



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y CONTROL COMUNAL**

DIRECCIÓN GENERAL DE FISCALIZACIÓN Y CATASTRO

**REGISTRO DE LOS PROFESIONALES VERIFICADORES
DEL ESTADO DE FACHADAS – DECRETO N° 0000 / GCBA / 2004
INSTRUCTIVO SOBRE SU FUNCIONAMIENTO**

AÑO 2004

1. CONDICIONES GENERALES DEL PROFESIONAL Y EL FUNCIONAMIENTO

1.1 – Los profesionales interesados en integrar el Registro de Profesionales Verificadores de Fachadas – PVF - para participar del relevamiento visual de fachadas y sus partes componentes previsto por el Decreto N° 841-2003 (BOCBA No. 1726), deberán realizar una preinscripción en sus respectivos Consejos Profesionales con jurisdicción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Consejo Profesional de Ingeniería Industrial.

1.2 - Los postulantes deberán estar habilitados para ejercer su profesión de acuerdo a los alcances establecidos en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires en el Capítulo 2.5. “De Los Profesionales y Empresas”, AD 630.17 y tener una antigüedad mínima en la matrícula de cinco (5) años, certificada por el respectivo Consejo Profesional.

1.3 - Los postulantes deberán poseer antecedentes comprobables en la dirección, construcción, inspección o cálculo estructural de obras nuevas, refacciones y/o remodelaciones, o intervenciones en edificios con problemas de patología de la construcción. Se deberá presentar, en carácter de DECLARACIÓN JURADA, la dirección, localidad, tarea profesional desempeñada y teléfono y/o email de referencia de cada una de las obras donde haya participado. Las obras a declarar deberán ser como mínimo 4 (cuatro).

1.4 - Los postulantes deberán completar todos los datos indicados en la planilla de preinscripción, incluyendo su dirección de correo electrónico, como condición excluyente para integrar el Registro, ya que todas las comunicaciones serán realizadas exclusivamente por este medio.

En el momento de efectuar su preinscripción, el postulante deberá adjuntar en carácter de DECLARACIÓN JURADA los datos solicitados en 1.3 sobre sus antecedentes profesionales.

Además se les recomienda especialmente la lectura completa del presente “Instructivo” incorporado a la página WEB de los Consejos Profesionales CPAU – CPIC – CPII y de la AIE..

1.5 - Con los listados de postulantes habilitados por los Consejos Profesionales, de acuerdo a las condiciones antes citadas, la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccionará un listado único de profesionales de primera categoría y otro listado de profesionales de segunda categoría.

1.6 - No podrán inscribirse en el Registro los profesionales por las siguientes causas:

- a) Estar cumpliendo una sanción impuesta por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o tener proceso penal pendiente o haber sido condenado en sede penal, por delito doloso o culposo, en este último caso relacionado con su profesión.
- b) Haber sido exonerado o declarado cesante, por la Ex - Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires o por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; tener pendiente de resolución administrativa o judicial reclamo o demanda originado en anteriores vinculaciones con los mismos o encontrarse inhabilitado para el desempeño en la Administración Pública.

- c) Mantener cualquier tipo de relación laboral con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

1.7– Los postulantes preinscritos deberán, en forma obligatoria, concurrir a las charlas explicativas sobre conceptos generales relacionados con las tareas de la convocatoria, tareas a realizar, patologías habituales de la construcción y formas de identificarlas, que se llevarán a cabo en los lugares y días que oportunamente fije la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, las que le serán comunicadas por medio de correo electrónico exclusivamente. En dicha oportunidad, el profesional deberá informar en carácter de DECLARACIÓN JURADA, sus datos personales y profesionales, su número de Clave de Identificación Tributaria y declarar que conoce y acata los alcances del presente instructivo. Con esta declaración jurada, el comprobante de asistencia a la charla explicativa y la aprobación de un cuestionario sobre los temas desarrollados en dichas charlas, quedará confirmada la preinscripción, quedando automáticamente inscripto en el listado de postulantes para integrar el Registro de Profesionales Verificadores de Fachadas. El cuestionario indicado será confeccionado y evaluado por la DGFOC.

1.8 - La selección de los postulantes se realizará por sorteo público, preferentemente informatizado, entre los integrantes de los dos listados precedentemente citados. En dicho sorteo se establecerá el número de orden asignado a cada uno, el que se tendrá en cuenta al efectuar la convocatoria para las tareas a realizar, que será efectuada por la DGFOC por medio de correo electrónico exclusivamente.

1.9 - Los profesionales designados, que no asuman en el plazo de 3 días hábiles las tareas que se le encomienden, serán reemplazados por aquellos que le sigan en el orden establecido en el sorteo y que hayan realizado la inscripción definitiva de acuerdo a lo fijado precedentemente.

2. DEL PROCEDIMIENTO Y ALCANCE DE LA TAREA

2.1 - Los profesionales inscriptos en el Registro tendrán a su cargo el relevamiento visual del estado de las fachadas y sus partes componentes, de los edificios cuya antigüedad de construcción, contada hasta el 19 de agosto de 2002, sea mayor a 50 años, ubicados en los barrios de Boedo, Parque Patricios, Pompeya, Parque Chacabuco, Flores Sur, Floresta, Parque Avellaneda y Mataderos.

2.2 – A cada profesional le será asignada una cantidad de relevamientos entre cuarenta y setenta parcelas.

2.3 - Las tareas de relevamiento y presentación serán realizadas siguiendo el procedimiento que se detalla:

- a) El relevamiento se efectuará desde el exterior, mediante la observación visual de las fachadas y sus partes componentes, de los edificios asignados en cada caso.
- b) Como mínimo se deberá obtener una placa fotográfica de 10cm x 15cm. por cada fachada o edificación, haciendo foco en el lugar más comprometido de la fachada en caso de riesgo o tomando una vista general de la fachada. Las fotos deberán estar identificadas en su dorso con la calle y número del inmueble; el nombre completo del profesional, sigla del Consejo Profesional al que pertenece; N° de matrícula y firmado. Cada fotografía /s deberá estar abrochada al juego de planillas original correspondiente al inmueble que se trate, de tal forma que permita tanto la lectura

de la totalidad de la información de dichas planillas, como la lectura de los datos volcados en su dorso. En caso de fachadas cuyo estado sea crítico a juicio del Profesional verificador, se recomienda la presentación de dos fotos, una general y otra en la cuál se observe detalladamente el sector más comprometido de la misma.

- c) La presentación de los datos obtenidos en la verificación se deberá realizar en forma electrónica enviando los mismos vía Internet. A tal efecto el profesional actuante deberá descargar desde las páginas web de los Consejos Profesionales el archivo **pvf.exe** el que una vez ejecutado procederá a instalar en la máquina que utilice el usuario el sistema **PVF**.

Este sistema contiene la planilla de verificación ocular en formato electrónico que deberá completar el profesional actuante. Una vez completados los datos de todas las parcelas verificadas, se deberá activar el botón ENVIAR ubicado en la pantalla, desde una máquina con conexión a Internet, con lo cuál los datos generados serán dirigidos automáticamente al GCBA..

Adicionalmente en la pantalla de Utilidades encontrará el botón GRABAR que le permitirá almacenar los datos en un disquete convencional de 3 ½ “.

La presentación de las planillas individuales se deberá efectuar únicamente mediante la impresión del archivo electrónico generado por el sistema PVF, utilizando el botón IMPRIMIR ubicado en la pantalla de Utilidades del sistema.

Los modelos de planillas y el archivo ejecutable antes señalado, se deberán bajar desde las páginas web de los Consejos Profesionales de Arquitectura y Urbanismo, de Ingeniería Civil, de Ingeniería Industrial o de la Asociación de Ingenieros Estructurales.

(www.cpau.org / www.cpic.org.ar / www.cpii.org.ar // www.aiearg.org.ar)

- d) Se confeccionará un juego de planillas por cada parcela, de acuerdo a los modelos adjuntos, teniendo en cuenta el título 3. “Aclaraciones” del presente instructivo.

Cada planilla deberá completarse con todos los datos requeridos, con indicación de la localización del inmueble y las distintas patologías detectadas.

Se presentarán al concluir el trabajo en original y dos fotocopias, quedando el original para la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro; uno de los juegos de fotocopias para la auditoria que oportunamente se decida y el segundo juego se reintegrará al profesional.

- e) Adicionalmente se deberá confeccionar una **Planilla Síntesis**, volcando en ella el listado de todos los relevamientos realizados, de acuerdo al modelo que se anexa. Se presentará en original y dos copias, quedando el original para la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro; una de las copias para la auditoria que se decida y la segunda copia, con sello y firma de recepción para el profesional actuante. En esta **Planilla Síntesis se consignará la encomienda profesional emitida por el Consejo Profesional respectivo.**

- f) Los datos de las verificaciones oculares deberán enviarse vía Internet en una única entrega que agrupe las totalidad de las parcelas asignadas al profesional actuante, con posterioridad el sistema comprobará la consistencia de los datos enviados y en caso afirmativo entregará vía e-mail un código que certificará la recepción correcta de los datos contenidos en la presentación.

El sistema rechazará los datos enviados en caso que compruebe alguna inconsistencia en los mismos, en tal caso el profesional actuante deberá corregirlos y repetir la operación de envío.

- g) La factura de honorarios deberá detallar como concepto "Relevamiento visual del estado de las fachadas de(cantidad) de inmuebles de acuerdo a Planilla Síntesis anexa, según Decreto N° 841-2003 (BOCBA No. 1726), monto de honorarios resultantes en números y letras; "depositar en Caja de Ahorro/Cuenta Corriente N° del Banco Ciudad de Buenos Aires y estar firmada por el profesional. No se dará curso a ninguna factura en la cuál no conste el código de recepción de datos indicado en 2.3.f)

IMPORTANTE: El único medio de pago de esta actividad es el depósito directo en caja de ahorro o cuenta corriente del Banco Ciudad de Buenos Aires, consecuentemente cada profesional debe tener una cuenta a su nombre.

- h) Se destaca que la Auditoria a llevarse a cabo en una 2da.etapa y a los efectos de lograr un adecuado control sobre las verificaciones visuales a ejecutar, abarcará un mínimo de tres parcelas de las relevadas por cada profesional verificador actuante. Las parcelas sujetas a la mencionada auditoria serán seleccionadas oportunamente en forma aleatoria.
- i) En caso de detectarse falsedad en los datos aportados por el profesional indicados ,en el numeral 1.3), o bien notorias discrepancias entre las patologías indicadas por el PVF y los datos que aporte la auditoria, la DGFOC procederá a aplicar al profesional verificador las penalidades previstas en el Código de la Edificación. Adicionalmente la DGFOC informará al Consejo Profesional respectivo sobre las sanciones aplicadas a los efectos que pudiera corresponder.

3. ACLARACIONES

3.1 - Planilla, hoja 1/2:

Módulo I) Balcones con estructura de hormigón armado en voladizo.

- Columnas encabezadas con la designación, Balcón A y B:
En las fachadas que presenten más de dos balcones se marcarán en dichas columnas (>> ± << o NO / No Visible) , aquellos dos balcones con las patologías que mas lo comprometen, aclarando en los casilleros ubicados en la parte inferior de la planilla (UBICACIÓN DE LOS BALCONES OBSERVADOS), el piso y posición en que se encuentran los elegidos como mas comprometidos desde el punto de vista de la seguridad publica.
Los símbolos >> ± << se interpretarán como MUCHAS, ALGUNAS ó POCAS respectivamente.
- 5- Vegetales enraizados: vegetación que crece en algunos lugares de las fachadas en edificios antiguos.
- 6- Cargas atípicas: Las provenientes de macetones, maceteros de grandes dimensiones, piletas plásticas o de lona, etc. y de construcciones antirreglamentarias como cerramientos vidriados con armazones de metal o madera, asadores, etc.

Módulo II) Balcones con estructura de perfiles metálicos perpendiculares al plano de la fachada.

- Columnas encabezadas con la designación, Balcón C y D :
De las fachadas que presenten más de dos balcones se marcarán en dichas columnas (>> ± << o NO / No Visible) , aquellos dos balcones con las patologías que mas lo comprometen, aclarando en los casilleros ubicados en la parte inferior de la planilla (UBICACIÓN DE LOS BALCONES OBSERVADOS), el piso y posición en que se encuentran los elegidos como mas comprometidos desde el punto de vista de la seguridad publica.
Los símbolos >> ± << se interpretarán como MUCHAS, ALGUNAS ó POCAS respectivamente.
- 5- Vegetales enraizados: vegetación que crece en algunos lugares de las fachadas en edificios antiguos.
- 6- Cargas atípicas: valen los ejemplos citados para el Módulo I), renglón 6.
- 8- Barandales: Elementos horizontales de hierro u otros materiales, que apoyan sobre los balaustres.
Balaustres: Cada una de las pequeñas columnas que sostienen los barandales constituyendo el conjunto las balaustradas que forman los antepechos de balcones y azoteas.
- 10- Ménsulas: Elemento de arquitectura, perfilado con diversas molduras que sobresale de un plano vertical y sirve para recibir o sostener alguna cosa.

Módulo III) Balcones de características atípicas.

- Balcón francés: Balcón en que los elementos arquitectónicos citados anteriormente sobresalen de la línea oficial (Municipal) en una distancia no mayor a 30cm, o que se encuentran ubicados sobre la misma.
- Balcones con estructura de sostén de madera.
- Para estos balcones se utilizarán los respectivos casilleros grisados en la parte inferior de la planilla y a su vez se indicará con un Si o un No en los casilleros identificados como Balcón C y D .

3.2 - Planilla, hoja 2/2:

Módulo IV) Elementos pertenecientes a la fachada.

- B- Balaustres, barandales: Valen las definiciones dadas en el Módulo II)
- C- Modillones: Salientes con frecuencia en forma de ménsulas con que se adornan por la parte inferior el vuelo de cornisas simulando un verdadero sostén.
- D- Ménsulas: Definidas en el Módulo II) renglón 10.
- D- Cartelas: Ménsulas a modo de modillones con más altura que vuelo.
- E- Atlantes: Estatuas con figura de hombre que hacen de columnas.
- E- Pináculos: Partes superiores que ornamentan los templos.

- E- Cresterías: Adornos arquitectónicos que se colocan en las partes altas de algunos edificios, templos y en las cumbreras de algunas viviendas.
- Ñ- Vidrios rotos con riesgo de caída en los aventanamientos de frente.
- P- Soportales: Pórticos de galerías en veredas cubiertas o espacios cubiertos que preceden la entrada principal de algunas viviendas.
- Q- Fijaciones: Elementos colocados en algunas fachadas destinados a sujetar los cables del alumbrado público u otro tipo de servicio de baja tensión o tensor de antena, mástil, cartel, etc.
- R- Elementos Peligrosos al Transeúnte sin protección: Cables eléctricos sueltos sobre fachada, vidrios rotos, objetos con riesgo de caer a la vía pública, etc.
- S- Cargas atípicas: Valen los ejemplos citados en los Módulos I) renglón 6. y de existir anomalías se consignarán con columna 7.

La utilización del espacio inferior destinado a Observaciones se restringirá exclusivamente a datos que a juicio del PVF afecten potencialmente la seguridad pública y que no hayan sido consignados adecuadamente debido a limitaciones de la planilla utilizada. En caso de utilizarse para indicar datos intrascendentes a éste fin, será de aplicación lo indicado en 2.3.i.

4. DE LOS GASTOS.

Todos los gastos que le demande la realización de las tareas encomendadas al profesional actuante, estarán a su exclusivo cargo incluyendo medios a utilizar para ayudarse en la observación visual para el relevamiento, tales como los derivados de las tareas de campo, estudio y traslados, como así también los provenientes del pago del certificado de encomienda de la tarea profesional ante el Consejo Profesional respectivo y los necesarios para la presentación (bajada de documentación de página web; fotografías, fotocopias, disquetes y envío de datos por Internet).

5. DEL PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo establecido para cada profesional actuante para la ejecución de las tareas encomendadas será de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la asignación de las mismas por parte de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro hasta la entrega de la totalidad del material exigido para la presentación.

En caso de no registrarse la presentación de la totalidad de las tareas encomendadas al PVF dentro del lapso indicado, la DGFOC procederá a encomendar la tarea al profesional que le siga en el orden establecido en el sorteo, sin que sea necesario efectuar otro tipo de intimación o aviso previo. Procediendo según lo indicado en 2.3.i con el PVF que no cumpla en tiempo y forma con la tarea encomendada.

6. DE LA PRESENTACIÓN Y PAGO DE HONORARIOS

Los profesionales actuantes percibirán por el relevamiento visual de las fachadas será proporcional a la cantidad de parcelas relevadas, variando entre \$ 1000.- (para cuarenta parcelas) y \$ 1750.- (para setenta parcelas); cantidad que será abonada dentro de los sesenta (60) días corridos, contados a partir de la fecha de su facturación.

La entrega se realizará en el piso 2° del edificio ubicado en Carlos Pellegrini 211, sede de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

La presentación incluirá, las fotografías de la totalidad de los inmuebles abrochadas al juego de planillas de acuerdo a lo descrito en 2.3.b); un original y dos juegos de fotocopias de las planillas llenas de cada edificación de acuerdo a 2.3.d); original y dos fotocopias de la **Planilla Síntesis** de acuerdo a 2.3.e) conteniendo una encomienda profesional emitida por el Consejo Profesional respectivo y la factura correspondiente a sus honorarios de acuerdo al punto 2.3.g), la que podrá ser B o C exclusivamente. En esta factura deberá constar el código de recepción de datos indicado en 2.3.f)