

UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera de Abogacía

Título:

"Disposición Nº 1541/DGPYDC/2014 EDIFICIO SEGURO"

Estado de situación luego de su derogación.

Alumna: Carolina Elizabeth Nizzardo

Tutor: Eduardo Grassetti

Título al que aspira: Abogada

Fecha de presentación: Abril de 2021

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS:

Dedico este trabajo a mi esposo Leandro, el amor de mi vida. Mi compañero, mi sostén. El hombre que me alienta en cada decisión y me acompaña en cada paso. Sin él a mi lado, no lo hubiera logrado.

A mis padres que me dieron las herramientas para elegir y perseguir mis sueños.

A mis abuelos que con tanto amor confiaron siempre que lograría mis metas. Nunca dejaron de estar a mi lado.

A Chiqui, Agatha, Luna, Lester, Saphira y Paris, que soñaron, vivieron, trasnocharon y me acompañaron en el camino.

A mis compañeros que hoy son amigos de la vida.

A mi tutor que con su pasión por la enseñanza me inspiraba en cada clase.

A familiares y amigos que se alegran por mis logros.

INDICE:

Capítulo I

1. JUSTIFICACIÓN 5
2. PLANTEO DE CUESTIONES PROBLEMÁTICAS 7
   2.1. OBJETIVOS GENERALES 8
   2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS 8
   2.3. HIPÓTESIS 9
3. MARCO TEÓRICO 9
4. SOBRE LA INVESTIGACIÓN 10
5. NORMATIVA VIGENTE 11
   5.1. CONSTITUCIÓN NACIONAL 11
   5.2. CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN 13

Capítulo II

6. IMPLICANCIAS DE LA DISPOSICION N° 1541/DGYPC/2014 16
   6.1. SUMARIO 16
   6.2. DISPOSICIÓN N° 1541/ DGDYPC/2014 17
      6.2.1. NOCIONES GENERALES 17
   6.3. NORMATIVA ESTABLECIDA PARA LA PROTECCION Y MANTENIMIENTO EDILICIO 21
   6.4. SUMARIO 21
   6.5. ORDENANZA N° 40.473/ CJD/ 84 22
   6.6. LEY N° 2231/0625 22
   6.7. ORDENANZA MUNICIPAL N° 33.677 23
   6.8. ORDENANZA MUNICIPAL N° 36352 24
   6.9. ORDENANZA MUNICIPAL N° 45593 25
   6.10. LEY 6040 (2018) (EL ART. 9 DE LA LEY DEROGA LA ORDENANZA N° 45593) 25
   6.11. ORDENANZA MUNICIPAL Nº 34.197 Y N° 45.425 27
   6.12. RESOLUCIÓN N° 6/APRA/11 29
   6.13. DISPOSICIÓN N°2.614 - DGDYPC/08 29
   6.14. DECRETOS N° 2045/93 30
   6.15. LEY N° 1.346 30
   6.16. LEY Nº 257 32

6.17. LEY 161 33
6.18. DISPOSICIÓN Nº 415/DGDYPC/ 11 Y N° 2614/DGDYPC/2008 35
6.19. ORDENANZA MUNICIPAL Nº 41768 37
6.20. RESOLUCIÓN COPIME N° HIST. 1.1
NORMA IRAM 2281 - PARTE II 37

Capítulo III

7. DEROGACIÓN DE LA EXIGENCIA DE LA CERTIFICACIÓN DE EDIFICIO SEGURO 39
7.1. DISPOSICIÓN N.° 498/DGDYPC/18 (DEROGA LAS DISPOSICIONES Nº 1541/DGDYPC/2014 Y Nº 1927/DGDYPC/2014) 39
8. NUEVAS DISPOSICIONES POSTERIORES A LA DEROGACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE EDIFICIO SEGURO 41
8.1. RESOLUCIÓN Nº 245/APRA/18 41
8.2. LEY 6040 42
8.3. LEY Nº 6116 44

Capítulo IV

9. IMPACTO SOBRE EL PRESUPUESTO ANUAL DE LA DEROGACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE EFICIO SEGURO 45

Capítulo V

10. ENTREVISTAS INFORMANTES CLAVES 50

Capítulo VI

11. CONCLUSIÓN 58
12. PROPUESTA 61
13. BIBLIOGRAFÍA 64

Capítulo I

AREA TEMÁTICA: Derecho Administrativo.

TITULO:

Estado de situación luego de la derogación de la

Disposición N° 1541/DGDYDC/14

1. JUSTIFICACIÓN

El siguiente trabajo surge de mi incertidumbre sobre los posibles efectos dilatorios de controles por parte del estado de las normas que eran objeto de verificación en la Disposición N.° 1541/DGDYDC/14, comúnmente denominada de "Edificio Seguro"[1] derogada por la Disposición 498/DGDYPC/18.

Dicha disposición establecía la responsabilidad de contralor por parte del Estado sobre las Administraciones de Consorcios, a través de un Técnico de Seguridad e Higiene, encargado de controlar las diferentes normas que lo componen. Su derogación establece nuevamente un estado de situación de "control fragmentario", retrotrayendo las inspecciones hacia una situación previa, donde la exhaustividad de las mismas, se demostraban insuficientes.

La Ley de Edificio Seguro promovía anualmente los controles necesarios por parte de un único Técnico en Seguridad e Higiene que daba cuenta del cumplimento general de las normas que posteriormente mencionaremos. Dicho proceso establecía un costo adicional monetario, pero regulaba y promovía un análisis general sobre el estado del edificio.

[1] Referencia: https://static.cpau.org/biblioteca/normativa/bolet%C3%ADn%20oficial_2014.pdf . (Consulta: 02/09/2020)

El carácter obligatorio de dicho control podría parecer a priori "redundante", tal como es mencionado en la disposición N.° 498/DGDYPC/18, que la deroga. Establecido como argumento central de la disposición mencionada, junto con el de "burocratización" como concepto adicional derogatorio, no mencionan, por ejemplo, *la obligatoriedad sobre la democratización de la información del estado general del edificio*, por parte de la Administración del Consorcio hacia los propietarios.

A las argumentaciones de derogación mencionadas se suma la fundamentación económica oficializada a través de las plataformas comunicacionales del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y reiterada por los medios masivos de información, que supone que "al no tener que gestionar la Certificación de Edificio Seguro, posibilitaría que los vecinos *paguen menos expensas*"[2].

A través del presente trabajo, intentaré dilucidar si se logró mantener el estándar de seguridad edilicia que se aplicaba durante la vigencia de la disposición derogada y si, efectivamente, se redujo el costo de las expensas ordinarias.

[2] Referencia: https://www.buenosaires.gob.ar/noticias/la-ciudad-aplico-dos-medidas-para-bajar-las-expensas . (Consulta 02/09/20)

2. PLANTEO DE CUESTIONES PROBLEMÁTICAS

De lo planteado anteriormente surgen algunos interrogantes que definen el enfoque de la presente investigación. ¿La derogación del Régimen de Certificación de Edificio Seguro, establece una reducción del costo real sobre el gasto general de las expensas ordinarias? Dicha derogación, entonces, ¿devuelve la situación a un estado anterior o mejora el sistema administrativo y de control de las Administraciones de Consorcio y el Estado?

En relación con la práctica de gestión y proceso del mantenimiento general de un inmueble ¿Podríamos sostener que existe una dinamización del proceso burocrático que acelere los tiempos y establezca correctas formas de control?

En relación con los diferentes controles que impactan directamente sobre la situación sanitaria y de seguridad directa de los propietarios e indirectas de los transeúntes en vía pública ¿se cumplen los requisitos y controles impuestos por la legislación al respecto?

Sobre la salubridad y el estado general del inmueble ¿no se estaría imponiendo una mejora económica por sobre la salud y seguridad de los habitantes de los inmuebles?

En relación con la presencia Estatal sobre los controles generales en la situación pre y post derogación de las disposiciones N° 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014 ¿efectiviza el Estado sus controles sobre las normas o burocratiza aún más dicha situación, debido a la fragmentación actual de dichos controles?

2.1. OBJETIVOS GENERALES

- El objetivo de la presente investigación es indagar sobre la situación actual de los controles de seguridad, mantenimiento y salubridad aplicados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en conjunto con las Administraciones de Consorcio a las viviendas bajo el régimen de Propiedad horizontal en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, luego de la promulgación de la disposición N.° 498/DGDYPC/18 que deroga las disposiciones anteriores N° 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014, comúnmente denominadas de "Edificio Seguro".

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar las diferentes leyes que conformaban la anterior disposición denominada "Edificio Seguro".

- Establecer el criterio de aplicación resultante de dichas disposiciones por parte de las Administraciones de Consorcios y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Dar cuenta de la celeridad con que eran detectados antes de la derogación, diferentes problemas edilicios a través de la obligatoriedad del cumplimiento de dicha norma.

- Dar cuenta de la nueva situación, luego de la derogación, y los efectos sobre los controles y detección temprana de problemas.

2.3. HIPÓTESIS

La derogación de las disposiciones N° 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014 ha retrotraído la situación del sistema de control edilicio a un estado anterior, fragmentando los controles, promoviendo una ralentización de los procesos, dificultando la detección temprana de posibles problemas de seguridad y salubridad; sin percibir un beneficio significativo en el presupuesto anual de gastos de los edificios.

3. MARCO TEÓRICO

Para el análisis de la presente investigación abordaremos la mirada del Derecho Administrativo, entendido como "la rama del derecho público que estudia el ejercicio de la función administrativa y la protección judicial existente contra ésta" (Gordillo, Agustín; 2013: p.115).

Es decir no lo entenderemos como un "conjunto de normas" sino una "rama del conocimiento o disciplina científica" que estudia el complejo normativo.

También retomaremos el concepto de Gordillo de "función administrativa", entendida como:

> "Toda la actividad que realizan órganos administrativos, y la actividad que realizan los órganos legislativos y jurisdiccionales, excluidos, respectivamente, los actos y hechos materialmente legislativos y jurisdiccionales. Por lo tanto, el derecho administrativo estudia toda la actividad que realizan órganos estructurados jerárquicamente o dependientes de un poder superior, y también la actividad del Congreso que no sea materialmente legislativa, y de órganos independientes (jueces) que no sea materialmente jurisdiccional". (Gordillo, Agustín;2013:p.115)

Es decir, abordaré la investigación analizando, como lo entiende el autor, desde la perspectiva del "ejercicio de la función administrativa", en otras palabras, analizaré "no sólo la actividad administrativa", sino también la determinación de

> "quien la ejerce (organización administrativa, agentes públicos, entidades estatales, etc.), qué formas legales reviste (actos administrativos, reglamentos, ordenanzas municipales, disposiciones, arreglos entre privados, etc.), en qué atribuciones se fundamenta ('poder de policía,' facultades regladas y discrecionales de la administración, etc.), y qué límites tiene" (2013:p.115)

luego de las modificaciones implementadas por la legislación de la Ciudad de Buenos Aires.

Continuando con la mirada del autor, propongo que debería analizarse paralelamente si la situación abordada por mi investigación no podría generar a futuro una responsabilidad Estatal, entendiendo que el Estado actúa a través de "órganos" cuyo desempeño realizan "personas físicas", cuya "voluntad", manifiesta dentro del "ámbito de sus funciones", se le podrían imputar al estado, entonces, "considerándose como suya propia", es decir, que el Estado puede actuar culposamente desde la conducta (o inconducta) de sus órganos de control.

Debo destacar que el argumento principal de dicha derogación es de carácter económico, ya que lo define como "un costo de alta incidencia para los Consorcios" tal como figura en la publicación de la norma del 12 de marzo de 2018[3]. Con el fin de establecer la validez o no de dicho argumento, se incluirá una investigación en relación con las consecuencias presupuestarias que dicha derogación introdujo en los consorcios de la Ciudad Autónoma de Buenos aires, especificadas en el siguiente capítulo.

4. SOBRE LA INVESTIGACIÓN

Durante la presente investigación abarcaré la temática, dadas sus implicancias mencionadas en relación con el tema propuesto, desde una perspectiva analítica de las leyes y disposiciones anteriores a su derogación, en relación con las nuevas

[3] Referencia: http://www.cpic.org.ar/SiteAssets/SitePages/normas/RESUMEN.pdf, https://www.buenosaires.gob.ar/noticias/la-ciudad-aplico-dos-medidas-para-bajar-las-expensas Consulta(10/11/2020)

disposiciones y sus consecuencias directas en el presupuesto de 10 consorcios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el período de 2015 al 2020 inclusive.

Indagaré en la Constitución Nacional y Código Civil y Comercial de la Nación.

Luego, en el segundo capítulo, analizaré las Implicancias de la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 que regulaba el Régimen de certificación de Edificio Seguro, para introducir, en el tercer capítulo, la derogación de la Ley. Durante el capítulo cuarto, analizaré el impacto presupuestario de la derogación dentro de una muestra de 10 consorcios durante 6 años y un minucioso control de gastos relevantes para mi estudio. También pude verificar que en Asambleas Ordinarias los propietarios votan por no realizar controles y/o servicios que ya no son obligatorios.

En el capítulo cinco propongo escuchar otras voces. Es por eso que realizo una serie de entrevistas con preguntas muy puntuales a otros protagonistas importantes de mi investigación. Ellos son técnicos y/o directivos de empresas que realizan los servicios afectados por dicha Ley y más adelante por su derogación.

El capítulo seis abarca las conclusiones del presente trabajo y una serie de propuestas que demuestran que la reposición de los controles evitarían una serie de problemas dentro de las áreas de seguridad e higiene.

5. NORMATIVA VIGENTE

5.1. CONSTITUCIÓN NACIONAL

La Constitución Nacional sostiene que “los habitantes tienen derecho a un ambiente apto para el desarrollo humano”, es decir, establece las bases ambientales “aptas” básicas que favorezcan el crecimiento personal para todos los habitantes de la Nación Argentina. Así mismo, para ello, es necesario permitir los recursos que promuevan una vida saludable, facilitando su acceso para una vida equilibrada en el interior de un contexto habitacional y su entorno. En la letra del artículo 41 se definen el rol y sistema de contralor por parte del Estado

"*Artículo 41.- Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.*

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.

Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos." [4]

Es interesante destacar también que dicho artículo define que "las autoridades proveerán a la protección de este derecho", relegando el poder de control, sobre dicha situación de bienestar habitacional, a las autoridades nacionales que serán las encargadas de distribuir el presupuesto y velar que dicho derecho se cumpla.

Otra definición a destacar es la obligación de recomposición sobre un daño ambiental generado por acción u omisión humana. Según dicta, "*el daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley".* Si bien no establece directamente la responsabilidad de control sobre el Estado, en los párrafos siguientes mencionados, establece una obligación de contralor que deberían ser realizados por organismos estatales. Sería una contradicción legal, que el propio generador del daño sea quien controle y se anticipe a dicha situación de daño ambiental.

Las disposiciones de la Constitución Nacional establecen las bases de seguimiento y prevención de daños ambientales que cada municipio debe implementar.

[4] Referencia: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm . (Consulta 03/09/2020)

5.2. CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Si bien el Código Civil y Comercial de la Nación, en su Artículo 2037[5], establece el derecho sobre una propiedad privada y su libertad de "uso y goce", no desconoce, por otra parte, que conforman "un todo" que define las bases sobre las facultades en las partes comunes y privadas que involucra a todos los titulares que la componen. Es decir, la irresponsabilidad en la acción de un titular que provoque un daño ambiental específico al edificio, repercute a dichas "partes del inmueble" como "un todo no escindible". Por ello, los titulares de la propiedad se convierten en "solidarios" de dicha acción.

Según lo analizado, entonces, el Artículo 2040 del mismo código, determina que el propietario no puede "alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales", es decir, "las cosas y partes comunes" no son de uso o pertenencia exclusiva y, por ende, liberado de cualquier contravención legal que determine una afectación en el edificio.

Finalmente, en el artículo 2041 del código, se establecen que "los techos, azoteas, terrazas y patios solares", "los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;", "las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;" son, entre otros, "cosas y partes necesariamente comunes". Es decir, existe una responsabilidad y por consiguiente un gasto en el mantenimiento general de dichos espacios comunes que sufren el deterioro por cuestiones de uso, climáticas, temporales, entre otros, como en el ejemplo del informe técnico realizado el día 27 de abril del 2017, por la inspección de la Gerencia Operativa de Administración General de la Ciudad de Buenos Aires del Edificio Bolívar 191[6].

Como se observan en las fotos de dicha inspección, las fachadas y columnas, por ejemplo, suelen exponer patologías propias tanto del tipo de construcción como de distintas afecciones climáticas. En el caso de las fachadas suelen relevarse problemas de

[5] Referencia: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm#28 (Consulta 03/09/2020)
[6] Referencia: https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-DIS-MEGC-DGAR-240-17-ANX.pdf (consulta: 28/12/2020)

desplazamiento, humedad y deterioro del material. Esto mismo sucede sobre las azoteas, el balcón, tanques de reserva sanitaria, de incendio del edificio y sus instalaciones.

Es decir, podríamos sostener que tanto los espacios comunes, como los inmuebles, no logran eximirse de los efectos de deterioro temporal y desgaste de uso. Esto implica una obligación por parte de las administraciones de mantener anualmente la estructura general y elementos que afecten el bienestar y salud de sus habitantes, así como también, de la seguridad de usuarios y transeúntes. Dicha responsabilidad implica, por consiguiente, un costo que debe ser asumido por la comunidad definida como "el Consorcio de propiedad horizontal".

El Consorcio de propiedad horizontal, constituye una persona jurídica (puede adquirir derechos y contraer obligaciones) de existencia real, con los alcances de los Artículos 30, 32, 33 y 35 del CCyCN. Con una personalidad restringida a la realización de ciertos actos indispensables para la defensa, uso y goce de los intereses comunes. Por ello, "el administrador", al contratar, no lo hace en nombre de cada uno de los propietarios, sino a nombre del Consorcio.

Es decir, el administrador

> "Tiene, por finalidad recaudar los distintos créditos de lo que es titular, gestionar el patrimonio afectado al interés comunitario en la administración de bienes comunes y, en general, realizar todos los actos que procuren seguridad, salubridad, y comodidad, en el uso y goce del inmueble respectivo y optimizar y racionalizar los recursos y gastos de la comunidad." (Alterini, 2007)

Es quien vela y administra los fondos pero también, quien se encarga de realizar efectivamente dicho mantenimiento general del edificio, entre otras acciones administrativas. No obstante, como en el caso de la figura del "Consorcio de propiedad horizontal" no posee un rol de contralor sobre la propiedad. No puede penalizar a un propietario sobre un mal uso o daño, solo definir un costo por dicho daño y efectivizar su pago. De la misma forma, el consorcio solo puede ejecutar una propiedad en caso de incumplimiento del abono de las expensas mensuales, según el plazo dispuesto por el Reglamento de copropiedad de cada edificio.

Ambos roles establecidos por ley carecen de mecanismos de control y seguimiento. Por otra parte, dicho mantenimiento implica un costo sustancial, en el caso de un deterioro

de fachada, por ejemplo, y, sin un control, queda determinado por una votación interna del consorcio, es decir, por una decisión entre privados. Demorando reparaciones, mantenimiento, control de plagas, limpieza de tanque, etc. por cuestiones económicas.

Finalmente, queda expuesto, a través del informe técnico del Edificio Bolívar 191 citado, que el Estado efectiviza sus controles en los espacios públicos pero delega, en la situación actual en el caso de los Consorcios, dicha responsabilidad a un grupo de privados nucleados en las figuras legales del administrador y consorcistas, anteriormente mencionadas.

Capítulo II

6. IMPLICANCIAS DE LA DISPOSICION N° 1541/DGYPC/2014

6.1. SUMARIO: 1. Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 - Nociones generales

6.2. DISPOSICIÓN N° 1541/ DGDYPC/2014

6.2.1. NOCIONES GENERALES

Las disposición N° 1541/DGDYPC/2014 reunía el cumplimiento de leyes nacionales y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Ordenanzas municipales, disposiciones, códigos y demás normas vigentes en materia de seguridad edilicia con el fin de prevenir, reducir y/o eliminar los riesgos que, en las diversas áreas del edificio, pudiere causar daño a la vida y a la salud de los consorcistas, empleados y/o a terceros.

La autoridad de aplicación era la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor. La misma contaba con facultades de vigilancia, contralor y aplicación de las Disposiciones establecidas en dicha normativa, así como también, ejecutaba "políticas destinadas a la protección del consumidor y del usuario," la defensa de sus derechos y "atención de sus reclamos;" promovía "políticas de lealtad comercial, promoción de la producción y del comercio" y administraba e implementaba "los registros necesarios para la defensa y protección del consumidor".

Luego de realizada la verificación edilicia por parte del profesional actuante y, el mismo, brindaba un certificado de "Edificio Seguro" o de "No Conformidad".

Accedían al primero, aquellos inmuebles en los cuales se verificaba el total cumplimiento de la normativa vigente que tenía vinculación directa o indirecta con las condiciones de seguridad de los mismos.

Se brindaba el Certificado de no conformidad, cuando el inmueble no cumplía con la normativa vigente y en este caso la actualización era de tipo anual.

Cualquiera de las dos Certificaciones debía ser extendida únicamente por Ingenieros y/o Licenciados en Higiene y Seguridad en el Trabajo y/o Técnicos matriculados por Resolución MTSS N° 313/83 del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

El profesional encargado de emitir dichas certificaciones debía poseer su matrícula vigente expedida por el Consejo Profesional respectivo y debía cumplir con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente.

Los Certificados, debían emitirse por triplicado. Uno se disponía en un lugar visible del edificio, el segundo era presentado junto con la documentación necesaria para la

presentación de la DDJJ anual del consorcio y el tercero, quedaba en poder de la Administración del mismo.

Disponía la obligatoriedad del profesional actuante de verificar el cumplimiento de las Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones Ordenanzas Municipales, y demás normativas vigentes que establecían diversas obligaciones para la protección y mantenimiento edilicio.

Así mismo, el profesional actuante, debía controlar lo establecido por la Ley N° 941 del Registro Público de Administradores de Consorcio.

Las reglamentaciones que debían cumplimentar el consorcio eran las siguientes:

1. O.M. N° 40.473 y Ley N° 2.231 (Extintores manuales) y su modificatorias.
2. O.M. N° 33.677 (Calderas).
3. O.M. N° 36.352 (Desinsectación).
4. O.M. N° 45.593 (Limpieza semestral tanques de agua).
5. O.M. N° 34.197, N° 45.425 y sus modificatorias (Iluminación de emergencia).
6. Resolución N° 6/APRA/11 (Certificado de limpieza y desinfección de tanques de agua).
7. Disposición N° 2.614/DGDYPC/08 (Vida útil matafuegos).
8. Decreto N° 2.045/93 (Reglamenta ordenanza Limpieza y desinfección de tanques de agua).
9. Ley N° 1.346 (Simulacro y Plan de Evacuación).
10. Ley N° 257 (Fachadas y balcones).
11. Ley N° 161 (Ascensores).
12. Disposiciones N° 415/DGDYPC/ 11 (Instalaciones fijas de detección y extinción de incendios) y N° 2614/DGDYPC/2008 (No instalación, recargo o reparación de extintores cuya vida útil supere los 20 años).
13. O.M. N° 41768 (Alarmas en garajes) se refiere al cumplimiento de las normas vinculadas con semáforos lumínico y sonoro.
14. Resolución COPIME N° HIST. 1.1 - Norma IRAM 2281- Parte II (Puesta a tierra) con una frecuencia de una medición cada cinco (5) años.

Se debían verificar, además, los diversos aspectos que hacían a la seguridad de los servicios e instalaciones que estando contemplados o no en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires pudieran generar algún tipo de reclamo hacia el consorcio.

Estaban incluidos dentro de estos controles: salones de usos múltiples (SUM), piscinas cubiertas o descubiertas, parrillas, saunas, juegos infantiles, canchas de tenis, paddle, squash, básquet y fútbol de salón, gimnasios o lugares destinados para practicar gimnasia, yacusis, solárium, sala de medidores de gas, de luz, sala de máquinas y áreas de riego en general, etc.

El administrador y/o el consorcio no podían contratar para la tarea de certificación a las empresas que brindaban servicios de provisión y/o mantenimiento de alguno de los servicios del edificio.

El profesional actuante emitía un informe anual a la visita, como resultado de Certificado de No Conformidad o cada dos años en caso del Certificado de Edificio Seguro.

En dicho informe se constataba el plazo de ejecución de las recomendaciones que emitía, no pudiendo éste, ser mayor al año a partir de la fecha de dicha emisión.

El administrador, por su parte, se encontraba obligado a poner en conocimiento de los copropietarios las recomendaciones que surgían del informe técnico.

Es importante destacar que el Artículo N° 8, que sostiene que cualquiera sea la Certificación que obtenga el inmueble, debía ser presentada por el administrador ante el Registro Público de Administradores del Consorcio junto con el informe establecido por el art. 12 de la Ley N° 941. La misma debía ser la emitida durante el año inmediato anterior.

En cuanto a los plazos y sanciones, aquellos inmuebles que hayan obtenido la Certificación de Edificio Seguro conforme lo establecido en la Disposiciones N° 411/DGDYPC/ 2011 y N° 1875/DGDYPC/ 2011, debían revalidar dicha Certificación cada dos años, a contar desde la fecha de otorgamiento del certificado.

Los inmuebles que obtenían la Certificación de No conformidad, en el caso de los edificios que disponían de uno o más Certificados de No Conformidad, el administrador

estaba obligado a certificar nuevamente el edificio a los fines de obtener un nuevo Certificado de No Conformidad o bien el de Edificio Seguro, cuando correspondía.

En el caso de aquellos Inmuebles que no poseían ningún tipo de Certificación, los administradores de consorcios que no cumplían las obligaciones que surgen de dicha Disposición, podían percibir sanciones establecidas en el artículo 16° de la Ley N° 941 por infracción al artículo 15 Inc. de la misma Ley

6.3. NORMATIVA ESTABLECIDA PARA LA PROTECCION Y MANTENIMIENTO EDILICIO

6.4. SUMARIO: 1. O.M. N° 40.473 y Ley N° 2.231 (Extintores manuales) y su modificatorias. **2.** O.M. N° 33.677 (Calderas). **3.** O.M. N° 36.352 (Desinsectación). **4.** O.M. N° 45.593 (Limpieza semestral tanques de agua). **5.** O.M. N° 34.197, N° 45.425 y sus modificatorias (Iluminación de emergencia). **6.** Resolución N° 6/APRA/11 (Certificado de limpieza y desinfección de tanques de agua). **7.** Disposición N° 2.614/DGDYPC/08 (Vida útil matafuegos). **8.** Decreto N° 2.045/93 (Reglamenta ordenanza Limpieza y desinfección de tanques de agua). **9.** Ley N° 1.346 (Simulacro y Plan de Evacuación). **10.** Ley N° 257 (Fachadas y balcones). **11.** Ley N° 161 (Ascensores). **12.** Disposiciones N° 415/DGDYPC/ 11 (Instalaciones fijas de detección y extinción de incendios) y N° 2614/DGDYPC/2008 (No instalación, recargo o reparación de extintores cuya vida útil supere los 20 años). **13.** O.M. N° 41768 (Alarmas en garajes). **14.** Resolución COPIME N° HIST. 1.1 - Norma IRAM 2281-Parte II (Puesta a tierra).

6.5. Ordenanza N° 40.473/ CjD/ 84

La Ordenanza N° 40473/ CjD/ 84 refiere a la creación del registro de fabricantes, reparadores y recargadores de equipos contra incendio y matafuegos. La misma prevé que todos los matafuegos, deben ser instalados por el Código de Edificación de forma obligatoria. Establece que los mismos deberán ser fabricados, recargados, reparados en las empresas que se encuentren inscriptas en el Registro creado por la presente ordenanza, según las exigencias del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales – IRAM.

Dichas empresas deben estar registradas de forma obligatoria y deben acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos: presentación de solicitud de registro, descripción de los productos específicos de producción, reparación, recarga y/o control de calidad; habilitación municipal y el profesional responsable debe contar con el título de ingeniero mecánico o industrial.

Cada matafuego debe anexar una tarjeta que certificará la vigencia, clase, capacidad, fecha de carga, vencimiento y garantía de los matafuegos.

6.6. Ley N° 2231/06

La presente Ley modifica la Ordenanza N°40473. En ella se crea también el Registro de Fabricantes, Reparadores e Instaladores de Instalaciones Fijas de matafuegos. La autoridad de aplicación es la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.

Así mismo, “las empresas no están obligadas a asociarse a entidad privada alguna que garantice su cumplimiento”, pero sí deben estar inscriptas “en los Registros mencionados. Tampoco estarán obligadas a adquirir sellos, timbres o cualquier otro elemento que no sean los expedidos por el organismo competente”.

Por otra parte, se amplían los requisitos de los títulos habilitantes para quien cumpla la función de Director técnico. El mismo puede ser:

> “Ingeniero Mecánico, Ingeniero Industrial, Ingeniero Naval, Ingeniero Químico, Ingeniero Aeronáutico, Ingeniero Mecánico Aeronáutico o Ingeniero en Seguridad e Higiene certificado por el Consejo Profesional de Ingeniería

correspondiente y deberá estar inscripto en los Registros del Gobierno de la Ciudad".

También determina que "la autoridad de aplicación someterá los extintores (matafuegos), equipos y/o elementos de la instalación fija a exámenes, ensayos y/o inspecciones, sin previo aviso, por muestreo".

Por último, la inscripción en los registros mencionados deberán actualizarse cada un año.

6.7. Ordenanza Municipal N° 33.677

La publicación de la ordenanza 33.677 establece un seguro obligatorio para instalaciones termo mecánicas. Es decir, a partir de dicha publicación, los propietarios de las instalaciones destinadas a producir, "transportar y utilizar vapor y/o agua caliente, estarán obligados a contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que podría producir el uso de las mismas".

La norma establece que el contrato se ajustará "a las condiciones generales vigentes y a las que oportunamente dicte la Superintendencia de Seguros de la Nación".

El asegurador deberá comunicar al Municipio de la Ciudad de Buenos Aires, la contratación del seguro y este será validado por un profesional que chequee y certifique que las instalaciones reúnen "las necesarias condiciones de seguridad".

Dicho profesional asegurador deberá cumplir con el requisito de ser Ingeniero en alguna de las especialidades de: "Civil, Industrial, Mecánica y o Eléctrica, y encontrarse inscripto como instalador de primera categoría". Si las instalaciones poseen gas natural, también el profesional de estar inscripto como Instalador ante la empresa prestadora del servicio de gas.

La certificación por parte del profesional, implica que se encuentran cumplidas las disposiciones municipales o de la empresa prestadora, referidas a la seguridad y que tengan relación con la instalación, según normas que se establecerán de forma conjunta. En el caso de un posible incumplimiento de cualquier disposición presente en la

ordenanza analizada por parte de los propietarios, se dará lugar a la clausura de las instalaciones, sin necesidad de intimación previa.

Al igual que las instalaciones de gas, la habilitación de dichas instalaciones térmicas e inflamables se encuentra sujeta a la habilitación según el Código de Edificación. Es por ello que el actuante profesional debe presentarse en las oficinas municipales o en la obra por cualquier motivo solicitado.

Las instalaciones térmicas con generadores de vapor y/o agua caliente de un volumen no superior a veinticinco (25) litros, calderas tipo domésticas para agua caliente y/o calefacción de no más de cincuenta mil (50.000) Kcal. /hora y las instalaciones alimentadas por un calentador de agua por acumulación (termotanque) de una capacidad no mayor de trescientos (300) litros, quedan exceptuadas del cumplimiento de la presente ordenanza. Así como también, el circuito de agua caliente, cualquiera sea su medio de generación, destinados al uso sanitario.

6.8. Ordenanza Municipal N° 36352

La emisión de la actual ordenanza surge de la necesidad de regular y reglamentar las actividades de desinfestación y desinfección ejercidas por empresas privadas, dentro del área de la Capital Federal, a fin de constituirlas como un servicio público.

Por tal motivo, se debe tener en cuenta que cuando las circunstancias lo demanden, dicha actividad se encontrará a cargo del Estado, ya que está vinculado a la sanidad vegetal y cuenta con las atribuciones de delegar la desinfección a empresas privadas, controlando y fiscalizando a las mismas. Así mismo, debe normalizar las áreas de competencia, establecer una correcta evaluación sanitaria e información científica para la investigación.

Toda empresa privada que desarrolle actividades de desinfestación y desinfección dentro del ámbito de la Capital Federal, deberá ajustar su funcionamiento a las normas de la presente Ordenanza. En caso de una “emergencia sanitaria grave, es obligatoria la cooperación que deben prestar las empresas privadas de desinfestación y desinfección”

y, de no cumplir dicha obligación, se aplicarán sanciones como la cancelación de su inscripción en el Registro de Actividades.

La Subsecretaría de Inspección General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, será la encargada de habilitar los locales utilizados por las empresas privadas de desinsectación y desinfección en el ámbito de Capital Federal.

Deben cumplir el trámite del Registro de Actividades ante la Dirección General de Ecología y Saneamiento, dependiente de la Secretaría de Salud Pública Municipal y los profesionales que ejerzan su dirección, deben inscribirse en el Registro de Directores Técnicos, y, de no hacerlo, serán sancionados de acuerdo al régimen de penalidades aplicado a faltas de higiene y seguridad.

6.9. Ordenanza Municipal N° 45593.

La presente norma establece la obligatoriedad de la limpieza semestral de tanques en inmuebles de más de una vivienda. Incorpora la previsión de faltas contra la sanidad e higiene, aplicando una sanción cuando se trate de la falta de limpieza de los tanques de agua de consumo humano.

6.10. Ley 6040 (2018) (el Art. 9 de la Ley deroga la Ordenanza N° 45593)

La presente Ley establece la regulación de la limpieza y la desinfección de tanques de agua potable ubicados en inmuebles, incluidos dentro de la regulación de propiedad horizontal. La misma debe garantizar las condiciones necesarias para consumo humano de agua potable y preservar la salud de las personas.

Es el consorcio de propietarios y/o administrador de los inmuebles incluidos en el régimen de Propiedad Horizontal, quienes deben determinar un plan de limpieza, mantenimiento y desinfección de tanques. Así mismo, establece que el registro de la frecuencia del cuidado del agua de la propiedad, debe constar en el Libro de Actas de Asamblea.

Sus obligaciones en relación con el mantenimiento serán:

1. El control periódico de las instalaciones, con el fin de asegurar y mantener la hermeticidad del depósito y distribución del agua en el edificio, garantizando las condiciones necesarias para consumo humano.

2. Realizar una vez al año (como mínimo) el análisis bacteriológico y físico-químico del agua en los tanques.

3. En caso de que el análisis no cumpla por las normas establecidas por el Ente Regulador de Agua y Saneamiento (ERAS), o del organismo que en su futuro lo reemplace, el consorcio y/o administrador debe limpiar y desinfectar los tanques conforme a la norma vigente, dentro de los quince (15) días corridos.

Se sancionará el incumplimiento de lo anteriormente mencionado, a través de lo establecido en el Capítulo II "Higiene y Sanidad" del Libro II Sección 1°del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas.

En el artículo 5° de la presente ley se modifica el art N° 1.2.3 de la desinfección de tanques del Capítulo II "Higiene y Sanidad" del Libro II Sección 1°del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas (texto consolidado por Ley 6017), que sostiene que el incumplimiento del mantenimiento del tanque mencionado será sancionado con una multa de 500 a dos 2000 unidades fijas.

En caso de que el incumplimiento sea realizado por el titular o responsable de un establecimiento comercial, la multa se establece en un rango de 1000 a 4000 unidades fijas.

En caso de que el consorcio de propietarios y/o administrador de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal no realice la limpieza y desinfección de los tanques de agua, cuando se detecte que la misma no se ajusta a los estándares establecidos por el ente regulador mencionado la multa asciende a un valor de 1.000 a 3.000 unidades fijas.

En caso de que la documentación relacionada con la limpieza y desinfección de los tanques de agua para consumo humano o su análisis bacteriológico y físico-químico, sea adulterado la multa asciende de 2500 a 5.000 unidades fijas.

Finalmente se establece que la presente norma rige también para las actividades comerciales desarrolladas dentro del ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

6.11. Ordenanza municipal Nº 34.197 y N° 45.425

A través de la presente ordenanza se establece que todos los edificios en proceso de construcción o aquellos en proyecto deberán contar con salidas para incendio (escaleras), de acuerdo a las siguientes pautas:

A. Los revestimientos y terminaciones de las salidas deberán ser "incombustibles".

B. Los edificios con 2 o más pisos de altura, deberán contar con una "caja de escalera"; en el caso de las viviendas residenciales se establece que serán a partir de los 12 metros de altura.

C. Todos los edificios de 30 metros de altura o más, destinado a vivienda-residencia colectiva y de más de 12 metros de altura para "el resto de los usos", deberá contar con una antecámara, con el fin de acceder a la "caja de escalera". Dicha antecámara contará con una puerta de cierre automático en todos sus pisos, para asegurar la no contaminación del espacio (caja), se utilizará un sistema que evite el ingreso de elementos de la combustión a dicha caja.

D. No se admiten las escaleras denominadas compensadas, es decir, se deberán construir en tramos rectos, debiendo contener en todos los casos las respectivas "barandas pasamanos".

E. La escalera deberá conducir a través de todos los pisos, quedando solo interrumpida en planta baja, cuyo nivel comunicará con la vía pública

F. La escalera deberá construirse con materiales incombustibles y contenida entre muros resistentes al fuego, que sean acordes con el mayor riesgo y la mayor carga de fuego que contenga el edificio.

G. El acceso al espacio de las escaleras deberá ser a través de una puerta ignífuga, de doble contacto, con una resistencia al fuego igual a lo mencionado en el punto anterior, en relación con los muros de la misma. Dichas puertas abrirán en el sentido de la evacuación, con la finalidad de no invadir el ancho de paso y

tendrán cierre automático.

H. El espacio de evacuación y su escalera, deberá estar libre de obstáculos. Así mismo se prohíbe, en la presente norma, la instalación de armarios para útiles de limpieza, aberturas para conductos de incinerador y/o compactador, hidrantes y otro tipo de instalaciones que obstaculicen el espacio.

I. El espacio general de evacuación deberá estar claramente señalizado e iluminado; está permitida la iluminación del tipo natural, siempre y cuando no se vea afectada por un posible frente de fuego. Así mismo, contará con un sistema de iluminación de emergencia con el fin de facilitar la evacuación.

J. El espacio de evacuación o "caja de escalera" no debe tener contacto alguno con el montante de servicios ni ser parte del mismo. Cuando dichos montantes se hallen en comunicación con un medio exigido de salida (pasillo), deberá aislarse el espacio y poseer puerta resistente al fuego de doble contacto, de rango no inferior a F 30 y acorde a la denominada carga de fuego que lo rodea. Así mismo deberán blindarse las cajas de servicios derivadas del montaje mencionado. Los montantes deberán ser sectorizados en cada piso.

K. Sobre las puertas que conforman una caja, se solicitan que incluyan cerraduras "sin llave ni picaportes fijos, trabas, etc.," debido a que deberán posibilitar una vía de escape sin bloqueo alguno en todos los niveles. Inclusive en planta baja, el ingreso y egreso. En caso de que aplique algún tipo de motivos de seguridad, y requieran un cierre permanente, se podrá utilizar un cierre del tipo "barral antipático", que permita la apertura desde dentro de los distintos niveles al espacio de evacuación exigido y logre impedir su regreso.

Como se ha mencionado anteriormente, las normas analizadas aplican para aquellos edificios que se encuentran en construcción o proyectados. En el caso de los edificios finalizados o existentes, deberán cumplir con las exigencias previstas en la norma prevista para los "medios exigidos de salida" para edificios a construir.

En caso de no poder cumplir con lo anteriormente mencionado, en caso de que los elementos constitutivos y/o decorados ya instalados sean combustibles, deberán reemplazarse de forma obligatoria por otros de características ignífugas.

Las puertas de separación entre los pasillos y unidades deberán ser resistentes al fuego, acordes al uso y el riesgo posible. Así mismo, deberá procederse a la hermetización de los montantes de servicio en cada unidad.

Será obligatoria la instalación de luces de emergencia en los pasillos de salida y escape. Así mismo, en el caso de que sea posible, se incorporará a los pasillos, un sistema de ventilación adecuado, para disminuir la posibilidad de que el humo ingrese a la escalera.

De no poder cumplir con las especificaciones, se deberá presentar un plan alternativo a las autoridades municipales para ser evaluado.

6.12. Resolución N° 6/APRA/11

A través de la presente resolución se establece el "uso obligatorio de la certificación de limpieza y desinfección de tanques de agua potable". Se responsabiliza en dicho uso a los consorcios de edificios, de propiedad horizontal, agencias de protección ambiental y empresas, entre otros.

6.13. Disposición N°2.614 - DGDyPC/08

La presente norma dispone una vez que los extintores superen los 20 años desde la fecha de su fabricación, las empresas inscriptas en el Registro creado por la Ley N°2.231, "no podrán instalar, recargar y/o repararlos. En el caso de los extintores que posean carga de dióxido de carbono (CO2)", el plazo será de 30 años, desde su fecha de su fabricación.

Establece también que la vida útil de los extintores, "durante la cual pueden ser utilizados en condiciones de seguridad", deberá estar claramente especificada por su fabricante, de acuerdo a las "normas de fabricación y uso". Una vez cumplido el plazo

de vida útil máxima, indicado de la forma anteriormente mencionada, los extintores deberán ser descartados e inutilizados.

Lo definido en la presente disposición aplica también a los extintores manuales y rodantes “con carga de polvo químico seco o gases limpios, hasta 100 kilogramos, con carga de agua y espumas hasta 100 litros y con carga de dióxido de carbono (CO2)” hasta 10 kilogramos.

6.14. Decretos N° 2045/93

El decreto define la reglamentación y los requisitos de habilitación de lo determinado en la ordenanza Nº 45.593 analizada, de la limpieza y desinfección de tanques de agua potable, el registro de actividad de empresas privadas que brindan el servicios, así como también, el de sus directores técnicos, los plazos de ejecución, aranceles, el control y la supervisión de las empresas asociadas.

6.15. Ley N° 1.346

En la presente ley, modificada por la Ley N° 2.191, se crea el Plan de Evacuación y Simulacro en casos de incendio, explosión o advertencia de explosión.

En su artículo 2 establece que la aplicación del Plan será obligatoria en edificios, tanto del ámbito público como del ámbito privado. Es decir, aplicará a oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios con atención al público, siendo de aplicación voluntaria en los edificios de viviendas.

Así mismo, la norma regula las prácticas de los simulacros para los organismos actuantes y aquellas autoridades competentes que deben intervenir en caso grave de riesgo, emergencia y/o catástrofe.

Se establecen también determinadas normas y pautas para su aplicación que permiten optimizar la coordinación durante una emergencia, a través de la realización de simulacros y simulaciones, con el fin de encontrarse debidamente preparados frente a una situación real, reduciendo al mínimo el nivel de daño, de pérdida de vidas humanas y bienes materiales.

Se establece un cronograma de tres (3) prácticas de simulacro dentro del año y se definen los términos grave riesgo, emergencia, catástrofe, simulacro y simulación.

En el caso del mencionado "Grave Riesgo", se denomina así a la situación que podría ocasionar consecuencias perjudiciales, desde pérdidas de vidas, heridos, destrucción de propiedades, hasta trastornos para la actividad económica o daños al ecosistema.

El término "Emergencia" refiere a una situación producida por un evento natural o provocado por el hombre, que interrumpe de alguna forma el normal funcionamiento de una comunidad y ocasiona daños de cualquier tipo, a los que se puede responder con los recursos locales disponibles.

En el caso de "Catástrofe o Desastre", se relaciona con la interrupción del normal funcionamiento de una comunidad y que produce daños de cualquier tipo, a los que se debe responder con recursos externos a los locales, para aliviar o mitigar los efectos producidos por el suceso.

En el caso del "Simulacro", hace referencia al ejercicio o simulación de acciones, previamente analizadas y planeadas, que pueden representar situaciones de grave riesgo, emergencia, catástrofe y/o desastre. Deben ser semejantes a la realidad y que a través de la movilización general de recursos y personal, permite dar cuenta de la capacidad de respuesta, a través de los recursos existentes, al enfrentar una supuesta situación crítica.

Relacionado con el ejercicio de "Simulacro", el término "Simulación" hace referencia a los ejercicios de escritorio, que representan la realidad de forma parcial, a través de una sucesión de hechos y toma de decisiones, con el fin de evaluar la capacidad de respuesta de todos los organismos que participan en la Emergencia.

Finalmente, la ley establece que todas las modificaciones, actualizaciones de los planes de emergencias analizados por parte de los organismos y autoridades que intervienen deberán ser aprobadas, previa opinión técnica de la Dirección General de Defensa Civil, por la Subsecretaría de Emergencias.

6.16. Ley Nº 257

La presente ley define la fachada como el frente de un inmueble, así como también, a todo lo lindante con la denominada "Línea Oficial", contemplando todo tipo de frente, contrafrente y lateral que limite al espacio público. El propietario del inmueble se encuentra obligado a conservar y mantener la fachada o cualquier parte que la constituya, en perfecto estado de "uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética".

Se especifica que el aspecto exterior de un inmueble debe conservar un "buen estado", siendo obligatorio su renovación a través del material, revoque, pintura y mantenimiento de los siguientes elementos (se aclara, también, que el listado no es taxativo):

> "balcones, terrazas y azoteas, barandas, balaustres y barandales, ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo, soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos, antepechos, muretes, pretiles, cargas perimetrales de azoteas y terrazas, carteles, letreros y maceteros, jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles pre moldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas y chapas metálicas. Así mismo incluye todo tipo de revestimientos existente que son utilizados por las constructoras como "cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques conductos e instalaciones".

Los propietarios están obligados a acreditar una certificación técnica (improrrogable) sobre el estado de los elementos incluidos en el listado mencionado con la periodicidad según el estado del edificio. Si la antigüedad del edificio se encuentra entre 15 a 25 años, la inspección se realizará cada 15 años. Si el inmueble tiene más de 25 a 35 años, se realizará cada 12 años; en el caso de que su antigüedad sea de 35 a 45 años, se realizará cada 10 años; de 45 a 55 años, la inspección se realizará cada 9 años; de 55 años en adelante, deberá realizarse una inspección cada 5 años y si el inmueble es mayor a 70 años, la inspección de fachadas se realizará cada 4 años

Así mismo se incluyen en la verificación sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de cargas a la que esté sometida su estructura.

Finalmente, serán "eximidos de la obligación" analizada, "los inmuebles de planta baja" que no excedan los 4 mts de altura en su fachada frontal. No obstante, aquellos "que posean salientes de cualquier tipo que invadan el espacio público" de la cera se incluirán en la inspección.

En caso de que los inmuebles de vivienda cuyo frente excedan los 4 mts y contengan hasta 9 mts de altura pero se encuentren retirados 3 mts en delante de la "Línea Oficial", quedan también eximidos de la inspección, pero, como en el caso anterior, si poseen algún elemento que avancen sobre la vía pública deberán ser inspeccionados.

En caso de que los mencionados salientes no presenten algún tipo de peligrosidad para sí mismos o para terceros, podrán solicitar a la Autoridad de Aplicación de control de la ley analizada, que se le exceptúe de la obligación.

La norma da cuenta de las obligaciones del Profesional interviniente, quien debe realizar "un informe detallando" del estado general de la fachada del edificio, suscribiendo a través de una única certificación técnica, que el edificio no presenta riesgo alguno para la seguridad en cuanto a su estado de conservación edilicia.

En los complejos habitacionales donde se cuenta con edificios de "perímetro libre" y "semi libre" se considerará como fachada el frente, contrafrente y laterales, siempre y cuando el predio donde se encuentran implementados sea de acceso público, libre e irrestricto.

Las obligaciones que establece la Ley, no excluye la aplicación de las sanciones establecidas por faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana, que como Propietario del inmueble le corresponde.

6.17. Ley 161

La ley establece que los propietarios y/o responsables legales de ascensores, que al momento de promulgada la ley funcionen con las puertas definidas como "tijeras en cabinas" deberán ser reemplazadas por puertas cerradas o recubiertas hasta 1,20 mts de altura, desde el nivel del "solado" con material rígido o no rígido, de acuerdo a los

normas establecidas por el Poder Ejecutivo, en relación con la resistencia mecánica e ignífuga, previa certificación de aptitud técnica emitida por el Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI).

Se define también que en aquellas situaciones donde existan “barreras arquitectónicas” que limiten el acceso a los mismos a “personas con movilidad reducida, fundamentalmente cuando para aquellas personas que utilicen sillas de ruedas, la cabina no se modificará “cuando el ancho de ingreso sea menor o igual a 0,80m”, ni de profundidad, medida en la dirección de ingreso a la cabina, si ésta es menor o igual a 1,22m”; en caso de superar dichas medidas se podrán modificar el espacio teniendo en cuenta dicha medida como límite. En caso de que el edificio cuenta con más de un ascensor, al menos uno mantendrá las características con “paradas habilitadas” en todos los pisos, con las características mencionadas.

Las instalaciones o recubrimientos y los sistemas electromecánicos a colocar deberán contar con la aprobación de la Dirección Contralor de Instalaciones.

Así mismo la ley prohíbe cualquier tipo de traba, cerradura o cerrojo que impida la apertura o descenso del ascensor.

Los tipos de puertas afectadas por la modificación son:

A. "Corredizo (desliza horizontal) De uno o más paños, llenos o ciegos.

B. Plegadizo (desliza horizontal). De hojas o paños, llenos o ciegos.

C. telescópica (desliza horizontal) De hojas o de paños, llenos o ciegos.

D. Giratorio (rota en bisagras o goznes) De hojas o de paños, llenos o ciegos.

E. Guillotina (desliza vertical) De hojas o de paños, llenos o ciegos. Uso excepcional cuando predomina el transporte de carga.

F. Bus automática (desliza horizontal) De hojas o paños llenos o ciegos.

G. Tijeras (desliza horizontal) De varillas metálicas articulada.”

6.18. Disposición Nº 415/DGDYPC/ 11 y N° 2614/DGDYPC/2008

La presente disposición establece el funcionamiento del registro de fabricantes, reparadores e instaladores de instalaciones fijas contra incendio. Creado por la Ley Nº 2231. El presente registro estará a cargo del área de Coordinación de Inspecciones, bajo la coordinación de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor.

Así mismo establece que solo podrán fabricar, instalar, controlar y reparar dichas instalaciones contra incendio, aquellas personas físicas y/o jurídicas que se encuentren registradas. Aquellas personas que no se encuentren inscriptas incurrirán en faltas y se les aplicará sanciones correspondientes.

Todos los inscriptos deben cumplir con las normas IRAM (Instituto Argentino de Normalización y Certificación) de forma obligatoria y en aquello que estas no contemplen, se deberán regir por las normas ISO y/o similares. Dichas normas fijarán los protocolos de fabricación, reparación, mantenimiento e instalación, para cada rubro específico que a continuación se detallan:

A. Rubro Agua
B. Rubro Gases
C. Rubro Detección
D. Rubro Polvo

La autoridad de aplicación debe mantener un seguimiento y control de los inscriptos. Así mismo establece las sanciones en caso de que los inscriptos no respeten o revaliden su registro. Establece las sanciones de aquellas faltas graves, dar a conocer dichas faltas, manteniendo la transparencia en la publicación de las tareas realizadas. Debe nombrar las autoridades de control y cumplimiento de las normas IRAM 3501 para el caso de los fabricantes e instaladores y las autoridades auditoras de las normas IRAM 3546 en el caso de los reparadores.

Dichos profesionales deberán funcionar bajo la dirección técnica de un profesional con título universitario en ingeniería mecánica, ingeniería industrial, ingeniería naval, ingeniería química, ingeniería aeronáutica, ingeniería mecánica aeronáutica o ingeniería en seguridad e higiene, también inscripto por ante la autoridad competente y certificado el mismo por el consejo profesional de ingeniería correspondiente. Será el responsable

de velar y garantizar el cumplimiento de las normas detalladas y supervisará el funcionamiento del establecimiento.

El propietario de una (o varias) instalación fija contra incendio deberá contar con un plano de dichas instalaciones que será a escala acorde al tamaño de la propiedad, donde sea visible e identificables las instalaciones contra incendio. Así mismo, el plano deberá encontrarse en un espacio visible de la propiedad.

Debe contar con un libro de actas donde se detalle el registro del mantenimiento, rubricado por las autoridades de aplicación. El libro debe permanecer en el edificio de la instalación. Debe contar con los siguientes datos:

A. Datos de la empresa reparadora y/o mantenedora con número de registro.

B. Tipo de sistema existente en instalación fija contra incendios.

C. Registro de los controles hechos por la empresa, de acuerdo con la periodicidad indicada en la norma.

D. Medidas correctivas necesarias.

Se establece la frecuencia de control y mantenimiento de forma anual, a través de una empresa debidamente registrada a través del sistema mencionado anteriormente.

La norma prevé la confección de un manual de procedimiento según normas IRAM/ISO respectiva. Dicho manual se utilizará como guía para el control y/o inspección que la autoridad de aplicación realice sobre la empresa y deberá ser elaborado por un responsable técnico.

La Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor se encuentra facultada y realizará todas las tareas de auditoría y control sobre el reparador, el mantenedor, el fabricante y el instalador de las mencionadas instalaciones fijas contra incendio.

Es interesante destacar que el control se realiza de forma exhaustiva, incluyendo herramientas, instrumentos, máquinas y equipos específicos de acuerdo a las normas

IRAM 3501 y 3546 y sus complementarias. El equipamiento debe estar en correctas condiciones de uso, incluyendo las condiciones aplicables en la prevención de accidentes. Así mismo, sus instrumentos deben estar calibrados de acuerdo por el sistema de gestión aplicado.

6.19. Ordenanza municipal Nº 41768

La presente ordenanza, incluida en el certificado de Edificio Seguro, establece las normas vinculadas con la instalación y el mantenimiento de los semáforos lumínicos y sonoros (Alarmas en garajes).

Se establece la obligatoriedad de su instalación y, en los casos que sea necesario, realizar la reparación correspondiente con la existencia o no de un sistema de protección por puesta a tierra de las masas.

Se realizará un certificado de medición de puesta a tierra de sistemas eléctricos, teniendo en cuenta la guía de mediciones de magnitudes de puesta a tierra (resistencias, resistividades y gradientes) según Resolución COPIME N° HIST. 1.1 – Norma IRAM 2281- Parte II (Puesta a tierra), con una frecuencia de control cada cinco (5) años.

6.20. Resolución COPIME N° HIST. 1.1 - Norma IRAM 2281 - Parte II

Como he mencionado en los controles de las alarmas de garaje, la resolución establece las normas de medición, cada 5 años, de la puesta a tierra de sistemas eléctricos conforme la mencionada guía de mediciones de magnitudes de puesta a tierra (resistencias, resistividades y gradientes) según Resolución COPIME N° HIST. 1.1 – Norma IRAM 2281- Parte II (Puesta a tierra).

Se verificarán también, todos aquello que se relacione a la seguridad de los servicios e instalaciones que se encuentran contemplados (o no) en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, que puedan generar algún de riesgo o reclamo hacia el consorcio, por la aplicación del art. 1113 del Código Civil de la Nación.

Se incluyen en los controles (a modo no taxativo): salones de usos múltiples (SUM), piscinas cubiertas o descubiertas, parrillas, saunas, juegos infantiles, canchas de tenis, paddle, squash, básquet y fútbol de salón, gimnasios o lugares destinados para practicar gimnasia, yacusis, solárium, sala de medidores de gas, de luz, sala de máquinas y áreas de riego en general, etc.

A través del análisis realizado, se podría establecer que, las disposiciones anteriormente detalladas, establecían un marco de regulación específico, exhaustivo y centralizado entre la actividad público/privada, es decir, entre el Estado y uno o varios privados, que accedían a un control detallado sobre un inmueble.

El Estado reglamentaba los controles que se materializaban a través de un agente de control que, bajo su responsabilidad, emitía la certificación que aprobaba o no, un inmueble, como "edificio seguro". Obligando a las partes involucradas, administraciones y/o propietarios, a realizar los distintos controles relacionados con la seguridad edilicia y salubridad sanitaria, de relevancia.

Dicho conjunto de normas obligaba y motorizaba un mantenimiento sostenido a través del tiempo. Más adelante, en el *capítulo IV*, analizaré el impacto real que dicha derogación implicó en el presupuesto anual de una muestra de 10 consorcios, con el fin de establecer un acercamiento a la argumentación y criterio de su derogación.

Capítulo III

7. DEROGACIÓN DE LA EXIGENCIA DE LA CERTIFICACIÓN DE EDIFICIO SEGURO

7.1. **Disposición N.° 498/DGDYPC/18** (Deroga las Disposiciones Nº 1541/DGDYPC/2014 y Nº 1927/DGDYPC/2014)

En el resumen publicado el 12 de marzo de 2018, relacionado con la disposición Nº 498/DGDYPC/18, considera que el régimen analizado anteriormente que permitía y definía la obtención del "certificado de edificio seguro" a través de la contratación de un profesional idóneo, resultaba en una "alta incidencia" en los costos generales de los Consorcios[7].

Así mismo, traslada dicha responsabilidad a los Administradores de Consorcios que, "como representantes legales del mismo, tienen la obligación de dar cumplimiento con toda la normativa vigente a la que están sujetos los Consorcios que administran".

Es decir, podríamos sostener que, indirectamente, se traslada el rol de contralor del Estado a un privado, a las Administraciones de Consorcio, quienes ya tenían la responsabilidad de velar y contratar al profesional que realice dicha tarea de control general de "Edificio Seguro".

La derogación, por otra parte, no define un nuevo rol claro de contralor por parte del Estado, es decir, podríamos sostener que se limitan sus facultades de control, trasladando la responsabilidad y permitiendo, de forma indirecta e involuntaria, una flexibilización de hecho de los controles.

Sostener que "las Administraciones de Consorcios" "ya tenían la responsabilidad de velar y contratar" a un profesional que realice dichas tareas de control no las faculta con el conocimiento de dicho profesional para realizar por sí mismas dichos controles. Por otra parte, de todos modos, se ven obligadas a contratar a un profesional para dichos fines y, como consecuencia, dicho costo se trasladará de todas formas al consorcio administrado.

[7] Referencia: http://www.cpic.org.ar/SiteAssets/SitePages/normas/RESUMEN.pdf (Consulta: 28/12/2020)

Por otra parte, las decisiones tomadas por una Administración de Consorcios son evaluadas y consensuadas por el grupo de propietarios que habitan el inmueble. En caso de que dicho grupo decida no realizar la tarea, por desconocimiento o por cuestiones presupuestarias, la Administración de Consorcios no posee un poder de policía que obligue a las partes involucradas a realizar las tareas de mantenimiento de forma obligatoria. Dicho rol de contralor debería realizarlo el Estado. Es decir, a pesar de que la Administración del Consorcio es solidariamente responsable, finalmente queda en manos de los vecinos dicha tarea de control y aplicación de las medidas de mantenimiento pertinente mencionadas y detalladas anteriormente.

Para finalizar el presente capítulo, las disposiciones afectadas por la anulación son, la Disposición Nº 1541/DGDYPC/2014 y Nº 1927/DGDYPC/2014. Así mismo las normas relacionadas a dicha derogación son el Decreto 551-10, la Disposición Nº: 0411 - DGDYPC/11, la Disposición Nº: 0411 - DGDYPC/11-ANEXO, la Ley 1346-04 y la Resolución Nº 6/APRA/11.

8. NUEVAS DISPOSICIONES POSTERIORES A LA DEROGACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE EDIFICIO SEGURO

Posteriormente al nuevo escenario legal definido por la Disposición N.° 498/DGDYPC/18 que deroga, a su vez, las Disposiciones que establecían el marco legal de la certificación de edificio seguro, Nº 1541/DGDYPC/2014 y Nº 1927/DGDYPC/2014, se realizaron nuevas modificaciones en varias áreas de mantenimiento que afectaban el control y saneamiento de un espacio habitacional. Las normas afectadas son, la resolución N.° 245/APRA/18, que afecta a la desinfección, desinsectación y control de plagas de los inmuebles, La ley 6040, que establece una nueva situación de control sanitario de los tanques de agua y la Ley Nº 6116, que, entre otras normas, modifica la periodicidad de los controles de extintores en las propiedades horizontales.

8.1. Resolución Nº 245/APRA/18

La nueva resolución traslada la responsabilidad y control de la desinfección y/o desinfestación de los espacios comunes y unidades funcionales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, hacia el Consorcio a través de la figura de su Administrador.

Para ello se modifica el ANEXO I de la Resolución N° 360/GCBA/APRA/2011 y el ANEXO I IF-2015-04219558-DGCONT de la Resolución N° 139/DGCONT/15 dejando sin efecto contar con el registro del Certificado de Desinfestación y Desinfección expedido por privados inscriptas en el Registro de Actividades de la Ciudad de Buenos Aires y que debía contar con “fecha de vencimiento como requisito mínimo. Así mismo se dejaba sin efecto el artículo 5º de la Resolución N° 360/GCBA/APRA/2011; y la Disposición N° 705/GCBA/DGCONT/2015, y sus normas complementarias que tenían relación con la periodicidad del servicio de Desinfección y/o Desinfestación.

Es interesante destacar que su periodicidad debe estar *"sujeta a determinación de la asamblea de consorcistas y copropietarios"*. Es decir, traslada no solo la responsabilidad del impacto ambiental posible debido a una plaga, sino también la definición de la periodicidad de la misma, definida por partes privadas.

Si bien reserva para casos particulares la acción del Estado. La misma no deja en claro cuándo y en qué situaciones el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires debería actuar.

Solo admite el modelo de Certificado de Desinsectación y Desinfestación denominado SADE Nº IF-2018-19628391-APRA, como único modelo de prueba relacionado con la efectivización del servicio en el espacio edilicio.

Se establece como falta grave el incumplimiento de la responsabilidad de realizar la desinfestación y/o desinsectación. En relación con lo anteriormente analizado, por un lado la ley no dispone un reglamento de periodicidad, deriva la responsabilidad a los privados, que probablemente no cuenten con los conocimientos necesarios y no establece un criterio y escenario posible de "cómo y cuándo realizar la actividad" pero establece un marco punitivo si sucede un impacto grave en el ambiente, provocado por las plagas. Existe una situación de cierto "vacío legal" donde no existe una norma específica que regule la actividad periódica pero se mantienen sanciones que no queda en claro cuándo y cómo se aplicarían ya que no es obligatorio la efectivización periódica de Desinfestar y/o Desinsectar.

8.2. Ley 6040

La presente Ley regula la limpieza de los tanques de agua emplazados en los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Si bien establece que tiene como objeto "garantizar las condiciones necesarias para consumo humano y preservar la salud de las personas", deriva la responsabilidad de determinar un plan destinado a la "la limpieza, mantenimiento y desinfección de tanques (…) así como el cuidado del agua de su propiedad" a los propietarios y/o administradores.

Así mismo, establece el registro de su periodicidad de las tareas en el Libro de Actas de la Asamblea.

Como se ha mencionado, los privados que incluyen tanto a los propietarios como administradores deben:

A. Realizar los controles necesarios con el fin de mantener y asegurar la hermeticidad del agua que garanticen las condiciones necesarias para el consumo humano. Establece un carácter periódico para el mismo, no obstante no define una fecha precisa.

B. Realizar un análisis bacteriológico y potabilidad, como mínimo una vez al año.

C. Si el resultado del análisis no se ajusta a los estándares establecidos por el Ente Regulador de Agua y Saneamiento (ERAS), u organismo correspondiente se debe proceder a limpiar y desinfectar los tanques de acuerdo a la normativa vigente, con un lapso no mayor a 15 días corridos.

La sanción que aplica el código en caso de falta por no realizar la desinfección del tanque, es de 500 a 2000 unidades fijas. En caso de ser cometido por un local comercial, será sancionado con multa de 1000 a 4000 unidades fijas.

En caso de que el análisis de la calidad del agua potable para consumo humano no se ajusta a los estándares establecidos por el organismo competente los privados definidos por la Ley, serán sancionados con multa de 1.000 a 3.000 unidades fijas.

En caso de falseamiento o adulteración de documentación relacionados con la limpieza y desinfección de los tanques de agua destinados al consumo humano, relacionado a los resultados bacteriológico y fisicoquímico, como así también, al manteamiento, conservación y sus instalaciones, será sancionado con una multa de 2500 a 5000 unidades fijas.

8.3. Ley Nº 6116

La presente Ley abarca varias normas y modificaciones. Registra definiciones sobre las normas que afectan a la fachada, regulación de fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores, entre otros. Aborda el registro fabricantes y controladores que ya había sido creado por la Ordenanza 40.473. No obstante, me detendré en su artículo 14, que define una nueva periodicidad para la revisión y/o control de los extintores. Se modifica su frecuencia de 3 meses a 1 año calendario.

Esta situación establece un nuevo escenario donde el control se relaja a una frecuencia anual, pudiendo quedar en faltante o inutilizado un elemento de suma importancia, relacionado a la seguridad de la comunidad que habita el inmueble.

La frecuencia trimestral posibilitaba la detección de posibles roturas, fallas y/o faltantes de las unidades de extintores por piso, así como también, el control de su "chapa baliza", roturas de gabinetes, etc.

Es importante destacar que las acciones de derogación mencionadas al inicio del capítulo anterior, así como también, de las nuevas normas y modificaciones sancionadas definen un cierto escenario de "inseguridad jurídica", donde existen situaciones no definidas que anteriormente se encontraban claramente reglamentadas, como en los casos analizados anteriormente. Es importante destacar que dichas modificaciones impactan en la salud, el ambiente y la seguridad de aquellos que habitan y rodean el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Capítulo IV

9. IMPACTO SOBRE EL PRESUPUESTO ANUAL DE LA DEROGACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE EFICIO SEGURO

Con el fin de mostrar el impacto presupuestario de la derogación de las Disposiciones Nº 1541/DGDYPC/2014 y Nº 1927/DGDYPC/2014, denominadas como "Edificio Seguro", a continuación analizaré el presupuesto total anual de 10 consorcios a lo largo de 6 años, desde la implementación hasta 2 años posteriores a su derogación, y la incidencia de la baja de las actividades de control y mantenimiento relacionadas a las leyes analizadas anteriormente.

En el siguiente gráfico se observa la trayectoria mensual y anual del presupuesto total en cada consorcio y su incidencia total de las categorías de mantenimiento de ascensores (ascensores), desinfección y desinsectación (desinfección), mantenimientos de tanques de agua (tanques), medición de puesta a tierra y continuidad de las masas (puesta a tierra), mantenimiento de instalaciones térmicas (calderas) y control de matafuegos (matafuegos).

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
TEODORO .GARCIA 2361	**2015**	20.600,00	11.422,00		8.350,00	1.090,00	8.756,36		50.218,36	565.722,54	9%
	2016	27.600,00	12.900,00		11.550,00	1.650,00	9.704,66	3.600,00	67.004,66	642.780,71	10%
	2017	35.700,00	15.240,00		21.735,00	1.850,00	10.686,14		85.211,14	860.577,61	10%
	2018	42.200,00	21.990,00		26.745,00	2.200,00	13.970,15		107.105,15	1.572.484,03	7%
	2019	50.800,00	29.950,00		29.740,00	3.600,00	24.514,96		138.604,96	1.811.873,70	8%
	2020	60.800,00	32.700,00		42.810,00	5.700,00	23.551,12		165.561,12	1.991.551,61	8%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
SCALABRINI ORTIZ 2821	**2015**	11.645,00	6.502,00	5.130,00	8.100,00	1.090,00	6.914,67		39.381,67	515.526,73	8%
	2016	14.233,00	10.982,00	7.850,00	13.545,00	1.650,00	11.066,63	3.600,00	62.926,63	807.280,68	8%
	2017	18.319,00	14.092,00	10.140,00	18.150,00	1.850,00	13.748,10		76.299,10	959.198,30	8%
	2018	23.512,00	20.130,00	15.180,00	31.400,00	2.200,00	16.796,26		109.218,26	1.461.296,31	7%
	2019	32.695,00	29.490,00	17.400,00	28.750,00	3.200,00	15.196,86		126.731,86	2.264.694,06	6%
	2020	43.325,00	40.340,00	24.300,00	23.940,00	4.500,00	12.620,00		149.025,00	2.398.311,21	6%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
CORRIENTES 1309	**2015**	20.600,00	10.990,00		8.350,00	1.090,00	11.114,91		52.144,91	546.178,97	10%
	2016	27.600,00	16.450,00		11.550,00	1.650,00	11.550,29	5.600,00	74.400,29	528.326,11	14%
	2017	35.700,00	23.120,00		17.850,00	1.850,00	13.444,48	620,00	92.584,48	816.752,17	11%
	2018	42.200,00	28.330,00		22.550,00	2.200,00	12.865,08		108.145,08	1.027.641,33	11%
	2019	51.100,00	39.360,00		28.750,00	3.200,00	23.580,33	625,00	146.615,33	1.687.982,04	9%
	2020	63.000,00	60.700,00		34.120,00	4.500,00	18.059,97		180.379,97	2.082.647,71	9%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
SILVIO RUGGIERI 2742	**2015**	10.250,00	6.480,00		8.700,00	1.090,00	15.423,11		41.943,11	479.882,00	9%
	2016	14.250,00	10.942,00		14.145,00	1.650,00	9.133,98	3.600,00	53.720,98	438.677,05	12%
	2017	19.300,00	14.092,00		17.850,00	1.850,00	12.355,94		65.447,94	561.098,86	12%
	2018	21.800,00	19.200,00		24.540,00	2.200,00	16.208,63		83.948,63	748.175,89	11%
	2019	25.800,00	24.290,00		32.540,00	3.200,00	8.688,12		94.518,12	905.575,49	10%
	2020	30.400,00	29.280,00			4.500,00	17.296,20		81.476,20	1.014.783,61	8%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
MANSILLA 3762	**2015**	22.875,00	14.839,00		7.900,00	1.090,00	10.039,75		56.743,75	448.045,54	13%
	2016	28.460,00	23.321,00		13.038,00	1.650,00	10.117,20	3.600,00	80.186,20	669.612,83	12%
	2017	35.535,00	31.138,00		15.655,00	1.850,00	8.968,00		93.146,00	826.741,29	11%
	2018	45.571,00	42.405,00		18.462,00	2.200,00	25.450,40		134.088,40	1.191.745,52	11%
	2019	62.375,00	62.947,00		21.686,00	3.200,00	20.680,00	5.300,00	176.188,00	1.467.487,41	12%
	2020	80.272,00	63.037,00		35.323,00	4.500,00	24.964,98		208.096,98	1.957.658,72	11%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
CORONEL DIAZ 1721	**2015**	20.520,00	10.900,00	0,00	7.900,00	1.090,00	7.236,45	1.331,00	48.977,45	516.690,51	9%
	2016	31.380,00	19.350,00	0,00	11.450,00	1.650,00	12.950,00	4.650,00	81.430,00	751.150,63	11%
	2017	41.500,00	27.300,00	0,00	16.350,00	1.850,00	18.554,36	1.450,00	107.004,36	986.169,69	11%
	2018	55.500,00	42.180,00	0,00	22.050,00	2.200,00	17.468,47	1.740,00	141.138,47	1.251.476,16	11%
	2019	78.000,00	57.750,00	0,00	27.150,00	3.600,00	21.500,60	0,00	188.000,60	1.881.079,98	10%
	2020	89.800,00	75.600,00	0,00	34.120,00	5.700,00	10.030,80	6.650,00	221.900,80	2.393.950,54	9%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
R. A. SIRIA. 3026	**2015**	10.250,00	9.120,00	5.130,00	8.700,00	1.090,00	3.060,00	505,00	37.855,00	448.045,54	8%
	2016	14.250,00	11.130,00	6.900,00	14.145,00	1.650,00	11.368,63	1.025,00	60.468,63	588.464,79	10%
	2017	19.350,00	13.800,00	10.140,00	18.390,00	1.850,00	9.199,00	690,00	73.419,00	787.379,99	9%
	2018	21.800,00	19.810,00	15.180,00	22.550,00	2.200,00	13.265,76	0,00	94.805,76	1.142.008,75	8%
	2019	25.800,00	29.760,00	17.400,00	39.320,00	4.200,00	27.297,37	0,00	143.777,37	1.677.016,96	9%
	2020	30.600,00	40.280,00	24.300,00	37.120,00	5.700,00	14.695,51	1.575,00	154.270,51	2.096.069,26	7%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
GALLO 1427	**2015**	19.000,00	10.065,00	0,00	6.395,00	1.090,00	8.269,30	0,00	44.819,30	548.202,71	8%
	2016	25.300,00	14.980,00	0,00	9.118,00	1.650,00	5.904,00	4.650,00	61.602,00	666.073,40	9%
	2017	36.300,00	26.350,00	0,00	10.450,00	1.850,00	5.744,00	0,00	80.694,00	846.754,95	10%
	2018	44.400,00	39.300,00	0,00	12.356,00	2.200,00	8.476,00	1.740,00	108.472,00	1.169.750,12	9%
	2019	59.400,00	53.625,00	0,00	17.694,00	4.200,00	13.035,00	0,00	147.954,00	1.840.949,56	8%
	2020	81.700,00	70.200,00	0,00	24.270,00	4.500,00	15.720,00	3.150,00	199.540,00	2.257.564,10	9%

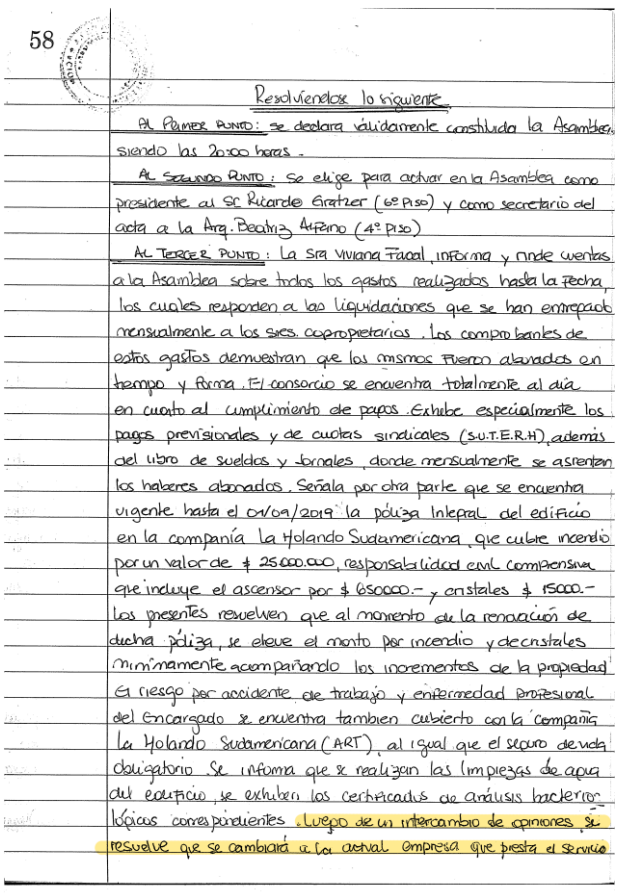
CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
ECHEVERRIA 2096	**2015**	22.875,00	8.349,00	5.820,00	7.817,00	1.200,00	7.300,00	910,00	54.271,00	895.587,75	6%
	2016	28.220,00	10.050,00	6.960,00	10.948,00	1.390,00	10.055,00	4.650,00	72.273,00	1.032.868,47	7%
	2017	35.490,00	10.800,00	13.230,00	12.538,00	1.500,00	3.225,00	1.380,00	78.163,00	1.774.577,32	4%
	2018	45.571,00	18.270,00	22.080,00	14.834,00	3.990,00	36.113,00	3.400,00	144.258,00	2.276.628,09	6%
	2019	62.375,00	26.520,00	25.100,00	21.456,00	7.200,00	28.156,00	3.940,00	174.747,00	3.414.624,56	5%
	2020	80.275,00	37.000,00	34.000,00	27.936,00	7.980,00	26.992,00	11.320,00	225.503,00	3.295.745,91	7%

CONSORCIO	AÑO	ASCENSORES	DESINFECCION	CALDERA	TANQUES	PUESTA A TIERRA	MATAFUEGOS	OTROS	TOTAL	TOTAL GASTOS	%
TALCAHUANO 716	**2015**	28.010,00	10.865,00	6.320,00	10.026,00	1.090,00	5.610,00	910,00	62.831,00	641.481,64	10%
	2016	38.475,00	17.890,00	8.330,00	9.176,00	1.650,00	8.656,25	1.050,00	85.227,25	992.103,08	9%
	2017	49.610,00	23.847,00	12.180,00	12.425,00	1.850,00	8.844,00	1.450,00	110.206,00	1.202.278,95	9%
	2018	65.280,00	32.484,00	17.820,00	13.476,00	2.200,00	14.300,00	0,00	145.560,00	2.145.108,30	7%
	2019	86.520,00	49.566,00	20.300,00	24.120,00	3.200,00	42.416,00	3.240,00	229.362,00	2.634.996,18	9%
	2020	116.435,00	68.295,00	27.320,00	47.202,00	4.500,00	29.450,00	6.170,00	299.372,00	3.328.903,49	9%

Es importante destacar que algunos controles como el de los ascensores, matafuegos (carga anual), el examen bacteriológico y fisicoquímico de los tanques de agua (control anual), se continúan realizando, es decir, solo algunas categorías del conjunto denominado "Edificio Seguro" se encuentran impactando en el presupuesto anual. Esto es, porque la administración, informa sobre las consecuencias que deberán asumir al abandonar dichos servicios.

Otro escenario a destacar es que durante el 2020 los costos de los servicios o abonos se mantuvieron o aumentaron mínimamente en el primer semestre del año por el impacto de la pandemia.

Otra muestra de mi investigación, me lleva a observar y relacionar el caso del Consorcio de Propietarios Silvio Ruggieri 2742, que decidió no realizar la limpieza del tanque de agua (que a partir del 2018 dejó de ser obligatoria cada seis meses) a través de una votación en Asamblea del año 2019, como se observa en la siguiente resolución, con folios N°58 y 59 del Libro de Actas del mismo.



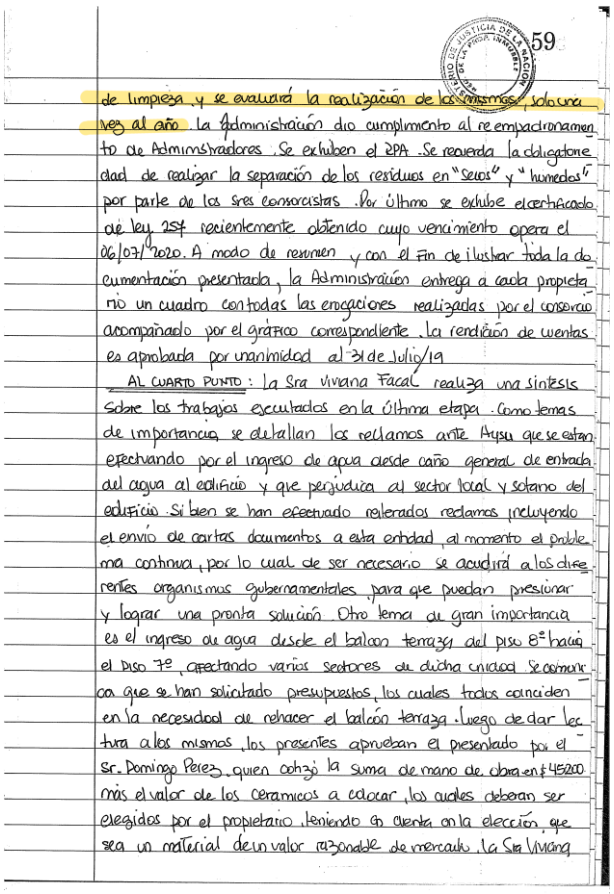
58

Resolviendose lo siguiente

AL PRIMER PUNTO: se declara válidamente constituida la Asamblea siendo las 20:00 horas.

AL SEGUNDO PUNTO: Se elige para actuar en la Asamblea como presidente al Sr. Ricardo Gratzer (6º Piso) y como secretario del acta a la Arq. Beatriz Alfano (4º Piso)

AL TERCER PUNTO: La Sra Viviana Facal, informa y rinde cuentas a la Asamblea sobre todos los gastos realizados hasta la fecha, los cuales responden a las liquidaciones que se han entregado mensualmente a los sres. copropietarios. Los comprobantes de estos gastos demuestran que los mismos fueron abonados en tiempo y forma. El consorcio se encuentra totalmente al día en cuanto al cumplimiento de pagos. Exhibe especialmente los pagos previsionales y de cuotas sindicales (S.U.T.E.R.H), además del libro de sueldos y jornales, donde mensualmente se asientan los haberes abonados. Señala por otra parte que se encuentra vigente hasta el 01/09/2019 la póliza Integral del edificio en la compañía La Holando Sudamericana, que cubre incendio por un valor de $ 25000.000, responsabilidad civil comprensiva que incluye el ascensor por $ 650000.- y cristales $ 15000.- Los presentes resuelven que al momento de la renovación de dicha póliza, se eleve el monto por incendio y de cristales mínimamente acompañando los incrementos de la propiedad. El riesgo por accidente de trabajo y enfermedad profesional del Encargado se encuentra tambien cubierto con la compañía La Holando Sudamericana (ART), al igual que el seguro de vida obligatorio. Se informa que se realizan las limpiezas de agua del edificio, se exhiben los certificados de análisis bacteriológicos correspondientes. Luego de un intercambio de opiniones, se resuelve que se cambiará a la actual empresa que presta el servicio



59

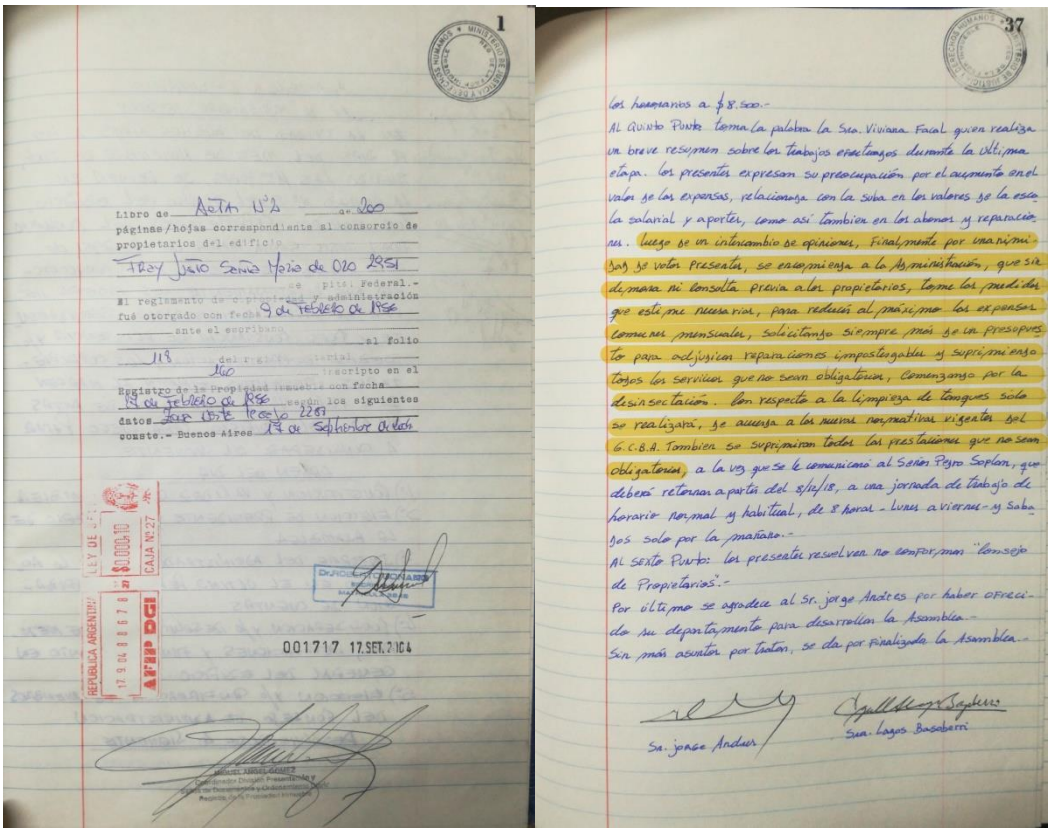
de limpieza, y se evaluará la realización de los mismos, solo una vez al año. La Administración dio cumplimiento al re empadronamiento de Administradores. Se exhiben el ZPA. Se recuerda la obligatoriedad de realizar la separación de los residuos en "secos" y "humedos" por parte de los sres consorcistas. Por último se exhibe el certificado de ley 25f recientemente obtenido cuyo vencimiento opera el 06/07/2020. A modo de resumen, y con el fin de ilustrar toda la documentación presentada, la Administración entrega a cada propietario un cuadro con todas las erogaciones realizadas por el consorcio acompañado por el gráfico correspondiente. La rendición de cuentas es aprobada por unanimidad al 31 de Julio/19

AL CUARTO PUNTO: La Sra Viviana Facal realiza una síntesis sobre los trabajos ejecutados en la última etapa. Como temas de importancia se detallan los reclamos ante Aysa que se estan efectuando por el ingreso de agua desde caño general de entrada del agua al edificio y que perjudica al sector local y sotano del edificio. Si bien se han efectuado reiterados reclamos incluyendo el envío de cartas documentos a esta entidad, al momento el problema continua, por lo cual de ser necesario se acudirá a los diferentes organismos gubernamentales, para que puedan presionar y lograr una pronta solución. Otro tema de gran importancia es el ingreso de agua desde el balcon terraza del piso 8º hacia el piso 7º, afectando varios sectores de dicha unidad. Se comunica que se han solicitado presupuestos, los cuales todos coinciden en la necesidad de rehacer el balcón terraza. Luego de dar lectura a los mismos, los presentes aprueban el presentado por el Sr. Domingo Perez, quien cobrará la suma de mano de obra en $ 45200 más el valor de los ceramicos a colocar, los cuales deberan ser elegidos por el propietario teniendo en cuenta en la elección, que sea un material de un valor razonable de mercado. La Sra Viviana

Es decir, durante el 2020 no se realizó control alguno ni limpieza a pesar de establecer en dicha asamblea que se realizarán al menos los controles del estado del agua potable (examen fisicoquímico y bacteriológico). Si relacionamos la incidencia que esta falta de limpieza de tanques tuvo en la muestra de gastos comparada con años anteriores donde sí se realizaba, notaremos que es mínima. Es apenas de un promedio del 2% menor en la totalidad de los gastos generales. Teniendo en cuenta que la potabilidad del agua es sumamente importante para una vida saludable. Es un recorte en un área dentro de salud pública.

Otro caso similar al anteriormente mencionado es la Asamblea del Consorcio de Propietarios Oro 2951, donde el grupo de consorcistas constituidos, deciden solicitar

> "a la administración que sin demora ni consulta previa a los propietarios, tome las medidas que sean necesarias, para reducir al máximo las expensas comunes mensuales, (…) suprimiendo todos los servicios que no sean obligatorios, comenzando por la desinsectación. Con respecto a la limpieza de tanques sólo se realizará de acuerdo a las nuevas normativas vigentes del G.C.B.A. También se suprimen todas las prestación que no sean obligatorias"



Nuevamente se repite un patrón de acuerdos privados similar al caso anterior. Donde los privados deciden suspender la desinsectación y la limpieza de tanques. Pudiendo,

incluso, no realizar el control de potabilidad de agua, como sucede en el caso del Consorcio de Propietarios Silvio Ruggieri 2742. Exponiendo a toda la comunidad del edificio a un riesgo de plagas o de ingesta de agua no potable.

Por otra parte, los porcentajes mencionados en el presente análisis representan incidencias anuales, es decir, para comprender su incidencia mensual se deberían dividir en promedio por 12 meses.

Si se toma el año de la derogación de la norma y, por consiguiente, de vigencia de la Certificación de Edificio Seguro, se observa una incidencia en el total del presupuesto que va del -1% (Consorcio de Propietarios Mansilla 3762, Consorcio de Propietarios Silvio Ruggieri 2742, Consorcio de Propietarios Scalabrini Ortiz 2821, Consorcio de Propietarios Teodoro García 2361, entre otros). También encontramos ejemplos analizados con un -2% de incidencia en el presupuesto total anual.

Es decir, en relación con lo anteriormente analizado podríamos sostener que en un presupuesto anual (que se fragmenta en un costo mensual por expensa), la incidencia del conjunto de normas que conformaban la Certificación de Edificio Seguro, es menor. Por otra parte, ha permitido una fragmentación de los controles que, como se ha analizado en el presupuesto relevado de algunos consorcios, a través de una decisión de privados sin seguimiento estatal, se observa la ausencia lisa y llana de controles sanitarios obligatorios de agua potable anual, por ejemplo.

El nuevo escenario legal ha provocado un vacío y una retracción de los instrumentos de control estatales, cuya ausencia determina una situación de desprotección y peligro para los habitantes de un inmueble.

Capítulo V

10. ENTREVISTAS INFORMANTES CLAVES

A continuación incluiré 5 entrevistas a informantes claves, que he realizado con la finalidad de indagar sobre las consecuencias que en su actividad ha tenido la derogación de la Ley de Edificio Seguro. La selección de los protagonistas entrevistados refiere a su actividad: control de plagas, limpieza de tanques y control de extintores. Ya que dichas actividades tienen un impacto tanto en la salubridad y la prevención de posibles accidentes graves, como he analizado en los diferentes capítulos anteriores.

Una vez finalizada la transcripción de las entrevistas, indagaré sobre las respuestas y su implicancia con mi investigación.

10.1 Entrevista a Claudio Minicucci

Actividad: Control de plagas

a. **En relación con la situación anterior hasta el 2018, cuando existía Ley de Edificio Seguro ¿Cómo describirías el estado actual de tu actividad?**

   Encuentro la situación mucho peor

b. **¿Por qué crees que la situación actual es Peor?**
   Porque estábamos habilitados unas 1.000 empresas. Ahora hay 3.000 más pero son truchas y era obligatorio fumigar todos los meses.

c. **Con los nuevos cambios de las reglamentaciones, ¿podrías enumerar una breve lista de problemas que encontrás actualmente al realizar tu servicio?**

   El servicio era mensual porque para controlar a la plaga (cucarachas) el período de incubación es de 20 a 30 días. Antes era obligatorio entregar certificado de fumigación expedido por el G.C.B.A (APRA). Por estar

habilitado estabas obligado a contratar a tu técnico (ING.) que avalaba la toxicidad de cada producto aprobado utilizado y que convalidaba cada certificado que efectuaba en el sistema.

d. En relación con la lista anterior, ¿Cuál sería el problema más grave que implicaría un riesgo para el edificio y sus ocupantes? ¿Por qué?

El problema más grave es una infestación generalizada del edificio al querer Fumigar por ejemplo una vez cada tres o seis o cada doce meses, lo cual es imposible controlar a la plaga. Ya que como decía el periodo de incubación es de 20 a 30 días.

e. ¿Crees que existe una posibilidad de mejorar la situación actual?

Creo que es posible, sí

f. ¿En qué consistiría esa mejora en relación con la seguridad del edificio y sus ocupantes?

Es concientizar a los propietarios que Fumigar periódicamente en Forma mensual es la única forma de controlar y garantizar un eficiente Servicio.

10.2 <u>Entrevista a Vanesa Galtieri</u>

Actividad: Limpieza y desinfección de tanques de agua potable.

a. En relación con la situación anterior hasta el 2018, cuando existía Ley de Edificio Seguro ¿Cómo describirías el estado actual de tu actividad?

En mi opinión está peor.

b. **¿Por qué crees que la situación actual es Peor?**

Porque antes había muchas empresas habilitadas, hoy la mayoría no lo está, nos dieron de baja no nos consideran esenciales y dieron de baja los certificados que expedía el QR del G.C.B.A (APRA).

c. Con los nuevos cambios de las reglamentaciones, ¿podrías enumerar una breve lista de problemas que encontrás actualmente al realizar tu servicio?

Uno de los problemas es que antes los tanques se limpiaban cada seis meses ahora con suerte se limpian al año. Al limpiarlos al año hay más sarro y óxido en paredes, tapas de acero cañerías. Lo que conlleva altas probabilidades de intoxicación.

d. En relación con la lista anterior, ¿Cuál sería el problema más grave que implicaría un riesgo para del edificio y sus ocupantes? ¿Por qué?

Como decía, altas probabilidades de intoxicación, cálculos en los riñones, al ingerir micro-partículas, por acumulaciones de sarro y óxido.

e. ¿Crees que existe una posibilidad de mejorar la situación actual?

Sí

f. ¿En qué consistiría esa mejora en relación con la seguridad del edificio y sus ocupantes?

Notificar a los propietarios y administradores por distintas vías, la importancia de limpiarlos semestralmente porque ya es un tema de salud pública.

10.3 Entrevista a Flavio Barok

Actividad: Control de plagas y Limpieza y desinfección de tanques de agua potable

a. **En relación con la situación anterior hasta el 2018, cuando existía Ley de Edificio Seguro ¿Cómo describirías el estado actual de tu actividad?**

   Encuentro la situación mejor.

b. **¿Por qué crees que la situación actual es Mejor?**

   No es que 'sea' mejor, sino que gente que dejo de desinfectar, contrajo problemas.

c. **Con los nuevos cambios de las reglamentaciones, ¿podrías enumerar una breve lista de problemas que encontrás actualmente al realizar tu servicio?**

   Mayor cantidad de insectos, roedores

d. **En relación con la lista anterior, ¿Cuál sería el problema más grave que implicaría un riesgo para del edificio y sus ocupantes? ¿Por qué?**

   Las plagas, se duplican

e. **¿Crees que existe una posibilidad de mejorar la situación actual?**

   Sí, creo que, tal vez, podría mejorar.

f. **¿En qué consistiría esa mejora en relación con la seguridad del edificio y sus ocupantes?**

   Crear un presupuesto para destinar a limpiar y mantener los tanques de agua potable y desinfección integral, contribuye a la buena salud e higiene.

10.4 Entrevista a Pablo Reynoso

Actividad: Control de plagas y Limpieza y desinfección de tanques de agua potable.

a. **En relación con la situación anterior hasta el 2018, cuando existía Ley de Edificio Seguro ¿Cómo describirías el estado actual de tu actividad?**

   Creo que se encuentra peor

b. **¿Por qué crees que la situación actual es Peor?**

   La realidad de las normativas vigentes al sacar periodicidad de los servicios ha hecho disminuir el trabajo, se creía q iba a bajar las expensas pero con un país inflacionario imposible. Al tener trabajo menos previsible hace que los servicios sean más onerosos y menos eficaces q teniendo con la continuidad laboral; lo q paso que la pandemia equilibro el trabajo por q nuestros servicios son esenciales para la vida actual sanitariamente hablando; no solo con servicios sino el mantenimiento de los tanques de agua; por vejez de los mismos; o desgaste por oxido, etc.

c. **Con los nuevos cambios de las reglamentaciones, ¿podrías enumerar una breve lista de problemas que encontrás actualmente al realizar tu servicio?**

   Los problemas son de menor trabajo, y al disminuir son más onerosos los mismos; se gasta más por menos. Menos mantenimiento y más riesgo de plagas y suciedad en el agua potable; menor calidad de vida.

d. **En relación con la lista anterior, ¿Cuál sería el problema más grave que implicaría un riesgo para del edificio y sus ocupantes? ¿Por qué?**

   Mas plagas; menor calidad del agua; mas enfermedades posibles y más onerosos los servicios, más costosos.

e. ¿Crees que existe una posibilidad de mejorar la situación actual?

Sí, creo que podría existir una posibilidad.

f. ¿En qué consistiría esa mejora en relación con la seguridad del edificio y sus ocupantes?

Volver a normar y reglamentar servicios mensualizados y trimestralizados tanto en fumigación y tanques de agua supervisado por organismos de salud pública y no tanto jurisdiccionales, conjuntamente con las cámaras del sector.

10.5 Entrevista a Mariana del Río

Actividad: Control de extintores

a. En relación con la situación anterior hasta el 2018, cuando existía Ley de Edificio Seguro ¿Cómo describirías el estado actual de tu actividad?

Se encuentra peor.

b. ¿Por qué crees que la situación actual es Peor?

Primero, porque la situación económica hizo que ciertos consorcios no puedan cumplir con las reglamentaciones. Segundo, al no tener obligatoriedad en los controles trimestrales algunos dejaron de hacerlos. En caso de administraciones responsables les explican que es importante este control, ya que en él se detectan fallas en equipos, roturas e incluso robos. Si se realizan de forma anual no se detectan a tiempo.

c. **Con los nuevos cambios de las reglamentaciones, ¿podrías enumerar una breve lista de problemas que encontrás actualmente al realizar tu servicio?**

   Falta de controles periódicos, detección de problemas en equipos, aumento en las recargas anuales para cubrir la falta de controles trimestrales que antes cobrábamos. Esto provoca que nos remuevan al solicitar presupuestos en otras empresas.

d. **En relación con la lista anterior, ¿Cuál sería el problema más grave que implicaría un riesgo para del edificio y sus ocupantes? ¿Por qué?**

   Si hay una falla en un equipo se notará cuando se necesite en un momento de urgencia. También sería un problema si se traba una cabina y nadie se da cuenta hasta que se necesite abrirla.

e. **¿Crees que existe una posibilidad de mejorar la situación actual?**

   Sí, creo que sí.

f. **¿En qué consistiría esa mejora en relación con la seguridad del edificio y sus ocupantes?**

   Volver a controlar de manera periódica, así podremos detectar los problemas mencionados.

Es interesante observar que, si bien, Flavio Barok respondió que es mejor, cuando se le solicita especificación sobre la respuesta se corrige y sostiene que al no desinfectar la gente “contrajo problemas”, es decir, sumo “más trabajo” debido a la falta de control.

No obstante, en otras respuestas como la de Pablo Reynoso, se da cuenta de la baja del flujo de trabajo y, por otra parte, del peligro de bajar los controles sanitarios y la suba de precio de los costos de su actividad.

En este sentido coinciden Claudio Minicucci y Vanesa Galtieri, quienes incluso alertan sobre algunas empresas que no se encontrarían en regla, debido a la baja de certificación sobre la actividad, incluso del control sobre los productos químicos que utilizaban en la misma.

Finalmente, Mariana del Río, quien dirige una empresa de control de extintores, da cuenta del peligro en el mal funcionamiento de los equipos, como así también de roturas o posibles robos que sólo se detectan luego de un período prolongado, exponiendo la vida de los ocupantes de las viviendas.

Si relaciono las entrevistas con la situación relevada en los libros de los consorcios analizados, podríamos sostener que se ha detectado un patrón de comportamiento que se sostiene ante una falta de reglamentación y, por consiguiente, un principio de confirmación de la hipótesis inicial que impulsa mi investigación.

Capítulo VI

11. CONCLUSIÓN

De lo anteriormente analizado, se podría sostener que las normas jurídicas que establecen ciertos controles de salubridad y seguridad nos amparan de posibles situaciones intermedias y extremas de peligro. La historia legal que ha determinado su implementación debe ser analizada desde una perspectiva sociocultural, socioambiental y de seguridad amplia.

Podría sostener, como mencioné en el capítulo anterior, que se verifica la hipótesis planteada en el inicio de mi investigación, sobre la derogación de las disposiciones 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014 que ha retrotraído la situación del sistema general de control de un edificio a un estado anterior. Es decir, durante el análisis de un período de 6 años en 10 consorcios, se verifica una fragmentación de los controles progresivo, percibido incluso por los propios protagonistas de los servicios de mantenimiento y seguridad, analizado en las diferentes entrevistas, e, incluso, como se manifiesta también en el estudio que he realizado de los libros de actas de dichos consorcios mencionados anteriormente.

Todo ello dificulta la detección temprana de posibles problemas de seguridad, salubridad y, finalmente, como se puede observar sobre el análisis presupuestario anual de los consorcios analizados, no se percibiría un beneficio significativo sobre el presupuesto general. Es decir, el argumento principal de su derogación, manifestado a través de los diferentes canales de comunicación masiva y del propio sitio de la Ciudad de Buenos Aires, como he dado cuenta, no se verificaría en el análisis que he realizado. En los hechos, la derogación fue de bajo a un nulo impacto en dicho presupuesto anual.

El factor económico no debería ser el único argumento que provoque y determine la derogación de normas vigentes, si ello habilita una posible desregulación y flexibilización de los controles, incrementando por ejemplo el índice de posibilidad de roturas o mal función de matafuegos, problemas de salud de una comunidad por la falta de limpieza de tanques, la mayor presencia de roedores transmisores directos de

enfermedades, entre otras situaciones que ponen en peligro la vida misma de las personas.

Durante la presente investigación pude observar que pueden presentarse dificultades extraordinarias, como es la situación actual de pandemia debido al COVI-19, donde la economía es determinante de ciertas decisiones privadas. Es por ello, que es absolutamente necesario acotar y controlar dichas decisiones que un grupo de privados define sobre la salud de un conjunto de habitantes de un inmueble, como en el caso del Consorcio de Propietarios Silvio Ruggieri 2742, que, por medio de una asamblea, decide no realizar los controles bacteriológicos y físicoquímicos del tanque de agua potable.

El control anual extendido de los matafuegos provoca, como se ha mencionado, una situación de revisión mayor a 3 meses, correspondiente al escenario anterior, determinando un cierto abandono del control de las herramientas de sofocación. Dicho control de mal funcionamiento, faltantes o rotura de los mismos, solo son relevadas luego de un período extenso, provocando una virtual situación de indefensión frente a una tragedia, ya que es en las revisiones periódicas donde se pueden prevenir eventualidades. Tomo de vital importancia el comentario de Mariana del Rio en la entrevista cuando da cuenta de que los extintores se utilizan en situaciones de urgencia extrema. En esos momentos cada segundo cuenta, y que no funcione un extintor puede ser la diferencia entre la vida y la muerte.

Como hemos analizado, la argumentación que define la derogación de las disposiciones N° 1541/DGDYPC/2014 y N° 1927/DGDYPC/2014 se centra solo en un criterio de abaratamiento de los costos, sin contemplar resoluciones que mantengan cierto control de seguridad y salubridad en los edificios. Delegando dicha frecuencia a un acuerdo entre privados que, como hemos visto en los libros de actas analizados de los Consorcios de Propietarios Silvio Ruggieri 2742 y Oro 2951" determinan decisiones que exponen la salud de un grupo compartido de propietarios e inquilinos.

Por otra parte, la argumentación principal del costo queda resumida a un índice anual del 1% al 2% promedio, según los casos analizados. La incidencia de dicho margen en un presupuesto mensual parecería ser mínima, dejando estéril el principal argumento de su derogación. De todas formas, en una futura investigación retomaremos la metodología con el fin de establecer si existe una continuidad en dicho índice detectado.

Es por ello, que propongo analizar un Proyecto de Ley donde se restituya una situación de control y seguimiento de aquellas áreas y dimensiones que han quedado abandonadas y provocan un potencial peligro para aquellos habitantes de un inmueble, incluidos dentro de la regulación de propiedad horizontal.

Una de las funciones más importantes del Estado, desde mi punto de vista, es la de sostener la vida y el buen vivir de los habitantes que comparten su suelo. Por ello, liberar y desentenderse de dicha situación reduce y vacía de sentido de la principal función de amparo enunciado en el Preámbulo en nuestra Constitución Nacional "(…) proveer a la defensa común, promover el bienestar general, y asegurar los beneficios de la libertad, para nosotros, para nuestra posteridad, y para todos los hombres del mundo que quieran habitar en el suelo argentino"[8].

[8] Referencia: http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm (Consulta: 10/10/2020)

12. PROPUESTAS

Las siguientes propuestas constituyen la resultante del presente trabajo sobre los contenidos básicos para la formulación de una nueva ley que asegure normas de salud pública y seguridad edilicia en edificios afectados a propiedad horizontal.

Estoy convencida de que para mejorar como sociedad no solo debemos estudiar y criticar situaciones que consideramos erráticas. Cada persona que se involucra en un cambio que genere bienestar y seguridad en la comunidad puede hacer una gran diferencia. Ese es el espíritu del presente trabajo.

1. Las disposiciones generales se incorporarán en el ámbito de aplicación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. La disposición debe contemplar los principios generales que abarquen los actores principales de la formulación de políticas públicas y planeamiento urbano. Así como también, debe contemplar una planificación habitacional que asegure el derecho a un ambiente sano, saludable y seguro. Anteponiendo el bien común sobre el beneficio individual, lo que determina un uso socialmente justo y sustentable.

3. Entender el derecho y obligación en el marco de los límites y controles de seguridad y salubridad establecidos por la ley.

4. Determinar las obligaciones de los habitantes de los edificios bajo el régimen de propiedad horizontal, definiendo el control y mantenimiento de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y sanidad.

5. Establecer herramientas digitales y de fácil acceso a los controles y regulaciones impuestas por la disposición, tanto para la figura del responsable del mantenimiento y control de las tareas realizadas para tal fin, así como también,

de los habitantes del inmueble. Con el fin de transparentar el registro del total de las tareas realizadas y las que se deben afrontar.

6. Definir las obligaciones y deberes de control por parte del Estado, en las áreas más sensibles de prevención de siniestros, seguridad y salubridad.

7. Planificar y ordenar un sistema de microcréditos a través de la banca estatal con el fin de realizar las tareas de mantenimiento establecidas por la presente ley, que impliquen una mejora en la calidad de la seguridad edilicia, prevención de siniestros y reacondicionamiento de sus instalaciones sanitarias. Dicho crédito será de cumplimiento efectivo por los habitantes del inmueble afectado.

8. Establecer el plazo de un año con el fin de cumplimentar las disposiciones vigentes y normalizar las situaciones edilicias por las partes involucradas. Teniendo en cuenta un plazo extensivo de un año adicional en caso de detectarse situaciones de gravedad que así lo ameriten y se encuentren debidamente comprobadas.

9. Establecer un período de control, de acuerdo a cada área de seguridad edilicia y sanitaria afectada, definido por profesionales y de cumplimiento obligatorio.

10. Toda modificación de la estructura edilicia y sanitaria deberá ajustarse a la ley vigente, sin excepción.

11. Establecer un sistema de multas estipulado por ley, para aquellos casos de primer grado o graves de incumplimiento de los plazos estipulados por dicha ley vigente.

12. Crear un registro de profesionales por parte del Estado, con el fin de establecer un fácil acceso por parte del responsable de velar por el cumplimiento y el mantenimiento del edificio, en la regulación y el accionar de los controles establecidos por ley.

13. El profesional responsable debe contar con el título de Técnico en Seguridad e Higiene o Ingeniero Civil.

14. El registro realizado por el responsable deberá trasladarse a una plataforma digital con el fin de verificar y controlar el estado del cumplimiento del mantenimiento, por parte de los responsables y habitantes de los inmuebles, comprendidos bajo el régimen de propiedad horizontal.

15. Una vez finalizados los controles y sus registros, se establecerá como “Edificio apto” durante un período de tiempo, estipulado en el punto 9. por los profesionales convocados en el proyecto de la presente ley.

16. Establecer un sistema de incentivos relacionado con el impuesto inmobiliario, ABL, para aquellos edificios que cumplimenten de forma regular y continua con los controles establecidos por la presente ley.

13. BIBLIOGRAFÍA

Ávalos, Eduardo; Buteler, Alfonso; Leonardo Massimino. Derecho Administrativo 1. Alveroni Ediciones. Córdoba, 2014.

López, Lucio. Derecho Administrativo Argentino. Imprenta de la Nación. Buenos Aires, 1902.

Gordillo, Agustín. Tratado de Derecho Administrativo y Obras Selectas. Tomo 1, Tomo 2, Tomo 3, Tomo 4, Tomo 8. Primera Edición. Fundación de Derecho Administrativo. Buenos Aires, 2014.

Balbín, Carlos. Manual de derecho administrativo. 3era Edición. Thomson Reuters, LA LEY. Buenos Aires, 2015.