

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

2011-01-24 17:51:34

A principios del mes de Diciembre del año 2010 la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires dispuso que los inmuebles que se rigen por la Ley N° 13512 de Propiedad Horizontal y que consten de más de una unidad de vivienda se encuentren incluidos en el régimen de Certificación de Edificio Seguro ¿quiénes están comprendidos por esta norma? ¿es aplicable? ¿quiénes la controlarán? ¿cuáles son sus sanciones para los que incumplan con la misma? ¿cuáles son sus plazos y cuáles sus obligaciones? – Seguidamente intentaremos dar respuesta a estas preguntas analizando el contenido de la Disposición N° 5363/DGDYPC/10.

El 06/12/10 la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor (DGDYPC) emitió la Disposición N° 5363 /DGDYPC/ 10 a través de la cual se obliga a los inmuebles que se rigen por la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal a efectuar un control semestral de algunas de sus condiciones de seguridad y, en caso, que se constate el cumplimiento de ellas a disponer de una Certificación de “Edificio Seguro” otorgada por un profesional conforme lo establece esta norma.

En términos generales y dado el estado en que se encuentran los Edificios existentes en la Ciudad de Buenos Aires en esta materia (en promedio superan los 50 años de antigüedad) la normativa parecería adecuada ya que de lograr que ésta se cumpla no sólo se mejorarían las condiciones de seguridad edilicias propiamente dichas sino que, además, se disminuirían considerablemente una variada cantidad de riesgos tal el caso de incendio o de los derivados de la responsabilidad civil tanto para los propietarios como para los terceros y los correspondientes a los riesgos del trabajo.

En uno de sus Considerandos la Disposición señala que:

“Que de tal modo la responsabilidad del administrador se limitará a la contratación del profesional, quien en uso de sus capacidades informará el estado de las instalaciones y realizará un informe a los fines de que el Consorcio proceda a solucionar las infracciones encontradas para obtener la Certificación de Edificio Seguro”

Pero, ¿queda limitada la responsabilidad del Administrador al contratar un profesional para cumplir con esta norma? – Respuesta: NO

El Administrador es un mandatario civil y penal que asume tales responsabilidades en representación de la figura “Consorcio” y su responsabilidad seguirá siendo la que poseía anteriormente con profesional o sin él ya que el Administrador es quien responde tanto civil como penalmente por los hechos que ocurran en los espacios comunes del inmueble.

Independientemente de este último comentario y de la crítica tan habitual relacionada con el incremento de las expensas que traerá aparejado su cumplimiento, la norma tiene serios problemas tanto de tipo técnico y como de tipo práctico. Seguidamente se realizará un análisis de ella como así también se plantearán las dificultades que se observan en todo lo atinente a su cumplimiento.

### 1) INMUEBLES SUJETOS A LA APLICACIÓN DE ESTA NORMA

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

Conforme se establece en el artículo 1º el régimen de Certificación de Edificio Seguro en materia de seguridad de los Inmuebles es aplicable a inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512) a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble.

Nótese que no se habla de los riesgos derivados del trabajo los cuales afectan tanto al encargado o como a terceros en relación de dependencia tal el caso del personal de una empresa contratada por el Consorcio que realice tareas dentro del edificio como podría ser la persona que efectúa la limpieza del tanque de agua.

Tal como puede observarse la cantidad de inmuebles o edificios abarcados por la normativa es sumamente amplia. Sin embargo y a modo de ejemplo, un edificio ocupado en un 100% por oficinas, que no posea unidad de vivienda, escaparía a la norma y quedaría fuera de su alcance.

## 2) FRECUENCIA DE LA CERTIFICACIÓN

El artículo 2º establece que la certificación de Edificio Seguro deberá realizarse en forma semestral. A nuestro juicio esta frecuencia parece excesiva ya que de la experiencia obtenida desarrollando este tipo de actividad en la Ciudad de Buenos Aires surge que en seis (6) meses no se suele hacer nada.

Demás está decir lo ya mencionado respecto del tema vinculado al impacto económico (muchas mejoras requerirán la afectación de dinero en forma importante) de la ejecución de las mejoras en las expensas, la necesidad de convocar a una Asamblea Extraordinaria, la presentación del tema a los propietarios, la aprobación o no por parte de la asamblea respecto de los cursos de acción a seguir y de los recursos necesarios para llevar a la práctica los trabajos necesarios para cumplir con la norma, etc.

Todo lo mencionado hace que esta frecuencia debería ser como mínimo de tipo anual.

## 3) QUIÉNES PUEDEN EXTENDER ESTA CERTIFICACIÓN

Se indica también en el artículo 2º que la Certificación deberá ser otorgada por profesionales de Seguridad e Higiene debidamente contratados por el administrador (Licenciados, Ingenieros con postgrado en la materia o aquellos técnicos matriculados por Resolución MTSS N°313/83).

Recientemente el Consejo Profesional de Ingeniería Civil presentó un Recurso de Amparo en el cual plantea la nulidad e inconstitucionalidad de este artículo proponiendo una redacción alternativa.

Uno de los argumentos esgrimidos es que los profesionales que la norma obliga a contratar son especialistas en todo lo inherente con los riesgos derivados de las condiciones de trabajo o sea aquellos cuya materialización finaliza con la ocurrencia de un accidente de trabajo, indicándose también que estos profesionales carecen de conocimientos suficientes en todo lo relacionado con temas de responsabilidad civil especialmente cuando ésta está asociada a

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

terceros.

No obstante ello, un riesgo de trabajo puede ser también, y en la práctica así ocurre en una importante cantidad de veces, un riesgo para un tercero. Ej.: Una escalera sin antideslizante es un riesgo tanto para el encargado como para un visitante al edificio o para un propietario.

## 4) NORMATIVA A VERIFICAR Y/O CONTROLAR

El artículo 3º indica que el profesional debe verificar el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales (O.M. Nº 40473, O.M. Nº 33.677, O. M. Nº 45593, O. M. Nº 27708; O. M. Nº 45425; O. M. Nº 45525), Leyes y Decretos (Decreto 2045/93, Ley 257/99, Ley 161/99) vigentes que establecen las diversas obligaciones para la protección y mantenimiento del edificio.

Del mismo modo, deberá constatar el cumplimiento de toda otra norma vigente que de acuerdo a las características específicas del edificio fiscalizado deba cumplimentarse en lo referido a matafuegos, señalización de salidas de emergencia, planes de evacuación, luces de emergencia, calderas, limpieza de tanques y análisis bacteriológico, estado de conservación de tanques de agua, estado de conservación de ascensores, conservación de fachada y medidas de protección contra incendio.

Veamos a que se refieren cada una de las normas señaladas en la Disposición:

- Ordenanza Municipal Nº 40473: Crea el Registro de fabricantes y recargadores de matafuegos
- Ordenanza Municipal Nº 33677: Fija la obligatoriedad de disponer de un seguro para instalaciones de vapor (Ej.: Calderas)
- Ordenanza Municipal Nº 45593: Establece la obligación y la frecuencia de la limpieza de los tanques de agua de los edificios
- Ordenanza Municipal Nº 27708: Referida a las normas para el funcionamiento del conducto de evacuación de gases provenientes de calderas, chimeneas, etc.
- Ordenanza Municipal Nº 45525: Medios exigidos de salida
- Decreto Nº 2045/93: Reglamenta la limpieza de tanques de agua
- Ley Nº 257/99: Mantenimiento en buen estado de balcones, terrazas y azoteas
- Ley Nº 161/99: Acceso y traslado de personas con necesidades especiales en ascensores
- Reemplazo de las puertas tijeras en ascensores.

También, se indica que el profesional debe constatar toda otra norma que por las características del edificio este relacionada con matafuegos, señalización de salidas de emergencia, planes de evacuación, luces de emergencia, calderas, limpieza de tanques y análisis bacteriológico, estado de conservación de tanques de agua, estado de conservación de ascensores, conservación de fachada y medidas de protección contra incendio.

Sin embargo nada dice acerca de verificar por ejemplo el estado en que se encuentran las instalaciones eléctricas, o de constatar las condiciones de seguridad de los tableros de los ascensores o bien la protección de sus motores o de la protección de las escaleras verticales o de los antideslizantes en las escaleras principales y la lista podría seguir ampliándose. Muchos de estos riesgos afectan a terceros, al encargado, a los propietarios en forma individual o bien en forma conjunta.

¿Cómo extender una Certificación de Edificio Seguro sin verificar todos estos aspectos de la seguridad? ¿Cómo es posible que la norma no considere todos estos riesgos, muchos de los

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

cuales son básicos?

## 5) CERTIFICACIONES ACTUALMENTE EXISTENTES OTORGADAS POR OTROS PROFESIONALES

En el artículo 4º se señala que el administrador y/o el consorcio no podrán contratar para dicha tarea a las empresas y/o sociedades vinculadas a través de sus accionistas que brinden servicios de provisión y/o mantenimiento de alguno de los servicios establecidos en el artículo tercero a fin de preservar la integridad del dictamen profesional y la objetividad del mismo.

En la actualidad, las calderas son controladas mensualmente por un profesional debidamente matriculado conforme lo establecen las normas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el caso que la contratada sea una empresa y/o sociedad vinculada a través de sus accionistas que brinden servicios de provisión y/o mantenimiento de alguno de los servicios que señala el artículo 3º de la norma, queda claro que esta empresa no podrá ser contratada para este tipo de Certificación.

Pero ¿qué ocurre si el que realiza este control es un autónomo como ocurre en la mayoría de los casos y éste está vinculado brindando al edificio alguno de los servicios establecido en el artículo 3º?. Esta situación no ha sido contemplada por la Disposición pues ella habla solo de “empresas” o “sociedades” y un autónomo no es ni una cosa ni la otra..

Hecha esta salvedad, de este artículo surge que un profesional contratado por la administración debiera controlar el trabajo hecho por otro profesional. Esta situación se produce por ejemplo, en el caso del ingeniero que realiza el mantenimiento de la caldera. Este profesional, al encontrarse matriculado en un Colegio Profesional, responde penal y civilmente por lo que su firma certifica.

¿Es necesario que otro profesional ejerza otro control sobre el primero?; entonces y de ser así: ¿quién controlará al profesional que controla?.

Esta situación se repite en varios aspectos de la vida consorcial: los matafuegos (tienen un control trimestral por parte del recargador), el análisis del agua y limpieza de tanques (control semestral), balcones terrazas y azoteas, etc.

Entendemos que dar cumplimiento con este requisito implica duplicar el trabajo, desconfiar o bien quitar responsabilidad al profesional que realiza estos controles en forma habitual y generar controles sobre controles.

## 6) LIBRO DE CONTROL DE SEGURIDAD EDILICIA

A través del artículo 5º se obliga a disponer de un “Libro de Control de Seguridad Edilicia” a fin de efectuar el registro de la fiscalización en los inmuebles con el propósito de satisfacer las necesidades de control y fiscalización establecidas en las exigencias de la norma. Este Libro debe permanecer en el inmueble ante eventuales inspecciones.

Pareciera y conforme ha venido ocurriendo con las últimas normativas que los edificios de propiedad horizontal y las administraciones de consorcios deben transformarse en verdaderas bibliotecas dada la cantidad de estos elementos que deben poseer: libro de actas, libro de comunicaciones, libro de registro de firmas, libro de órdenes, libro de control de seguridad edilicia, libro de control sanitario y agua potable, etc.

Por otra parte, en el artículo 6º se señala que este libro debe constar de apertura ante

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

escribano público asentando el inmueble de que se trate, el uso que se le dará al mismo, la fecha de apertura, el nombre y la cantidad de folios. Además, en todos sus folios deberá llevar preimpreso un determinado diseño el cual se encuentra en el Anexo I de la norma y el profesional habilitado que sea contratado deberá asentar en su folio N° 2 un informe inicial, que determine el estado actual del edificio respecto de las normas señaladas anteriormente.

El Anexo I está conformado por cuatro (4) páginas: ¿cómo se asienta en la segunda página el informe inicial?

## 7) PLAZO PARA REALIZAR LAS MEDIDAS CORRECTIVAS

Según establece el artículo 7º el informe inicial deberá contener un plazo para efectuar las medidas correctivas que permitan el cumplimiento de la normativa vigente; este plazo no podrá exceder los ciento ochenta (180) días.

Tal como ha sido redactado este artículo, pareciera que el profesional puede otorgar diferentes plazos en función de lo que se constate al momento de la verificación según su leal saber y entender. Ahora bien, si se diera esta situación es decir aquella en la cual se establecen plazos diversos ¿debe el profesional concurrir a verificar cada uno de ellos tras su vencimiento? ¿debería efectuar la verificación al finalizar el plazo más prolongado? ¿cuál es su responsabilidad si durante ese período (días que transcurren entre el plazo vencido y la fecha de verificación por parte del profesional) ocurre un siniestro o un accidente? ¿Qué debe hacerse si al verificar una medida la misma está en ejecución al momento de finalizar el plazo otorgado? ¿se otorga un nuevo plazo adicional? ¿pueden ampliarse los plazos?

Algunas otras preguntas que podríamos formularnos serían: ¿qué se debe hacer si no se cumplen con las recomendaciones en los plazos establecidos?. En este caso ¿deben otorgarse nuevos plazos en la segunda verificación? ¿deben informarse los incumplimientos a la Administración? ¿cuáles son las sanciones que se aplican a los que no cumplen con las normas sobre este tema y sobre las correspondientes a la seguridad edilicia?

## 8) PRESENTACIÓN DE DOS (2) COPIAS DE LOS FOLIOS DE LA ÚLTIMA INSPECCIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES (RPA)

Continua señalando el artículo 7º que, también, se deberá presentar ante el RPA dos (2) copias de los folios correspondientes a la última inspección, para su visado de acuerdo al cronograma que se prevé en el Anexo II de la norma.

Tal vez la pregunta a efectuarse podría ser: ¿cuál es la utilidad de presentar estas dos (2) copias? ¿por qué no otras? ¿sirven para elaborar alguna estadísticas?

## 9) PLAZO PARA LA APERTURA DEL LIBRO DE CONTROL DE SEGURIDAD EDILICIA

En su artículo 10º la Disposición señala que el cumplimiento de la obligación de apertura de Libro de Control de Seguridad Edilicia ante escribano y el informe de Fiscalización Inicial tendrá como plazo de vencimiento improrrogable noventa (90) días a partir de la publicación de la presente Disposición en el Boletín Oficial.

La primera consideración sobre este artículo está relacionada con la palabra

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

“improrrogable”. Es sumamente raro encontrar en una norma legal esta palabra ya que un Organismo de Control, que utilice este tipo de redacción se estará atando de pies y de manos frente a un imponderable que lo obligue a prorrogar la norma. Preguntas: ¿Y si hay problemas con la impresión del libro? ¿Y si se comprueba que la Disposición debe ser corregida por falencias o por errores (voluntarios o no) técnicos que hacen que ésta sea mal interpretada? ¿qué se hace en ese entonces con esta bendita palabra?

Supóngase que se vence el plazo improrrogable y solo una parte muy pequeña de los edificios cumplieron con esta obligación ¿cuál es la sanción que les corresponde? ¿cómo se sabe quién cumplió y quién no cumplió? ¿qué ocurre con los edificios que son auto administrados?

De mantenerse el texto y la exigencia actual, el plazo otorgado finalizará a principios del mes de mayo del 2011 siempre considerando que el mismo está expresado en días hábiles y no en días corridos. ¿Qué pasará luego de esa fecha con los que no cumplieron?

## 10) CERTIFICADO DE EDIFICIO SEGURO

La norma establece un modelo de certificado el cual figura en su Anexo III. Del mismo modo señala en su artículo 8º que el Certificado de Edificio Seguro debidamente confeccionado deberá exhibirse en un espacio común y visible del consorcio. Dicho certificado deberá ser emitido por triplicado por el profesional certificante, a fin de exhibir una copia en el inmueble, otra ser resguardada en la administración y la restante entregada en el Registro Público de Administradores.

Nuevamente se plantea el tema referido a la utilidad de presentar este Certificado ante el RPA. ¿Qué se va a hacer con el mismo?

## 11) OBLIGACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE NOTIFICAR LOS RESULTADOS A LOS PROPIETARIOS

Finaliza el texto de la norma estableciéndose en su artículo 12º que será obligación del administrador notificar a los propietarios del consorcio dentro de los 15 días hábiles los resultados obtenidos por el profesional actuante en cada Informe de Fiscalización realizado, mediante una copia del relevamiento efectuado y asentado en el libro de Control de Seguridad Edilicia.

Sobre este tema no se indica a partir de qué momento comienza a regir este plazo de los quince (15) días hábiles; tampoco se señala cómo debe efectuarse esa notificación y qué es lo que se debe asentar en el Libro de Control de Seguridad Edilicia.

Como puede apreciarse el texto de la Disposición no resulta lo suficientemente claro como para evitar todas las dudas y preguntas que se han desarrollado previamente. Los Anexos de la norma no escapan a comentarios similares. Atento a ello, seguidamente presentaremos algunos puntos y temas que generan dificultades.

## ANEXO I

Es el Anexo técnico propiamente dicho. En él el profesional debe volcar datos personales vinculados a su matriculación, póliza de seguros, etc. De la misma manera es en este Anexo donde se encuentran y detallan los puntos que deben ser controlados.

## ITEMS A CONTROLAR POR EL PROFESIONAL

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

En total se trata de siete (7) grandes temas:

- 1) Matafuegos y protección contra incendios
- 2) Iluminación de emergencia
- 3) Evacuación de emergencia
- 4) Calderas
- 5) Limpieza de tanques de agua
- 6) Ascensores
- 7) Conservación de la fachada

Dentro de cada uno de estos grupos existen una serie de preguntas que el profesional deberá contestar por "SI" o por "NO".

Al final del Anexo se interroga acerca de si otorga el Certificado o no, indicándose además la fecha de vencimiento del mismo, el plazo otorgado para aquellos ítems en que la respuesta a la pregunta formulada haya sido negativa y un espacio para observaciones.

Si bien no se lo menciona explícitamente, el hecho de que al menos una sola de las respuestas sea de carácter negativo implicará el no otorgamiento del Certificado de Edificio Seguro.

Recorramos los contenidos de cada uno de estos puntos:

## 1) MATAFUEGOS Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

a) Se requiere se indique la cantidad de matafuegos / extintores.

El hecho de indicar la cantidad de matafuegos / extintores no implica ninguna dificultad; basta recorrer el edificio y contar los mismos para poder conocerla. Sin embargo no se señala nada acerca de los agentes extintores que éstos poseen en su interior.

b) Se pregunta si estos elementos de protección contra incendio cumplen con la dotación mínima según la normativa vigente.

No sólo la normativa vigente se encuentra contenida en el Código de la Edificación sino también en la norma IRAM 3517 y en el Capítulo 18 del Anexo I y en el Anexo VII del Decreto N° 351/79 que reglamenta la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo y que es aplicable en aquellos Consorcios (la inmensa mayoría) que poseen personal en relación de dependencia: el encargado del edificio.

¿Son similares ambas normas? ¿poseen las mismas exigencias? ¿alguien se ocupó de verificar estos contenidos?

Para determinar si la dotación de matafuegos / extintores se ajusta a la normativa vigente deben vincularse una serie de variables y de tareas: realizar un estudio de carga de fuego, conocer la distancia a recorrer para alcanzarlos y disponer de la superficie a proteger.

Todos estos cálculos los suele realizar la empresa que provee estos elementos. ¿Debe repetir estos estudios el profesional verificador para conocer si se cumple con la dotación mínima? ¿son conscientes las autoridades que emiten la norma del tiempo que debe asignarse a este tipo de trabajo y por ende de su costo?

Finalmente se pregunta si se cumple con la Norma IRAM 3517. Esta norma está vinculada

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

con la determinación de la dotación mínima y con el tema de la recarga de los matafuegos / extintores. Es por ello que se encuentra dividida en Parte I y Parte II. ¿Deben controlarse ambas partes o sólo una de ellas?; de ser sólo una ¿Cuál?

La Parte I se refiere a los “Matafuegos manuales y sobre ruedas – Elección, instalación y uso” en tanto que la Parte II se vincula con la “Dotación, control, mantenimiento y recarga” de los matafuegos / extintores” estableciendo lo siguiente: el objeto de la misma, brinda una serie de definiciones y responsabilidades, indica cuáles son las condiciones mínimas para la extinción del fuego, señala los criterios para la elección de los matafuegos, hace lo propio para su instalación y uso y finaliza con aspectos vinculados a los riesgos, funcionamiento de los matafuegos, etc.

¿Qué ocurre si la norma se contrapone con la legislación o bien si la norma es más amplia que la legislación?; si el edificio cumpliera con la legislación pero y no con la norma ¿debe extenderse el Certificado?; ¿son de cumplimiento obligatorio las Normas IRAM? Respuesta: NO, salvo que la legislación lo indique expresamente. ¿debe el profesional verificar todos los títulos mencionados anteriormente: criterios que se utilizaron para la elección de los extintores, si han sido instalados conforme a la norma, si los propietarios saben utilizarlos, etc.? ¿cómo constatarlo?

La Parte II establece una serie de condiciones generales, los procedimientos para el control, mantenimiento y recarga de los matafuegos, los organismos de control y una serie de anexos vinculados a la guía de control y mantenimientos, formulario de control periódico, agentes extintores normalizados para la recarga, etc. ¿debe el profesional controlar todos estos aspectos?; de no hacerlo ¿cómo sabe si se cumple o no con esta parte de la norma? Tras este control, se deben consignar una serie de datos de la empresa que proveyó estos equipos al Consorcio: la empresa proveedora (no necesariamente será la que lo recargue) (¿qué ocurre si no se dispone de esta información por cambio de administraciones varias o bien si hubo más de una?), su número de CUIT, el nombre y apellido del responsable técnico, la fecha de vencimiento del control trimestral (¿del último o del próximo?), la fecha de vencimiento del cilindro, la fecha de la última recarga, fecha de la próxima recarga y el nombre y apellido de la empresa recargadora (¿de la última?)

Finalmente se preguntan una serie de aspectos vinculados a la chapa baliza (no todas las normas obligan a tener esta chapa baliza sino sólo algunas de manera que hubiera sido conveniente que se especificara cuál es la normativa que se debe utilizar), la existencia o no de nicho de incendio y si éste está completo según normativa vigente (¿cuál?). ¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin controlar todas estas variables?

## 2) ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

La primera pregunta de este segundo tema se relaciona con de la cantidad de equipos instalados ¿es importante conocer su cantidad o lo importante es saber si estos permiten evacuar correctamente el inmueble?; del mismo modo, el profesional debe informar si estos equipos cumplen lo dispuesto por la normativa ¿a cuál de todas se refiere? ¿por qué no se ha indicado la misma? ¿se desconocerá? ¿qué es lo que debe cumplirse: la intensidad medida en luxes, si se producen sombras y contrastes, si existe deslumbramiento?

Por último se señala se indique por “SI” o por “NO” si los equipos funcionan; de ello se deduce que se deben probar todas las luminarias ¿qué se debe marcar cuando sólo una de

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

ellas no funciona?; ¿qué se debe hacer cuando hay sectores del edificio que carecen de iluminación de emergencia?

¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin controlar todas estas variables?

## 3) EVACUACIÓN DE EMERGENCIA

Comienza el cuestionario requiriendo acerca de si corresponde o no un Plan de Evacuación en los términos y alcances de la Ley N° 1346 de la CABA. Para contestar esta pregunta habría que tener ciertas definiciones por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires respecto de los alcances de la misma que hasta ahora nunca han sido suministradas.

Veamos algunas de las dificultades que esta norma plantea, para posteriormente intentar conocer cómo deben ser interpretadas las preguntas que formula esta Disposición en este capítulo.

La Ley 1346 establece que los Planes de Evacuación y Simulacros para casos de Incendio, Explosión o Advertencia de Explosión serán de aplicación obligatoria en edificios, tanto del ámbito público como del ámbito privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios con atención al público, adecuándolo a las características propias del inmueble, su destino y de las personas que lo utilicen siendo de aplicación voluntaria en los edificios de vivienda. (art. 2º)

Ya este artículo presenta algunas controversias, como ser:

Si el edificio es de uso mixto (viviendas y oficinas) ¿es de aplicación esta normativa?

Si dentro de un edificio hay un consultorio médico u odontológico solamente y el resto es de viviendas ¿debe aplicarse la norma a este edificio?

¿Qué se entiende por atención al público?

De la lectura de la norma y en especial de su ANEXO parece desprenderse que el espíritu del legislador apuntó o bien sólo consideró a los edificios ocupados por una sola empresa o bien por una sola Institución. A modo de ejemplo se puede citar: un ministerio, un colegio, etc.

Pero la realidad es que si bien para la actividad pública este tipo de norma es bastante aplicable, para la actividad privada no lo es pues en un edificio de propiedad horizontal conviven una o varias empresas que son propietarias o pueden ser locatarias de parte de ese edificio; también puede haber viviendas o profesionales independientes, etc.

## CARACTERÍSTICAS DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Tal vez la característica más importante de un edificio de propiedad horizontal es la variedad de actividades que se desarrollan dentro del mismo: viviendas, oficinas, estudios jurídicos, de arquitectura, de ingeniería, consultorios médicos, psicológicos, odontológicos, etc.

Sus áreas comunes, bajo el imperio de la ley de propiedad horizontal, son administradas por un tercero, por un mandatario al cual el Consorcio le otorga un "mandato" para que actúe en su representación (un Administrador de PH).

Esos espacios comunes requieren atención, cuidado, control, mantenimiento, etc. y para esos menesteres el Administrador, en nombre de la figura "Consorcio de Propiedad Horizontal", ha contratado una determinada cantidad de personal: el encargado. Éste realiza una serie de tareas tales como la limpieza de esos espacios comunes, la asistencia a los propietarios y a las instalaciones del consorcio (ascensores, calderas, bombas de agua, instalaciones eléctricas, etc.). Pero el grueso de lo que se corresponde con el mantenimiento es efectuado por terceros (calderas, limpieza de tanques de agua, reparaciones variadas, etc.)

En general, cada consorcio ocupa a un encargado y a un suplente para cuando el encargado tiene su día de descanso o bien hace uso de sus vacaciones. Es decir que en promedio en la

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

inmensa mayoría de los edificios de la Ciudad de Buenos Aires sólo hay una (1) persona que puede asumir algún rol en caso de una emergencia contra la cantidad de personal que propone la normativa sobre el Plan de Evacuación.

## PERSONAL REQUERIDO POR LA NORMA

La normativa establece en su ANEXO que el Plan de Evacuación se iniciará con la formación de un Grupo Director de Evacuación conformado por un Director, un Jefe Técnico y un Jefe de Seguridad más personal alternativo para casos de ausencia o vacantes, a los cuales se les asigna una serie de acciones al momento de producirse una emergencia. Esto significa que sólo para cubrir estos aspectos se necesitan al menos seis (6) personas.

Seguidamente, crea un Grupo de Emergencia el cual participará en la evacuación. Este grupo estará conformado por un (1) Responsable de Piso, su Suplente y un Grupo de Control. Al igual que para el Grupo Director se fijan una serie de responsabilidades y acciones a seguir por este Grupo de Emergencia. Basta con tomar nota de sus integrantes para pensar que cada uno de estos debe tener una persona alterna por ausencia, vacaciones, etc. para tener una mínima idea de cuántas personas se ven afectadas.

¿Cómo puede cubrirse toda esta cantidad de gente si el Consorcio sólo cuenta con un (1) encargado?

Tras todos estos interrogantes ¿cómo se debe responder la pregunta relacionada con el hecho de si corresponde o no un Plan de Evacuación en un determinado inmueble?

Luego se pregunta acerca de la fecha de vigencia del Plan, datos sobre el profesional que lo diseñó, si se cumplió con el Cronograma de Simulacros, si se dispone de Planos (se supone que son de evacuación pero esto no se indica en el cuestionario) y si se han señalado las vías de evacuación.

¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin que todas estas dudas hayan sido respondidas por las autoridades del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires?; ¿se conocía toda esta problemática a la hora de elaborar este Anexo?

## 4) CALDERAS

Todo lo que se requiere es válido sólo para aquellos edificios que poseen estos elementos sometidos a presión.

Los temas a investigar están vinculados con el hecho de si la caldera está habilitada o no, si posee una póliza de Responsabilidad Civil (puede tenerla y estar impaga con lo cual es lo mismo que no tenerla), datos de la aseguradora, el número de póliza, su vencimiento, la fecha del último Certificado de verificación periódica (¿por qué no se indica la norma que obliga a los edificios a disponer de esta Certificación?), su vencimiento y datos del profesional certificador, titulación, número de matrícula, colegio profesional y planilla de verificación de mantenimiento.

Sin embargo nada se dice acerca de las condiciones de seguridad que deben reunir estos equipos: ¿tiene doble válvula solenoide antes del quemador?, ¿posee válvula de seguridad?, ¿cuál es el estado del manómetro (si funciona o no) o del acuástato?, ¿posee instrucciones de operación seguras en idioma castellano colocadas en un lugar visible?. Tampoco se solicita nada acerca de las condiciones de orden y limpieza de la sala donde se encuentra la caldera (se han llegado a encontrar personal que pernocta en la sala de caldera con su cama y mesita de luz, además de colchones, lavarropas, computadoras, etc.)

¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin controlar todas estas variables?

## 5) LIMPIEZA DE TANQUES

Todo este rubro es de trabajo netamente administrativo pues se requieren datos de la empresa que realiza la limpieza de los tanques de agua, si se dispone de Libro de Control

# Nueva exigencia legal: certificación de edificio seguro

SGE S.A - Artículos

Sanitario y Agua Potable, nombre del Director Técnico, etc.

Al igual que en el punto anterior todo lo relativo a la seguridad brilla por su ausencia. Nada se requiere acerca del estado de la escalera de acceso, si está protegida o nó, si está fija a la pared, etc.; tampoco nada se solicita acerca de si el acceso al tanque de agua se efectúa por un medio seguro o no o bien si existe riesgo de caída al vacío, etc.

¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin controlar todas estas variables?

## 6) CONSERVACIÓN DE ASCENSORES

Situación similar al punto anterior. Toda la tarea del profesional es de tipo administrativa: constatar si posee libro, fecha de la última inspección, datos del responsable técnico, etc.

No se indaga nada acerca de la seguridad de los motores (protección de poleas, puntas, de eje, volantes, etc.) o sobre la protección de los tableros de maniobras o sobre la ausencia de disyuntor en el tablero eléctrico y menos aún respecto de las condiciones de orden y limpieza de la sala de ascensores (se ha detectado que este lugar es utilizado para otros fines tales como depósito de: alimentos - papas, calabazas, etc. -; electrodomésticos variados; muebles en desuso; restos de partes de ascensores fuera de uso, etc.

¿Cómo puede extenderse una certificación de edificio seguro sin controlar al menos estas variables?

## 7) CONSERVACIÓN DE FACHADAS

Este punto es equivalente a los dos últimos puesto que se trata de un trabajo netamente administrativo. Para este tipo de tarea no se necesita un profesional de la ingeniería.

## CONCLUSIONES

Hemos llegado a este lugar tras un recorrido efectuado a lo largo de la Disposición N° 5363 /DGDYPC/ 10. Tras este análisis nos permitimos realizar las conclusiones que seguidamente pasamos a indicar:

1) Desde el punto de vista de mejorar la seguridad en los Edificios de la Ciudad de Buenos Aires la Disposición debe ser bienvenida. Bajo esta óptica compartimos esa finalidad y entendemos que cuanto más seguro es un edificio menos riesgos corren sus propietarios, los terceros y el personal que trabaja en el mismo.

2) Existe una gran confusión en los que elaboraron la norma ya sea porque carecieron del asesoramiento adecuado o bien por desconocimiento de la realidad respecto de los riesgos en los Edificios de Propiedad Horizontal de la Ciudad de Buenos Aires.

3) En lo que hace a los contenidos técnicos-legales deja mucho que desear; en realidad es muy pobre y pareciera que en su elaboración no se consideraron las características y usos de la actividad, el rol de los actores sociales y cómo debe pensarse, redactarse y ponerse en práctica una norma que afecta a toda una megalópolis.

4) Es necesario redefinir la norma en su totalidad, los plazos otorgados, indicar la norma legal da sustento al requerimiento, modificar la frecuencia de control, evitar la duplicación de profesionales, eliminar trabajos que son netamente administrativos, disminuir la documentación a presentar en el Registro Público de Administradores, hacer que la norma sea coherente y, fundamentalmente, aplicable para que se pueda llegar al resultado que se esperaba con su sanción.