

## **"Certificación de Edificio Seguro" para los Consorcios por Disp. 5363/2010 de Defensa del Consumidor de la CABA (Incluye Anexos)**

### **VISTO:**

La Ley Nº 941, Ley 3254, Ley 3291, Ley 161/99, el Decreto Nº 551/10, el Decreto 801-GCBA/09, y 802- GCBA/09, la Disposición Nº 6013-DGDYPC-2009, la Disposición Nº 230-DGDYPC-2010, la Disposición Nº 1423-DGDYPC-2010, la Disposición Nº 3205-DGDYPC-2010, la Disposición Nº 3882-DGDYPC-2010. Decreto 2045/93, Ley 257/99; 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, O.M Nº 40473, y el Código de Edificación y sus modificatorias y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Ley Nº 941 del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal ha sido modificada por la Ley 3254 y la Ley 3291;

Que el Poder Ejecutivo dictó el Decreto Nº 551/10 reglamentario de la ley ut-supra mencionada;

Que el artículo 4º del decreto mencionado ut-supra designa a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como autoridad de aplicación de la Ley Nº 941 – texto conforme Leyes Nº 3.254 y 3.291–, quedando facultada para dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la mejor aplicación del citado régimen legal y la presente reglamentación,

Que, por el Decreto Nº 1361/00 se creó la Dirección General de Defensa y Protección al consumidor, dependiente actualmente de la Subsecretaria de Atención Ciudadana de Jefatura de Gabinete;

Que, en concordancia con el espíritu de la Ley 941 y su decreto reglamentario Nº 706/03, modificadas actualmente por la Ley 3254 y 3291 se dicta el Decreto Nº 551/10 Reglamentario de las mismas mediante el cual se designa a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como máxima autoridad de aplicación con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación establecidas en dicha normativa;

Que asimismo dicho reglamento faculta al Director General de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor a dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la correcta implementación y aplicación de la Ley Nº 941 y concordantes.

Que conforme normas citadas la autoridad de aplicación se encuentra facultada para el control de la conservación del edificio por parte del administrador y la contratación de prestadores debidamente habilitados en cumplimiento de las normativas vigentes;

Que el artículo 9º inc. b) de la Ley 941 establece como obligación que el administrador deberá "atender a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio conforme lo dispuesto por las normas vigentes."

Que el artículo 9º inc. d) de la Ley 941 estipula que el administrador deberá "llevar en debida forma, los libros del Consorcio conforme las normas vigentes."

Que el artículo 9º inc. d) del Anexo del Decreto 551/10 establece que "Los libros a que se refiere este inciso son: (...) y todo aquel libro que disponga la autoridad de aplicación. Deben estar rubricados conforme la normativa vigente. Cuando esta lo autorice, los registros podrán llevarse en forma electrónica";

Que el artículo 11º de la Ley 941 establece los requisitos indispensables para la contratación de servicios por parte del administrador y para la puesta en consideración de los consorcistas: Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga. Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.

Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.

El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.

Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta.

El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.

Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil.

Que conforme a 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, Código de Edificación y Decretos (Decreto 2045/93, Ley 257/99, Ley 161/99) vigentes existen diversas obligaciones para la protección y mantenimiento del edificio;

Que atento a ser obligaciones que deben los administradores establecer en las declaraciones juradas anuales obligatorias (art. 12º Ley 941) y a la necesidad de que lo declarado por los mismos se encuentre avalado por profesionales actuantes en los rubros establecidos se hace imperioso establecer un régimen de control por parte de ésta autoridad de aplicación;

Que en vistas de dicho control se procede a crear el régimen de certificación de Edificio Seguro donde un profesional de la materia establecerá si las Ordenanzas, Leyes y Decretos vigentes se encuentran debidamente cumplimentadas en el consorcio analizado;

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;

Que sumado al certificado será menester que los consorcios mantengan un Libro de Control de Seguridad Edilicia en el cual se asienten el primer informe y las posteriores fiscalizaciones realizadas al consorcio por el profesional contratado;

Que en virtud de un verdadero control y claras fiscalizaciones se hace necesario establecer quienes son los profesionales que podrán realizar dichas tareas;

Por ello, y en uso de las atribuciones legales conferidas por la Ley 941, la Ley 757, Decreto 706-GCBA/03 y el Decreto 17-GCBA/03, EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR DISPONE:

**Artículo 1º.-** Establécese el presente régimen de Certificación de Edificio Seguro en materia de seguridad de los Inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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, pudiese causarse a la vida y a la salud de los consorcionistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble;

**Artículo 2º.-** La certificación referida en el artículo primero deberá realizarse en forma semestral. La misma deberá ser otorgada por profesionales de Seguridad e Higiene debidamente contratados por el administrador (Licenciados, Ingenieros con posgrado en la materia o aquellos técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS.);

**Artículo 3º.-** Será deber del profesional 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.

**Artículo 4º.-** 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;

**Artículo 5º.-** Créase el "Libro de Control de Seguridad Edilicia" a fin de efectuar el registro de la fiscalización en los inmuebles comprendidos por la presente, a fin de satisfacer las necesidades de control y fiscalización establecidas en los artículos anteriores. El mismo deberá permanecer en el inmueble ante eventuales inspecciones.

**Artículo 6º.-** El libro referido en el artículo 5º deberá constar de apertura ante 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. En todos sus folios deberá llevar preimpreso el diseño establecido en el Anexo I. El profesional habilitado deberá asentar en su folio N° 2 un informe inicial, que determine el estado actual del edificio respecto de las normas establecidas en el artículo 3°.

**Artículo 7°.-** El informe inicial establecido en el artículo 6° deberá contener el plazo para efectuar las medidas correctivas que permitan el cumplimiento de la normativa vigente; plazo que no podrá exceder los ciento ochenta (180) días. Se deberá presentar ante el Registro Público de Administradores dos (2) copias de los folios correspondientes a la última inspección, para su visado de acuerdo al cronograma previsto en el Anexo II.

**Artículo 8°.-** El Certificado de Edificio Seguro debidamente confeccionado deberá exhibirse en espacio común y visible del consorcio; conteniendo todos los campos incluidos en el anexo III. 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.

**Artículo 9°.-** El profesional contratado conforme el artículo 2° de la presente no podrá efectuar más de dos controles consecutivos en el mismo edificio. La tergiversación de hechos por parte del profesional dará lugar a sanciones conforme Art. 2.4.3.3 "Aplicación de suspensión en el uso de firmas", inc. d) del Código de la Edificación;

**Artículo 10°.-** 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 de noventa (90) días a partir de la publicación de la presente disposición en el Boletín Oficial;

**Artículo 11°.-** 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.

**Artículo 12°.-** Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, Archívese .Gallo

## **ANEXO I - DISPOSICIÓN N.º 5363/DGDYPC/10. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

*"Año 2010, Bicentenario de la Revolución de Mayo"*

### **Datos del Profesional**

Nombre y Apellido: .....

DNI: ..... C.U.I.L / C.U.I.T.: .....

Matrícula Nro.: ..... Registro Nro.: .....

Consejo Profesional al que pertenece: .....

Título habilitante:

Compañía A.R.T. y/o Seguro de Accidentes Personales: .....

Nro. De Póliza: .....

### **1. De los Matafuegos y Protección Contra Incendio**

Cantidad de matafuegos / extintores: .....

¿Cumple con la dotación mínima según normativa vigente? SI / NO

Último Control trimestral fecha: .... / ..... / .....

¿Se encuentra vigente? SI / NO

¿Cumple con la Norma IRAM 3517? SI / NO

Empresa proveedora: .....

C.U.I.T.: .....

Responsable técnico de la Empresa proveedora: .....

Vencimiento del Control Trimestral: ..... / ..... / .....

Vencimiento del cilindro: ..... / ..... / .....

Fecha de la última recarga: ..... / ..... / .....

Fecha de la próxima Recarga: ..... / ..... / .....

Responsable Técnico de la Empresa Recargadora: .....

¿Se encuentran los extinguidores ubicados en espacios comunes, accesibles y visibles?

SI / NO

¿Severifica que la chapa baliza se adecua al extintor? SI / NO

¿Posee nicho de incendio? SI / NO

¿El nicho esta completo según normativa vigente? SI / NO

## **2 De la Iluminación de Emergencia**

Cantidad de equipos instalados: .....

¿Cumple con lo dispuesto por la normativa vigente? SI / NO

Resultado de la Prueba de Funcionamiento: Funciona: SI / NO

## **3 De la Evacuación de Emergencia**

¿Corresponde Plan de Evacuación? (Ley 1.346)? SI / NO

¿Si corresponde, lo posee? SI / NO

Vigencia del Plan fecha: .....

Nombre y Apellido del profesional que lo diseñó: .....

Matrícula Nro.: .....

¿Cumplió con el Cronograma de Simulacros? SI / NO

¿Exhibe Planos de Evacuación? SI / NO

¿Se encuentran los Planos correctamente colocados? SI / NO

¿Posee señalización en las vías de evacuación? SI / NO

#### 4 De las calderas

¿Posee caldera / s? SI / NO

¿Se encuentran habilitada/s? SI / NO

¿Posee Seguro de Responsabilidad Civil para las misma/s? SI / NO

Compañía Aseguradora:

Póliza Nro.: ..... Vencimiento: ..... / ..... / .....

Fecha del último Certificado de Verificación Periódica: ..... / ..... / .....

Vencimiento del Certificado: ...../ ...../.....

Nombre y Apellido del profesional Certificante: .....

Título Habilitante del profesional Certificante: .....

Consejo o Colegio Profesional habilitante: .....

Matrícula Nro.: .....

Observaciones de la certificación: .....

.....

.....

¿Existe Planilla de Verificación de Mantenimiento periódico? SI / NO

#### 5 De la Limpieza de los Tanques

¿Posee Libro de Control Sanitario y Agua Potable? SI / NO

Fecha de Apertura ante Escribano Público: ...../...../.....

Fecha de la última revisión: ...../...../.....

Nombre y Apellido del Director Técnico: .....

Fecha de vencimiento de la última limpieza realizada: ...../...../.....

Empresa: .....

C.U.I.T.: .....

Número de Registro de la Empresa: .....

¿Exhibe el Certificado de Potabilidad del Agua? SI / NO

#### 6 De la Conservación de Ascensores

¿Posee Libro? NO / SI

Fecha última Inspección ...../...../.....

Empresa interviniente: .....

C.U.I.T.: .....

Nombre y Apellido del Responsable Técnico de la Empresa: .....

Nro. De Matrícula .....

Observaciones .....

.....

.....

## **7 De La Conservación de la Fachada**

Antigüedad del inmueble: .....

Presenta Certificado de Conservación Ley 257/99: SI / NO

Presenta Informe Técnico vigente: SI / NO

Fecha de Vencimiento del Informe Técnico: ...../...../.....

Fecha de Vencimiento del Certificado de Conservación: ...../...../.....

## **CERTIFICADO DE EDIFICIO SEGURO**

¿Se otorga Certificado de Edificio Seguro? .....

Vencimiento del Certificado: ...../ ..... / .....

Plazo en días otorgado por el profesional para efectuar las mejoras observadas: .....

## **ANEXO I - DISPOSICIÓN N.º 5363/DGDYPC/10. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

*"Año 2010, Bicentenario de la Revolución de Mayo"*

### **Datos del Profesional**

Nombre y Apellido: .....

DNI: ..... C.U.I.L / C.U.I.T.: .....

Matrícula Nro.: ..... Registro Nro.: .....

Consejo Profesional al que pertenece: .....

Título habilitante:

Compañía A.R.T. y/o Seguro de Accidentes Personales: .....

Nro. De Póliza: .....

### **1. De los Matafuegos y Protección Contra Incendio**

Cantidad de matafuegos / extintores: .....

¿Cumple con la dotación mínima según normativa vigente? SI / NO

Último Control trimestral fecha: .... / ..... / .....

¿Se encuentra vigente? SI / NO

¿Cumple con la Norma IRAM 3517? SI / NO

Empresa proveedora: .....

C.U.I.T.: .....

Responsable técnico de la Empresa proveedora: .....

Vencimiento del Control Trimestral: ...../ ..... / .....

Vencimiento del cilindro: ..... / ...../ .....

Fecha de la última recarga: ..... / ..... / .....

Fecha de la próxima Recarga: ...../..... / .....

Responsable Técnico de la Empresa Recargadora: .....

¿Se encuentran los extinguidores ubicados en espacios comunes, accesibles y visibles?

SI / NO

¿Severifica que la chapa baliza se adecua al extintor? SI / NO

¿Posee nicho de incendio? SI / NO

¿El nicho esta completo según normativa vigente? SI / NO

## **2 De la Iluminación de Emergencia**

Cantidad de equipos instalados: .....

¿Cumple con lo dispuesto por la normativa vigente? SI / NO

Resultado de la Prueba de Funcionamiento: Funciona: SI / NO

## **3 De la Evacuación de Emergencia**

¿Corresponde Plan de Evacuación? (Ley 1.346)? SI / NO

¿Si corresponde, lo posee? SI / NO

Vigencia del Plan fecha: .....

Nombre y Apellido del profesional que lo diseñó: .....

Matrícula Nro.: .....

¿Cumplió con el Cronograma de Simulacros? SI / NO

¿Exhibe Planos de Evacuación? SI / NO

¿Se encuentran los Planos correctamente colocados? SI / NO

¿Posee señalización en las vías de evacuación? SI / NO

## **4 De las calderas**

¿Posee caldera / s? SI / NO

¿Se encuentran habilitada/s? SI / NO

¿Posee Seguro de Responsabilidad Civil para las misma/s? SI / NO

Compañía Aseguradora:

Póliza Nro.: ..... Vencimiento: ..... / ..... / .....

Fecha del último Certificado de Verificación Periódica: ..... / ..... / .....

Vencimiento del Certificado: ...../ ...../.....

Nombre y Apellido del profesional Certificante: .....

Título Habilitante del profesional Certificante: .....

Consejo o Colegio Profesional habilitante: .....

Matrícula Nro.: .....

Observaciones de la certificación: .....

.....

.....

¿Existe Planilla de Verificación de Mantenimiento periódico? SI / NO

## **5 De la Limpieza de los Tanques**

¿Posee Libro de Control Sanitario y Agua Potable? SI / NO

Fecha de Apertura ante Escribano Público: ...../...../.....

Fecha de la última revisión: ...../...../.....

Nombre y Apellido del Director Técnico: .....

Fecha de vencimiento de la última limpieza realizada: ...../...../.....

Empresa: .....

C.U.I.T.: .....

Número de Registro de la Empresa: .....

¿Exhibe el Certificado de Potabilidad del Agua? SI / NO

## **6 De la Conservación de Ascensores**

¿Posee Libro? NO / SI

Fecha última Inspección ...../...../.....

Empresa interviniente: .....

C.U.I.T.: .....

Nombre y Apellido del Responsable Técnico de la Empresa: .....

Nro. De Matrícula .....

Observaciones .....

.....

.....

## **7 De La Conservación de la Fachada**

Antigüedad del inmueble: .....



Presenta Certificado de Conservación Ley 257/99: SI / NO

Presenta Informe Técnico vigente: SI / NO

Fecha de Vencimiento del Informe Técnico: ...../...../ .....

Fecha de Vencimiento del Certificado de Conservación: ...../...../.....

**CERTIFICADO DE EDIFICIO SEGURO**

¿Se otorga Certificado de Edificio Seguro? .....

Vencimiento del Certificado: ...../ ..... / .....

Plazo en días otorgado por el profesional para efectuar las mejoras observadas: .....