

**DISPOSICIÓN N.º 1541/DGDYPC/14** - Publicado el: 04-08-2014 – BO 4451 4/08/2014

**Nuevo certificado edificio seguro**

(Derogación Disposiciones 411, 3314 y 1875/DGDYPC)

Buenos Aires, 30 de julio de 2014

VISTO:

Las Leyes N° 941, 3254 y 3291, el Decreto N° 551/10, la Disposición N° 411/DGDYPC/2011, N° 3314/DGDYPC/2011 y N° 1875/DGDYPC/ 2011, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires establece en su artículo 46 que la Ciudad garantiza la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, disponiendo que "...protege la salud, la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios...";

Que la Ley de Ministerio N° 4.013, incluyó entre las Secretarías del Jefe de Gobierno a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana, estableciendo entre sus objetivos el de "Implementar el diseño e instrumentar las políticas que garanticen la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios";

Que desde esta perspectiva, el Decreto N° 590/2012 estableció la estructura organizativa de la Secretaría referida, e incluyó entre las misiones y funciones de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, entre otras, la de ejecutar políticas destinadas a la protección del consumidor y del usuario, la defensa de sus derechos y atención de sus reclamos; promover políticas de lealtad comercial, promoción de la producción y del comercio y administrar e implementar los registros necesarios para la defensa y protección del consumidor;

Que con fecha 3 de diciembre de 2002 se sancionó la Ley N° 941 que regula el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en materia de defensa de los consumidores y usuarios, así como las obligaciones del Administrador, el pertinente régimen sancionador y su procedimiento;

Que en concordancia con el espíritu de la Ley N° 941, modificada por las Leyes N° 3.254 y N° 3.291, el Sr. Jefe de Gobierno dictó el Decreto N° 551/10 reglamentario de la ley, mediante el cual designó a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como autoridad de aplicación, con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación de las disposiciones establecidas en dicha normativa;

Que asimismo, dicho reglamento faculta, en su artículo 4º, 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 N° 941 y concordantes;

Que de conformidad a las normas citadas, la autoridad de aplicación se encuentra facultada para llevar a cabo el contralor de las tareas asignadas al administrador, especialmente en materia de mantenimiento, conservación, prevención, higiene del edificio, por parte del administrador y la contratación de prestadores debidamente habilitados en cumplimiento de las normativas vigentes;

Que específicamente en lo que refiere a las tareas a cargo de los administradores de consorcios, el art. 9º inc. b) de la Ley N° 941, dispone entre las obligaciones de ellos la de "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 Anexo del Decreto N° 551/2010, al reglamentar el citado artículo establece que "Las necesidades y requerimiento deben ser debidamente planteadas en Asamblea o notificadas al Consorcio por medio fehaciente. Del mismo modo deben documentarse las rechazadas por la Asamblea por falta de fondos y otros motivos ajenos al administrador";

Que existen diversas obligaciones tendientes a la protección y mantenimiento de edificios;

Que a título ejemplificativo, pueden citarse la Disposición N° 2614/DGDYPC/2008, las Ordenanzas Municipales N° 40473, N° 36352, N° 33677, N° 45593, N° 41768, la Resolución N° 6/APRA/11, las Leyes N° 257 y N° 161, y el Decretos N° 2045/93;

Que conforme al art. 12 inc. c) de la Ley N° 941, uno de los puntos que debe detallar el informe anual que deben presentar los administradores es un "Detalle de los pagos efectuados en concepto de mantenimiento e inspecciones legalmente obligatorios";

Que resulta necesario que lo declarado e informado por los administradores se encuentre avalado por profesionales actuantes en los rubros establecidos;

Que tal motivo llevó a esta Dirección General a dictar la Disposición N° 411/GCABA/DGDYPC/11 por la cual se estableció el Régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinado a "...aquellos Inmuebles que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), que cumplan con las leyes, ordenanzas municipales, disposiciones y demás normas vigentes 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";

Que, en base a la experiencia recogida y a controles realizados resulta procedente modificar el régimen referido a la Certificación de Edificio Seguro;

Que, tal como sucede en el régimen vigente, la responsabilidad del administrador debe quedar limitada a la contratación del profesional idóneo, quien en uso de sus conocimientos técnicos le informará acerca del estado en que se encuentran las instalaciones y la adecuación de estas a la normativa vigente, a los fines de que el Consorcio proceda a solucionar los incumplimientos encontrados y obtenga la Certificación de Edificio Seguro;

Que para realizar estos controles y fiscalizaciones resulta necesario establecer quiénes son los profesionales que podrán actuar para realizar dichas tareas;

Que en virtud de ello y habiendo realizado interconsultas con los organismos especializados, es menester modificar el régimen establecido por la Disposición N° 411 /DGDYPC/ 2011 y sus modificatorias.

Por ello, y en uso de las atribuciones legales,

EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR DISPONE

**Artículo 1º.-** Deróguense las Disposiciones N° 411/DGDYPC/2011, N° 3314/DGDYPC/2011 y N° 1875/DGDYPC/ 2011.

**Artículo 2º.-** Establécese el presente Régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para aquellos inmuebles que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) los cuales deberán cumplir con leyes nacionales y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, ordenanzas municipales, disposiciones, códigos y demás normas vigentes en materia de seguridad edilicia, a los fines 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.

**Artículo 3º.- Certificaciones (Edificio Seguro y No Conformidad) – Profesional actuante.** A los efectos del cumplimiento del artículo 2º créanse las siguientes Certificaciones:

**a) Certificación de Edificio Seguro:** podrán acceder a esta certificación aquellos inmuebles en los cuales se verifique el total cumplimiento de la normativa vigente que tenga vinculación directa o indirecta con las condiciones de seguridad de los mismos, conforme lo señalado en el artículo 2º y según el modelo del ANEXO I que, conforme Informe N° 2014-9409232-DGDYPC, forma parte de la presente. Su actualización será de tipo bienal.

**b) Certificación de No Conformidad:** cuando el inmueble no cumpla con la normativa vigente, conforme lo señalado en el artículo 2º, se emitirá un Certificado de No Conformidad conforme modelo del ANEXO II que, conforme Informe n° 2014-9409315-DGDYPC, forma parte de la presente. Su actualización será de tipo anual.

Las Certificaciones deberán ser extendidas únicamente por Ingenieros y/o Licenciados en Higiene y Seguridad en el Trabajo y/o Técnicos matriculados por Resolución MTSS N° 313/83 del MTSS. El profesional encargado de emitir dichas certificaciones deberá poseer su matrícula vigente expedida por el Consejo Profesional respectivo y deberá cumplir con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente. Todos los Certificados, sean de Edificio Seguro o de No Conformidad, deberán efectuarse por triplicado debiendo quedar uno de ellos colocado en un lugar visible del edificio. Un segundo ejemplar será presentado junto con la documentación necesaria para la presentación de la DDJJ anual del consorcio en cuestión y una tercera copia quedará en poder de la Administración que será archivado conjuntamente con la documentación del inmueble.

**Artículo 4º.- Normativa a verificar por el profesional actuante.** Será obligación del profesional actuante verificar el cumplimiento de las Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones Ordenanzas Municipales, y demás normativa vigente que establece diversas obligaciones para la protección y mantenimiento edilicio.

Así, a título enunciativo, deberá controlar: O.M. N° 40.473 y Ley N° 2.231 (Extintores manuales) y su modificatorias, O.M. N° 33.677 (Calderas), O.M. N° 36.352 (Desinsectación), O.M. N° 45.593 (Limpieza semestral tanques de agua), O.M. N° 34.197, N° 45.425 y sus modificatorias

(Iluminación de emergencia), Resolución N° 6/APRA/11 (Certificado de limpieza y desinfección de tanques de agua), Disposición N° 2.614/DGDYPC/08 (Vida útil matafuegos), Decreto N° 2.045/93 (Reglamentación ordenanza Limpieza y desinfección de tanques de agua), Ley N° 1.346 (Simulacro y Plan de Evacuación), Ley N° 257 (Fachadas y balcones), Ley N° 161 (Ascensores), 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).

Del mismo modo constatará, de acuerdo a las características específicas del inmueble fiscalizado, el cumplimiento de las normas vinculadas con semáforos lumínico y sonoro, O.M. N° 41768 (Alarmas en garajes), en los casos que sea necesario realizar la reparación correspondiente y con la existencia o no de un sistema de protección por puesta a tierra de las masas. Hará lo propio respecto del certificado de medición de puesta a tierra de sistemas eléctricos conforme 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 una medición cada cinco (5) años.

Verificará, además, los diversos aspectos que hagan a la seguridad de los servicios e instalaciones que estando contemplados o no en el Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires pudieran generar algún tipo de reclamo hacia el consorcio por la aplicación del art. 1113 del Código Civil de la Nación o el que en el futuro lo reemplace si así ocurriere.

Estarán incluidos dentro de estos controles, y sólo a modo enunciativo y 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, yaculis, solárium, sala de medidores de gas, de luz, sala de máquinas y áreas de riego en general, etc.

**Artículo 5º.- Incompatibilidad para la contratación.** El administrador y/o el consorcio no podrán contratar para la tarea de certificación 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 cuarto.

**Artículo 6º.- Informes de Visita – Frecuencia.** El profesional actuante emitirá un informe a la visita anual (Certificado de No Conformidad) o bienal (Certificado de Edificio Seguro) por duplicado. Uno de ellos permanecerá en el inmueble a disposición de los propietarios y de la autoridad de aplicación. El segundo de ellos en poder de la Administración. En este informe hará constar el plazo de ejecución de las recomendaciones que emita, no pudiendo éste, superar los trescientos sesenta y cinco (365) días corridos a partir de la fecha de emisión. El administrador se encuentra obligado a poner en conocimiento de los copropietarios las recomendaciones que surjan del informe técnico por los medios que estime pertinentes bajo apercibimiento de ser sancionado conforme el art. 15 Inc. d de la Ley N° 941.

**Artículo 7º.- Validez de la Certificación.** Ambas Certificaciones serán válidas de manera exclusiva a los fines y efectos de la presente disposición y complementarias que emita esta autoridad de aplicación. En ningún caso las mismas podrán extender sus efectos para otras medidas que deban tomar los edificios, ajenas al presente Régimen.

**Artículo 8º.- Presentación de la Certificación ante el RPA.** Cualquiera sea la Certificación que posea el inmueble, deberá ser presentada por el administrador ante el Registro Público de Administradores de Consorcio junto con el informe establecido por el art. 12 de la Ley N° 941. La Certificación a presentar será la emitida durante el año inmediato anterior al de presentación del informe ante el Registro.

**Artículo 9º.- Plazos y Sanciones.**

1. **Inmuebles que hayan obtenido la Certificación de Edificio Seguro.** 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 o bien que accedan a ella conforme los términos de la presente, deberán revalidar dicha Certificación cada dos años, a contar desde la fecha de otorgamiento del certificado.
2. **Inmuebles que hayan obtenido la Certificación de No conformidad.** En el caso de los edificios que dispongan de uno (1) o más Certificados de No Conformidad, el administrador estará obligado a certificar nuevamente el edificio a los fines de obtener para el año 2014, un nuevo Certificado de No Conformidad o bien del de Edificio Seguro según corresponda.
3. **Inmuebles que no posean ningún tipo de Certificación.** Los administradores de consorcio que no den cumplimiento a las obligaciones que surgen de la presente Disposición,

serán pasibles de las sanciones establecidas en el artículo 16° de la Ley N° 941 por infracción al artículo 15 Inc. d de la misma Ley.

**Artículo 10°.-** Publíquese en el Boletín Oficial. Para su conocimiento pase al Registro.