

**Entorno Vital Consultores desea informarles la reciente modificación al régimen de Certificación de Edificio Seguro, tras la nueva normativa de la CABA**

Con fecha 23 de marzo de 2011 fue publicada en el Boletín Oficial de la CABA, la **Disposición 411/2011**, modificatoria de la Disposición 5363/2010, que establece un nuevo régimen de Certificación de Edificio Seguro.

En su artículo 1º deja sin efecto entonces lo dispuesto por la Disposición 5.363/2010, por lo que la misma ya no resulta de aplicación, debiendo cumplirse los requisitos establecidos en la nueva norma, cuyos puntos principales se señalan a continuación.

Se establece su cumplimiento obligatorio para todos aquellos inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), y su objeto, al igual que la antigua disposición, es la prevención de posibles riesgos que pudieran causarse por las condiciones de seguridad del edificio, sobre la salud o la vida de los consorcistas y/o cualquier persona.

La certificación (cuya realización continúa siendo semestral) deberá ser extendida por Ingenieros, Lic. en Seguridad e Higiene, o técnicos matriculados por resolución 313/83, debidamente matriculados, debiendo ser su trabajo visado por los Consejos respectivos. Al igual que en el régimen anterior, deberán contratarse profesionales que no posea vinculación con las empresas que provean servicios al Consorcio vinculados con los aspectos a verificarse, a los fines de asegurar su objetividad. Asimismo, el profesional contratado no podrá realizar más de dos informes consecutivos en el mismo inmueble.

Para su realización, el profesional deberá verificar el cumplimiento de distintas ordenanzas, leyes y decretos que establecen las obligaciones para la protección y mantenimiento del edificio. En este sentido, la nueva normativa modificó los aspectos a ser verificados en cada Consorcio, siendo los mismos:

- 1) *Exhibición en lugar visible del Certificado de Acreditación del Administrador*
- 2) *Disposición, dotación y estado de matafuegos, y protección contra incendios*
- 3) *Mantenimiento, Condiciones y Habilitación de Caldera*
- 4) *Limpieza de tanques y certificados correspondientes*
- 5) *Servicio de desinsectación (No obligatorio, sólo en caso de tenerlo)*
- 6) *Conservación y estado de ascensores*
- 7) *Conservación de la Fachada*
- 8) *Semáforo lumínico y sonoro, en el caso de edificios con cocheras*
- 9) *Certificado de puesta a tierra en sistemas eléctricos*

En cuanto al "Libro de Control de Seguridad Edilicia", establece de igual modo su apertura ante escribano público, y establece que en sus folios 2, 3 y 4 deberá asentarse el Informe de Fiscalización Inicial, determinando el estado actual del edificio, y a partir del folio 5 deberá llevar preimpreso el diseño establecido por la norma, a los fines de que el profesional asiente los informes que se realizarán.

En cuanto a los Libros pertenecientes a la Disposición anterior, la normativa establece en sus artículos 8 y 9, que deberán anexarse los nuevos datos requeridos, disponiendo de 15 días corridos desde la sanción de la presente para autorizarlos ante el Registro Público de Administradores (RPA), a cuyo vencimiento no serán considerados válidos.

La apertura del Libro y el informe de Fiscalización Inicial deberán realizarse dentro de los 30 días hábiles de publicada la normativa, según el artículo 15 de la misma.

El Informe Inicial deberá contener el plazo, no superior a 180 días, en el que se realizarán las medidas correctivas de adecuación, disponiéndose en su Anexo II –el que se

transcribe abajo- fechas límites para que, junto con la encomienda profesional respectiva, sean visados ante el RPA.

### Anexo II

Nro. de R.P.A.	Fechas de Presentación
1 - 1500	Hasta el 16/05/11
1501 - 3000	Del 17/05/11 al 23/05/11
3001 - 4500	Del 24/05/11 al 31/05/11
4501 - 6000	Del 1/06/11 al 10/06/11
6001 en adelante	Del 13/06/11 al 23/06/11

Habiendo entonces el profesional verificado el cumplimiento integral de la normativa, emitirá un Certificado de Edificio Seguro por triplicado, exhibiéndose una copia en un espacio común y visible del inmueble, otra copia debe quedar en poder de la administración y la última debe ser presentada en el RPA, junto con la encomienda profesional correspondiente.

La disposición, de manera novedosa, establece que en caso de que no se extienda el correspondiente Certificado, el Administrador deberá presentar ante el RPA, una copia de la apertura del Libro junto con una copia de la última inspección, pudiendo presentar entonces por cada Consorcio, el Informe Inicial y un Informe de Fiscalización periódica mediando 180 días entre uno y otro, a modo de reemplazo del certificado correspondiente. En este sentido, transcurridos los últimos 180 días desde la presentación del Informe de Fiscalización, deberá sin excepción alguna presentarse el Certificado definitivo.

**Entorno Vital Consultores les acerca entonces los nuevos requisitos establecidos en virtud de la sanción de la Disposición 411/2011 y pone a su disposición los servicios exigidos por la misma, como la realización de los distintos informes, el diseño de medidas correctivas y la emisión del correspondiente Certificado de Edificio Seguro, a los fines de seguir brindando a nuestros clientes, el asesoramiento legal y técnico necesario para que puedan cumplir con esta nueva exigencia legal.**

Para mayor información o consulta, no dude en contactarnos telefónicamente o por correo electrónico.

**Ing. Ramiro Calafell Carranza**  
**Consultor Principal**

**Dra. Rocío Ibáñez**  
**Consultora Legal**

**Entorno Vital Consultores** fue creada a los fines de satisfacer las crecientes necesidades de empresas, personas e instituciones en material Ambiental, de Calidad, y de Seguridad e Higiene. Así, su misión consiste en desarrollar y gestionar políticas y programas de excelencia relacionados con el Medio Ambiente, la Calidad, la Responsabilidad Social Empresarial y la Seguridad e Higiene, brindando todas las herramientas de gestión que sean necesarias en estos ámbitos, de manera eficiente y teniendo en cuenta la realidad contextual en la que estamos insertos.