



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

Recomendaciones para vecinos de edificios de propiedad horizontal que deben pagar expensas

La Subsecretaría de Defensa del Consumidor del Ministerio de Economía y Producción, difunde la siguiente serie de recomendaciones para quienes deben pagar expensas, elaboradas de acuerdo con la normativa legal y con base en los problemas más habituales que enfrentan los vecinos que viven en edificios de propiedad horizontal. Estos consejos no agotan todas las obligaciones que deben contemplar los propietarios de departamentos en propiedad horizontal en la Ciudad de Buenos Aires.

1. En la Liquidación de Expensas

Todos los gastos que conforman la liquidación de expensas (incluidos los honorarios de administración) deben estar correctamente identificados (número de factura; descripción detallada de la prestación; para los servicios, el período; de tratarse de seguros, tipo y número de póliza).

2. Con los Deudores de Expensas

Los deudores de expensas deben estar detallados por nombre, número de unidad, monto de la deuda e intereses punitivos (con una descripción de la fórmula de cálculo).

3. Datos del Administrador

Debe figurar en la liquidación, el número de CUIT del administrador, su domicilio y teléfono.

4. En las Asambleas

Se sugiere exigir la realización de asambleas anuales ordinarias (se recomienda enfáticamente asistir a las mismas) y que en ellas el administrador presente los seis libros de consorcio obligatorios (actas, propietarios, administración, registro de empleados, órdenes y ascensores rubricados por la GCBA).

5. Con las Cargas Sociales

Se recomienda exigir periódicamente los certificados de pago de las cargas sociales del encargado del edificio al administrador.

6. Con los seguros contratados

Se recomienda exigir periódicamente los certificados de pago de seguros del edificio y ART al administrador.

7. Con los Fondos de Reserva

Respecto de los fondos de reserva: se recomienda exigir documentos que certifiquen la cuenta bancaria en la que se encuentran depositados, controlando montos depositados, montos extraídos, intereses acreditados y modificaciones en la titularidad. Es conveniente



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

que los fondos sean manejados por el Consejo de Administración que para ello contará con una cuenta bancaria a nombre del consorcio y donde podrán debitarse automáticamente los servicios, incluidos los honorarios del administrador).

8. Con el mantenimiento de:

8.1 Matafuegos: Ordenanza 40473 publicada el 18/1/1985; ordenanza 34616 publicada el 18/12/1978

Sólo se autorizan ciertos elementos extintores, a base de diferentes elementos, con algunas restricciones referidas a las sustancias
Los matafuegos deberán llevar una chapa con las características firmemente adherida a él, donde estarán impresas en relieve o grabadas las indicaciones:

- a) la marca registrada o el nombre y apellido o razón social del fabricante o el responsable de la comercialización del producto
- b) la leyenda "matafuegos a base de...."
- c) la capacidad nominal en kilogramos
- d) las recomendaciones para el mantenimiento y fecha de las revisiones periódicas
- e) el mes y año de fabricación
- f) limitaciones en el uso, según la normativa correspondiente.

Todos los matafuegos que deban ser instalados conforme a las disposiciones del Código de Edificación deberán ser fabricados, recargados y reparados con las exigencias del IRAM en las empresas que se encuentren inscriptas en el Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Equipos contra Incendios

Todos los matafuegos y equipos contra incendios que se instalen en la Ciudad de Buenos Aires, deberán ser aprobados por el organismo del Gobierno de la Ciudad que corresponda. Además, deberán cumplir con las normas IRAM durante todos los procesos, y/o con las normas que pueda establecer el organismo de la Ciudad competente. Además, deberán contar con:

Matafuegos nuevos: sello IRAM de conformidad con la norma IRAM correspondiente

Matafuegos usados: los mantenimientos y/o recargas serán efectuadas por empresas que posean el sello IRAM de conformidad con norma IRAM para servicios de mantenimiento y recarga de matafuegos.

Con los matafuegos que deben ser sometidos a su recarga y/o revisión periódica, deberá procederse de acuerdo con las normas IRAM 3517 (matafuegos manuales y sobre ruedas) y norma IRAM 2529 (cilindros de acero, condiciones para su llenado y revisión periódica). Los que no cumplan con estos requisitos, deberán ser dados de baja.

El marcado, rotulado y embalaje de los matafuegos deberán ajustarse a las normas IRAM correspondientes al tipo de matafuego de que se trate. Las placas características deberán responder a la norma IRAM 3534; el agente extintor de los matafuegos que deban ser recargados deberá cumplir con las exigencias de la norma IRAM de que se trate.

Las empresas inscriptas en el Registro ya sean fabricantes o recargadores y/o reparadores, deberán colocar una tarjeta de identificación a cada extintor fabricado o verificado. Esta tarjeta responderá a las normas y leyendas de la Ordenanza 40473.



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

Protección contra incendios: Código de Edificación

En todo edificio o conjunto edilicio que se desarrolle en un predio de más de 8000 m² se deberán disponer facilidades para el acceso y circulación de los vehículos de servicio público contra incendios.

Todo edificio deberá poseer matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticos, distribuidos a razón de uno por cada 200 m² o fracción de la superficie del respectivo piso

8.2 Tanques de agua: Ordenanza 45593 publicada el 12/3/1992. Decreto 2045/993

La limpieza de tanques de agua destinada a consumo humano es obligatoria semestralmente, en inmuebles que consten de más de una unidad de vivienda.

Las labores de limpieza y desinfección de tanques de agua potable deben ser realizadas por empresas inscriptas en el Registro de Actividades de Empresas Privadas de Limpieza y Desinfección de Tanques de Agua Potable, contar con un director técnico que firmará los certificados de los trabajos realizados con los resultados de los ensayos bacteriológicos obtenidos luego de la limpieza y desinfección

Los consorcistas, sus representantes y/o administradores están obligados a permitir el acceso de los inspectores municipales acreditados a la propiedad y a los efectos de verificar el estado de los tanques, o a requerir el certificado extendido por la empresa prestataria, todas las veces que lo soliciten. Deberán instruir a los encargados de los inmuebles a tal fin.

Se hallará en contravención todo consorcio que no posea el certificado semestral de limpieza y conservación, así como también aquél que por informe de inspección posea fallas de mantenimiento o limpieza, o que por análisis efectuados por la Dirección General de Política y Control Ambiental se le compruebe la no potabilidad en el sistema de provisión de agua potable.

8.3 Ascensores: Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, Capítulo 10, Sección 8, Artículo 3.

Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos, dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención, debiendo llevar un libro de inspección rubricado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que deberá estar permanentemente en el edificio a disposición del inspector municipal.

El propietario es responsable de que se mantengan en perfecto estado de mantenimiento, así como de impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes.

Se deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.

El propietario de una instalación, por sí o por medio de representante legal, deberá presentar ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, un profesional o empresa habilitada por el organismo pertinente, con domicilio legal en esta ciudad, que actuará como “conservador” de la instalación, cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires reconoce al “conservador” el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que comunicará



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

fehacientemente a dicho Gobierno y al propietario, quien a su vez deberá designar el reemplazante dentro de los 10 días. Durante ese lapso el servicio no podrá interrumpirse, bajo responsabilidad del propietario y del conservador renunciante.

El conservador deberá registrar en el libro de inspección los detalles relacionados con su servicio, asentando el resultado de las pruebas de seguridad, así como sus tareas mensuales y semestrales previstas.

El conservador que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente, el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual hará pruebas y notificará al propietario a través del libro de inspección, los trabajos que deberán realizarse.

En todo momento, el conservador deberá enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario para corregir averías que se produzcan en la instalación.

El conservador deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente, hasta que se efectúe la reparación.

En caso de siniestro o desperfecto grave el conservador deberá notificar antes de las 24 horas hábiles, a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que ésta autorice su reiniciación.

El propietario de un inmueble con instalaciones de esta naturaleza (ascensor, etc.) deberá exhibir en lugar visible de la cabina o receptáculo, una tarjeta en la cual conste, entre otros datos, las fechas con los servicios prestados por el conservador, con firma del mismo que certifique los datos.

Para ascensor, montacargas o guarda mecanizada de vehículos, el conservador deberá efectuar diferentes tipos de cuidados, mantenimientos y limpieza con frecuencia mensual o semestral. Las actividades a llevar a cabo están descriptas en el artículo 8.10.3.2 a) del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires. Todos los repuestos y accesorios que se utilicen deberán cumplir con las normas IRAM o las internacionales pertinentes.

No están permitidos los ascensores con puertas "tijera". Las nuevas puertas deben cumplir con la normativa que reforma el artículo 8.10.2.12 del Código de Edificación.

8.4 Calderas: Ordenanza 33677 publicada el 4/8/1977; decreto 887/979 publicado el 12/3/1979; ordenanza 27708 publicada 6/6/1973, Código de Edificación, decreto 977/974, ordenanza 39025 publicada el 13/6/1983.

Los propietarios de calderas están obligados a contar con un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que podría producir el uso de las mismas, incluido el almacenaje, transporte y quemado de combustible, a personas y a bienes de terceros.

El contrato de seguro se ajustará a las condiciones generales vigentes, según dicte la Superintendencia de Seguros de la Nación. El seguro podrá contratarse con cualquier ente asegurador oficial y privado, específicamente autorizado para tal fin por el citado organismo.

Las entidades aseguradoras sólo podrán extender coberturas –o renovaciones- por lapsos no superiores a un año. La extensión de la primera cobertura y sus renovaciones requieren la certificación por parte de un profesional.

El profesional más arriba mencionado deberá ser ingeniero (civil, industrial, mecánico y/o eléctrico) y deberá encontrarse inscripto como instalador de primera categoría; cuando se tratara de una instalación que utilice gas natural, también será exigible al profesional que posea la matrícula correspondiente. Hay excepciones a estas condiciones (ver ordenanza 33677, decreto 977/974). En ningún caso el profesional podrá tener a su cargo más de 100 instalaciones.



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

La certificación por parte del profesional implica que, como mínimo, están cumplidos los siguientes requisitos:

- * Las instalaciones se encuentran habilitadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- * Cuando se utilice gas natural como combustible, deberá constarse con la habilitación del ENARGAS.
- * Existe una entrada permanente y adecuada de aire por las ventilaciones del local, que no deben estar obstruidas.
- * El generador no debe presentar, ni del lado del agua o vapor, ni del lado del fuego, incrustaciones, corrosiones, depósitos de sedimentos, picaduras, grietas, reducción de espesores o debilitamiento del material.
- * No debe haber pérdidas de fluidos.
- * Existencia y correcto funcionamiento y estado de conservación de instrumentos y dispositivos.
- * Correcto estado de conservación y funcionamiento del dispositivo de corte, y otros dispositivos de control; del equipo de combustión, de las instalaciones de almacenamiento y suministro de combustible.
- * Ausencia de ruidos anormales y utilización de agua adecuada.
- * Cumplimiento de las disposiciones de ENARGAS referidas a seguridad.

Las comprobaciones efectuadas deberán ser volcadas en un informe, cuyo original deberá quedar en poder de la Compañía de Seguros, y un duplicado en poder del asegurado.

En la sala de la caldera deberá estar la planilla donde se asentarán todas las verificaciones y mantenimientos.

El profesional a cargo deberá convalidar cada 3 meses la planilla, implicando con ello que las comprobaciones previstas han dado resultados satisfactorios, y se han efectuado los mantenimientos correspondientes.

El asegurador deberá comunicar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la contratación del seguro, el que se encontrará convalidado por un profesional que certifique que la instalación reúna las condiciones necesarias de seguridad. La falta de nueva comunicación implicará que la póliza subsiste o ha sido renovada, conservando la instalación las rimitivas condiciones de seguridad.

Es obligación de la aseguradora comunicar de inmediato al Gobierno de la Ciudad la interrupción de la relación contractual con el asegurado, la no continuación del profesional, la alteración de las condiciones de seguridad de la instalación y su ampliación, modificación o transformación.

Las instalaciones térmicas o inflamables, además, están sujetas a las disposiciones para su habilitación que fija el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires; si la caldera es a gas, deberá, además, contar con la habilitación correspondiente (Decreto N°887/979).

Estos requisitos también son exigibles para calderas de tipo domésticas para agua caliente y/o calefacción de más desde 50.000 kcal/hora y los calentadores de agua por acumulación (termotanques) de una capacidad igual o mayor a 300 litros.

El encendido de los equipos de combustión (excepto aquellos equipos que queman gas exclusivamente), para el suministro de calefacción y agua caliente, podrá extenderse hasta las 22 hs en el caso de domicilio particulares. Si se requiere la ampliación del horario establecido, a solicitud del interesado el Gobierno de la Ciudad podrá emitir una autorización.



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

Los locales para calderas y otros aparatos térmicos deben cumplir requisitos: ventilación permanente al exterior, determinada superficie, determinada altura, acceso cómodo y fácil, no tener comunicación con locales para medidores de gas ni contenerlos.

Toda nueva instalación en edificios de vivienda (por ejemplo, calderas) que requiera combustible, deberá utilizar gas natural.

8.5 Servicio de desinfección. Ordenanza N°36.352 publicada el 12/1/1981.

Se establece que toda empresa privada que desarrolle actividades desinfección en la Ciudad de Buenos Aires deberá ajustar su funcionamiento a las normas que determina esta norma, referidas a características técnicas y obligaciones de registro.

8.6 Mantenimiento de balcones. Por ley N° 257 y decreto N°1233/00, los balcones deberán mantenerse en buen estado, de acuerdo a la siguiente tabla:

Edificios de 10 a 21 años: se inspeccionarán cada 10 años.

Edificios de 21 a 34 años: se inspeccionarán cada 8 años

Edificios de 34 a 50 años: se inspeccionarán cada 6 años.

Edificios de 50 a 71 años: se inspeccionarán cada 4 años

Edificios de 72 y más: se inspeccionarán cada 2 años.

Se recomienda verificar que las planillas que certifiquen controles respondan a inspecciones efectivas y de la calidad adecuada.

8.7 Residuos domiciliarios. Ordenanza 33581 publicada el 15/6/77, decreto 1033/980.

Los recipientes destinados a contener residuos domiciliarios, para su posterior recolección, deberán ser bolsas que, ya sea de plástico u otro material, impidan el desparramo de su contenido en la vía pública y sean impermeables a líquidos y emanaciones.

Habrá una infracción pasible de penalidades cuando el recipiente para los residuos no reúnan las características mencionadas, o cuando se depositen residuos en la vía pública los días que no hay recolección.

El servicio de recolección de residuos se prestará de domingos a viernes exclusivamente, comenzando a las 21 horas y terminando a las 7 horas del día siguiente.

Las bolsas con los residuos serán depositadas sobre las aceras de domingo a viernes, a partir de las 20 horas.

8.8 Veredas. Ordenanza 33581 publicada el 15/6/77.

El lavado y barrido de veredas sólo podrá efectuarse entre las 22 hs. y las 9 hs. Estas tareas no deben entorpecer ni molestar el tránsito de los peatones ni causar ruidos molestos.

El producido del barrido deberá ser colocado en los recipientes destinados a los residuos domiciliarios, y no ser arrojados a la calzada.

9. Con los Discapacitados

Acceso a discapacitados. Ordenanza 47818 publicada 8/10/1994 y ordenanza 39892 publicada el 20/8/1984.



MECON

Ministerio de Economía
y Producción

Prensa y Difusión

En toda obra nueva que implique el tránsito de personas desde y hacia la vía pública, se deberá contar con acceso para personas en sillas de ruedas. Sólo quedan excluidas del cumplimiento de este punto las viviendas unifamiliares.

10. Para tener en cuenta

Se debe tener en cuenta que el IRAM aprobó normas sobre: registro de propietarios (65001), certificado de deuda sobre expensas comunes (65002), convocatoria a asamblea (65003), estatuto del consejo de propietarios (65004), actas de asamblea (65005), liquidación de expensas (65006), elección de administrador (65007, en proceso); derechos del administrador (65008, en proceso); impugnación de expensas comunes (65009, en proceso). La consulta de estas normas puede proveer ser muy útil para mejorar los procedimientos en materia de determinación y cobra de expensas. Se puede acceder al IRAM en <http://www.iram.com.ar/>, o en (011) 4345-6606.

Estudio Contable Dr. Sandra