



# GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

FEBRERO / MARZO 2011  
AÑO XX - Nº 110 / \$ 7,90



## CERTIFICACIÓN Edificio seguro

■ EL MANDATO DEL ADMINISTRADOR

[ DISPOSICIÓN 5363/DGDYPC/10 ]

## Cómo deberá actuar el profesional

Si bien la disposición que crea el régimen de Certificación de Edificio Seguro es taxativa en el enunciado de ítems que debe inspeccionar el profesional especializado en Higiene y Seguridad, existen aspectos de la seguridad del edificio que no están listados en esta normativa, pero que el profesional debe tomar en consideración a la hora de extender el certificado.

**P**ara conocer más sobre los alcances de la tarea que la disposición 5363 asigna al profesional en Higiene y Seguridad, consultamos a dos especialistas en el tema, titulares de diferentes consultoras, en ambos casos de probada trayectoria. Nos referimos al Ing. Hugo A. Ostuni -titular de la consultora Hugo A. Ostuni y Asociados- y al Ing. Jorge Morini, de ECILA, Consultora en Ingeniería (Laboral, Ambiental, Calidad).

«Una de las pocas críticas que escuchamos, en referencia a esta nueva obligación que recae sobre los consorcios, es la delegación en un profesional independiente (contratado por el consorcio) para realizar una fiscalización que debería hacer el Gobierno de la Ciudad, a través de sus inspectores ¿comparte esta opinión?»

**Ing. Hugo Ostuni** - En cierto modo, sí. Es probable que esta disposición haya surgido de la falta de capacidad operativa del GCBA, pero esto no invalida en absoluto el objetivo de la norma, que apunta a detectar en los edificios de propiedad horizontal riesgos que podrían convertirse en accidentes.

**Ing. Jorge Morini** - Entendemos que esta disposición nace de la necesidad de aunar en un sólo registro el cumplimiento de varias normas ya legisladas con anterioridad y por la temática de las mismas, es entendible que deleguen el control en la responsabilidad del profesional firmante.

«En este sentido, ¿el enunciado del artículo 2º es taxativo?»

**Ing. Ostuni** - La norma hace referencia a una serie de ordenanzas municipales, leyes y disposiciones que, obviamente, el profesional debe conocer en profundidad para establecer si el edificio cumple con cada una de ellas. Respecto a su inquietud, en nuestra opinión, el relevamiento profesional no debería consistir en un mero recorrido visual y tilde de los ítems contenidos en los anexos de la disposición. Para proceder a la certificación, el profesional tiene que realizar una verdadera evaluación de las condiciones de seguridad del edificio. Por eso, en la Consultora elaboramos un check-list mucho más exhaustivo que las planillas que publica la DGDyPC. Si el profesional va con vocación de verificar solamente papeles, el trabajo puede resultar formalmente correcto, pero no será completo: hay que verificar todas las condiciones de riesgo. Por ejemplo: puede darse que el consorcio tenga el certificado en el que consta la desinfección del tanque y el análisis bacteriológico del agua, pero si cuando vamos a la terraza, encontramos que el tanque no tiene tapa o está rota e ingresa suciedad e incluso excrementos de aves, no podemos certificar el edificio hasta tanto no se corrija esta situación. En fin, podríamos citar muchos de estos ejemplos. Sin ir más lejos, si una caldera tiene aislación hecha con asbesto, aunque cumpla con los requisitos formales, nosotros tenemos que observarlo

porque es altamente dañino para la salud humana. Otro caso: las instalaciones eléctricas, que no están detalladas en esta disposición, pero que también tenemos que ver.

**Ing. Morini** - Comparto la opinión del colega. Si apelamos al profesionalismo de quienes nos dedicamos a preservar los ambientes, la calidad y seguridad del trabajo, nuestra actividad no debiera limitarse únicamente a completar un formulario por la opción cumple / no cumple. El valor agregado está en el asesoramiento que surja de auditar los establecimientos, analizar y evaluar los potenciales riesgos a los que se encuentra expuesto todo aquel que viva, transite o pase por el edificio.

«¿Esta tarea se superpone con las inspecciones de las ART?»

**Ing. Ostuni** - Como las coberturas de las ART están dirigidas al trabajador, el inspector se focaliza en el entorno de donde desarrolla su actividad el encargado. Es verdad que el lugar de trabajo son las partes comunes y en este sentido, hay cierta superposición, pero al mismo tiempo, hay una simplificación: cuando un edificio es seguro, lo es para todos (consorcistas y trabajadores).

«¿Que opinan sobre el artículo que establece que la certificación no puede ser realizada más de dos veces seguidas por el mismo profesional?»

**Ing. Morini** - Creemos que es un tanto exagerada, sobre todo si, como decíamos, estamos hablando de >>

profesionales idóneos, que ponen en juego su matrícula.

**Ing. Ostuni** - Nosotros tampoco le encontramos mucho sentido. De hecho, en las industrias no existe esta restricción. Por lo contrario, cuando conocemos mejor las instalaciones, más profundo es el control.

«Honorarios ¿fijos o variables dependiendo del edificio?»

**Ing. Ostuni** - Hay edificios más complejos, que lleva mucho más tiempo inspeccionar. Otros que aun siendo pequeños, requieren de mucha dedicación por el mal estado de las instalaciones. En otras palabras, entiendo que los honorarios deberían ponderarse en función de algunas variables, pero sin complicar demasiado al administrador.

**Ing. Morini** - Es difícil establecer un parámetro fijo para este tipo de servicio ya que cada edificio tendrá su par-

ticuliaridad y esas particularidades afectarán directamente en el tiempo que deba ser dedicado para su evaluación y certificación. Pero, como expresa el colega, para no complicar demasiado al administrador habrá que establecer valores estándares en función de ciertas variables.

«Es evidente que de un modo u otro, el cumplimiento de esta disposición impactará en las expensas. No sólo por el honorario del profesional sino por las mejoras que se deberán introducir en muchos casos, para que el edificio pueda ser certificado. En contrapartida, ¿cuáles son los beneficios para los consorcistas y los administradores?»

**Ing. Morini** - Se podría decir que los beneficios son más bien ocultos: prevenir la integridad física y la salud de quienes permanezcan en el edificio, ahorrando los costos derivados de un

accidente. Como beneficio directo, en cambio, con la certificación de Edificio Seguro se podrán lograr mejoras (reducción) en las primas de ART, de los seguros contra incendio, de responsabilidad civil, entre otros.

**Ing. Ostuni** - Al administrador y a los propietarios, la información que releva el ingeniero será de gran utilidad ya que refleja la opinión y evaluación de un profesional independiente, formado y entrenado para detectar aquellas condiciones de inseguridad que ponen en riesgo la salud y la vida de las personas en los edificios. Un valor agregado que, tarde o temprano, unos y otros apreciarán, en especial cuando se haya evitado que una situación de riesgo se convierta en accidente y/o en pérdidas materiales que hubiere que resarcir. Y como dice el colega, en un edificio con certificado, las primas de todos los seguros deberían ser más económicas. ■

## CERTIFICADO DE EDIFICIO SEGURO

NUEVA DISPOSICIÓN 5363/10

De acuerdo a la nueva Disposición 5363/10, todos los edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que cuenten con más de una unidad de vivienda y se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal, están obligados a tramitar el Certificado de Edificio Seguro.

En Estudio Ostuni, contamos con la experiencia, capacidad operativa y el personal calificado para lograr adecuar la propiedad a la legislación vigente.

Ante cualquier duda, favor de contactarnos:

Emails: [estudio@haostuni.com.ar](mailto:estudio@haostuni.com.ar)

Webs: [www.haostuni.com.ar](http://www.haostuni.com.ar)

[edificioseguro@live.com.ar](mailto:edificioseguro@live.com.ar)

[www.edificiocertificado.com.ar](http://www.edificiocertificado.com.ar)

ING. HUGO A. OSTUNI y ASOC.

4761-1173 / 4761-0814