



DISPOSICIÓN N.º 3314/DGDYPC/11.

Buenos Aires, 12 de septiembre de 2011

VISTO:

La Ley N° 941, Ley 3254, Ley 3291, el Decreto N° 551/10, el Decreto 801-GCBA/09, y 802-GCBA/09, la Disposición N° 3205–DGDYPC-2010, la Disposición N° 3882–DGDYPC-2010, la Disposición N° 411– DGDYPC-2011, la Disposición N° 1875–DGDYPC-2011, Decreto 2045/93, Ley 161/99, Ley 257/99; O.M. N° 40473, O.M. N° 36352, O.M. N° 41768, O.M. N° 33.677, O. M. N° 45593; Resolución N° 6/APRA/11 y sus modificatorias, y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 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 N° 551/10 reglamentario de la ley ut-supra mencionada.

Que el artículo 4° del decreto mencionado ut-supra designa a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como autoridad de aplicación de la Ley N° 941 – texto conforme Leyes N° 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 N° 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 N° 706/03, modificadas actualmente por la Ley 3254 y 3291 se dicta el Decreto N° 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 N° 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 9° 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 9° 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 9° 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 a los fines de evitar costos innecesarios para los consorcistas y agilizar la puesta en marcha del “Libro de Control de Seguridad Edilicia”, como opción a la actual apertura ante escribano, se realizará de manera gratuita la autorización de los libros que lleven el formato establecido en las oficinas del Registro Público de que el artículo 11° 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:

- a. Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.
- b. Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.
- c. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- d. El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.
- e. Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta.
- f. El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.
- g. 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 la Disposición N° 3205–DGDYPC-2010, la Disposición N° 3882–DGDYPC-2010, las Ordenanzas Municipales (O.M. N° 40473, O.M. N° 36352, O.M. N° 33.677, O. M. N° 45593, O.M. N° 41768); Resolución N°6 /APRA/11, Leyes 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. 12° Ley 941) y a la necesidad de que lo declarado por los mismos se encuentre avalado por profesionales actuantes en los rubros establecidos se ha dispuesto mediante la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 un régimen de control.

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 el Estado como contralor debe ser asistido en lo máximo por parte de quienes se encuentran a cargo de las tareas cotidianas

Que, en los casos de consorcios, los administradores poseen la posibilidad de nuclear las necesidades de los consorcistas con las soluciones prácticas a dichos menesteres. Por tanto, el Estado aparece como órgano rector de esa relación y el administrador debe aportarle la información del modo más completo y ordenado que sea posible.

Que a los fines de lo expresado en el párrafo anterior se han ido generando los libros obligatorios nuevos y ha recaído la Disposición N° 411-DGDYPC-2011.

Que ello conlleva a que la tarea de inspección sea cumplida de manera más eficiente y eficaz por ésta Dirección General. Que como órgano contralor estatal, lejos de eludir la obligación, se encuentra constantemente trabajando para afinar el control y mejorar la comunicación entre las diversas aristas de la propiedad horizontal (consorcistas, administradores, proveedores, contratistas y órgano de contralor);

Que la experiencia de las primeras aplicaciones de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 y concordantes ha permitido reconsiderar ciertos puntos que hacen al mejor control y real cumplimiento de las obligaciones esgrimidas.

Que, atento al cúmulo de labores afrontadas por el Registro Público de Administradores se hace conveniente posponer la presentación de los certificados de edificio seguro o los certificados de no conformidad para el momento de la presentación de las declaraciones juradas anuales obligatorias.

Que, ello no implica que los plazos no deban ser cumplimentados en vistas a mejoras edilicias y posibles controles mediante inspecciones o inicio sumarios por denuncia de consorcistas o de oficio.

Que a los fines de evitar costos innecesarios para los consorcistas y agilizar la puesta en marcha del control del cumplimiento de las obligaciones establecidas se hace imperioso controlar que los profesionales actuantes posean matrícula habilitante en condiciones de actuar, es decir sin sanciones y/o incumplimientos que impidan su accionar como profesionales.

Que dicha tarea se corresponde con el artículo 11° de la Ley 941 que establece como obligación para el administrador contratar personas debidamente matriculadas para los casos en que la normativa así lo requiera;

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 1°.- Déjase sin efecto el cronograma establecido en el artículo 1° de la Disposición N° 1875-DGDYPC-2011 estableciendo que la presentación de los certificados de edificio seguro o los certificados de no conformidad será requerida de manera conjunta con las declaraciones juradas anuales obligatorias cuyo vencimiento se establecerá en una disposición que recaerá a los fines y efectos del artículo 12° de la Ley 941. La obligación de certificar los edificios conforme las Disposiciones N° 411-DGDYPC-2011y N° 1875-DGDYPC-2011 y la presente rigen para todos los casos sin excepción alguna;

Artículo 2°.- Déjase sin efecto el artículo 3° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 estableciendo que aquellos edificios que hayan obtenido el certificado de edificio seguro conforme lo establecido en la Disposición N° 411/DGDYPC/2011 y Disposición N° 1875-DGDYPC-2011 podrán hacer los relevamientos cada 2 años de acuerdo a las necesidades del edificio. Del mismo modo aquellos casos en que no se obtenga el certificado de edificio seguro deberá relevarse nuevamente en el término de un año. Los profesionales autorizados a realizar la Certificación de Edificio Seguro estipulada deberán tratarse de Ingenieros, Licenciados en Seguridad e Higiene, Técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS, arquitectos, técnicos matriculados en el Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Licenciados en Seguridad. Los administradores, en cumplimiento del artículo 11° de la Ley 941, deberán asegurarse de que el profesional actuante posea la matrícula habilitante al día y sin sanciones que impidan su actuación;

Artículo 3°.- Establécese que, respecto del artículo 4° (2° párrafo) de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011, la constatación, de acuerdo a las características específicas del edificio fiscalizado, el cumplimiento de las normas de semáforos lumínico y sonoro, O.M.N° 41768, si posee certificado 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 deberá plasmarse en el informe inicial únicamente y en los casos que sea necesario realizar la reparación correspondiente.

Artículo 4°.- Modificase el artículo 7° de la Disposición N° 411-DGDYPC-2011 en cuanto a la apertura del “Libro de Control de Seguridad Edilicia”



Ing. Hugo A. Ostuni y Asociados
Seguridad, Higiene y Medio Ambiente
www.haostuni.com.ar

estableciendo que el mismo podrá contar con apertura ante escribano o ser autorizado de manera gratuita por ante las oficinas del Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal;
Artículo 5°.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, Archívese. Gallo.