



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

VISTO

La necesidad de generar un mecanismo de control del estado general de la infraestructura de los edificios de propiedad horizontal de la ciudad de Rosario.

Y CONSIDERANDO

Que los edificios de propiedad horizontal han proliferado en los últimos años en la ciudad de Rosario.

Que la ordenanza N°9008 crea el Registro Público de Administradores de Consorcios de la ciudad de Rosario, con el fin de establecer las pautas a seguir y obligaciones de quienes administran edificios de propiedad horizontal.

Que entre las obligaciones del Administrador, el artículo 8° establece que debe ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes.

Que el artículo 10° establece los requisitos indispensables para la contratación de servicios por parte del administrador y para la puesta en consideración de los consorcistas

Que es de vital importancia el conocimiento por parte de los profesionales en la etapa de construcción, y por el consorcio una vez habitados los edificios, de las exigencias establecidas en las ordenanzas, reglamento de edificación y normas vigentes, tanto provinciales como nacionales.

Que actualmente, muchas de estas exigencias no son cumplidas en su totalidad por los profesionales y administradores, como tampoco son debidamente controladas por las dependencias municipales, lo que implica un alto riesgo de accidentes para todos los habitantes de la ciudad, no solo los que habitan los edificios en cuestión.

Que es necesario generar un mecanismo de control y constatación del estado general de las áreas comunes e infraestructuras de los



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

edificios de propiedad horizontal, a fin de evitar y prevenir accidentes que pueden tener graves consecuencias para sus habitantes.

Que la ciudad de Buenos Aires cuenta con la Disposición N°411/11, que crea el Régimen de Certificación de Edificio Seguro en esa ciudad, mediante el cual se constata y fiscaliza el cumplimiento de las normativas vigentes referidas a la seguridad y mantenimiento de edificios de propiedad horizontal.

Que la ciudad de Rosario no cuenta con ningún mecanismo similar de control, más allá de los controles puntuales establecidos en la normativa para determinados rubros.

Que en vistas de dicho control es necesario crear el régimen de Certificación de Edificio Seguro en la ciudad de Rosario, donde un profesional de la materia establecerá si las ordenanzas, leyes y decretos vigentes se encuentran debidamente cumplimentadas en el consorcio analizado.

Que de tal modo la responsabilidad del administrador se limitará a la contratación del profesional habilitado, quien en uso de sus capacidades informará el estado de las instalaciones y realizará un informe a los fines de que el Consorcio proceda a solucionar las infracciones encontradas para obtener la Certificación de Edificio Seguro.

Que sumado al certificado será menester que los consorcios mantengan un Libro de Control de Edificio Seguro en el cual se asienten el primer informe y las posteriores fiscalizaciones realizadas al consorcio por el profesional contratado.

Por lo expuesto, los concejales y concejalas abajo firmantes presentan para su aprobación el siguiente proyecto de:



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

ORDENANZA

RÉGIMEN DE CERTIFICACIÓN DE EDIFICIO SEGURO

Artículo 1°. **Objeto.** La presente ordenanza crea el régimen de Certificación de Edificio Seguro para inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512).

Artículo 2°. **Definición.** La Certificación de Edificio Seguro es la constatación del cumplimiento de la normativa vigente en el inmueble, mediante la cual se le otorga el Certificado de Edificio Seguro.

Artículo 3°. **Profesional a cargo.** La Certificación de Edificio Seguro es extendida por Ingeniero Especialista, Licenciado o Técnico en Higiene y Seguridad matriculado y habilitado para el ejercicio de la profesión.

La certificación no puede ser realizada por empresa, técnico o profesional que brinde servicios de provisión y mantenimiento de alguno de los servicios del edificio.

Artículo 4°. **Rubros.** La Certificación de Edificio Seguro debe contemplar como mínimo los siguientes rubros:

- a) Matafuegos y sistemas de protección contra incendios.
- b) Estado de calderas.
- c) Estado de limpieza de tanques.
- d) Certificados de desinfección.
- e) Conservación de ascensores.
- f) Estado general de la fachada.
- g) Estado de las instalaciones de gas y electricidad (incluyendo reguladores, medidores, tableros generales).
- h) Retardadores pluviales.
- i) Barreras arquitectónicas.
- j) Seguros contratados por el consorcio.

Artículo 5°. **Plazo.** La Certificación de Edificio Seguro debe realizarse cada un (1) año.



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Artículo 6°. **Libro de Control.** Se crea el Libro de Control de Edificio Seguro en el que se registra la siguiente información:

- a) Fecha de apertura y la cantidad de folios.
- b) Dirección del inmueble, tipo de inmueble y uso que se le da al mismo.
- c) Datos del profesional habilitado: Nombre y Apellido y N° de legajo asignado por el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (ordenanza N°9008).
- d) Copia de cada Informe de Fiscalización junto con una copia del Certificado de Seguridad Edilicia.

El Libro de Control de Edificio Seguro debe constar con apertura ante la Asamblea Ordinaria de Propietarios. El mismo queda a cargo del administrador del consorcio.

Artículo 7°. **Procedimiento.** El profesional contratado realiza un Informe de Fiscalización que determina el estado de conservación y mantenimiento del edificio. Si el informe deja constancia del cumplimiento de la normativa vigente y enumerada en el artículo 4°, se otorga el Certificado de Edificio Seguro. El Administrador debe presentar una copia del certificado al Registro Público de Administradores de Consorcios.

En caso que el profesional no extienda el Certificado de Edificio Seguro por incumplimiento de la normativa vigente, el Administrador debe presentar ante el Registro Público de Administradores una copia del último Certificado otorgado y del Informe de Fiscalización realizado en el control donde consten medidas que permitan dar cumplimiento a la normativa vigente.

El plazo para presentar el certificado definitivo es de ciento ochenta (180) días de realizada la presentación de dicho informe.

Artículo 8°. **Informe de Fiscalización.** El Informe de Fiscalización está conformado por Planillas elaboradas y emitidas por la Autoridad de Aplicación.

Artículo 9°. **Emisión de Certificado.** El Certificado de Edificio Seguro otorgado se exhibe en un espacio común y visible del edificio. El certificado se emite por triplicado por el profesional habilitado, a fin de exhibir una copia en el inmueble, otra para integrar el Libro de Control de Edificio Seguro y la restante para ser entregada al Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal conjuntamente con el Informe de Fiscalización.



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Artículo 10°. **Notificación.** Es obligación del administrador notificar a los propietarios del consorcio dentro de los 15 días hábiles los resultados obtenidos por el profesional actuante en cada Informe de Fiscalización realizado, mediante una copia del informe y una copia del Certificado otorgado.

Artículo 11°. **Multa.** En caso de no cumplir el plazo establecido en el artículo 8° para presentar el certificado definitivo, el consorcio debe pagar una multa, cuyo monto será de \$1500.

Artículo 12°. **Autoridad de Aplicación.** El Departamento Ejecutivo Municipal determina la Autoridad de Aplicación de la presente ordenanza.

Artículo 13°. **Funciones.** La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:

- a) Determinar los rubros que contempla la Certificación.
- b) Elaborar las Planillas del Informe de Fiscalización.
- c) Elaborar los Certificados de Edificio Seguro.

Artículo 14°. **Reglamentación.** El Departamento Ejecutivo debe reglamentar la presente ordenanza en un plazo de noventa (90) días a partir de su publicación.

Artículo 15°. Comuníquese con sus considerandos.