



La Ciudad anunciará un paquete de medidas con el objetivo de reducir los costos operativos que tienen los consorcios de propiedad horizontal en la Capital. De esta manera, se promoverá la derogación de disposiciones y regulaciones que son obsoletas y fomentan un sin fin de gastos y tramites burocráticos que engrosan las expensas de los vecinos.

De hecho, las nuevas medidas posibilitarán que en un edificio de 10 pisos en el barrio de Caballito, por ejemplo, un consorcio pague unos 100 mil pesos menos de expensas, un 10 por ciento de lo que abona anualmente. Si no se contabiliza el salario del encargado, el ahorro anual alcanzará al 20%. Para el vecino de este edificio implicaría un ahorro en las expensas de 4900 pesos por año.

Las nuevas disposiciones beneficiarán también a los administradores, mientras que terminarán con una buena parte de la burocracia que afrontan ellos y los vecinos para cumplir los requerimientos administrativos. Implican la eliminación de duplicidad de controles, la racionalización de exigencias y cambios en la periodicidad de las mismas.

Una de las medidas destacadas será la eliminación de la obligación de construir edificios con vivienda para encargados. Hoy, el código de edificación prevé esta obligación para edificios con mas de 15 unidades. Este cambio implica que el consorcio se evita así los gastos de contratación de los servicios de un encargado con vivienda incluida.

Un claro gasto innecesario, y que además genera un daño al medio ambiente, es el control actual de los tanques de agua de los edificios, que deben ser vaciados y limpiados cada seis meses para luego ser llenados y analizados. La nueva reglamentación habilitará, primero, a la realización del análisis del agua sólo una vez por año y, en caso de ser necesario, se hará la limpieza de los tanques. Por esta obligación los consorcios pagan hoy mas de 13 mil pesos por año, costo que se reducirá mas del 60%.

Otros costos burocráticos que hoy sobreviven en la propiedad horizontal son la rubrica y obleas de los libros oficiales que debe llevar un consorcio, como el de datos, propietarios y el de registro de firmas. Con las reformas, sólo se mantendrán los libros obligatorios de acuerdo al código civil, y los restantes serán optativos, pudiendo ser rubricados por el mismo consejo de administración del consorcio.

En cuanto al control de ascensores y calderas, se establecerán nuevos criterios según la antigüedad de las instalaciones, el uso, sus características y el resultado de las pruebas y análisis que se realicen. Se permitirá establecer distinciones entre ascensores nuevos y viejos, con uso intensivo (edificios apto profesionales) o residencial en forma exclusiva. Así, habrá

una racionalización de los costos del mantenimiento, entendiéndose que los más antiguos con alto tránsito requieren una supervisión constante.

Hoy en día existe una obligatoriedad de revisión mensual sin ningún tipo de criterio para la realización de ese control e insume un gasto anual aproximado de 25 mil pesos por ascensor. Con esta medida, se prevé ahorrar el 50% de dicho gasto.

Además, los consorcios deben afrontar el costo del certificado "Edificio seguro" y la manutención de la cuenta corriente, entre otros gastos.

Para el primer caso, la ciudad eliminará esta exigencia por considerarse redundante, mientras que, para el segundo, el Banco Ciudad ofrecerá la posibilidad de que cada consorcio abra una cuenta corriente gratuita.