



El Gobierno de la Ciudad aplicó dos de las 14 medidas que tomará este año para que los vecinos paguen menos por sus expensas en los edificios de la ciudad: dispuso la derogación de las disposiciones que obligaban a los administradores de consorcios a llevar un libro de datos periódicos (tiene un costo de 1.000 pesos anuales para un consorcio) y a gestionar un certificado de edificio seguro (12.000 pesos anuales).

Las nuevas disposiciones posibilitarán que el consorcio de un edificio tipo de 10 pisos y 20 unidades funcionales, en el barrio de Caballito, por ejemplo, ahorre unos 13.000 pesos por año de gastos.

Entre otras medidas que se tomarán durante este año, se destaca también la implementación de una plataforma denominada Consorcio Participativo, que permitirá a los vecinos realizar un control de todos los gastos que hace el administrador y participar en las decisiones que adopte la asamblea de propietarios. A su vez, será una solución para que el administrador realice la liquidación de expensas y mantenga un canal de comunicación con sus administrados de manera gratuita.

En la Dirección General de Defensa al Consumidor de la Ciudad, organismo de aplicación de las normas que quedaron sin efecto, remarcaron sobre el certificado de Edificio Seguro que “el régimen en análisis generaba un exceso de formalismo y duplicaba el control de una obligación ya existente para los Consorcios. Asimismo, los ‘libros de datos’ adquiridos y rubricados para este ejercicio anual tendrán validez y plena vigencia”.

Estas dos medidas buscan reducir los costos operativos que tienen los consorcios en la Capital, como la modificación de regulaciones que son obsoletas y fomentan un sin fin de gastos y trámites burocráticos. Una vez aplicadas las 14 medidas, a fin de año, el vecino que vive en un edificio tipo de 10 pisos, por ejemplo, podrá ahorrar 4.900 pesos por año de expensas. Implica una expensa menos al año. En tanto, el ahorro global por año para el edificio sería de 98.000 pesos.

Otras disposiciones

En las próximas semanas también se enviará a la Legislatura la modificación de la Ordenanza 45593/91 para introducir cambios en los controles que se realizan sobre los tanques de agua, otra de las modificaciones que harán bajar las expensas. Por esta regulación vigente desde 1991, los tanques de los edificios son vaciados semestralmente sin antes realizar un análisis del contenido, desperdiciando así millones de litros de agua potable. Al impacto ambiental se suma un costo que supera los 12.000 pesos anuales, que los vecinos deben afrontar en sus

expensas.

Una vez modificada la normativa, el control se realizará en forma anual y comenzará primero con un análisis del agua. Sólo en caso de encontrar anomalías se podrá vaciar el tanque para luego realizar las tareas que los técnicos indiquen. Así, los edificios ahorrarán un promedio de 8.000 pesos por año.

También se modificará la obligación de desinfección y control de plagas que hoy se exige una vez por mes, para pasar a ser de una vez por año. En tanto, los vecinos podrán solicitar la cantidad de desinfecciones que requieran, según la situación de cada edificio.

Otras medidas son la eliminación de la obligación de construir edificios con vivienda para encargados, prevista por el Código de Edificación para edificios con más de 15 unidades. Con este cambio el consorcio podrá ahorrar los gastos de contratación de los servicios de un encargado con vivienda incluida.

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. Por ejemplo, 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, entendiendo que los más antiguos con alto tránsito requieren una supervisión constante.

Finalmente, el Banco Ciudad ofrecerá una cuenta corriente gratuita para todos los consorcios de propiedad horizontal. Mediante esta iniciativa los edificios podrán ahorrar unos 7.200 pesos al año.

Expensas: plan para reducir gastos

HOY

Objetivo: bajar entre un 10% y 20%

EL PLAN

Tanques de agua
Se vacían y limpian obligatoriamente cada seis meses, se tiran millones de litros de agua potable. Por último, se llena y analiza el agua. Costo \$13.000



Tanques de agua
Se hará un análisis del agua primer término, en caso de ser negativo por laboratorio, se hará limpieza con informe APRA. Costo \$8.000 ✓

Vivienda del encargado
Es obligatoria su construcción para edificios con más de 15 u. Los servicios del encargado se incluyen en los gastos.



Vivienda del encargado
No será obligatoria su construcción, todas las unidades del edificio aportarán en forma proporcional al pago de expensas. ✓

Control de ascensores
Son obligatorios una vez por mes, no hay distinciones de antigüedad o uso intensivo. Costo promedio por ascensor \$25.000 anuales.



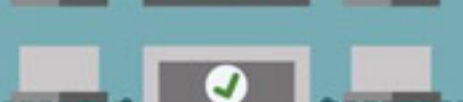
Control de ascensores
Serán obligatorios, su periodicidad establecerá según la antigüedad de uso, mediante un informe técnico.

Desinfección
Existe una obligación de servicio mensual.



Desinfección
Se prevé una obligación anual, y en vez que el consorcio lo considere necesario. ✓

Certificado edificio seguro
Certifica que el edificio cumple con medidas que han sido certificadas, los consorcios deben afrontar ese costo.



Certificado edificio seguro
Se eliminará por control redundante. ✓

Instalaciones contra incendios
Matafuegos: se obliga un recambio anual y la colocación de oblea trimestral.

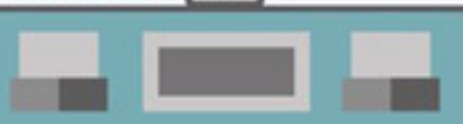


Instalaciones contra incendio
Matafuegos: se obliga un recambio anual sin verificación trimestral. IFCI: Se elimina la obligación de construcción para instalaciones.

Instalaciones Fijas Contra Incendio (IFCI): deben registrarse ante el GCBA y realizar pruebas técnicas.



Mantenimiento de calderas
Se exige revisión cada 3 meses.



Mantenimiento de calderas
Se realizará un control específico por cada tipo de caldera. ✓

Informe de fachadas
Es obligatorio para los consorcios por ley 257, se incluye el control de espacios que no afectan a terceros como las terrazas.



Informe de fachadas
La verificación obligatoria se realiza solo para fachadas. El 147 atenúa las denuncias de propietarios y de vecinos de inmuebles que estén en riesgo.

Cuenta Corriente
Se gastan \$ 7.200 al año por conceptos de mantenimiento.



Cuenta Corriente
El Banco Ciudad ofrecerá una cuenta corriente gratuita para consorcios.

Gastos burocráticos
Los edificios llevan su administración con distintos libros como el de datos, el de propietarios y el de registro de firmas. Costo por libro aprox. \$1.000.



Gastos burocráticos
Se mantendrán solo los libros obligatorios por el código civil. Las rubricas se harán de manera...