

DISPOSICION D.G.D. y P.C. 1.927/14 Buenos Aires, 3 de octubre de 2014
B.O.: 7/10/14 (C.B.A.) Vigencia: 7/10/14

Entró en vigor la norma que establece que los administradores de consorcios porteños no tendrán que presentar en sus Declaraciones Juradas el certificado de Edificio Seguro de cada uno de sus consorcios. Anteriormente los certificados -tanto de "conformidad" como de "no conformidad"- se confeccionaban por triplicado. A partir de ahora, se emitirán por duplicado: una copia será colocada en un lugar visible del edificio y otra va a quedar en poder de la administración que la archivará conjuntamente a la documentación del inmueble.

Ciudad de Buenos Aires. Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Ley 941.

Informe anual del administrador con carácter de declaración jurada. Período 2013. Plazos. Manual de procedimiento para su presentación. Régimen de certificación de edificio seguro. Seguridad edilicia. Prevención de riesgos. Certificado de edificio seguro y de no conformidad. Disp. D.G.D. y P.C. 1.541/14 y 1.088/14. Su modificación.

VISTO:

Las Leyes N° 941, 3254 y 3291, el Decreto N° 551/10, la Disposición N° 411/DGDYPC/2011, N° 3314/DGDYPC/2011, N° 1875/DGDYPC/2011, 1088/DGDYPC/2014 y modificatorias y Disposición N° 1541/DGDYPC/2014, y

CONSIDERANDO:

.... Que de conformidad a las normas citadas, la autoridad de aplicación se encuentra facultada para llevar a cabo el contralor de las tareas asignadas al administrador, especialmente en materia de mantenimiento, conservación, prevención, higiene del edificio, por parte del administrador y la contratación de prestadores debidamente habilitados en cumplimiento de las normativas vigentes;

Que específicamente en lo que refiere a las tareas a cargo de los administradores de consorcios, el art. 9° inc. b) de la Ley N° 941, dispone entre las obligaciones de ellos la de "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 Anexo del Decreto N° 551/2010, al reglamentar el citado artículo establece que "Las necesidades y requerimiento deben ser debidamente planteadas en Asamblea o notificadas al Consorcio por medio fehaciente. Del mismo modo deben documentarse las rechazadas por la Asamblea por falta de fondos y otros motivos ajenos al administrador";

Que esta Dirección General emitió la Disposición N° 411/DGDYPC/11 por la cual se estableció el Régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinado a "... aquellos Inmuebles que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), que cumplan con las leyes, ordenanzas municipales, disposiciones y demás normas vigentes a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble";

Que, en base a la experiencia recogida, y toda vez que resultaba necesario modificar el régimen de Certificación de Edificio Seguro, se dictó la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014;

Que conforme al art. 3 de la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 "Todos los Certificados, sean de Edificio Seguro o No Conformidad, deberán efectuarse por triplicado debiendo quedar uno de ellos colocado en un lugar visible del edificio. Un segundo ejemplar será presentado junto con la documentación necesaria para la presentación de la DDJJ anual del consorcio en cuestión...";

Que, por su parte, el art. 8° de esta Disposición, prescribe que "Cualquiera sea la Certificación que posea el inmueble, deberá ser presentada por el administrador ante el Registro Público de Administradores de Consorcio junto con el informe establecido por el art. 12 de la Ley N° 941. La Certificación a presentar será la emitida durante el año inmediato anterior al de presentación del informe ante el Registro.";

Que, la presentación de los Certificados, sean de Edificio Seguro o de No Conformidad, ante el Registro de Administradores de Consorcios no resulta necesaria, toda vez que, el Régimen de Edificio Seguro tiene como finalidad asegurar el adecuado cumplimiento, por parte del Administrador, de la obligación establecida por el art. 9 inc. b) de la Ley N° 941 y su reglamentación;

Que, en virtud de los motivos indicados, resulta conveniente modificar la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 a fin de relevar a los Administradores de la obligación de presentar los Certificados ante el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal;

Que, por otra parte, la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014 omitió, en su art. 3°, hacer referencia a los Arquitectos, Técnicos afines matriculados en el Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Licenciados en Seguridad, como profesionales habilitados a extender las Certificaciones creadas por esta Disposición, por lo que corresponde incluir a los mencionados profesionales;

Que por Disposición N° 1088/DGDYPC/2014 se estableció que, respecto del periodo 2013, los Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal que se encuentren activos y se hayan inscripto hasta el 31 de diciembre de 2013 inclusive, deberán realizar la presentación del informe previsto en el artículo 12 de la Ley N° 941, en la forma establecida en el Manual de Procedimiento aprobado por el artículo 1° de esa Disposición;

Que el Manual de Procedimiento aprobado por la Disposición N° 1088/DGDYPC/2014, establece, entre la documentación que debe vincularse, el Certificado de Edificio Seguro;

Que, en consecuencia, corresponde modificar la Disposición N° 1088/DGDYPC/2014, a fin de aprobar un nuevo Manual de Procedimiento que no contemple el Certificado de Edificio Seguro entre la documentación a vincularse en el procedimiento de presentación del informe previsto en el artículo 12 de la Ley N° 941.

Por ello, y en uso de las atribuciones legales,

EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION DEL CONSUMIDOR DISPONE

Artículo 1°.- Modifíquese el artículo 3° de la Disposición 1541/DGDYPC/2014, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Artículo 3°.- Certificaciones (Edificio Seguro y No Conformidad) - Profesional actuante. A los efectos del cumplimiento del artículo 2° créanse las siguientes Certificaciones:

a) Certificación de Edificio Seguro: podrán acceder a esta certificación aquellos inmuebles en los cuales se verifique el total cumplimiento de la normativa vigente que tenga vinculación directa o indirecta con las condiciones de seguridad de los mismos, conforme lo señalado en el artículo 2° y según el modelo del ANEXO I que, conforme Informe N° 2014-9409232-DGDYPC, forma parte de la presente. Su actualización será de tipo bienal.

b) Certificación de No Conformidad: cuando el inmueble no cumpla con la normativa vigente, conforme lo señalado en el artículo 2°, se emitirá un Certificado de No Conformidad conforme modelo del ANEXO II que, conforme Informe n° 2014-9409315-DGDYPC, forma parte de la presente. Su actualización será de tipo anual. Las Certificaciones deberán ser extendidas únicamente por Ingenieros, Licenciados en Seguridad e Higiene, Técnicos matriculados por Resolución 313/83 del MTSS, Arquitectos, Técnicos afines matriculados en el Consejo Profesional de Ingeniería Civil y Licenciados en Seguridad. El profesional encargado de emitir dichas certificaciones deberá poseer su matrícula vigente expedida por el Consejo Profesional respectivo y deberá cumplir con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente. Todos los Certificados, sean de Edificio Seguro o de No Conformidad, deberán efectuarse por duplicado debiendo quedar uno de ellos colocado en un lugar visible del edificio. El segundo ejemplar quedará en poder de la Administración, y será archivado conjuntamente con la documentación del inmueble."

Artículo 2°.- Modifíquese el artículo 1° de la Disposición 1088/DGDYPC/2014, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 1°.- Apruébese el Manual de Procedimiento que como Anexo I (IF-2014- 14374373) forma parte de la presente Disposición."

Artículo 3°.- Deróguese el artículo 8° de la Disposición N° 1541/DGDYPC/2014.

Artículo 4°.- Publíquese en el Boletín Oficial. Para su conocimiento pase al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. Aoun

ANEXO

DISPOSICIÓN N° 1927-DGDYPC/14MANUAL DE PROCEDIMIENTO DDJJ 2010 11 12 y DDJJ 2013Registro Administradores de Consorcios – Matrículas –

PASO 1

Es menester poseer la matrícula activa (RPA). Es decir, que el Administrador no haya sido dado de baja por las disposiciones 3761/2011, la 930/2013 ni de manera voluntaria a la fecha de realizar la presentación de la DDJJ. Asimismo, deberá contar con clave Ciudad nivel 1 o 2 que podrá gestionar de manera virtual para las personas físicas en www.agip.gob.ar y personalmente, en los distintos puntos de Rentas, para las personas jurídicas. Deberá ingresar a www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia. Por única vez, deberá validar sus datos. Se desplegará en un menú de opciones, los servicios que presta el Ministerio de Modernización en

donde debe seleccionar "Tramitación a Distancia (TAD)". Luego deberá ingresar su email y teléfono de contacto. Una vez validados sus datos, el sistema lo dirigirá automáticamente al Escritorio Unico en donde deberá seleccionar NUEVO TRÁMITE y clicar en "Registro de Administradores de Consorcios -Matrículas". Deberá completar la información obligatoria y requerida a los fines de darse de alta como administrador con un Expediente Electrónico (EE). Es fundamental ingresar correctamente el número de matrícula para evitar futuras complicaciones dado que este dato será la vinculación para todos aquellos expedientes electrónicos del mismo Administrador. Completado el formulario deberá vincular la documentación obligatoria, previamente escaneada, que a continuación se detalla: 1.Actualización del certificado del Registro de Juicios Universales (conf. art. 12 Decreto 551/2010).

2.Actualización del certificado del Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal (conf. art. 12 Decreto 551/2010).

3.Certificado de aprobación y/o actualización del curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal con fecha 2013/2014 (conf. art. 12 Decreto 551/2010).

4.Constancia de CUIT actualizada (conf. art. 12 Decreto 551/2010).

5.Certificado de curso de Basura Cero (conf. Disposición N° 216-DGTALCIU-2013). En caso de estar interesado en consultar los textos de las normas aquí mencionadas, le sugerimos el uso del Sistema de Información Normativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Adjuntada la documentación y completo el formulario, ratificará el trámite obteniendo un número de expediente electrónico. Confirmado el mismo pasará de manera automática al área del RPA por lo que el Administrador no podrá volver a tomar ese trámite salvo que el organismo detecte algún error en los datos o en la documentación que dará lugar a un proceso llamado de subsanación. En el caso que esto suceda se le remitirá un mail con el aviso correspondiente. El administrador contará con 20 días hábiles para subsanar y rectificar el error detectado. En caso que requiera información sobre el procedimiento de Trámite a Distancia (TAD) por favor diríjase aquí: http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/manual_de_usuario_tad_abril_2014.pdfFinalizado el proceso el Administrador recibirá a su e-mail la Constancia de Inscripción prevista en el Art. 8 de la Ley N° 941 que lo acredita como matriculado al Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la CABA.

Si por alguna circunstancia tuviese algún inconveniente durante la realización del trámite relacionado al procedimiento de carga de la DDJJ, infórmenos del problema mediante correo electrónico addjj.gcba@buenosaires.gob.ar

No olvide incluir en su mail el número de expediente obtenido en el Paso 1 y/o su número de matrícula. Registro de Administradores de Consorcios Presentación Anual DDJJ -

PASO 2

Para poder proceder con este trámite, es indispensable que el Administrador haya realizado el trámite "Registro Administradores de Consorcios - Matrículas" (PASO 1), de lo contrario el sistema le impedirá realizar la presentación de cada uno de los consorcios. Deberá ingresar a www.buenosaires.gob.ar/tramitesadistancia, ir a NUEVO TRÁMITE y clicar en "Registro Administradores de Consorcios Presentación Anual DDJJ". Deberá completar la información necesaria a los fines de dar de alta con un Expediente Electrónico el consorcio que pretende declarar y por el período que lo declara. Recordemos que aquellos consorcios cuyo Administrador no presentó las DDJJ 2010 - 11 - 12 y que, consecuentemente no fueron declarados durante éste período, podrán hacerlo en esta oportunidad. Para aquellos Administradores que estén a derecho y que hayan presentaron en tiempo y forma su DDJJ 2010 - 11 - 12 sólo deberán presentar las DDJJ correspondientes al 2013 con la documentación y los requisitos solicitados. Posteriormente, deberán vincular la documentación previamente escaneada y que a continuación se detalla:

1.Libro de datos del período que declara (2010/11/12 - 2013) de todos los consorcios declarados (conf. Inc. c y d Art. 12 Ley N° 941).

2.Curso de SERACARH de los encargados de todos los consorcios que deban dar cumplimiento (conf. Disposición N° 1698-DGDYPC-2012 y concordantes).

3.Acta de Asamblea que apruebe la rendición de cuentas (conf. Inc. b del Art. 12 de la Ley N° 941) y Seguro o Acta de Asamblea donde se apruebe patrimonio del administrador como garantía conforme Disposición N° 777-DGDYPC-2013 (conf. Inc. e del Art. 12 de la Ley N° 941).

4.CUIT del Consorcio.

Adjuntada la documentación y completo el formulario, ratificará el trámite obteniendo un número de expediente electrónico. Confirmado el mismo pasará de manera automática al área del RPA por lo que el Administrador no podrá volver a tomar ese trámite salvo que el organismo detecte algún error en los datos o en la documentación que dará lugar a un proceso llamado de subsanación. En

el caso que esto suceda se le remitirá un mail con el aviso correspondiente. El administrador contará con 20 días hábiles para subsanar y rectificar el error detectado. Encaso de estar interesado en consultar el texto de las normas aquí mencionadas, le sugerimos el uso del Sistema de Información Normativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En caso que requiera información sobre el procedimiento de Trámite a Distancia (TAD) por favor diríjase aquí: http://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/manual_de_usuario_tad_abril_2014.pdfFinalizado el proceso el Administrador recibirá a su e-mail el Certificado de Acreditación previsto en el Art. 6 de la Ley N° 941 para que sea exhibido en el hall de cada consorcio administrado. Si por alguna circunstancia tuviera algún inconveniente durante la realización del trámite, infórmenos del problema mediante correo electrónico addjj.gcba@buenosaires.gob.ar. No olvide incluir en su mail el número de expediente obtenido en el Paso 1 y/o su número de matrícula. Muchas gracias.

Términos:

INICIACION: es el estado del trámite mediante el cual el EE se encuentra todavía en poder del administrador o no ha sido visualizado por el Registro.-

TRAMITACION: el estado del trámite mediante el cual el EE ya ha sido revisado por el Registro y está en curso.-

SUBSANACION: es el estado del trámite mediante el cual el Registro podrá rechazar su presentación por datos incompletos o faltantes de documentación otorgándole un plazo para que solucione los inconvenientes informados o agregue la documentación faltante. Una vez subsanado el administrador podrá remitirlo nuevamente para la intervención del registro y proseguir con el trámite normal. FIN DEL ANEXO