

Buenos Aires, 04 de Marzo de 2019.

Sres. Administradores

De nuestra consideración:

A continuación explicamos las modificaciones de la Ordenanza MCBA nº 45.593.

Si surgieran dudas o comentarios agradeceríamos se comunicaran con nosotros.

Saludos cordiales

Mabel Miranda – Arq. Daniel Catalani

LIMPIEZA Y DESINFECCION DE TANQUES DE AGUA

El pasado 6 de Diciembre de 2018 fue publicada, en el Boletín Oficial, la Ley nº 6040 que reemplaza a la Ord. MCBA nº 45.593 y regula la limpieza de los Tanques de Agua en edificios de más de una unidad funcional.

En los Considerandos de la Ley se indica que dentro de las Obligaciones del Administrador se halla “atender a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio, conforme lo dispuesto por las normas vigentes” entendiendo que los tanques se encuentran dentro de esa obligación.

Dicha ley fue aprobada por 34 votos, correspondientes al oficialismo, 16 votos negativos y 8 abstenciones.

Los diputados de la oposición sostuvieron que es una ley sensible para la salud de los vecinos y con el supuesto de reducir las expensas se pone en riesgo la salud de la población. Observemos que el costo, por unidad, en un edificio de 24 unidades es de \$ 50 mensuales equivalente al precio de a una gaseosa.

Otro supuesto es que al reducir de dos a una las limpiezas conduciría a un uso más racional del agua y al ahorro sustancial de litros de agua. Esta afirmación es errónea ya que sólo se utiliza el agua correspondiente al consumo de un día del edificio por limpieza.

Veamos que indica la nueva ley:

LEY N.º 6040

Artículo 1°.- La presente Ley tiene por objeto regular la limpieza y la desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable, emplazados en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, a efectos de garantizar las condiciones necesarias para consumo humano y preservar la salud de las personas.



Marbi

+54 11 4523-1603

+011 154 490-6997

+011 154 478-7620

info@marbi.com.ar

www.marbi.com.ar

www.facebook.com/marbi

✓ INSCRIPCIÓN N° RL-37641425-15. DGCONT-GCBA.

Art. 2°.- El consorcio de propietarios y/o administrador de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, determina un plan destinado a la limpieza, mantenimiento y desinfección de tanques, así como el cuidado del agua de su propiedad, debiendo constar en el Libro de Actas de Asamblea la periodicidad en que dichas tareas deben ser llevadas a cabo.

Los considerandos establecen que dentro del marco normativo establecido por el ERAS en su Guía de Limpieza de Tanques, (guía que toma la metodología de la ORD n° 45593) debe efectuarse como mínimo una vez al año. Cada consorcio debe establecer en una asamblea la periodicidad de la limpieza y el mantenimiento de los tanques.

Art. 3°.- El consorcio de propietarios y/o administrador de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, independientemente de lo dispuesto en el artículo 2°, debe:

- a) Controlar y revisar en forma periódica las instalaciones, a fin de conservar, mantener y asegurar la hermeticidad del agua, garantizando las condiciones necesarias para consumo humano.

Aquí aparecen dos nuevos conceptos el de mantenimiento y hermeticidad, los tanques deben estar en condiciones para almacenar el agua para consumo humano y deben ser herméticos, con sus tapas adecuadas y ventilaciones reglamentarias.

- b) Efectuar un análisis bacteriológico y físico-químico del agua que se encuentra en los tanques, como mínimo una vez al año.

En los considerandos se establece que “la realización de los análisis de laboratorio a los 6 meses de la limpieza permitirá conocer el estado del tanque y dar un seguimiento efectivo asegurando así su conservación, sin necesidad de efectuar una limpieza innecesaria, según sea el caso”. En éste párrafo se incorpora una inspección, a los seis meses, del estado del tanque y los análisis, donde se agrega el fisicoquímico que exigían las ART pero no la Ord. n° 45593.

- c) En el supuesto que del resultado de los análisis surja que la calidad del agua potable para consumo humano no se ajusta a los estándares establecidos por el Ente Regulador de Agua y Saneamiento (ERAS), o del organismo que en su futuro lo reemplace, dentro de los quince (15) días corridos, el consorcio de propietarios y/o su administrador, debe proceder a limpiar y desinfectar los tanques conforme la normativa vigente y aplicable a la materia.

El análisis fisicoquímico establece que el agua debe ser inodora e incolora y para la toma de muestra el agua debe ser homogeneizada, o sea si el tanque tiene sedimentos el agua no será incolora y por ello no cumplirá con lo establecido siendo necesaria la limpieza.

Art. 4°.- El incumplimiento de lo prescripto en la presente ley es sancionado por el de Capítulo II “Higiene y Sanidad” del Libro II Sección 1° del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas.

Desde el artículo 4° hasta el 7° se establecen sanciones por el incumplimiento que arrancan en 500 unidades fijas (litro de nafta) o sea \$20.000 hasta \$200.000.



Marbi

+54 11 4523-1603

+011 154 490-6997

+011 154 478-7620

info@marbi.com.ar

www.marbi.com.ar

www.facebook.com/marbi

✓ INSCRIPCIÓN N° RL-37641425-15. DGCONT-GCBA.

Art 5°.- Modificase el art N° 1.2.3 Desinfección de Tanques del Capítulo II “Higiene y Sanidad” del Libro II Sección 1° del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas (texto consolidado por Ley 6017), el que queda redactado de la siguiente forma: 1.2.3 DESINFECCIÓN DE TANQUES: El consorcio de propietarios y/o administrador de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal que omita cumplir con la limpieza y desinfección de los tanques de agua destinados al consumo humano y/u omita efectuar en forma anual el análisis bacteriológico físico y químico del agua es sancionado con multa de quinientas (500) a dos mil (2000) unidades fijas. Cuando la conducta es cometida por el titular o responsable de un establecimiento comercial, es sancionado con multa de mil (1000) a cuatro mil (4000) unidades fijas. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Nro 5513 - 06/12/2018 Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires “2018 - AÑO DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE LA JUVENTUD”

Art. 6°.- Incorpórase el art 1.2.3 bis al Capítulo II “Higiene y Sanidad” del Libro II Sección 1° del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas, (texto consolidado por Ley 6017), el que queda redactado de la siguiente forma: 1.2.3 BIS --ANÁLISIS BACTERIOLÓGICO FÍSICO-QUÍMICO DEL AGUA DE TANQUES: El consorcio de propietarios y/o administrador de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal que no realice la limpieza y desinfección de los tanques de agua cuando se detectare que la calidad del agua potable para consumo humano no se ajusta a los estándares establecidos por el organismo competente es sancionado con multa de mil (1.000) a tres mil (3.000) unidades fijas.

Art. 7°.- Incorpórase el art 1.2.3 ter al Capítulo II “Higiene y Sanidad” del Libro II Sección 1° del Anexo A de la Ley 451 - Régimen de Faltas, (texto consolidado por Ley 6017), el que queda redactado de la siguiente forma: 1.2.3 TER: FALSEAMIENTO Y/O ALTERACIÓN DE DATOS Y/O DOCUMENTACIÓN. El que falsea y/o altera datos y/o documentación relativos a la limpieza y desinfección de los tanques de agua destinados al consumo humano, al mantenimiento y conservación de los mismos y sus instalaciones y/o el análisis bacteriológico y fisicoquímico, es sancionado/a con una multa de dos mil quinientas (2500) a cinco mil (5.000) unidades fijas.”

Art. 8°- “En lo que resulte de aplicación y siempre que no haya otra normativa específica y/o que la Autoridad de Aplicación establezca lo contrario, la presente norma rige también para las actividades comerciales desarrolladas en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.”

Aquí nos recuerdan que será la autoridad de aplicación quien efectuara la reglamentación de esta ley y establecerá la metodología a aplicar y amplía su aplicación a todas las actividades además de los consorcios.

Conclusión

Según lo establecido en la Ley nº 6040 (la misma entro en vigencia a partir del 6/12/18):

- *Las limpiezas efectuadas con anterioridad vencían a los 180 días de efectuada la misma.*
- *Los certificados fueron derogados el 25/10/18 por Decreto 344/18.*
- *En la fecha de vencimiento se debe efectuar la nueva limpieza y el análisis bacteriológico.*
- *Según lo establecido en el art. 3º inc. a) se informará sobre el estado de los tanques y las reparaciones necesarias.*



Marbi

☎ +54 11 4523-1603

📠 +011 154 490-6997

+011 154 478-7620

✓ INSCRIPCIÓN N° RL-37641425-15. DGCONT-GCBA.

✉ info@marbi.com.ar

🌐 www.marbi.com.ar

📘 www.facebook.com/marbi

Que dicho informe se presentara en la próxima asamblea del consorcio y se establezca la periodicidad exigida por el art. 2º deslindando la responsabilidad del administrador en cuanto a la responsabilidad de conservación y cumpla con la exigencia del RPA.

- La implícita inspección y análisis a los seis meses determinan si se debe o no efectuar la limpieza, a pesar de lo que se determine en el consorcio en asamblea.

Recordamos que la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Ley nº 19.587 (ley nacional) exige 2 limpiezas y 2 análisis bacteriológicos y 1 fisicoquímico al año, aplicable donde hay personal en relación de dependencia.

Fuentes y links de interés

ORDENANZA Nº 45593/CD/91

https://www.buenosaires.gob.ar/areas/leg_tecnica/sin/normapop09.php?id=35369&qu=c&ft=0&cp=&rl=1&rf=0&im=&ui=0&printi=&pelikan=1&sezion=3691427&primera=0&mot_toda=&mot_frase=&mot_alguna

Considerandos y ley 6040

<https://parlamentaria.legislatura.gov.ar/pages/download.aspx?IdDoc=171043>

Páginas 47 a 52.

ERAS

<http://www.eras.gov.ar/download/desvinculados/Guia-de-limpieza-de-tanques.pdf>

OMS

<https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/272403/9789243549958-spa.pdf?ua=1>

Ley Nº 19.587 - Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo -Artículo 57/58. Título III. Capítulo 6: Provisión de Agua Potable. Decreto 351/79

http://upcndigital.org/~legislacion/CYMAT/Higiene%20y%20Seguridad/1979-Decreto%200351_textact.pdf

<https://redproteger.com.ar/safetyblog/analisis-del-articulo-5758-titulo-iii-capitulo-6-provision-de-agua-potable-decreto-35179-reglamento-de-higiene-y-seguridad-en-el-trabajo/>



Marbi

☎ +54 11 4523-1603

✉ info@marbi.com.ar

🌐 +011 154 490-6997

🌐 www.marbi.com.ar

+011 154 478-7620

📘 www.facebook.com/marbi

✓ INSCRIPCIÓN Nº RL-37641425-15. DGCONT-GCBA.