



## Acta de reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2

Siendo las 17.30 hs del día miércoles 28 de septiembre de 2022, se reúnen en forma presencial en la sede de la Comuna 2 los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo a la fecha normal y habitual convenida según estatuto del Consejo Consultivo de la Comuna 2.

Se ha convocado a la reunión mediante el grupo de Whatsapp de esta comisión y por email, instrumentos de comunicación, que ya utilizaba esta comisión con anterioridad.

Se hacen presentes a la convocatoria en el horario establecido, 13 miembros quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

- Temas a desarrollar para la comunidad desde la comisión: Se propone para la próxima reunión de comisión del miércoles 26/10/2022 se trate el tema de mediaciones en consorcios en forma presencial en lugar a determinar en el transcurso de la semana previa a la reunión.
- Temas desarrollados por los miembros de la Comisión: las exposiciones estuvieron a cargo de la Dra. María Jimena Vigil y del Sr. Mariano Kontos (miembros de la Cámara Argentina de Protección contra incendios) que se basó sobre 4 ejes temáticos necesarios para que funcione la prevención contra incendios:
  1. *Prevención:* Para comenzar es preciso iniciar con relevamiento e inspecciones del inventario sobre esta materia en el consorcio (algunas empresas que brindan el servicio para el consorcio realizan esta tarea en forma gratuita). Se comienza por la determinación de la dotación (cantidad) extintores en pasillos del consorcio con el objeto de prevenir incendios en unidades funcionales (vidas y bienes dentro de los mismos). Luego se continua con el mantenimiento realizado por una empresa registrada por el GCBA y que se haya efectuado el curso de utilización de extintores (que también se brinda en forma gratuita por la empresa proveedora en muchos casos) y de la Ley 5.920 de autoprotección que se trata del plan de evacuación (presentado por un especialista en seguridad e higiene en la Agencia Gubernamental de Control) en caso de lugares que sean apto profesional según el reglamento de propiedad horizontal (es obligatorio ante el GCBA). Nos ilustro el relevamiento con una planilla modelo que se utiliza para estos efectos.
  2. *Extintores:* Según la norma IRAM (que es la que adopta el GCBA) según el tipo de extintor dotación tipo A (obligatorio en consorcios ABC polvo de 5 kg) y dotación B (dióxido de



carbono CO2 de 3,5 kg para incendios de combustibles y equipamiento eléctrico). De acuerdo a la normativa, por cada superficie de 200 m2 se requiere un extintor ABC, por cada 5 espacios de cocheras se necesita un extintor ABC con 2 baldes de arena o un CO2, en sala de máquinas de ascensor o de riesgo eléctrico un extintor CO2 de 5 kg fuera del local, en sala de medidores de gas un extintor ABC de 5 kg, en amenities un extintor ABC de 5 kg y en bauleras igual que en unidades funcionales de 200 m2. Nos recomendó efectuar el control periódico de dotación para evaluar la conveniencia del mantenimiento necesario para cubrir incendios y además cumplir con la Ley CABA 6.116, lo cual lleva multas desde 1.000 a 3.500 unidades fijas y/o clausura. Nos informaron que el mantenimiento debería ser prestado por empresas registradas en el Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Extintores del GCBA según la Ley 6.116 y por Resolución 405-AGC-2019 y Ley 6.100 de Codificación Urbana de CABA, donde el mantenimiento obligatorio es de 1 vez por año y controles periódicos trimestrales de acuerdo a la necesidad de cada consorcio, donde la vida útil del extintor de polvo es de 20 años y del CO2 es de 30 años y cuando se dan de baja muchos proveedores se ocupan de desechar con cuidado ambiental los extintores caducados. Sumaron como dato que, por cada control hay una etiqueta en cada matafuego cada 90 días (dejan un sustituto) y las balizas que van colocadas detrás de cada uno.

3. *Instalaciones Fijas Contra Incendio:* De acuerdo al plano de construcción de obra cada edificio tendrá o no este tipo de instalación y deberá cumplir con los mismos además de la normativa vigente en CABA para su mantenimiento (Ley CABA 6.100 y Resolución 412-AGC-2019). Las distintas modalidades son mangueras hidrantes, sprinklers (aspersores), detectores de humo, bombas de agua y tanques de agua para ese destino que puede estar combinado con los extintores. Nos comenta que existen 3 tipos de instalaciones según su nivel: 1 (la instalación cuenta con un tanque elevado mixto sin bombeo), 2 (que posean un tanque elevado contra incendio mixto o no y tengan caída por gravedad) y 3 (que tienen en la instalación fija bombas presurizadoras de agua y de detección). El mantenimiento es anual para el nivel 1, semestral para el nivel 2 y trimestral para el nivel 3. También en este caso las empresas de mantenimiento deben estar registradas en el Registro de Fabricación, Reparación, Instalación y Mantenimiento de Instalaciones fijas contra incendios, donde dichas empresas efectúan informes sobre el estado de tanques de agua, bombas y control del funcionamiento de mangueras, detección sonora



y de humo como de los aspersores, que se puede verificar por cada tipo de instalación mediante el código QR que establece el GCBA.

4. *Medios de salida:* Consta de distintos tipos de acuerdo a cada edificio que se componen de las luces de emergencia, carteles de salida lumínicos o no, rampas de accesibilidad según el código de edificación de CABA, puertas cortafuego que deben ser utilizables (contar con un medio de ventilación). El mantenimiento de las luces trata de la prueba semestral si funciona correctamente y que las escaleras cuenten con antideslizantes en los escalones. Para el sistema de instalaciones fijas contra incendios el GCBA solicita a las empresas proveedores que se informe estos medios de salida y su estado de funcionalidad.

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 19.30 hs dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Sra. Cecilia Vega  
Coordinadora

Sr. Carlos Gaye  
Secretario de Actas