

Reunión de consorcio en un edificio sobre avenida Colón, ciudad de Córdoba. Han sido multados ya tres veces por el municipio por no tener la habilitación de Bomberos.

El administrador y el ingeniero en Higiene y Seguridad explican lo que deberían hacer para obtener el famoso certificado: instalar una central de alarmas para detección automática de incendios, detectores de humo en cada piso y construcción de una reserva de agua de 25 mil litros en el subsuelo, para lo cual hay que expropiar una cochera. Costo estimado: 300 mil pesos. "Pero al certificado no lo vamos a tener porque la escalera está fuera de norma y para adecuarla, hay que hacer el edificio de nuevo", les advierte el ingeniero.

¿Qué decide la asamblea de consorcistas entonces? No hacer nada. Como el certificado no lo van a obtener nunca por la escalera, no toman ninguna medida de seguridad. No invierten en eso y seguirán viviendo en condiciones peligrosas.

Episodios similares han ocurrido en casi todos los edificios antiguos. Preocupada por la problemática de la seguridad en PH, la Cámara de la Propiedad Horizontal de Córdoba organizó el martes un debate al que denominó "Un complejo desafío comunitario", con la esperanza de que asistieran todas las partes interesadas: municipio, provincia, Bomberos y cámaras vinculadas. De las autoridades, no fue nadie.

También fueron invitados los candidatos a diputados por Córdoba en el Congreso Nacional, ya que se trata de una ley nacional. Asistieron María Rosa Marcone (Encuentro Vecinal Córdoba), Julia Ramos (Coalición Cívica), Laura Rodríguez Machado (Alianza Unión PRO) y Olga Riutort (Movimiento Vecinalista).

Se calcula que 80 por ciento de los edificios construidos antes de 2005 tiene fallas de seguridad tan estructurales que no podrán conseguir la habilitación de Bomberos. Por lo tanto, seguirán siendo multados. "Nosotros somos los más preocupados por la situación de los vecinos, pero queremos procedimientos claros y la posibilidad de integrar a los edificios antiguos a una normativa posible", apunta Raúl Viqueira, administrador de consorcios. "Esperamos que nos den una respuesta", subrayó Juan Carlos Brembilla, presidente de la Cámara.

"Hay un antes y después de Cromagnon. Antes de eso, se construyeron, aprobaron, habilitaron y habitaron cientos de edificios que no han respetado la ley 19.587 y su decreto reglamentario 351", dice Juan Carlos Beletti, ingeniero en Seguridad e Higiene y asesor de la Cámara. Esa ley es de 1979, pero Beletti remarca que está pensada para ámbitos laborales, especialmente industrias, donde se pueden organizar brigadas de evacuación y los riesgos de incendios son más altas. "Hoy, se le exige la misma seguridad a una automotriz que a un edificio residencial", dice Beletti.

Qué les falta

En la gran mayoría de los edificios, los ascensores fueron readecuados en la última década. Pero la seguridad contra incendios –más allá del matafuego– sigue siendo una cuenta pendiente. Después de Cromagnon, los municipios decidieron salir a controlar una ley que por años fue relativizada.

Lo más crítico es la escalera. Se calcula que dos tercios de los edificios viejos tienen la escalera integrada.

“Caja de escalera” se llama cuando las escaleras no ingresan nunca al palier del piso, sino que son un “tubo” independiente. Llevan una puerta especial (que cierra sola, abre en sentido de la evacuación y que no estorba el paso de quien está bajando) y están dotadas de extractores para presurizar ese conducto. Es decir que, en caso de incendio, no ingresarán humo ni gases tóxicos.

La escalera externa se contempla en algunos casos, pero como segunda opción, porque requiere a veces pasar por un departamento o invadir terreno vecino. Hay edificios, incluso, sin medianeras libres.

Desde 2005, los edificios construidos bajo normas de seguridad incorporan reserva de agua, red de hidrantes, detectores de humo con rociadores y alarmas. “Los primeros 10 minutos desde que se inició el incendio son clave”, apuntó Raúl Jiménez, licenciado en Seguridad y exjefe de Bomberos.

Debate de la ley

El nudo central del debate se centró en cómo y a quién le corresponde encarar el tema. La Cámara cree que en el Congreso de la Nación debe reformarse la Ley 19.587, aunque existiría la posibilidad de que la Provincia legisle específicamente para PH residenciales, ya que la 19.587 rige para ámbitos laborales.

El exjefe de Bomberos considera que el municipio debe contemplar por ordenanza la situación de los edificios viejos, de modo que Bomberos esté cubierto cuando firma una habilitación. “Falta decisión política del municipio de dar una respuesta”, cuestionó Rodríguez Machado consideró que el órgano de aplicación de la Ley, que podría ser revisada, debe seguir siendo el municipio. En cambio, Riutort sugirió que sea la Provincia, que ya controla la provisión de energía. “Así podría ser más exigente con lo que se paga por izquierda” para obtener las habilitaciones, consideró.

Hasta 5 000 pesos

Lo publicado. En la edición del 25 de septiembre pasado, La Voz del Interior difundió la historia de muchos residentes de edificios de más de 20 años de antigüedad recibieron la mala noticia por debajo de la puerta, en forma de notificación: desembolsar hasta cinco mil pesos por departamento para adecuarse a la normativa municipal 10950/05. La misma, que estuvo durante mucho tiempo olvidada para construcciones añejas, se rige bajo las exigencias de Ecogas, quien a su vez lo hace bajo los reglamentos NAG 200 y NAG 215 de Enargas.

Ejemplo. En un edificio de la calle Maipú al 500, esta inversión supera los 190 mil pesos. Esto significa que cada propietario deberá afrontar entre \$ 1.107 y \$ 8.603 según la oficina o departamento.

Edición Impresa

El texto original de este artículo fue publicado el 12/10/2013 en nuestra edición impresa. Ingrese a la edición digital para leerlo igual que en el papel.