

ESPECIALIZACIÓN EN AUDITORÍA INTERNA GUBERNAMENTAL

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS UNIVERSIDAD
NACIONAL DE LA PLATA

TRABAJO INTEGRADOR FINAL (TIF)

**Desarrollo de una herramienta de control interno en
materia de seguridad edilicia en el ámbito de la
Administración Pública Nacional, respecto a inmuebles
ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

AUTOR: AMÁBILE, NATALIA GRISELDA

DIRECTOR: SOLARI, ESTEFANÍA

MAYO 2024

DEDICATORIA

*A mis padres,
a mi hermana,
a mi pareja, a mi suegra,
y a mi hijo del corazón que
se fue de casa en busca de su destino...*

AGRADECIMIENTOS

Quiero dedicar las primeras líneas a reconocer y agradecer la valiosa ayuda que durante todo el tiempo dedicado a este trabajo integrador, he recibido de numerosas personas (familia, amigos, colegas, compañeros laborales y de la especialización), sin cuyo apoyo y motivación no hubiera logrado alcanzar este momento.

También quiero agradecer a mi Directora de Trabajo Integrador Final, por la confianza que ha depositado en mi trabajo desde el inicio, a pesar de que no tuvimos la oportunidad de conocernos personalmente. Por animarme a avanzar y orientarme en un tema tan particular y poco tratado. Por su constante dedicación, aun cuando su carga de trabajo podía llegar a desbordarle. Por todo su apoyo, tanto en lo profesional como en lo personal. Gracias Estefanía.

1. RESUMEN

El objetivo general del presente trabajo fue elaborar una herramienta de control interno diseñada de modo tal que permita a los auditores internos evaluar, mediante una serie de preguntas concretas, la Seguridad Edilicia de los inmuebles que se encuentran en el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para ello, se llevó adelante una investigación de tipo exploratorio y descriptivo, retrospectivo, de diseño observacional, documental (no experimental) y de corte transversal. El estudio fue de diseño no experimental (observacional) dado que no se controlaron ni manipularon las variables.

Con el propósito de determinar las principales temáticas que debían formar parte de la herramienta, se solicitó la colaboración de auditores internos del ámbito público y privado, a través de una encuesta anónima. En base a sus conocimientos y experiencias, se pudo identificar las debilidades existentes en cuanto a mantenimiento y conservación de los inmuebles en los cuales prestan servicios, y los riesgos que genera el desconocimiento del funcionamiento del Sistema de Autoprotección, antiguamente denominado Plan de Evacuación.

Si bien se limitó el alcance a edificios pertenecientes a la Administración Pública Nacional, la presente herramienta puede ser utilizada por cualquier organismo del ámbito público como también privado.

PALABRAS CLAVE: Seguridad, Edilicia, Riesgo, Higiene.

2. ÍNDICE

Tabla de contenido

1.	RESUMEN	4
2.	ÍNDICE.....	5
3.	INTRODUCCIÓN.....	8
	3.1. Descripción del tema a abordar	8
	3.2. Fundamento del tema.....	9
	3.3. Delimitación.....	10
	3.4. Aporte.....	10
	3.5. Estructura del trabajo	11
4.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
5.	OBJETIVOS.....	15
	5.1. Objetivo General:	15
	5.2. Objetivos Específicos:	15
6.	METODOLOGÍA.....	16
7.	MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL.....	17
	7.1. Higiene y Seguridad Laboral	17
	7.2. Seguridad Edilicia.....	18
	7.3. Auditorías Ambientales	19
	7.4. Normas Internacionales	20
8.	DESARROLLO	22
	8.1. Normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito internacional, de la APN y de la CABA	22
	8.1.1. Normativa en el ámbito internacional	22
	8.1.2. Normativa en el ámbito de la APN	25
	8.1.3. Normativa en el ámbito de la CABA.....	29

8.2. Análisis del grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional.....	37
8.2.1. Resolución SIGEN 74/2014 - Guía de Auditorías Ambientales	37
8.2.2. Instructivo de Trabajo N° 6/2019-SNI. Buenas prácticas ambientales	38
8.2.3. Instructivo de Trabajo N° 5/2021-SNI. Primera Etapa ISSOs	38
8.2.4. Instructivo de Trabajo N° 6/2022-SNI. Segunda Etapa ISSOs	40
8.2.5. Instructivo de Trabajo N° 8/2023-SNI. Tercera Etapa ISSOs	41
8.2.6. Resolución MAD 107/2023 – Guía Edificios Públicos Sostenibles	41
8.3 Aportes de los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	41
9. CONCLUSIONES	42
10. ABREVIATURAS	45
11. BIBLIOGRAFÍA.....	46
12. ANEXO I	50
12.1. Cuestionario a Auditores	50
12.2. Análisis de los resultados generales del cuestionario	52
12.2.1. Sección I: Características de la UAI y del inmueble.....	52
12.2.2. Sección II: Controles internos relacionados con Higiene y Seguridad	56
12.2.3. Sección III: Conocimientos sobre el establecimiento	59
12.2.4. Sección IV: Aportes a la seguridad sobre inmuebles.....	64
13. ANEXO II	68
13.1. Herramienta de Control Interno sobre Seguridad Edilicia	68

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Descripción general del conjunto de Estándares GRI.....	21
Ilustración 2. Etapas del ISSOs.	39
Ilustración 3. Escala de Valoración ISSOs.	40
Ilustración 4. Resultado del Informe ISSOs.	40
Ilustración 5. Distribución según cantidad de auditores internos en una UAI.	53
Ilustración 6. Profesionales en materia de Higiene y Seguridad en áreas de servicios generales y mantenimiento.	54
Ilustración 7. Contratación vigente de profesional matriculado en Higiene y Seguridad.....	55

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Noticias sobre incidentes relacionados con seguridad edilicia en organismos de la APN ubicados en CABA.....	10
Tabla 2. Reglamentos Técnicos CABA relacionados con Conservación y Mantenimiento de instalaciones.....	31
Tabla 3. Valor de las multas según tipo de incumplimiento.....	37
Tabla 4. Distribución por tipo de organismo.	52
Tabla 5. Consulta sobre contratación de profesional matriculado en Higiene y Seguridad.....	55
Tabla 6. Relevamientos sobre Higiene y Seguridad realizados por UAI.....	56
Tabla 7. Promedio estimado de cantidad de observaciones sobre Higiene y Seguridad.....	56
Tabla 8. Temáticas de Higiene y Seguridad vistas en relevamientos realizados por UAI.....	57
Tabla 9. Consulta sobre Planos de Evacuación aprobados.....	59
Tabla 10. Consulta sobre Protocolo de Evacuación del inmueble.....	60
Tabla 11. Consulta sobre integrantes del grupo de primera intervención ante incendios.....	60
Tabla 12. Capacitación sobre utilización de matafuegos.....	61
Tabla 13. Consulta sobre líderes de evacuación.....	61
Tabla 14. Consulta sobre punto de encuentro externo ante evacuación.....	62
Tabla 15. Consulta sobre participación en simulacros de incendio.....	62
Tabla 16. Consulta sobre alarmas sonoras de incendio.....	63
Tabla 17. Consulta sobre activación luces de emergencia durante simulacro.....	63
Tabla 18. Consulta sobre utilidad de contar con herramienta sobre seguridad edilicia.....	64
Tabla 19. Consulta sobre frecuencia de uso de la herramienta de seguridad edilicia.....	64
Tabla 20. Aportes de auditores internos sobre temáticas a incluir en la herramienta de control.....	65

3. INTRODUCCIÓN

3.1. Descripción del tema a abordar

El tema propuesto a abordar se relaciona con el diseño de una herramienta de control interno, con formato similar a los instructivos de trabajo elaborados por la Sindicatura General de la Nación (SIGEN), que permita a los auditores internos evaluar, mediante una serie de preguntas concretas, la Seguridad Edilicia de los inmuebles de la Administración Pública Nacional ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En mi rol de Auditora Interna y en mis años de experiencia trabajando en diferentes Unidades de Auditoría Interna de la Administración Pública, he notado que al momento de tener que realizar auditorías relacionadas con Higiene y Seguridad Laboral, las cuales se enfocan específicamente en el Capital Humano, dejan un poco de lado lo relacionado con la seguridad y conservación edilicia. La falta de mantenimiento de los inmuebles y otros elementos que lo integran (como ascensores, instalaciones fijas contra incendio, matafuegos, entre otros), puede poner en riesgo la seguridad no solo de los trabajadores que lo habitan, sino también a los ciudadanos que interactúan con el organismo o incluso a los transeúntes ante la falta de conservación de la fachada. Si bien el Instructivo de Trabajo N° 6/2022 aprobado por SIGEN permite analizar una serie de ejes entre los cuales se contempló “*Higiene y Seguridad*”, existen diversos aspectos relacionados con seguridad y mantenimiento edilicio que no fueron contemplados.

El hecho de elaborar una herramienta de control para los auditores internos de un organismo, les permitirá determinar si el mantenimiento y la seguridad edilicia de aquellos inmuebles en la órbita de la Administración Pública Nacional, resulta adecuado. Asimismo, posibilitará verificar el cumplimiento de normativa vigente y obligatoria para inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Es dable destacar que la mayoría de los instructivos de trabajo diseñados por la Sindicatura General de la Nación, tienen mayor injerencia en controles relacionados con ambiente, higiene y salud de los trabajadores, que en temas específicos de seguridad edilicia.

En línea con lo expuesto, el diseño de dicha herramienta de control será un gran aporte al ejercicio profesional de los auditores internos gubernamentales dado que la normativa relacionada con seguridad edilicia se encuentra en permanente cambio y actualización, y la mayoría de dichos cambios son generados por avances tecnológicos y nuevas visiones en materia de seguridad de los inmuebles.

3.2. *Fundamento del tema*

La investigación cuyo objetivo es el diseño de una herramienta de control interno sobre aspectos básicos de Seguridad Edilicia para inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), beneficiará a la Administración Pública Nacional (APN), dado que los auditores internos gubernamentales de cada organismo podrán determinar si el área encargada o responsable de la conservación y/o mantenimiento edilicio cumple con sus obligaciones.

Para ello se procederá a analizar la normativa vigente y la existencia de herramientas de control relacionadas con la temática, y así establecer cuáles son las categorías de análisis que la herramienta debe contener, teniendo en cuenta que existe una amplia gama de normativa respecto a seguridad edilicia y resulta complejo detectar si se aplican todas correctamente. Principalmente en aquellos organismos que no poseen un sector dedicado específicamente al tratamiento de todo lo relacionado con el mantenimiento y la seguridad de sus edificios. El tema seleccionado apunta concretamente a organismos de la Administración Pública Nacional con sedes inmuebles ubicadas en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Elegí este tema en particular, porque basada en mi experiencia laboral, la normativa emitida por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA) es conocida mayormente por profesionales especializados en materia de higiene y seguridad, y en general, las Unidades de Auditoría Interna no cuentan en su equipo interdisciplinario con dicha clase de profesionales. En los tres organismos donde me desempeñé como auditora interna (dos en el ámbito del GCABA y otro en el ámbito Nacional), ninguno de ellos poseía un sector o área encargada de servicios generales y/o mantenimiento, y al propio tiempo, tampoco contaba con profesionales en materia de seguridad e higiene en las Unidades de Auditoría Interna.

Además, desde que comencé la Especialización en Auditoría Interna Gubernamental, incluso dentro del plazo de prórroga que se me concedió para la presentación del presente trabajo, año tras año han surgido noticias de público conocimiento sobre incendios en los cuales los empleados públicos desconocían sobre el funcionamiento de las alarmas contra incendio y/o detección de humo y sobre los protocolos de evacuación de sus organismos, lo cual implicó que las personas evacuaran los edificios por sus propios medios.

En la siguiente tabla 1 de elaboración propia, destaco algunas noticias relacionadas con la problemática de no contar con controles adecuados sobre la seguridad edilicia y de las personas en organismos públicos:

Tabla 1. Noticias sobre incidentes relacionados con seguridad edilicia en organismos de la APN ubicados en CABA

Fecha del incidente	Organismo público afectado	Titular periodístico	Link de acceso a la noticia
07/11/2022	Ministerio de Economía de la Nación	Incendio en el Ministerio de Economía de la Nación.	https://www.lacapital.com.ar/informacion-general/se-desato-un-incendio-el-ministerio-economia-la-nacion-n10032323.html/amp
12/12/2023	Ministerio de Trabajo de la Nación	Incendio en microcentro: “Fue un sálvese quien pueda”, contó un empleado del Ministerio de Trabajo.	https://www.lanacion.com.ar/seguridad/incendio-en-microcentro-empezo-a-entrar-humo-y-me-queda-sin-aire-conto-un-empleado-del-ministerio-de-nid12122023/
09/01/2024	Ministerio de Defensa de la Nación	Evacuaron el Ministerio de Defensa por un principio de incendio.	https://www.lacapital.com.ar/informacion-general/se-desato-un-incendio-el-ministerio-economia-la-nacion-n10032323.html/amp

Fuente: Elaboración propia.

3.3. Delimitación

El trabajo hará foco en la seguridad edilicia de los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), pertenecientes a la Administración Pública Nacional, que se encuentren en funcionamiento siendo de gran relevancia la seguridad de las personas que lo habitan o transitan por allí.

Básicamente, la investigación se fundará en el estudio y análisis de normativa vigente, herramientas de control preexistentes y en los aportes de los auditores internos de la APN en base a su experiencia laboral. Para ello, se consultarán diferentes documentos legales, técnicos y otros, que permitan la construcción del marco teórico, además de realizar una delimitación de los conceptos que integrarán las diferentes categorías que debiera contener el diseño de la herramienta de control en materia de seguridad edilicia.

3.4. Aporte

La presente investigación tiene como finalidad colaborar en el diseño de una herramienta de control que permita a los auditores internos de la Administración Pública Nacional relevar el estado de situación de los inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en materia de seguridad edilicia. Ello permitirá reforzar las verificaciones que se realizan sobre el estado interno y externo de los edificios, y así evitar que se produzcan accidentes que pueden ser sorteados si se efectúan los controles pertinentes.

Con la confección de dicha herramienta, se daría cumplimiento al principio de economicidad contemplado en el inciso a) del artículo 4° de la Ley 24.156, dado que así se evitaría el pago de Multas impuestas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires ante incumplimientos normativos. Al propio tiempo, será un aporte al mantenimiento de un eficiente y eficaz sistema de control interno normativo y de gestión sobre operaciones relacionadas con seguridad edilicia del organismo bajo análisis, comprendiendo la práctica del control posterior a través de las auditorías internas con la utilización de dicha herramienta.

3.5. Estructura del trabajo

El trabajo presenta su estructura en once (11) partes y dos Anexos. Las tres primeras son: Resumen, Índice e Introducción. Luego, las cinco siguientes son: Planteamiento del problema, Objetivos, Metodología, Marco Teórico – Conceptual, Desarrollo. Por último Conclusiones, Abreviaturas y Bibliografía. En los Anexos se presentan:

- Anexo I: Cuestionario definitivo para su diseño en formato digital a través de la herramienta Google Formularios y el análisis de las respuestas obtenidas.
- Anexo II: La herramienta de control interno diseñada para ser utilizada en inmuebles de la Administración Pública Nacional ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Es dable indicar que por razones de espacio, se determinó presentar en el cuerpo del trabajo una síntesis del exhaustivo análisis de los aportes realizados por auditores internos a través del cuestionario.

4. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En primera instancia, es indispensable definir los dos conceptos básicos que dan el puntapié inicial al presente trabajo. “**Higiene** (...). *Es la especialidad profesional que se ocupa en preservar la salud de los trabajadores en su tarea*” y “**Seguridad** (...). *Es la especialidad profesional que se encarga de reducir o evitar accidentes de los trabajadores en su trabajo*” (Sánchez, 1998, pág. 10).

Los conceptos mencionados traen aparejada la necesidad de definir otros términos relacionados con la higiene y la seguridad, asociados a la prevención de riesgos laborales:

- **Peligro:** *es todo aquello que puede producir un daño o un deterioro de la calidad de vida individual o colectiva de las personas.*
- **Daño:** *es la consecuencia producida por un peligro sobre la calidad de vida individual o colectiva de las personas.*
- **Riesgo:** *si bien el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua lo define como la «proximidad de un daño», en el contexto de la prevención de riesgos debemos entenderlo como la probabilidad de que ante un determinado peligro se produzca un cierto daño, pudiendo por ello cuantificarse.*

- **Prevención:** técnica de actuación sobre los peligros con el fin de suprimirlos y evitar sus consecuencias perjudiciales.
- **Protección:** técnica de actuación sobre las consecuencias perjudiciales que un peligro puede producir sobre un individuo, colectividad, o su entorno, provocando daños. (Díaz, 2012, pág. 36)

Luego, es de suma importancia determinar la **relación existente entre ambiente y salud en el trabajo**. El autor María José Cortéz Díaz, en su libro “Seguridad e Higiene en el trabajo” indica que dado que *“el hombre no se ha limitado a la utilización de sustancias naturales, en su espíritu de superación, ha logrado la síntesis de nuevos productos con mejores calidades y la aplicación de nuevas formas de energía dando lugar a la aplicación tecnológica de estos conocimientos científicos y consecuentemente al gran desarrollo industrial de nuestro siglo, sin embargo también ha contribuido a aumentar los riesgos que estos procesos conllevan para la población en general y para el trabajador en particular, causando el deterioro de su salud y dando lugar a la aparición de nuevos daños derivados del trabajo.”* (Díaz, 2012, pág. 34)

*“(…) En este sentido, por ambiente o condiciones del trabajo no solo debemos entender los factores de naturaleza física, química o técnica (materias utilizadas o producidas, equipos empleados y métodos de producción aplicados), que pueden existir en el puesto de trabajo, sino que también deberán considerarse incluidos aquellos otros factores de carácter psicológico o social que puedan afectar de forma orgánica, psíquica o social la salud del trabajador. A partir de esta definición el **ambiente de trabajo** lo podemos considerar subdividido en: Ambiente orgánico, Ambiente psicológico y Ambiente social.”* (Díaz, 2012, pág. 35)

Para el planteamiento de la problemática que aborda el presente trabajo integrador, nos centraremos en el **Ambiente orgánico**. El mismo se encuentra constituido por aquellos factores ambientales que pueden dañar la salud física y orgánica del trabajador, comprendiendo según Díaz (2012):

- **Factores mecánicos:** elementos móviles, cortantes, punzantes, etc. de las maquinas, herramientas, manipulación y transporte de cargas, etc.
- **Factores físicos:** condiciones termohigrométricas, ruido, vibraciones, presión atmosférica, radiaciones ionizantes y no ionizantes, iluminación, etc.
- **Factores químicos:** contaminantes sólidos, líquidos y gases presentes en el aire.
- **Factores biológicos:** protozoos, virus, bacterias.

En base a lo definido hasta el momento, podemos tener en claro que los riesgos a los que se encuentran expuestos los trabajadores que prestan servicios en los inmuebles pertenecientes a la APN, se relacionan principalmente a factores mecánicos (por ejemplo, los medios de elevación como es el caso de los ascensores) y físicos (como sería el caso de balcones, techos y/o paredes en mal estado que podrían ocasionar accidentes en las personas), teniendo en cuenta que algunos edificios corresponden a

construcciones de más de 50 años como es el caso de la Casa Rosada, y un inadecuado mantenimiento podría ser un potencial riesgo de accidente para los trabajadores.

En concordancia con lo expuesto, es necesario destacar que la Constitución Nacional de la República Argentina establece que los habitantes tienen el derecho a gozar de un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano, y el deber de preservarlo.

Anterior a la reforma de la Constitución Nacional, y ante la necesidad de establecer condiciones de seguridad para los trabajadores, en el año 1972, se dictó la Ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo aplicable a todos los establecimientos y explotaciones, persigan o no fines de lucro, independientemente de la naturaleza económica de las actividades, el medio donde ellas se ejecuten, el carácter de los centros y puestos de trabajo y la índole de las maquinarias, elementos, dispositivos o procedimientos que se utilicen o adopten.

Sin embargo, en mi experiencia laboral tanto en el ámbito público como privado, muchas veces se deja de lado el tema de la seguridad en el trabajo, descuidando la prevención de potenciales riesgos para la salud de los trabajadores, sobre todo a nivel edilicio. Un ejemplo vívido de dicha situación, fue cuando trabajaba en el antiguo “Edificio del Plata”, ubicado sobre avenida 9 de julio. El mismo es reconocido por haber funcionado como el “Mercado del Plata”. En 1961 se inauguró como sede de varias oficinas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y desde ese entonces, con el pasar de los años, su mantenimiento fue en detrimento, ocasionando ello la aparición de peligros potenciales para los trabajadores. Entre todos los problemas de mantenimiento que presentaba dicho edificio recuerdo los siguientes: mal estado de conservación de los ascensores, importantes goteras en los techos del piso 9° que generaba cortes eléctricos por humedecer las alfombras y la pérdida de equipamiento informático, falta de planos de evacuación y alarmas contra incendios, falta de extintores o la existencia de ellos pero con carga vencida, inundación en los subsuelos los días de lluvia, cableado eléctrico sin una adecuada protección, entre otros. Si bien contaba con un área de mantenimiento, el personal no se encontraba capacitado para actuar ante un eventual siniestro, como podría haber sido un incendio. Además, cada repartición del GCBA era responsable de su sector, pero al no contar la máxima autoridad del organismo con un área de mantenimiento con personal capacitado para ello, no se contemplaba ni en el presupuesto ni en las contrataciones, la posibilidad de contratar personal matriculado en materia de higiene y seguridad, que pudiera detectar los potenciales peligros y la mejor forma de prevenirlos.

Luego, cuando tuve la oportunidad de trabajar en el ámbito privado, si bien el edificio contaba con Plan de Evacuación formalmente aprobado, no se capacitaba al personal de las diferentes empresas que tenían allí sus oficinas, para que estuvieran en condiciones de saber cómo proceder ante un simulacro de incendio. Es por ello, que el día que hubo

un incendio real, mi jefe creyendo que se trataba de un simulacro al escuchar las alarmas, no nos permitió salir de las oficinas hasta que vimos el humo. Dicho accionar hubiera sido diferente si él hubiera estado capacitado para evacuar las oficinas, se tratara o no de un simulacro.

Por último, cuando presté servicios en un organismo de la APN, pude notar que si bien se cumplía con la premisa de contratar a un profesional matriculado en higiene y seguridad, nadie tomaba en cuenta las recomendaciones que dicho profesional plasmaba en sus informes, dado que el organismo no contaba ni con un responsable que se encargara de la higiene y seguridad, ni con un área de mantenimiento. Por dicha razón, nadie había notado que la carga de los matafuegos estaba vencida, y que los ascensores no poseían obleas que permitieran verificar la última visita del técnico, o el número al cual había que contactarse ante una eventual falla, entre otros temas.

Es por ello, que descuidar la seguridad de los inmuebles de la APN ubicados en CABA, puede no solo generar costos adicionales innecesarios en materia de sanciones a través de la aplicación de multas, que pueden evitarse si se gestiona oportunamente lo establecido en los Reglamentos Técnicos del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires (Ley 6438) aprobados por Resolución N° 80-GCABA-SSGU/2021 de la Subsecretaría de Gestión Urbana; sino que también puede generar problemas graves en la salud de los trabajadores si existe peligro de electrocución, o no se capacita al personal en cómo reaccionar ante un siniestro, entre otras cuestiones. Partiendo de dicha base y que la Ley 24.156 establece como regla general que los organismos que forman parte de la Administración Pública Nacional deben primar los **principios de economía, eficiencia y eficacia**, y que en su artículo 100 establece que el sistema de control interno queda conformado por la Sindicatura General de la Nación, órgano normativo, de supervisión y coordinación, y por las unidades de auditoría interna de cada jurisdicción, y en su artículo 102 indica que la auditoría interna es un servicio a toda la organización. El objetivo del presente trabajo integrador es generar una herramienta de control interno que permita a los auditores de cada organismo verificar el estado de situación de los inmuebles de la Administración Pública Nacional ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y elaborar recomendaciones en línea con los hallazgos detectados que generen un riesgo en la seguridad de las personas que lo habitan o transitan por ellos o por sus alrededores.

Luego es necesario plantear el hecho de que el Código de Edificación de la CABA es actualizado constantemente, con lo cual los auditores internos de cada jurisdicción por su cuenta, deberían realizar revisiones periódicas a los fines de tener elementos suficientes para llevar a cabo auditorías relacionadas con Higiene y Seguridad, teniendo en cuenta que según el tema a tratar, existen Reglamentos Técnicos que establecen pautas a seguir con la finalidad de asegurar un correcto cumplimiento de determinadas especificaciones según se trate de elevadores (ascensores), fachada, instalaciones fijas

contra incendios, matafuegos, entre otros temas. A ello sumado el hecho de que cada Unidad de Auditoría Interna (UAI) cuenta con escaso personal para la ejecución de los proyectos de auditoría planificados anualmente, como para tener agentes dedicados a la actualización permanente de la normativa relacionada con seguridad edilicia.

Si bien la Sindicatura General de la Nación, a lo largo de los años ha intentado simplificar la tarea de los auditores internos a través de la elaboración de Guías e Instructivos de Trabajo relacionados con gestión ambiental e índices de seguimiento y sostenibilidad (ISSOs) cuyo propósito es promover la adopción de medidas para optimizar la sostenibilidad, en cuanto a prácticas vinculadas a la gestión eficiente de los recursos, tales como energía eléctrica, agua, papel, residuos, compras sustentables, incorporando además, otros criterios vinculados a la accesibilidad, movilidad, espacios verdes y prácticas saludables para las y los trabajadores; resulta necesario hacer más hincapié en el desarrollo de las temáticas relacionadas específicamente con seguridad edilicia dado que ello es fundamental para minimizar riesgos de accidentes sobre las personas que puedan generarse por el escaso o incorrecto mantenimiento de los inmuebles.

A la luz, del planteamiento anterior y con el propósito de inducir la investigación a una de las posibles soluciones, se formulan los siguientes interrogantes:

- ¿Cuál es la normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la APN y de la CABA?
- ¿Cuál es el grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional?
- ¿Qué conocimientos que pueden aportar los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?

5. OBJETIVOS

5.1. *Objetivo General:*

Diseñar una herramienta de control interno que contemple aspectos relacionados con seguridad edilicia aplicable en el ámbito de la Administración Pública Nacional, específicamente en dependencias ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.2. *Objetivos Específicos:*

OE 1: Relevar y analizar normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la APN y de la CABA.

OE 2: Analizar el grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional.

OE 3: Indagar sobre los conocimientos que pueden aportar los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

6. METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente Trabajo Integrador Final se llevó adelante una investigación de tipo exploratorio y descriptivo, retrospectivo, de diseño observacional, documental (no experimental) y de corte transversal.

El estudio fue de diseño no experimental (observacional) dado que no se controlaron ni manipularon las variables. Sólo se observaron los fenómenos que ya ocurrieron en su ambiente natural para después analizarlos. (Fassio, Pascual, & Suárez, 2002)

Tal como se detalló anteriormente, la presente investigación tuvo su inicio de tipo exploratorio, puesto que es un tema que aún no ha sido estudiado en el ámbito mencionado. Finalmente, la metodología de investigación se tornó del tipo descriptivo ya que se analizaron los datos normativos y documentales a una fecha determinada (corte transversal).

Para el cumplimiento del objetivo 3, se generó y administró una encuesta elaborada a través de la herramienta Google Formularios, y se distribuyó entre auditores internos que prestan servicios tanto en el ámbito de la Administración Pública Nacional como en otros similares. En dicho sentido, se utilizó un tipo de muestreo no probabilístico. En el Anexo I se detalla la encuesta relevada que consta de cuatro apartados:

- Sección I: Características de la UAI y del inmueble.
- Sección II: Controles internos relacionados con Higiene y Seguridad.
- Sección III: Conocimientos sobre el establecimiento.
- Sección IV: Aportes a la seguridad sobre inmuebles.

Luego, el análisis de la información recolectada se encuentra expuesto en la segunda parte del mencionado [Anexo I](#), permitió determinar la necesidad del desarrollo de la herramienta de control interno y definir los principales aspectos sobre seguridad edilicia que la misma debía contener, a los fines de garantizar la disminución de riesgos.

Como resultado final de lo expuesto, el diseño de la herramienta de control interno, objetivo principal del presente trabajo, se encuentra disponible en el [Anexo II](#).

7. MARCO TEÓRICO - CONCEPTUAL

El marco teórico conceptual del presente trabajo se basa en una revisión de bibliografía y normativa existente en materia de Seguridad Edilicia, tanto en el ámbito de la Administración Pública Nacional y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dado que en esta última jurisdicción se centra el presente análisis.

Este apartado se divide en diferentes secciones, acorde con el objetivo general del presente trabajo integrador. Para tal fin, en primer lugar, se intentará caracterizar los conceptos “Higiene y Seguridad Laboral” y “Seguridad Edilicia”. Luego se analizarán los elementos que inciden en las prácticas de Auditorías Ambientales.

7.1. Higiene y Seguridad Laboral

El concepto de Higiene y Seguridad Laboral, tiene su origen en la Ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, y sus decretos reglamentarios, que determinan las condiciones de seguridad que debe cumplir cualquier establecimiento o explotación, independientemente de la naturaleza de su actividad económica, en todo el territorio de la República Argentina.

Asimismo, la Ley 24.557 de Riesgos del Trabajo fue sancionada con el propósito de prevenir los riesgos del trabajo y la reparación de los daños derivados de su ejercicio con el objetivo de dar protección a todos los trabajadores, según la actividad que desarrollen en el ámbito público o privado. Su decreto reglamentario establece la estructura y pautas para la elaboración del Plan de Mejoramiento de las condiciones de higiene y seguridad en el trabajo; y a su vez, determina el alcance de los derechos, deberes y prohibiciones de las aseguradoras, de los empleadores asegurados y autoasegurados y de los trabajadores en general.

En cuanto a higiene, cabe destacar que antiguamente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, regía la Ordenanza N° 45.593 del año 1991, que establecía la obligatoriedad de realizar la limpieza de tanques de agua destinada al consumo humano en aquellos inmuebles que poseían más de una unidad de vivienda. Luego, en el año 2018 la mencionada ordenanza fue abrogada por la Ley 6.040, que tiene objeto regular la limpieza y 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.

Sin embargo, en ninguna de las normas mencionadas se establece de forma específica qué tipo de riesgos pueden existir según la actividad desarrollada por el empleador y la forma de prevenirlos. Para ello, cada empleador, consorcio y/o administrador del inmueble, debe disponer de la contratación de un especialista matriculado con conocimientos en materia de higiene y seguridad, que pueda realizar aquellos controles

que establecen tanto las normas nacionales como las normas particulares de la jurisdicción en la que se encuentra ubicado el inmueble.

7.2. Seguridad Edilicia

A los fines de limitar el alcance del presente trabajo, el análisis normativo se centrará particularmente en códigos de edificación, leyes, resoluciones, ordenanzas y/o reglamentos técnicos de aplicación sobre la conservación y mantenimiento de inmuebles alojados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en aquellas normas de alcance nacional que estén relacionadas con la higiene y seguridad.

En primer lugar, es dable mencionar que en el año 1999 se aprobó la Ley 257 en el ámbito de la CABA, la cual exigía a los propietarios de inmuebles mantener en buen **estado** las **fachadas** de las que pudieran producirse desprendimientos con eventual daño a las personas o bienes. Con el pasar de los años, dicha norma fue subsumida al **Código de Edificación de la CABA** -actualmente texto consolidado en los términos de la Ley 6.100 y su modificatoria- y a lo establecido en los **Reglamentos Técnicos** elaborados y aprobados por la autoridad de aplicación de dicha norma, es decir, el organismo encargado de controlar el cumplimiento de la ley.

Asimismo, como otra forma de velar por la seguridad de las personas, en el año 2004 se sancionó la Ley 1.346, creando el Plan de Evacuación y Simulacro en casos de incendio, explosión o advertencia de explosión. Actualmente, la Ley 5.920 deroga la mencionada norma y crea el **Sistema de Autoprotección**, el cual establece que los inmuebles ubicados en la CABA, más allá de la naturaleza de sus actividades, deben cumplimentar una serie de requisitos obligatorios entre los cuales se contempla: Plan de evacuación, simulacros para representar situaciones de emergencia y Plan de capacitaciones para actuar ante un siniestro.

El incumplimiento de las mencionadas leyes, puede generar sanciones pecuniarias a los propietarios y/o administradores de los inmuebles albergados en la Ciudad de Buenos Aires, algunas de las cuales se encuentran especificadas en la Ley 451 (Régimen de Faltas de la Ciudad).

Partiendo de esta base se procederá a analizar de forma minuciosa, los requisitos exigidos en cada ley. Puntalmente en cada Reglamento Técnico que se encuentre relacionado con la temática “*Conservación y Mantenimiento de Edificios*”, los cuales establecen las obligaciones de los propietarios y/o administradores de inmuebles que deben cumplir conforme el Código de Edificación de la CABA.

7.3. Auditorías Ambientales

La Sindicatura General de la Nación (SIGEN), en cumplimiento de su rol como “*órgano normativo, de supervisión y coordinación*” encargado del sistema de control interno del Sector Público Nacional conforme el artículo 100 de la Ley 24.156 de Administración Financiera, y como coordinador técnico de las Unidades de Auditoría Interna de cada jurisdicción, ha elaborado la **Guía de Auditorías Ambientales** que constituye un instrumento para la ejecución de auditorías en la temática ambiental. A su vez, se encuentra orientada a asistir a la gestión y la toma de decisiones, en pos de contribuir al logro de los objetivos de gobierno.

Dicha guía fue el puntapié inicial para que la SIGEN incursionara en el desarrollo de nuevas herramientas que permitieran la implementación de mayores controles en materia ambiental, considerando que las acciones llevadas a cabo por las organizaciones del ámbito público nacional, repercuten en el medio ambiente en mayor o menor medida, dependiendo del tipo de actividad que desarrollan. Así surgieron los Instructivos de Trabajo relacionados con la temática ambiental, y que a partir del año 2019, fueron mejorados año tras año, para que las Unidades de Auditoría Interna de cada organismo, contaran con un cuestionario estandarizado para la realización relevamientos cada vez más complejos, dando lugar a la SIGEN a la elaboración de índices y mediciones a nivel nacional, a partir de los resultados obtenidos.

Luego, en línea con la política ambiental nacional, el Decreto N° 31/2023 declara prioritaria la política pública nacional correspondiente al manejo y gestión sostenible de los recursos utilizados por los organismos del Sector Público Nacional (SPN) a través de las prácticas de consumo y de habitabilidad que se deberán implementar en la gestión eficiente de:

- a) la energía eléctrica;
- b) el agua;
- c) el gas natural
- d) los residuos;
- d) las compras públicas;
- e) la accesibilidad;
- f) la movilidad sostenible; y
- g) las superficies y espacios verdes.

Asimismo, designa al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MAyDS) como autoridad de aplicación quedando facultado para dictar normas complementarias, aclaratorias y operativas que resulten necesarias para la ejecución del mismo. A partir de ello, crea el programa Edificios Públicos Sostenibles para organismos del sector público nacional y elabora la **Guía Edificios Públicos Sostenibles**, que detalla su gestión e implementación a través de diversas fases. Sus principales metas son:

- *En un plazo máximo de dos años, los edificios públicos del SPN obtengan al menos la distinción como Organismo Públicos Comprometido con la Sostenibilidad.*
- *En un plazo máximo de seis años, los edificios públicos del SPN alcancen la distinción de Organismo Público Sostenible.*

Para alcanzar su cometido, el MAyDS junto a la colaboración del órgano rector del sistema de control interno de la APN, incorporaron al instructivo de trabajo del año 2023 sobre la etapa 3° del Índice de Seguimiento y Sostenibilidad (ISSOs), la consulta que cada Unidad de Auditoría Interna debía realizar en su jurisdicción sobre la inscripción al mencionado Programa de Edificios Públicos Sostenibles, la cantidad de inmuebles informados, el responsable de sostenibilidad designado y el estado de evaluación de cada edificio.

7.4. Normas Internacionales

Sobre Normas Internacionales es necesario aclarar que existe una amplia variedad de normas internacionales relacionadas con el tema principal encarado en el presente trabajo integrador. Al respecto, se seleccionaron aquellas normas que se ajustan a la temática Higiene y Seguridad en el trabajo como los Estándares GRI y Normas ISO.

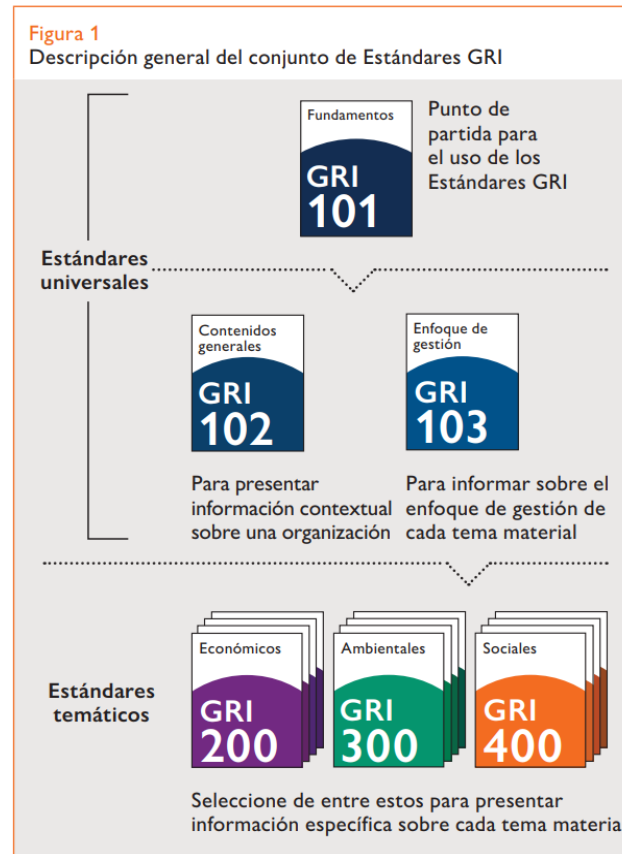
Para una mejor comprensión de las primeras, es necesario comprender sus orígenes. El Global Sustainability Standards Board (GSSB) es un organismo integrado por 15 miembros que representan diversos sectores, orígenes y regiones de todo el mundo.

Su gama de conocimientos técnicos, diversidad de experiencias y perspectiva de múltiples partes interesadas respaldan y fortalecen el desarrollo de los Estándares GRI.

Dichos estándares están diseñados como un conjunto modular fácil de usar, que ofrece una imagen inclusiva de los temas materiales de una organización, sus impactos relacionados y cómo se gestionan.

Los Estándares GRI publicados se clasifican en Universales y Temáticos, según el siguiente detalle:

Ilustración 1. Descripción general del conjunto de Estándares GRI



Fuente: (GRI 403, 2018, pág. 3)

Entre dichos estándares, se encuentra el **GRI 403/2018 “Salud y Seguridad en el Trabajo”**, el cual establece requerimientos de aportación de información sobre el tema de la salud y la seguridad en el trabajo. Este Estándar puede ser utilizado por organizaciones de cualquier tamaño, tipo, sector o ubicación geográfica que quieran informar sus impactos en relación al tema. Las condiciones laborales saludables y seguras están reconocidas como un derecho humano y se contemplan en numerosos instrumentos intergubernamentales oficiales, como los de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y la Organización Mundial de la Salud (OMS).

También se tendrá en cuenta la **Norma OHSAS 18001:2007 “Sistemas de gestión de la seguridad y salud en el trabajo”**, desarrollada por la Organización Internacional de Estandarización (ISO). La mencionada, es antecesora de la **Norma ISO 45001:2018**, un estándar internacional que establece los requisitos para un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo efectivo. Esta norma proporciona a las organizaciones un marco para identificar, controlar y reducir los riesgos laborales, con el objetivo de mejorar la seguridad y salud de los trabajadores.

8. DESARROLLO

Para dar cumplimiento a los objetivos de este Trabajo Final Integral en primer lugar, se indagará sobre la existencia de normativa internacional relacionada con Higiene y Seguridad en el trabajo, y su aplicación práctica en la herramienta de control objetivo del presente trabajo. Posteriormente, se continuará con el análisis de normativa nacional, y aquella de aplicación específica en CABA, que esté relacionada con seguridad edilicia, a los fines de definir las principales temáticas a considerar que se relacionen con la conservación y el mantenimiento de los inmuebles, y todo otro elemento que permita determinar que un edificio puede considerarse “seguro” para quienes lo habitan, teniendo en cuenta que *“Un edificio existente obtiene el estatus de Edificio Seguro cuando su infraestructura edilicia alcanza los estándares de seguridad que el Código de Edificación y las reglamentaciones complementarias establecen para el proyecto de obras nuevas. (...) A medida que el tiempo transcurre, el envejecimiento y uso del edificio produce la natural decaída de la seguridad (...).”* (Policichio & Sgrelli, 2014, pág. 31)

Luego se examinará el contenido de las herramientas de control interno elaboradas por la SIGEN, con el objetivo de ampliar ese desarrollo, volcándolo en una herramienta de control simplificada y fácil aplicación, tanto que sea utilizada no solo por integrantes de las Unidades de Auditoría Interna, sino también para toda persona interesada en realizar un chequeo integral básico del estado de cualquier inmueble ubicado en la CABA.

Por último, con la colaboración de auditores internos que presten servicios en el ámbito de la Administración Pública Nacional, se determinará cuáles serían las principales temáticas a considerar en la herramienta de control interno que pretendo desarrollar.

8.1. Normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito internacional, de la APN y de la CABA.

Como primer objetivo, es necesario realizar un análisis exhaustivo sobre la existencia de normativa relacionada con seguridad edilicia tanto en el ámbito internacional, así como en la Administración Pública Nacional y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

8.1.1. Normativa en el ámbito internacional

8.1.1.1. Estándar GRI 403/2018. Higiene y Seguridad en el trabajo

En el marco teórico conceptual se ha comentado sobre el principal objetivo del Estándar GRI 403/2018. Sobre la misma, es conveniente resaltar los aspectos más relevantes a tener en cuenta para la herramienta de control que se propone desarrollar. En su **Contenido 403-2**, establece que la organización debe presentar una descripción de los procesos para identificar peligros laborales y evaluar riesgos de forma periódica o esporádica, así como para aplicar la jerarquía de control a fin de eliminar peligros y

minimizar riesgos. Lo que establece el mencionado apartado, es que la organización posea un **Plan de Mantenimiento del Inmueble**, que contemple la revisión periódica de situaciones que permitan eliminar peligros y minimizar riesgos no solo para los trabajadores, sino también para otras personas que transiten por el establecimiento en el caso que sea de que posea atención al público.

A continuación, el **Contenido 403-5** indica que la organización debería encargarse de brindar capacitaciones relacionadas con higiene y seguridad laboral. Para el caso que se está abordando (seguridad edilicia), sería conveniente que el organismo cuente con un **Plan de Capacitación** que contemple cursos para todo el personal –independientemente de la modalidad de contratación- sobre seguridad e higiene, utilización de matafuegos, sobre cómo organizar la evacuación del establecimiento ante un incendio, entre otros.

Asimismo, el **Contenido 403-7**, se encuentra en línea con lo analizado en los párrafos anteriores, y la necesidad de contar con un **profesional en materia de higiene y seguridad laboral** que verifique el estado del inmueble en general y proponga soluciones y/o mejoras ante la detección de posibles riesgos.

Por último, el **Contenido 403-8** entre sus directrices indica que, a los fines de garantizar la cobertura de los trabajadores (permanentes o temporales) y no trabajadores (contratistas, proveedores, clientes, y similares), la organización puede realizar auditorías internas y/o externas, a través de su propia área de auditoría, o externas llevadas a cabo por la contratista de higiene y seguridad laboral (según lo descrito en el párrafo anterior) o por inspectores del GCABA, encargados de controlar el estado de conservación de ascensores, fachadas, instalaciones fijas contra incendios (IFCI), mantenimiento de matafuegos, entre otros temas contenidos en el Código de Edificación de CABA y sus Reglamentos Técnicos.

8.1.1.2. Norma OHSAS 18001/2007. Sistema de Salud y Seguridad Ocupacional.

Las Normas OHSAS (Occupational Health and Safety Assessment Series) 18001:2007 son un estándar internacional que se orientan a la implementación de un sistema de gestión de salud y seguridad ocupacional en una organización. Fue desarrollada por la Organización Internacional de Estandarización (ISO). Esta norma ha sido sustituida por la norma ISO 45001:2018. Sin embargo, aunque no está en vigor, puede considerarse como un buen punto de partida. Algunos de los requisitos clave eran: desarrollar y aplicar políticas y procedimientos; creación de un comité de salud y seguridad en el trabajo; realización de evaluaciones de riesgos y establecer programas de formación y comunicación. Sobre ello, la SIGEN, como órgano rector del control interno en la APN, ha desarrollado herramientas denominadas “Instructivos de Trabajo” que permiten la realización de relevamientos anuales en los organismos sobre temática ambiental, pero que omiten muchas de las temáticas relacionadas con seguridad edilicia (ver [apartado 8.2.3](#)). En cuanto a la creación de **comités de salud y seguridad en el trabajo**,

mediante el artículo 117 del Convenio Colectivo de Trabajo para la APN -Decreto N° 214/2006-, se creó la Comisión de Condiciones y Medio Ambiente de Trabajo (CyMAT), encargada de velar por la salud y seguridad de los trabajadores del Estado, la cual debiera contar con una delegación en cada Jurisdicción.

Respecto a **evaluaciones de riesgos**, en general, son realizadas por terceros profesionales en higiene y seguridad, contratados para dicho fin.

Sobre **programas de formación y comunicación**, si bien la mayoría de los organismos de la APN no cuentan con ello, algunos suelen tener acceso a las Actas de reuniones de sus propias delegaciones CyMAT.

8.1.1.3. Norma ISO 45001/2018. Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo

La norma ISO 45001 es un estándar internacional que establece los requisitos para un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (en adelante, SST) efectivo. Esta norma proporciona a las organizaciones un marco para identificar, controlar y reducir los riesgos laborales, con el objetivo de mejorar la seguridad y salud de los trabajadores. Establece una serie de requisitos y pautas como marco de referencia para gestionar y minimizar riesgos, detectar oportunidades para prevenir lesiones en los empleados y mejorar el desempeño del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo de la organización. Si bien la norma es compleja, se focalizará en aquellos puntos que pueden ser útiles para nutrir la herramienta que se pretende elaborar.

En su capítulo 6, apartado **6.1.2.1 Identificación de peligros**, establece “*La organización debe establecer, implementar y mantener procesos de identificación continua y proactiva de los peligros*. (Norma ISO 45001, 2018). En dicho sentido, se puede decir que el establecimiento debiera poseer un **Plan de Mantenimiento del Inmueble** que contemple revisiones periódicas de las instalaciones a los fines de minimizar los riesgos y peligros potenciales para los trabajadores.

A su vez, el edificio tendría que poseer un **Plan de Evacuación ante siniestros** que contemple **protocolos de actuación** teniendo en cuenta las necesidades y capacidades de los trabajadores que prestan servicios en el lugar, es decir, que los líderes de evacuación de cada piso tendrían que conocer si algún empleado posee algún tipo de **discapacidad** que requiera asistencia en la evacuación, como en los casos de no videntes, hipoacúsicos o movilidad reducida. Asimismo, tener en cuenta el diseño del plan de evacuación, **protocolos de actuación específicos** dependiendo del lugar donde esté ocurriendo el incidente. Por ejemplo, los inmuebles que poseen Centros de Datos o Datacenters, con acceso a proveedores y/o contratistas externos, tienen que definir diferentes roles de evacuación para asegurar que nadie salga herido o quede atrapado en dicho lugar, dado que, al ser un sector con información sensible, el acceso es restringido

mediante la utilización de datos biométricos o llaves electrónicas, impidiendo que personal ajeno a la institución puede ingresar o salir libremente.

8.1.2. Normativa en el ámbito de la APN

8.1.2.1. Constitución Nacional Argentina

La Constitución Nacional, en su artículo 41 establece entre otras cuestiones que “*todos los habitantes gozan del derecho de un **ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras** y tienen el deber de preservarlo (...)*”. Al propio tiempo, el artículo 42 indica “*Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos (...)*” (Ley 24.430, 1994)

Teniendo como base lo establecido en la Constitución Nacional, puede interpretarse como ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano, a un establecimiento que cuente con suficientes medidas de seguridad para los trabajadores, partiendo de la conservación y el mantenimiento del inmueble como primera medida.

En línea con lo expuesto, la APN ha sancionado la Ley 25675 sobre política ambiental nacional (ver análisis en [apartado 8.1.2.5](#)).

Asimismo, el nuevo Código de Edificación de la CABA y sus RT, tiene en cuenta la temática ambiental, como en el establecimiento de pautas para la conservación y el mantenimiento de techos verdes, chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, entre otros temas, cuyo análisis tanto del Código de Edificación y sus Reglamentos Técnicos, se expone en el [apartado 8.1.3.2](#) y [apartado 8.1.3.3](#) del presente trabajo, respectivamente.

8.1.2.2. Ley 19.587 - Higiene y Seguridad en el Trabajo

La Ley 19.587 establece que la higiene y seguridad en el trabajo comprenderá las normas técnicas y medidas que tengan por objeto proteger la vida, prevenir riesgos y accidentes de los trabajadores. Es por ello que todo empleador debe adoptar y poner en práctica medidas adecuadas de higiene y seguridad sobre edificios y lugares de trabajo, para mantener condiciones ambientales y sanitarias adecuadas. Al propio tiempo, “*Las reglamentaciones de las **condiciones de seguridad en el trabajo** deberán considerar primordialmente: a) **instalaciones, artefactos y accesorios; útiles y herramientas; ubicación y conservación;** b) **protección de máquinas, instalaciones y artefactos;** c) **instalaciones eléctricas;** d) **equipos de protección individual de los trabajadores;** e) **prevención de accidentes del trabajo y enfermedades del trabajo;** f) **identificación y rotulado de sustancias nocivas y señalamiento de lugares peligrosos** y singularmente*

peligrosos; g) prevención y protección contra incendios y cualquier clase de siniestros.” (Ley 19.587, 1972)

Lo hasta aquí expuesto, va en línea con los objetivos del presente trabajo integrador, dado que la herramienta de control que intento elaborar, contemplará los principales hitos establecidos en la mencionada ley, y será de gran apoyo para las áreas o personas encargadas de velar por la seguridad de los trabajadores en un establecimiento, y les permitirá no depender exclusivamente del análisis periódico de un contratista profesional en materia de higiene y seguridad en el trabajo.

8.1.2.3. Decretos Reglamentarios N° 351/79 y N° 1338/96

Los Decretos N° 351/79 y 1338/96, reglamentan la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo mencionada en el apartado anterior. El primero se enfoca en que todo establecimiento deberá prever de condiciones de higiene y seguridad en sus instalaciones “(...) tanto para los momentos de desarrollo normal de tareas como para las situaciones de emergencia (...). En aquellos municipios donde no existieran códigos en la materia o éstos no fueran suficientes, se adoptará como base el de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.” (Decreto N° 351/79, Artículo 42).

Entre otros puntos interesantes, en el Artículo 57 se encuentra la **provisión de agua potable**, el cual indica que todo establecimiento deberá contar con provisión y reserva de agua para uso humano. A su vez, deberá poseer **análisis de las aguas** que utiliza realizados bajo los **aspectos bacteriológicos, físicos y químicos**.

Asimismo, el Artículo 98 que habla sobre instalaciones y equipos eléctricos, establece que “*Los establecimientos efectuarán el **mantenimiento de las instalaciones y verificarán las mismas periódicamente en base a sus respectivos programas**, confeccionados de acuerdo a normas de seguridad, registrando debidamente sus resultados.*”. Al respecto, se puede interpretar que los mencionados programas se encuentran relacionados con el **Plan de Mantenimiento del inmueble**, es decir, que debiera contener un apartado relacionado con instalaciones y equipos eléctricos que se encuentran distribuidos en el establecimiento. Otro punto importante, es el capítulo 18 sobre **Protección contra incendios**, que establece parámetros específicos a tener en cuenta sobre la resistencia al fuego de los elementos estructurales del establecimiento y la determinación de la carga de fuego. También establece el ancho mínimo permitido y la disposición de los medios de escape (pasillos, corredores y escaleras).

El segundo Decreto Reglamentario deroga algunos capítulos del anterior, e indica que los establecimientos deberán contar, ya sea con carácter interno o externo, con Servicios de Medicina del Trabajo y de Higiene y Seguridad en el Trabajo, los que tendrán como objetivo prevenir, todo daño que pudiera causarse a la vida y a la salud de los trabajadores por las condiciones de su trabajo. En su Artículo 10° establece “*El Servicio*

de Higiene y Seguridad en el Trabajo tiene como misión fundamental implementar la política fijada por el establecimiento en la materia, tendiente a determinar, promover y mantener adecuadas condiciones ambientales en los lugares de trabajo.”. Luego, el Artículo 14, indica que **quedan exceptuadas de la obligación de tener asignación de profesionales y técnicos en higiene y seguridad** según el tipo de entidad y cantidad de empleados. Podría darse el caso de que algunos edificios de oficinas de la APN, encuadren en el inciso c) el cual indica que los **establecimientos dedicados exclusivamente a tareas administrativas de hasta DOSCIENTOS (200) trabajadores** están exceptuados de la obligación de asignar profesionales y/o técnicos en higiene y seguridad. En otras palabras, sería conveniente contemplar en la herramienta en desarrollo, la verificación de la cantidad de profesionales matriculados contratados en dicha materia, a los fines de verificar el cumplimiento normativo.

8.1.2.4. Ley 24.557 - Riesgos del Trabajo

La finalidad de la Ley de Riesgos del Trabajo (LRT) es reducir la siniestralidad laboral a través de la prevención de los riesgos y la reparación de los daños derivados del trabajo. Entre los sujetos obligados, se encuentran los funcionarios y empleados del SPN, de las provincias y sus municipios, y el GCABA. Para la prevención de los riesgos del trabajo, establece que *“Los contratos entre la ART y los empleadores incorporarán un Plan de Mejoramiento de las condiciones de higiene y seguridad, que indicará las medidas y modificaciones que los empleadores deban adoptar en cada uno de sus establecimientos (...). El Poder Ejecutivo nacional regulará las pautas y contenidos del Plan (...), así como el régimen de sanciones.”*. Luego, a través del Decreto N° 170/96 se reglamentó la mencionada ley, estableciendo la estructura del Plan mencionado, el cual, debe confeccionarse siguiendo las pautas establecidas en su Artículo 1°. Dicho plan, desde su elaboración hasta su evaluación y posterior diagnóstico, requiere de la intervención de tres instituciones: el organismo obligado, la Superintendencia de Riesgos del Trabajo y la Aseguradora contratada por el empleador. A su vez, el Artículo 20 del mencionado decreto indica que *“Para cumplir con las obligaciones establecidas precedentemente las aseguradoras deberán contar con personal especializado en higiene y seguridad o medicina del trabajo de modo que asegure la atención en materia de prevención de riesgos de sus afiliados.”*

Los puntos interesantes del Artículo 28, son los incisos d) y e) los cuales establecen respectivamente que los empleadores están obligados a *“Poner en conocimiento de los trabajadores el Plan de Mejoramiento”* y *“Brindar adecuada capacitación a los trabajadores respecto de los riesgos inherentes a sus puestos de trabajo”*. Serían dos puntos interesantes a incluir en la herramienta de control dado que, en mi experiencia en diferentes empleos del ámbito público y privado, no recuerdo que me hayan informado sobre la existencia de un Plan de Mejoramiento del establecimiento, y salvo en un caso, la Aseguradora se ha encargado de brindar una capacitación de RCP.

8.1.2.5. Ley 25.675 - Política Ambiental Nacional

Ante la necesidad de regular lo establecido en el artículo 41 de la Constitución, mediante la Ley 25.675 se estableció una Política Ambiental a nivel Nacional. La misma instruye determinación de presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable. A su vez, enuncia el principio preventivo, indicando que las causas y fuentes de los problemas ambientales se atenderán de manera integrada y prioritaria, tratando de prevenir los efectos negativos que se puedan producir sobre el ambiente. En la APN los organismos de control han hecho énfasis en la elaboración de guías con la finalidad de gestionar de forma adecuada y sustentable los recursos que pueden tener impacto en el medio ambiente. Entre dichos elementos, se encuentra la Guía de Auditorías Ambientales y la Guía de Edificios Públicos Sostenibles, analizadas en [apartado 8.2.1](#) y [apartado 8.2.6](#) respectivamente.

8.1.2.6. Decreto N° 31/2023 - Edificios Públicos Sostenibles

El Decreto N° 31/2023, crea el Programa Edificios Públicos Sostenibles para los Organismos del SPN, en la órbita de la Unidad Gabinete de Asesores del MAyDS, cuyo objetivo general es promover el manejo y gestión sostenible de recursos mediante buenas prácticas sostenibles de consumo y habitabilidad. Sus objetivos son:

- a) *Promover el manejo y gestión sostenible de recursos a través de la incorporación de buenas prácticas sostenibles de consumo y habitabilidad en el SPN.*
- b) *Reducir el impacto ambiental generado por las actividades que se desarrollan en los edificios públicos del SPN.*
- c) *Brindar asistencia a los organismos del SPN en sus procesos de implementación de buenas prácticas sostenibles de consumo y habitabilidad.*
- d) *Otorgar distintivos que destaquen el compromiso de los organismos del SPN con la sustentabilidad en los edificios públicos donde éstos desarrollan su actividad.*

Para su implementación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Social de la Nación, ha elaborado una guía, cuyo análisis se encuentra desplegado en el [apartado 8.2.6](#).

8.1.2.7. Procedimientos Operativos Estandarizados - POE

Los POE, en inglés denominados SOPs (Standard Operation Procedures), son instrucciones escritas para diversas operaciones particulares o generales, aplicables a diferentes productos o insumos que describen en forma detallada la serie de procedimientos y actividades que se deben realizar en un lugar determinado. Esto permite que cada persona dentro de la organización pueda saber con exactitud, qué le corresponderá hacer cuando se efectúe la aplicación del procedimiento. Los POE garantizan la realización de las tareas respetando un mismo procedimiento y sirven para evaluar al personal y conocer su desempeño. Al ser de revisión periódica, permiten

verificar su efectividad y continuar capacitando al personal. Otra ventaja importante es que promueven la comunicación entre los distintos sectores de la empresa y son útiles para el desarrollo de autoinspecciones y auditorías.

El propósito de un POE es suministrar un registro que demuestre el control de un proceso, minimizar o eliminar desviaciones, errores y/o riesgos, así como asegurar que la tarea sea realizada en forma segura. Si bien, según la ANMAT, se utilizan para asegurar la inocuidad de un alimento durante su proceso de elaboración como lo establecen las “*Guías POE de Saneamiento*” elaboradas por el Ministerio de Agroindustria de la Nación, también detecté la existencia de la Resolución N° 355/2020 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la Nación, ha aprobado la “*Guía POE para el muestreo de aceites aislante en transformadores eléctricos*” de PBC (bifenilos policlorados), que no se relaciona específicamente a la industria alimenticia.

Sin embargo, al realizar la búsqueda de POE relacionados con Higiene y Seguridad laboral, no he detectado la existencia de guías de ese tipo. Ello es razón suficiente para continuar con el desarrollo de la herramienta de control para relevar el cumplimiento de requisitos mínimos en cada establecimiento de la APN ubicados en la CABA, que permita determinar si un edificio es seguro para quienes lo habitan o transitan por él.

8.1.3. Normativa en el ámbito de la CABA

8.1.3.1. Ley 5.920 - Sistema de Autoprotección

La Ley 5.920 (texto actualizado por Ley 6.616) crea el Sistema de Autoprotección de aplicación obligatoria en el ámbito de la CABA y “*consiste en un conjunto de acciones y medidas destinadas a prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, para proporcionar una respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia.*”. El alcance de la norma incluye edificios, establecimientos y/o predios, tanto del ámbito público como privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos lugares con afluencia de público, adecuándolo a las características propias del edificio, su destino y de las personas que lo utilizan. Es por ello, que resulta de aplicación obligatoria respecto a los inmuebles de la APN que se encuentran ubicados en la CABA.

Al propio tiempo, dicha norma establece que, para la aprobación de los Sistemas de Autoprotección, deberán contener como mínimo:

- a) **Descripción de la actividad que se desarrolla en el edificio y población involucrada.**
- b) **Descripción de los medios técnicos de protección con que cuenta el edificio.**
- c) **Identificación y descripción de los riesgos presentes en el edificio.**
- d) **Designación de personas y puesto que tendrá asignado para poner en marcha el procedimiento ante una emergencia, y el/los responsables de coordinar las medidas de evacuación del edificio.**

- e) *Plan de capacitación de las personas designadas en el inciso d).*
- f) *Nómina de fuerzas auxiliares que pueden asistir ante posibles emergencias.*
- g) *Descripción de acciones y medidas que deberán adoptarse para prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, a fin de proporcionar una respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia, siniestro o incendio.*
- h) *Obligación de realizar al menos dos (2) ejercicios de simulacro anuales, para representar la atención de una emergencia, desplegando personal y equipos.*
- i) *Plan de evacuación, modos, pautas y tiempos estimados de evacuación.*

Dado que, el cumplimiento de dichos requisitos es fundamental para asegurar un sistema de autoprotección eficiente, se incorporará en el diseño de la herramienta de control, un apartado específico que los contemple.

8.1.3.2. Ley 6.100 - Código de Edificación

La Ley 6.100 aprueba el Código de Edificación de la CABA, modificado por la Ley 6.438 en el año 2021. El Artículo 4° “establece las responsabilidades y obligaciones de los sujetos que asumen los roles necesarios para cada trámite o actuación (...). Cada rol debe ser asumido por profesionales y/o técnicos con alcances de título en la tarea para la que son designados, debiendo estar matriculados o inscriptos en el correspondiente Consejo o Colegio Profesional. (...) la gestión de (...) **Conservación y Mantenimiento, deben tener responsables según la magnitud y naturaleza de los mismos, según se establece en los Reglamentos Técnicos. (...)**”. A su vez, el apartado **2.2.2.4.8 Responsable en Seguridad e Higiene** de dicha ley, establece: “*El Propietario o Comitente debe contratar, (...) un profesional habilitado con alcance en (...) materia de seguridad e higiene (...)*”. Al propio tiempo, el apartado **2.2.2.5 Sujetos Intervinientes en la Etapa de Conservación y Mantenimiento** de la mencionada norma, indica que “(...), *aquellas instalaciones o partes del edificio que deben ser objeto de verificaciones periódicas, deben designar los sujetos que se establecen a continuación (...)*”:

- **Empresa Conservadora o Mantenedora/Conservador o Mantenedor** (apartado 2.2.2.5.1 del Código): Persona jurídica o humana capacitado en la materia, que provee servicios de conservación o mantenimiento sobre las instalaciones o partes del edificio, a través de revisiones periódicas.
- **Profesional Certificante** (apartado 2.2.2.5.2 del Código): Certifica que un edificio, sus partes, y/o instalaciones complementarias, cumple con las condiciones de seguridad previstas en la normativa vigente.
- **Foguistas** (apartado 2.2.2.5.3 del Código de Edificación): Intervienen en la puesta en marcha y funcionamiento de calderas a vapor de agua. Deben poseer matrícula. Existen diversas categorías según la superficie de calefacción.

En general, el Código de Edificación de la CABA establece lineamientos principales sobre diversos temas, pero los RT son más específicos en cuanto a los requisitos a cumplimentar respecto a la conservación y mantenimiento de las instalaciones. Los principales reglamentos se exponen en el siguiente apartado, y serán considerados para el desarrollo de la herramienta de control objeto del presente trabajo integrador.

8.1.3.3. Resolución SSGU 80/2021 - Reglamentos Técnicos

La Resolución N° 80/2021 de la Subsecretaría de Gestión Urbana del GCABA, aprueba y modifica una serie de Reglamentos Técnicos del Código de Edificación de la CABA. Teniendo en cuenta que muchos de ellos se relacionan con obras, me centraré en los relacionados específicamente con “**Conservación y Mantenimiento**” de instalaciones:

Tabla 2. Reglamentos Técnicos CABA relacionados con Conservación y Mantenimiento de instalaciones

SUBCLASIFICACIÓN EN EL REGLAMENTO	NÚMERO DE REGLAMENTO TÉCNICO	NOMBRE DEL REGLAMENTO TÉCNICO
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	RT-050100-020601-00	Conservación y Mantenimiento de los Edificios en General
	RT-050102-020601-01	Conservación de Fachadas
	RT-050105-020601-05	Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación
	RT-050106-020601-06	Conservación de las Instalaciones Térmicas
	RT-050107-020601-07	Conservación de las Instalaciones Fijas contra Incendio
	RT-050107-020601-08	Fabricación, Reparación e Instalación de las Instalaciones contra Incendio
	RT-050107-020601-09	Fabricación, Reparación, Instalación y Control de Extintores y Equipos contra Incendio
	RT-050201-020602-00	Obras en mal estado o amenazadas por un peligro
	RT-050300-020603-00	Instalaciones en mal estado
	RT-050103-020604-00	Conservación de las Instalaciones Eléctricas

Fuente: Elaboración propia.

Luego, se realizó una selección de reglamentos que tendrán un impacto directo en la herramienta de control, objetivo principal del presente trabajo. A partir de ello, se tomará la información más relevante de los RT que se detallan a continuación:

8.1.3.3.1. Conservación y Mantenimiento de los Edificios en General

Según el RT-050100-020601-00, el sujeto obligado debe conservar y mantener el inmueble y sus instalaciones, así como el terreno y/o la obra, en óptimas condiciones de seguridad, funcionamiento, higiene y salubridad. Asimismo, establece que la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) será competente para ejercer el

control de la conservación, mantenimiento y certificación del inmueble, la fachada, la obra y/o las instalaciones, según corresponda, mediante una fiscalización. Si bien define quién es el sujeto obligado, y aspectos muy generales de qué hacer ante una inspección o convocatoria a capacitaciones, no surgieron del análisis del RT elementos que pudieran incluirse en la herramienta de control pretendida.

8.1.3.3.2. Conservación de Fachadas

El RT-050102-020601-01, a diferencia del anterior, es más específico en cuanto a la conservación de fachadas. Indica que para acreditar el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento de los elementos enumerados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación (Balcones, terrazas y azoteas; Barandas, balaustres y barandales; entre otros), deberá poseer **Certificado de Conservación** y su correspondiente **Informe Técnico** suscripto por un profesional matriculado en la materia, donde se acreditará el buen estado de conservación o, de corresponder, la solicitud del **Certificado de Eximición**. Los mencionados elementos –a excepción del último- deben ser presentados ante la DGFYCO periódicamente, dependiendo de los años de antigüedad del inmueble. Establece las fechas que se tomarán para contabilizar la antigüedad de los edificios, e indica el modo de tramitación, a través del sistema establecido para tal fin, del mencionado informe y sus correspondientes certificados. Todo lo expuesto, será considerado en la herramienta de control, dado que el incumplimiento de los mencionados requisitos, implica una sanción pecuniaria. (Ver [apartado 8.1.3.5](#))

8.1.3.3.3. Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación

Conforme el RT-050105-020601-05, el sujeto obligado deberá declarar los ascensores, montacargas u otro medio alternativo de elevación, en el **Registro de Conservación de Elevadores** a los fines de su conservación. Deberá tramitar la obtención de la **oblea con código QR** en la cual se podrá visualizar información sobre el estado del elevador. Ésta posee un vencimiento anual al 31 de diciembre de cada año, para lo cual se debe efectuar su renovación hasta el 31 de marzo del año siguiente como fecha límite. A su vez, el sujeto obligado deberá designar a una **empresa conservadora** por cada elevador existente, que se encuentre registrada en el padrón. También deberá contar con los **planos registrados** en la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

La RT indica se deberá poseer una **póliza de seguro de responsabilidad civil y constancia de pago**, vigente, que cumpla con **montos mínimos de cobertura** establecidos en el reglamento, y que cubra daños a personas y/o a bienes propios y/o de terceros por el uso del elevador, debiendo figurar taxativamente la cobertura por:

- Daños/lesiones a personas -incluida la muerte-;
- Daños a bienes propios y/o de terceros;
- Toda tarea de control, mantenimiento y/o reparación que produzca un daño a los empleados de la empresa conservadora interviniente y/o a terceros.

Otro punto a tener en cuenta, es que la **compañía de seguros** contratada debe estar debidamente **inscrita en la Superintendencia de Seguros de la Nación**.

La **Empresa Conservadora** debe contar con un **teléfono de contacto directo**, disponible las veinticuatro (24) horas los 365 días del año, para atender reclamos, urgencias, emergencias y/o coordinar inspecciones asociadas al estado del elevador.

El **Representante Técnico** de la Empresa Conservadora debe registrar en el **libro digital** correspondiente el **control periódico sobre el estado del elevador** informado si el elevador se encuentra o no, apto para su uso. Según el tipo de elevador bajo análisis, el RT detalla una serie de verificaciones y revisiones mínimas que se deben realizar y la periodicidad de las mismas (por mes y por semestre).

Cada elevador deberá poseer un **Libro Digital**, el cual contendrá el detalle del control periódico sobre el estado del elevador informado por el Representante Técnico de la Empresa Conservadora y los **informes** elaborados por el técnico del tipo:

- **Inicial:** Se realiza por única vez o las veces en las que se observe modificación en la instalación.
- **Regular o periódico:** Se realiza al menos una vez por mes. Allí se detalla fecha y hora de la visita en la que efectuó la verificación/control.
- **Eventual:** Son informes complementarios a los regulares generalmente asociados a intervenciones por reclamos.

En las obligaciones, además de lo descripto, indica que el sujeto obligado debe mantener en su poder la guarda de los **libros de conservación en formato papel**, de cada elevador y que fueran anteriores a la implementación de los libros digitales.

Cada tema tratado en el Reglamento Técnico sobre conservación de medios de elevación, serán tenidos en cuenta en la herramienta de control.

8.1.3.3.4. Conservación de las Instalaciones Térmicas

El RT-050106-020601-06, establece que su alcance corresponde a artefactos térmicos, es decir, instalaciones destinadas a producir vapor y/o agua caliente, y aceite caliente. Entre dichos artefactos se encuentran: acumulador de agua (termotanque), y los siguientes tipos de caldera: de agua caliente, de vapor a baja presión, de vapor a alta presión y de fluido térmico. (Reglamento Técnico RT-050106-020601-06, 2021, pág. 3)

Entre las obligaciones y responsabilidades del propietario y/o administrador del edificio, se encuentra la obtención y exhibición de la constancia de conservación del artefacto térmico, **oblea con código QR** vigente. Su lectura digital permite obtener información sobre el estado del artefacto térmico. Dicha oblea vence el 31 de diciembre de cada año, debiendo efectuar su renovación hasta el 31 de marzo del año siguiente como fecha

límite. A su vez, el sujeto obligado deberá **designar a un profesional certificante** con incumbencia en la materia y **matriculado** ante el respectivo consejo profesional.

El artefacto térmico tiene que estar declarado en el “**Registro de Artefactos Térmicos**”. A su vez, tiene que contar con una **Póliza de seguro de responsabilidad civil**, con cobertura **vigente** para cubrir daños a personas y/o a bienes propios y/o de terceros, por el uso de la instalación, que cubra los montos mínimos establecidos en el RT y en la cual debe figurar taxativamente la cobertura por: daños/lesiones a personas -incluida la muerte-; daños a bienes propios y/o de terceros; y toda tarea de control y/o reparación que produzca un daño a los profesionales intervinientes y/o a terceros. El **profesional certificante** deberá estar **matriculado** en el Consejo Profesional que le corresponda y estar **registrado** en el sistema digital dispuesto a tal fin. Debe informar el estado de los artefactos térmicos en el libro digital. A su vez debe brindar asesoramiento sobre el uso correcto de la instalación del artefacto, y contar con un **teléfono de contacto directo**. También tiene la obligación de registrar en el **Libro Digital** los siguientes tipos de informes:

- **Informe inicial:** se realiza por única vez o las veces en las que se observe modificación en la instalación.
- **Informe regular:** la periodicidad de los informes depende del tipo de artefacto. Debe contener fecha de control, planilla de verificación (check list) y estado del artefacto. También debe indicar observaciones, en caso de corresponder.

El RT también establece que todo **artefacto térmico de vapor de agua de alta presión**, deberá ser sometido **anualmente a una inspección** por la autoridad de control.

8.1.3.3.5. Conservación de las Instalaciones Fijas contra Incendio

El RT-050107-020601-07, comprende a los sistemas de detección y extinción existentes en edificios construidos y a construir en CABA. Los divide en rubros agua, gases, polvo, entre otros. (Reglamento Técnico RT-050102-020601-07, 2021, pág. 3). Las IFCI tienen que estar declaradas en el “**Registro de Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendio**”. Para cada una de ellas el sujeto obligado debe tramitar la **oblea con código QR** cuya lectura digital permite visualizar su estado y la misma vence el 31 de diciembre de cada año, debiendo efectuar su renovación hasta el 31 de marzo del año siguiente como fecha límite. Debe estar disponible en un lugar visible y accesible.

La **empresa mantenedora** debe encontrarse en el registro de “**Consulta de Empresas Mantenedoras de Instalaciones Fijas contra Incendios**”, y contar con correo electrónico de atención permanente y con un teléfono de contacto disponible las 24 horas para atender reclamos, urgencias, emergencias y coordinar inspecciones. También es su responsabilidad ingresar en el Libro Digital los **informes técnicos** que hayan elaborado sus **representantes técnicos matriculados**. También tiene la obligación de registrar en dicho libro, los siguientes tipos de informes:

- **Informe inicial:** se realiza por única vez o las veces en las que se observe modificación en cada instalación, usos o superficies.
- **Informe periódico:** su realización periódica depende del rubro de la IFCI.
- **Informe eventual:** asociado a intervenciones adicionales.

Cada tema tratado en el RT sobre conservación de IFCI, será tenido incorporado a la herramienta de control.

8.1.3.3.6. Fabricación, Reparación e Instalación de las Instalaciones contra Incendio

El RT-050107-020601-08 tiene por objeto regular los procesos de fabricación, reparación, instalación y mantenimiento de IFCI en el ejido de la CABA. Si bien indica que quienes desarrollen dicha actividad económica, deben estar inscriptas en el correspondiente registro y cumplimentar una serie de requisitos, no elementos que pudieran incluirse en la herramienta de control que se pretende desarrollar.

8.1.3.3.7. Fabricación, Reparación, Instalación y Control de Extintores y Equipos contra Incendio

El objeto del RT-050107-020601-09, es regular los procesos de fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores (matafuegos) y equipos contra incendio que se encuentran en la CABA. El mencionado reglamento establece que todos los equipos manuales o rodantes, incluso los sustitutos deben contar con **tarjeta identificativa con código QR**, que permite visualizar información específica del equipo. A su vez los equipos deben poseer:

- **Placas con identificación** del fabricante, año fabricación, número de serie y equipo;
- **Marbete (excepto equipos nuevos) y precinto**, características y materiales utilizados regulados por norma IRAM.
- **Tarjeta identificativa del proceso de recarga.**

La **vigencia de la recarga de matafuegos es de un (1) año**, a partir de la emisión de la tarjeta identificativa. Si en el transcurso de ese período, el equipo perdiera sus cualidades, fuera utilizado o modificado su domicilio declarado, la empresa que proceda a su recarga, deberá emitir una nueva tarjeta identificativa. Asimismo, el RT establece *“Conjuntamente con el **proceso de recarga se debe realizar una revisión y/o control completo del estado del matafuego, no pudiendo ser este último requerido por las empresas como servicio accesorio y/o condición de contratación del servicio principal.**”* (Reglamento Técnico RT-050107-020601-09, 2021, pág. 10)

El establecimiento encargado del mantenimiento de los extintores, debe figurar en el **“Registro de fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores (matafuegos) y equipos contra incendio”**. Todo lo expuesto, será considerado en la herramienta de control.

8.1.3.3.8. Obras en mal estado o amenazadas por un peligro

Este RT-050201-020602-00 no será considerado en la herramienta, dado que el enfoque es sobre conservación y mantenimiento de inmuebles, y no sobre obras en construcción.

8.1.3.3.9. Instalaciones en mal estado

Si bien el RT-050300-020603-00 establece que los inspectores de instalaciones pueden labrar actas de intimación, de comprobación y/o circunstanciada, y en caso de faltas que pudieran comprometer la seguridad de las personas, colocar faja de clausura. No contiene elementos que puedan ser utilizados en la herramienta de control en desarrollo.

8.1.3.3.10. Conservación de las Instalaciones Eléctricas

El alcance del RT-050103-020604-00, es la certificación técnica periódica obligatoria para las instalaciones eléctricas según sean fijas (IEF) o transitorias (IET) conforme la criticidad establecida en la Ley 2.553. El sujeto obligado debe tramitar la obtención de la **oblea con código QR** cuya lectura digital permite visualizar información sobre el estado de la instalación eléctrica y sobre el **Certificado de Aptitud Eléctrica**. Debe estar disponible en un lugar visible y accesible. Dicha oblea tendrá vencimiento anual para las IEF o una vigencia especial para las IET. El profesional certificante debe estar matriculado, elaborar **informes técnicos** sobre el estado de la instalación, brindar asesoramiento al sujeto obligado y poseer un **teléfono de contacto directo** para coordinar inspecciones. También debe estar **inscripto en el registro del GCABA** correspondiente. La información analizada, será incluida en la herramienta de control.

8.1.3.4. Ley 6.040 – Limpieza y desinfección de tanques de agua potable

La Ley 6.040 de la CABA, 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. Según el artículo 3° de dicha norma, el administrador del inmueble, debe: *Controlar y revisar en forma periódica las instalaciones; y efectuar un análisis bacteriológico y físico-químico del agua que se encuentra en los tanques, como mínimo una vez al año*. En el caso de no realizar los controles establecidos por la norma, el consorcio y/o administrador del inmueble es pasible de sanciones pecuniarias conforme la Ley 451 de CABA. Con la finalidad de evitar ese tipo de sanciones, los puntos destacados serán incorporados en la herramienta.

8.1.3.5. Ley 451 - Código de Faltas y Contravenciones

El Código de Faltas y Contravenciones de CABA (modificado por Ley 6.040 y normas complementarias), establece una serie de sanciones ante el incumplimiento de lo establecido en el Código de Edificación y sus RT. Las relacionadas con el presente trabajo, se exponen en el siguiente cuadro:

Tabla 3. Valor de las multas según tipo de incumplimiento

TIPO DE INCUMPLIMIENTO	ARTÍCULO DE LA LEY 451 ACTUALIZADA	MULTA FIJADA POR LA NORMA	VALOR DE LA MULTA EN PESOS (\$)
Incumplimiento sobre Conservación de Fachadas	Art. 2.2.14. 1-	De mil (1.000) a cinco mil quinientas (5.500) unidades fijas y/o inhabilitación y/o clausura del inmueble, cuando corresponda.	Oscilaría entre \$471.390,00.- y \$2.592.645,00.-
Omisión de limpieza y desinfección de Tanques de agua; u Omisión de análisis bacteriológico físico y químico del agua, de forma anual	Art. 1.2.3.	Establecimiento comercial De mil (1000) a cuatro mil (4000) unidades fijas.	Oscilaría entre \$471.390,00.- y \$1.885.560,00.-
		Resto de los establecimientos De quinientas (500) a dos mil (2000) unidades fijas.	Oscilaría entre \$235.695,00.- y \$942.780,00.-
Omisión de limpieza de Tanques de agua, cuando se detectare que la calidad del agua para consumo humano no se ajusta a los estándares	Art. 1.2.3. 1-	Propiedad Horizontal De mil (1.000) a tres mil (3.000) unidades fijas	Oscilaría entre \$471.390,00.- y \$1.414.170,00.-
Falseamiento y/o alteración de datos y/o documentación relacionada con mantenimiento de tanques de agua	Art. 1.2.3. 2-	De dos mil quinientas (2500) a cinco mil (5.000) unidades fijas	Oscilaría entre \$1.178.475,00.- y \$2.356.950,00.-
Carecer de foguista y que en el inmueble funciona un generador de vapor de agua de alta presión	Art. 2.2.8	De veinticinco (25) a dos mil quinientas (2.500) unidades fijas y/o clausura del establecimiento de hasta veinte (20) días y/o clausura de los artefactos.	Oscilaría entre \$11.784,75.- y \$1.178.475.-
Valor Unidad Fija: \$ 471,39.- (del 04/03/2024 al 02/09/2024)			

Fuente: Cuadro de Elaboración propia utilizando información de las siguientes páginas web:

https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=127327 (Valor Unidad Fija).

<https://boletinoficialpdf.buenosaires.gob.ar/util/imagen.php?idn=8540&idf=1> (Ley 451 actualizada).

La elaboración de una herramienta de control interno, con preguntas que permitan realizar verificaciones adecuadas para evitar multas relacionadas con incumplimientos sobre la conservación y mantenimiento de inmuebles emplazados en el ejido de la CABA, permitiría asegurar una administración más eficiente y respetando el principio de economía establecido en la Ley 24156 de Administración Financiera del SPN.

8.2. Análisis del grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional.

8.2.1. Resolución SIGEN 74/2014 - Guía de Auditorías Ambientales

Uno de los pilares que dio inicio en la APN a la implementación de controles sobre responsabilidad ambiental, fue la Guía de Auditorías Ambientales aprobada por

Resolución N° 74/2014 de la SIGEN. Allí el organismo de control interno de la APN, avanzó en la elaboración de la guía basada en los principios de política ambiental establecidos en la Ley N° 25.675. Entre ellos se destacan el principio de “*prevención*” y el “*precautorio*”. Si bien ambos tratan de impedir la consumación del daño, el principio preventivo trabaja sobre la certidumbre, es decir, sobre el riesgo cierto y comprobado, mientras que el precautorio lo hace sobre la incertidumbre o, en otras palabras, el riesgo potencial e hipotético. Luego de analizar el contenido de la guía, no se obtuvieron elementos que puedan incluirse en el diseño de la herramienta de control.

8.2.2. Instructivo de Trabajo N° 6/2019-SNI. Buenas prácticas ambientales

Luego, en concordancia con dicha guía, la SIGEN elaboró el Instructivo de Trabajo (IT) N° 6/2019-SNI que se encontraba orientado a “*Verificar la existencia de información documentada (manuales/política) de buenas prácticas ambientales y su implementación*”, en base a una serie de preguntas en línea con la Guía de Auditorías Ambientales. El cuestionario intentaba obtener respuestas sobre: designación de un área o responsable de la gestión ambiental, verificación de la existencia de política, objetivos y metas ambientales en el organismo, implementación de buenas prácticas ambientales y manuales, programas de capacitación o sensibilización en materia ambiental, entre otros temas. Sin embargo, luego de analizar el contenido del instructivo, no se obtuvieron elementos que realizaran aportes a la herramienta de control en desarrollo.

8.2.3. Instructivo de Trabajo N° 5/2021-SNI. Primera Etapa ISSOs

El IT N° 5/2021-SNI, elaborado por la SIGEN. Es un cuestionario que permitió establecer una línea base para la identificación de compromisos asumidos por cada organismo para la mejora de los hallazgos detectados sobre los siguientes ejes temáticos: 1. Gestión de la Energía, 2. Gestión del Agua, 3. Gestión de Residuos, 4. Racionalización del uso del papel e implementación del Expediente Electrónico, 5. Mantenimiento, Orden y Limpieza, 6. Compras Públicas Sostenibles, 7. Higiene y Seguridad, 8. Accesibilidad, 9. Movilidad sostenible y teletrabajo, 10. Superficie y Espacios Verdes y 11. Capacitación, concientización y difusión.

Fue la primera etapa de los pasos establecidos en la “*Guía de Aplicación del ISSOs*”, cuya finalidad fue determinar una base para el desarrollo del Índice de Seguimiento y Sostenibilidad (ISSOs) en el ámbito de la APN, en concordancia con el compromiso asumido por nuestro país en la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), teniendo en cuenta que “*cada Organismo es responsable de la organización de sus sedes, edificios, oficinas y otras reparticiones donde se puede implementar una gestión más eficiente y sostenible en sus sitios de trabajo*”. (Guía de Aplicación del ISSOs del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2021, pág. 2). La Guía propuso la identificación de cuatro etapas, las cuales serían implementadas por las UAI a través de los IT de SIGEN, a los fines de obtener la información de cada organismo

público nacional. La finalidad de cada una de las etapas son las siguientes: **Primera:** Relevamiento y Línea Base; **Segunda:** Acciones de mejora; **Tercera:** Seguimiento y monitoreo y **Cuarta:** Nueva medición.

A continuación, comparto un gráfico que define claramente el objetivo de cada etapa:

Ilustración 2. Etapas del ISSOs.



Fuente: Diapositivas de presentación del IT N° 6/2022-SNI. Sindicatura General de la Nación.

Se trata de una herramienta de diagnóstico, evaluación y monitoreo cuyo propósito es promover la adopción de medidas para optimizar la sostenibilidad en la APN, generando información precisa, confiable y con alto nivel de trazabilidad respecto del estado de situación y acciones de mejoras de los **principales indicadores de consumo**. Sin embargo, el instructivo mencionado precedentemente, en su eje “7. Higiene y Seguridad”, solo contempló los puntos que se detallan a continuación, los cuales no resultan ser suficientes para garantizar la seguridad edilicia de los inmuebles, y en consecuencia, la prevención de futuros accidentes: existencia del área específica de Higiene y Seguridad, nombramiento formal del responsable, contribución de las instalaciones existentes al desarrollo de actividades seguras en un medio saludable, confort de la posición e intensidad lumínica, condiciones y recursos para atender una emergencia, existencia de planes de evacuación, capacitación del personal y condiciones ergonómicas de trabajo.

Para mejor comprensión de los resultados obtenidos en los Informes sobre las diferentes Etapas ISSOs, se expone a continuación la escala de valoración que permite conocer la brecha para alcanzar el estado óptimo, considerado entre los valores 4 y 5 “de sostenibilidad en crecimiento e integración”.

Ilustración 3. Escala de Valoración ISSOs.

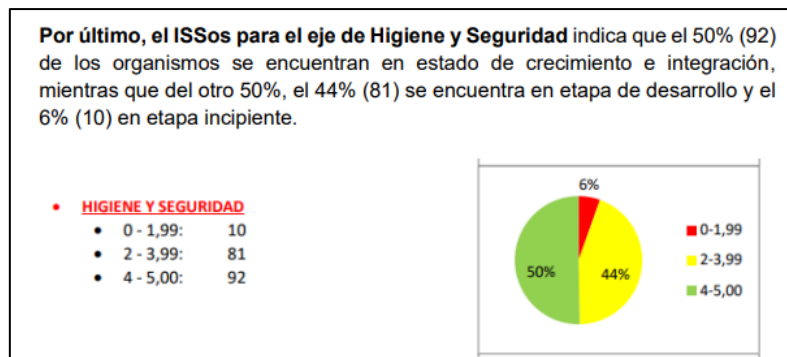
Cuadro N° 1 - ESCALA DE VALORACIÓN ISSOs



Fuente: página 3 del "Informe de Resultados – Reporte sobre Resultados Etapa N° 2 ISSOs" disponible en https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2022/02/if-2023-22398186-apn-gpydnsiqen_1.pdf

La primera etapa fue realizada en el ejercicio 2021 y los resultados fueron aprobados mediante la Resolución Conjunta SIGEN-MAyDS N° 1/2022. A continuación se expone el resultado obtenido sobre el eje "7. Higiene y seguridad":

Ilustración 4. Resultado del Informe ISSOs.



Fuente: página 24 del "Informe Ejecutivo – Reporte sobre Resultados Etapa N° 1 ISSOs" disponible en <https://back.argentina.gob.ar/sites/default/files/2022/02/if-2022-25722353-apn-uaimad.pdf>

El gráfico permite visualizar que sobre la temática Higiene y Seguridad, solo el 50% de los organismos de la APN se encuentran en estado de crecimiento e integración, exponiendo la necesidad de reforzar los controles internos sobre dicho tema. Es por ello, que se tuvieron en consideración las preguntas formuladas en el IT para la elaboración de la herramienta de control interno, objetivo principal del presente trabajo.

8.2.4. Instructivo de Trabajo N° 6/2022-SNI. Segunda Etapa ISSOs

En el año 2022 se ejecutó la segunda etapa de ISSOs, cuyos resultados se exponen en un Informe. "La segunda etapa se enfocó en que las Organizaciones pudieran **identificar compromisos de mejora** para optimizar los resultados de los ejes de sostenibilidad que,

en la primera etapa, obtuvieron valores bajos (...).” (Resolución Conjunta SIGEN-MAyDS 2/2023, 2023). Luego de analizar el contenido del presente instructivo, no se obtuvieron elementos para ser incluidos en la herramienta de control en desarrollo.

8.2.5. Instructivo de Trabajo N° 8/2023-SNI. Tercera Etapa ISSOs

La tercera etapa ISSOs, consistió en el **monitoreo de las acciones de mejora comprometidas** en la segunda etapa, y las UAI debían informar los resultados de dichas acciones. Asimismo, se incorporó la consulta sobre el Programa de Edificios Públicos Sostenibles, a los fines de determinar cuántos de los organismos de la APN se encontraban adheridos. Del análisis del presente IT, no se obtuvo información relevante para incluirla en el diseño de la herramienta de control objeto del presente trabajo.

8.2.6. Resolución MAD 107/2023 – Guía Edificios Públicos Sostenibles

El Decreto N° 31/2023 crea el Programa de Edificios Públicos Sostenibles y designa al MAyDS como autoridad de aplicación. En función de ello, crea la “*Guía de Implementación de Edificios Públicos Sostenibles*”, que detalla la metodología para la aplicación del mencionado programa cuyo objetivo es la **gestión sostenible de los recursos y la adopción de buenas prácticas de consumo y habitabilidad** de los edificios de los organismos del SPN. Las principales variables consideradas son: energía eléctrica, uso del agua, gas natural, residuos, compras públicas, accesibilidad, movilidad sostenible, y superficies y espacios verdes. Sin embargo, los temas tratados en la guía difieren del objetivo de la herramienta en desarrollo en el presente trabajo.

8.3 Aportes de los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La encuesta realizada a auditores internos y el análisis de las respuestas de los temas que debiera contemplar una herramienta destinada al control de la seguridad edilicia, se encuentran expuestas en el Anexo I, en el [apartado 12.1](#) y [apartado 12.2](#) respectivamente.

Como resultado obtenido de la aplicación del cuestionario dirigido a recolectar la opinión de auditores interno que prestan servicios en diferentes organismos públicos en el ámbito de la CABA, se obtuvo no solo motivos que fundamentan la elaboración de la herramienta de control del presente trabajo, sino que también dejó en evidencia la necesidad de diseñar un instrumento de aplicación general cuyo diseño se encuentra basado en la mirada de auditores internos del ámbito público, lo cual permitió seleccionar los principales temas de interés que la misma debía contener.

El diseño de la herramienta de control, como resultado final de la normativa analizada y de los aportes de auditores, se encuentra en el [Anexo II](#) del presente.

9. CONCLUSIONES

El objetivo general del presente trabajo fue diseñar una herramienta de control interno que contemple aspectos relacionados con seguridad edilicia aplicable en el ámbito de la Administración Pública Nacional, específicamente en dependencias ubicadas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para ello, se definieron tres objetivos específicos y con el propósito de inducir la investigación, se formularon los siguientes interrogantes:

- ¿Cuál es la normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la APN y de la CABA?
- ¿Cuál es el grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional?
- ¿Qué conocimientos que pueden aportar los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires?

Con respecto al **primer objetivo específico** “*Relevar y analizar normativa existente en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la APN y de la CABA*”, se tomó como base el primer interrogante, logrando descubrir abundante normativa sobre el tema, no solo a nivel nacional y jurisdiccional, sino también a nivel internacional. En cuanto a aquella aplicable a la Administración Pública Nacional, tanto leyes como decretos, apuntan mayormente a la higiene y seguridad laboral, haciendo foco en la salud de los trabajadores y en disminuir el riesgo de accidentes. Respecto a normativa existente en la CABA en materia de seguridad edilicia, se identificó no solo el Código de Edificación, sino también sus Reglamentos Técnicos. Estos últimos detallan requisitos específicos a cumplimentar sobre temas relacionados con conservación y mantenimiento de inmuebles, cuyo contenido fue analizado para seleccionar aquellos puntos a considerar en el diseño de la herramienta de control.

Luego, en relación al **segundo objetivo específico** “*Analizar el grado de desarrollo de herramientas de control que contemplen aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Administración Pública Nacional*”, se verificó la existencia de diversas herramientas de control en el ámbito de la APN, que contemplan aspectos básicos en materia de seguridad edilicia. Si bien se ha evidenciado un grado de avance en herramientas desarrolladas por la Sindicatura General de la Nación (como órgano de control interno del Poder Ejecutivo Nacional), las mismas no poseen el nivel de complejidad que se deseaba abarcar con la nueva herramienta. Sin perjuicio de ello, se obtuvieron algunos elementos que se tomaron como base para su diseño.

Posteriormente, para cumplimentar con el **tercer objetivo específico** “*Indagar sobre los conocimientos que pueden aportar los auditores internos para el diseño de una*

herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, se elaboró un cuestionario que fue circularizado entre auditores internos de diferentes ámbitos, tanto del Sector Público Nacional como en Gobierno de la CABA. A partir de los aportes realizados por los encuestados -considerando que todos ellos prestan servicios en inmuebles ubicados en el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires-, se obtuvieron las principales temáticas que, en opinión de dichos auditores, debían ser incorporadas al diseño de la herramienta de control.

Con base en la información obtenida del análisis de todo lo descripto anteriormente, se procedió a diseñar la herramienta de control sobre aspectos de seguridad edilicia, utilizando el Método de evaluación del control interno denominado “Cuestionarios” establecido en el Manual de Control Interno Gubernamental (SIGEN, 2010, pág. 31). Éste consiste en un conjunto de preguntas estándares previamente enunciadas por escrito en un formulario preimpreso, sobre aspectos fundamentales de lo que se desea controlar, comunes a la mayoría de los organismos y cuyos interrogantes apuntan a los procesos de gestión de operaciones que se realizan en el ente. Sirven al auditor para seguir una secuencia organizada durante la auditoría sin dejar ningún punto clave de lado.

La forma que tienen estos formularios, consiste en una serie de preguntas específicas y codificadas, lo que admite agrupación y separación de temas en secciones, y sobre los cuales se puede elaborar un índice. Ello permite ubicar el tema buscado, mediante un acceso directo y rápido, lo que contribuye a un trabajo más ágil, ordenado, fácil de revisar y útil para los auditores o para quien realice el relevamiento de control.

Los interrogantes están diagramados para recibir una de las siguientes posibles respuestas admitidas: “Sí”, “No”, “Sin información”, “Parcial” y “No aplicable”. Las preguntas fueron planteadas de modo que la respuesta indique: si es “afirmativa” significa que es un punto fuerte o eficiente de control; si es “negativa”, “parcial” o “sin información” a priori denota una falla, debilidad o defecto en el control; y si es “no aplicable” indica que la pregunta no tiene sentido o no resulta pertinente al relevamiento que se realiza. El destinatario de la herramienta, debe apuntar a resolver aquellos interrogantes con respuesta negativa.

Como herramienta de diagnóstico su propósito es promover la adopción de medidas que permitan optimizar aspectos de seguridad edilicia en la APN conforme la normativa vigente en el ámbito de la CABA, generando información precisa y confiable respecto del estado de situación de cada establecimiento. Sobre todo, si la misma es utilizada por las Unidades de Auditoría Interna de cada organismo, contando con la colaboración de las áreas competentes en los asuntos evaluados. A partir de los resultados obtenidos, los

responsables de la administración del inmueble, pueden asumir compromisos y establecer acciones de mejora para minimizar riesgos.

La colaboración de las UAI a través de la herramienta de control diseñada para ser utilizada por auditores internos, contribuiría en mitigar la erogación de gastos en concepto de multas, que podrían generarse en los diferentes organismos, por descuidar la gestión de la seguridad edilicia. Dichos costos podrían tener su origen en sanciones impuestas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el marco de la Ley 451 de la CABA por incumplimientos específicos (según lo analizado en el [apartado 8.1.3.5](#)), o en tener que invertir dinero extra en reparaciones o reemplazo de equipos existentes, debido a rupturas por su incorrecto mantenimiento. Un adecuado mantenimiento de los inmuebles y sus instalaciones, no solo se traduce en el bienestar de las personas que trabajan en el establecimiento, sino también en la disminución de riesgos de accidentes.

Es dable destacar que el control interno debe impedir el desarrollo de hechos o sucesos que puedan provocar un perjuicio a las personas y/o al patrimonio del organismo. El sistema de control interno debe ser lo suficientemente fuerte para permitir identificar en forma sistematizada la existencia de posibles errores o irregularidades, que se producen en una organización.

En el caso particular de la Administración Pública Nacional, cada Organismo es responsable de la organización de sus sedes, edificios, oficinas, donde se puede implementar una gestión más eficiente y sostenible en dichos sitios de trabajo.

Partiendo de la premisa establecida en el artículo 102 de la Ley 24.156 de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional, la auditoría interna es un servicio a toda la organización, y que por el artículo 103, el modelo de control debe estar fundado en criterios de economía, eficiencia y eficacia, la herramienta de control elaborada y disponible en el [Anexo II](#) del presente trabajo, se ajusta a los mencionados criterios y se encuentra a disposición de todos los auditores que deseen utilizarla.

Por último, cabe mencionar que el diseño de la herramienta permitiría su utilización de forma periódica, no solo a las Unidades de Auditoría Interna de los diferentes organismos de la Administración Pública Nacional al momento de realizar auditorías sobre higiene y seguridad, sino también a los administradores de cada establecimiento que se encuentre radicado en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dado que podrían emplearla para mejorar la gestión sobre el mantenimiento y conservación de las instalaciones y alcanzar los estándares de seguridad que requiere el Código de Edificación.

10. ABREVIATURAS

Con la finalidad de facilitar la lectura del presente trabajo integrador, en la siguiente tabla, se exponen ordenadas de la A a la Z, las abreviaturas utilizadas y su correspondiente descripción:

ABREVIATURA	DESCRIPCIÓN
ANMAT	Administración Nacional de Alimentos, Medicamentos y Tecnología Médica
APN	Administración Pública Nacional
APRA	Agencia de Protección Ambiental
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CN	Constitución Nacional de la República Argentina
CyMAT	Comisión de Condiciones y Medio Ambiente de Trabajo
DGFYCO	Dirección General de Fiscalización y Control de Obras
GCABA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GRI	Global Reporting Initiative
GSSB	Global Sustainability Standards Board
IFCI	Instalaciones Fijas contra Incendios
ISSOs	Índices de Sostenibilidad y Sustentabilidad
IT	Instructivo de Trabajo
LRT	Ley de Riesgos del Trabajo
MAD o MAyDS	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
POE	Procedimientos Operativos Estandarizados
RCP	Reanimación Cardiopulmonar
RT	Reglamento Técnico
SIGEN	Sindicatura General de la Nación
SPN	Sector Público Nacional
SST	Seguridad y Salud en el Trabajo
UAI	Unidad de Auditoría Interna

11. BIBLIOGRAFÍA

- Benítez, J. S. (2002). *Higiene y Seguridad Industrial*. México: Instituto Politécnico Nacional. Obtenido de https://elibro.net/es/ereader/ubaecon/74070?fs_q=higiene&prev=fs
- Compendio normativo Sexta Edición - AGC - GCABA. (2022). *Compendio normativo Sexta Edición - AGC - GCABA*. Buenos Aires, Argentina: IF-2022-05031328-GCABA-DGLYTAGC. <https://ligadelconsorcista.org/archivos/id.--cabacompendionormativo2022pdf--fecha-03-02-2022-13-21.pdf>.
- Díaz, J. M. (2012). *SEGURIDAD E HIGIENE DEL TRABAJO - Técnicas de Prevención de Riesgos Laborales* (10a Edición ed.). México: Tebar Flores.
- Fassio, A., Pascual, L., & Suárez, F. M. (2002). *Introducción a la Metodología de la Investigación aplicada al Saber Administrativo*. Buenos Aires: Ediciones Corporativas.
- GRI 403. (2018). *Salud y Seguridad en el Trabajo*. Obtenido de <https://www.cartv.es/files/sostenible/divulgaci%C3%B3n/Elaboraci%C3%B3n%20de%20memorias%20de%20sostenibilidad/spanish-gri-403-occupational-health-and-safety-2018.pdf?66f326224b#:~:text=El%20GRI%20403%3A%20Salud%20y%20seguridad%20en%20el,de%20sus%20impacto>
- Guía de Aplicación del ISSOs del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2021). *Guía de Aplicación del ISSOs*. Argentina.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación - sexta edición*. México: Mc Graw Hill Education.
- Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2017). *Ley 5920*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Obtenido de [Obtenido de: https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/394007](https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/394007)
- Ley 19.587. (1972). *Higiene y Seguridad en el Trabajo*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de [Obtenido de: https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/17612/norma.htm](https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/17612/norma.htm)
- Ley 24.156. (1992). *Disposiciones generales. Sistemas presupuestario, de crédito público, de tesorería, de contabilidad gubernamental y de control interno. Disposiciones varias*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/554/texact.htm>
- Ley 24.430. (1994). *Constitución Nacional Argentina*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.htm>
- Ley 24.557. (1995). *Riesgos del Trabajo*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/27971/norma.htm>
- Ley 25.675. (2002). *Política Ambiental Nacional*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de [Obtenido de: https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/75000-79999/79980/norma.htm](https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/75000-79999/79980/norma.htm)

- Ley 5.920. (2017). *Sistema de Autoprotección*. Buenos Aires, Argentina. Obtenido de <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/394007>
- Ley 6.040. (2018). *Limpieza y desinfección de tanques*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Obtenido de <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/444024>
- Lisa, A. R. (1988). *Seguridad e higiene en el trabajo*. Barcelona, España: Marcombo Boixareu Editores. Obtenido de https://elibro.net/es/ereader/ubaecon/45845?fs_q=higiene&prev=fs
- Mangosio, J. E. (2008). *Higiene y Seguridad en el Trabajo - Volumen 1*. Buenos Aires: Disponible en <http://bibliotecadigital.fi.uba.ar/files/show/30>.
- Norma ISO 45001. (2018). *Sistemas de gestión de la seguridad y salud en el trabajo - Requisitos con orientación para su uso*. Obtenido de <https://www.seguridadindustrial.com.mx/wp-content/uploads/2021/07/ISO-45001-2018.pdf>
- Norma OHSAS 18001. (s.f.). *Seguridad y Salud Ocupacional*. Obtenido de http://www.itlp.edu.mx/sig/Normas/OHSAS_18001.pdf
- Policichio, R. J., & Sgrelli, E. A. (2014). *Edificio Seguro*. Argentina: Consejo Profesional de Ingeniería Civil. Obtenido de <https://cpic.org.ar/wp-content/uploads/Edificio-Seguro-.pdf>
- Reglamento Técnico RT-030406-020105-07. (2020). *Escaleras*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-030407-020202-04. (2021). *Medios de Salida*. Buenos Aires, Argentina: Boletín de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-030908-020204-00-01. (2019). *Disposiciones Generales para las Instalaciones Sanitarias*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-030910-020205-01. (2021). *Ascensores y Montacargas*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050100-020601-00. (2021). *Conservación y Mantenimiento de los Edificios en General: Generalidades*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050102-020601-01. (2021). *Conservación de Fachadas*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021.

Disponible en https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/tramites/anexo_resol-2021-80-gcaba-ssgu.pdf.

- Reglamento Técnico RT-050102-020601-07. (2021). *Conservación de las Instalaciones Fijas contra Incendio*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/tramites/if-rt-050107-020601-07-conservacion_de_las_inst_fijas_contra_incendio-v02.pdf.
- Reglamento Técnico RT-050103-020604-00. (2021). *Conservación de las Instalaciones Eléctricas*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050105-020601-05. (2021). *Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en: <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050106-020601-06. (2021). *Conservación de las Instalaciones Térmicas*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050107-020601-08. (2021). *Fabricación, Reparación e Instalación de las Instalaciones contra Incendio*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050107-020601-09. (2021). *Fabricación, Reparación, Instalación y Control de Extintores y Equipos contra Incendio*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050201-020602-00. (2021). *Obras en mal estado o Amenazas por un peligro*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Reglamento Técnico RT-050300-020603-00. (2021). *Instalaciones en Mal Estado*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PE-RES-MJGGC-SSGU-80-21-ANX.pdf>.
- Resolución Conjunta SIGEN-MAyDS 1/2022. (2022). Informe Resultados 1° Etapa ISSOs. Argentina: Boletín Oficial de la República Argentina.

Resolución Conjunta SIGEN-MAyDS 2/2023. (2023). Informe Resultados 2º Etapa ISSOs. Argentina: Boletín Oficial de la República Argentina.

Resolución SIGEN N° 74/2014. (s.f.). *Guía de Auditorías Ambientales*. Argentina. Obtenido de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-74-2014-230849/texto>

Resolución SIGEN N° 74/2014. (2014). Sindicatura General de la Nación. *Guía de Auditorías Ambientales*. Argentina: Boletín Oficial de la Nación Argentina. Obtenido de https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/guia-para_auditoria-ambientales-resolucion-sigen-n-742014.pdf

Resolución SSGU N° 80/2021. (2021). Subsecretaría de Gestión Urbana. *Aprueba los nuevos Reglamentos Técnicos del Código de Edificación*. Buenos Aires, Argentina: Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. BOCBA N° 6255 - 11/11/2021. Disponible en https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/tramites/resolucion_ndeg_80-ssgu-21.pdf.

Sánchez, S. M. (1998). *Higiene y Seguridad Industrial*. México: Instituto Politécnico Nacional. Obtenido de https://elibro.net/es/ereader/ubaecon/73966?fs_q=higiene&prev=fs

Xavier Barraza, E. C. (2014). *Higiene Industrial*. Barcelona: UOC. Obtenido de https://elibro.net/es/ereader/ubaecon/57709?fs_q=higiene&prev=fs

12. ANEXO I

12.1. Cuestionario a Auditores

A continuación, se describe el contenido del cuestionario circularizado entre auditores internos de distintos organismos, el cual fue diseñado en formato electrónico a través de la herramienta Google Formularios.

Aportes de los auditores internos para el diseño de una herramienta de control que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia en el ámbito de la CABA

La presente encuesta es voluntaria y tiene el propósito de recoger su opinión sobre aspectos básicos en materia de seguridad edilicia de los inmuebles pertenecientes a la APN, ubicados en la CABA. La información que aporte será procesada únicamente a los fines del estudio y los resultados se publicarán en conjunto para garantizar que no sea posible identificarlo y mantener la confidencialidad de sus respuestas.

Aclaraciones:

NS/NC: No sabe, no contesta. // APN: Administración Pública Nacional // UAI: Unidad de Auditoría Interna

Sección I: Características de la UAI y del inmueble

- 1) Indique el tipo de Jurisdicción u Organismo del cual depende la UAI donde presta servicios: **(Organismo Centralizado de la APN / Organismo Descentralizado de la APN / Organismo Desconcentrado de la APN / Ente del Sector Público Nacional / Empresa con participación estatal mayoritaria / Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires / Municipio / Organismo Privado / Otro (especificar)**
- 2) ¿Con cuántos auditores internos, incluyendo al Titular y Adjuntos, cuenta la Unidad de Auditoría Interna en la cual presta servicios? **(Menos de 5 / Entre 6 y 10 / Entre 11 y 20 / Más de 21)**
- 3) Indique el lugar en el que se encuentra ubicado el establecimiento donde presta servicios: **(Ciudad Autónoma de Buenos Aires / Provincia de Buenos Aires / Otra jurisdicción)**
- 4) Su Organismo o Jurisdicción de la cual depende, ¿posee un área de Servicios Generales y mantenimiento o similar? **(SI / NO / NS-NC)**
- 5) En caso afirmativo para el punto anterior, dicha área ¿Cuenta con profesionales en materia Higiene y Seguridad? **(SI / NO / NS-NC)**
- 6) Su Jurisdicción u Organismo, ¿Posee contratación vigente de un profesional matriculado en Higiene y Seguridad? **(SI / NO / NS-NC)**

Sección II: Controles internos relacionados con Higiene y Seguridad

- 7) Su Unidad de Auditoría Interna (UAI), ¿ha realizado auditorías programadas y/o imprevistas o algún otro tipo de relevamiento sobre Higiene y Seguridad? (por ejemplo, Instructivos de Trabajo) **(SI / NO)**
- 8) En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. Indique un promedio estimado de cantidad de observaciones, surgidas de dichos informes, que a la fecha se encuentran pendientes de regularización: **(Menos de 5 / Entre 6 y 10 / Más de 11/ NS-NC)**
- 9) Seleccione las temáticas sobre higiene y seguridad abordadas en sus auditorías programadas y/o imprevistas, o en otro tipo de relevamientos realizados: **Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA) / Simulacros de incendios / Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación / Señalización y medios de salida / Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.) / Conservación de escaleras (antideslizantes, barandas en ambos lados) / Conservación de combustibles y/o químicos / Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros) / Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios (matafuegos) / Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios**

(mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.) / Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios / Mantenimiento de luces de emergencias / Limpieza de tanques de agua / Mantenimiento de instalaciones eléctricas / Mantenimiento de instalaciones térmicas / Mantenimiento de instalaciones sanitarias / Mantenimiento de instalaciones de gas / Otros (especificar)

Sección III: Conocimientos sobre el establecimiento

- 10) El inmueble donde presta servicios, ¿posee planos de evacuación aprobados por autoridad competente? **(SI / NO / NS-NC)**
- 11) Usted, ¿conoce el Protocolo de Evacuación del inmueble donde presta servicios ante un caso de incendio? **(SI / NO)**
- 12) Usted, ¿conoce a los integrantes del grupo de incendio encargado de combatirlo en sus inicios? **(SI / NO)**
- 13) El responsable de combatir el foco de incendio en su piso, ¿fue capacitado para utilizar un matafuego? **(SI / NO / NS-NC)**
- 14) Usted, ¿conoce a los responsables y/o líderes de evacuación de su piso? **(SI / NO)**
- 15) Usted, ¿conoce el punto de encuentro externo luego de la evacuación del inmueble? **(SI / NO)**
- 16) Usted, ¿ha participado de algún simulacro de incendio del inmueble donde presta servicios? **(SI / NO)**
- 17) En caso de respuesta afirmativa en el punto anterior, ¿sonaron las alarmas de incendio? **(SI / NO)**
- 18) En caso de respuesta afirmativa en el punto 16. Durante el simulacro ¿se activaron las luces de emergencia? **(SI / NO / NS-NC)**

Sección IV: Aportes a la seguridad sobre inmuebles

- 19) ¿Usted considera que sería de utilidad contar con una herramienta asimilable a un cuestionario o check list, para realizar controles internos sobre seguridad edilicia a través de su UAI? **(SI / NO)**
- 20) Si usted contara con una herramienta de control interno que le permita constatar el cumplimiento de las principales temáticas relacionadas con conservación y mantenimiento contempladas en el Código de Edificación y normas complementarias de su jurisdicción, ¿con qué frecuencia la utilizaría? **(ANUAL / SEMESTRAL / TRIMESTRAL / BIMESTRAL / MENSUAL)**
- 21) Si usted tuviera la posibilidad de elaborar una herramienta de control interno que permita determinar que un establecimiento puede ser considerado “seguro”. ¿Cuál de las siguientes temáticas contemplaría mínimamente?: **Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA) / Simulacros de incendios / Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación / Señalización y medios de salida / Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.) / Conservación de escaleras (antideslizantes, barandas en ambos lados) / Conservación de combustibles y/o químicos / Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros) / Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios (matafuegos) / Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.) / Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios / Mantenimiento de luces de emergencias / Limpieza de tanques de agua / Mantenimiento de instalaciones eléctricas / Mantenimiento de instalaciones térmicas / Mantenimiento de instalaciones sanitarias / Mantenimiento de instalaciones de gas / Mantenimiento de grupos electrógenos / Otros (especificar)**

¡MUCHAS GRACIAS POR SU TIEMPO!

Por favor, envíe la encuesta y recuerde compartir el siguiente enlace con otros auditores:

ENLACE: https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSemXmVhSG-Tg0BmKa95BYPrueNv_osekD_vg329cssG92mh9A/

Fuente: Cuestionario de elaboración propia a partir de la revisión bibliográfica.

12.2. Análisis de los resultados generales del cuestionario

Participaron en responder la encuesta un **total de 21 (veintiún) auditores internos** que prestan servicios en diversos ámbitos (tanto en el público nacional y municipal, como en el privado), y en establecimientos ubicados en la CABA. La misma estuvo abierta y fue distribuida entre los días 13 de mayo de 2024 y el 19 de mayo de 2024 inclusive.

El cuestionario se expone en cuatro secciones, con los resultados obtenidos sobre cada pregunta y un breve análisis sobre su relevancia en el diseño de la herramienta.

12.2.1. Sección I: Características de la UAI y del inmueble

12.2.1.1. Pregunta 1) Indique el tipo de Jurisdicción u Organismo del cual depende la UAI donde presta servicios

Tabla 4. Distribución por tipo de organismo.

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Organismo Centralizado de la APN	9	42,9%
Organismo Descentralizado de la APN	5	23,8%
Organismo Desconcentrado de la APN	0	0,0%
Ente del Sector Público Nacional	1	4,8%
Empresa con participación estatal mayoritaria	1	4,8%
Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	5	23,8%
Municipio	0	0,0%
Organismo Privado	0	0,0%
Otro (especificar)	0	0,0%
Total	21	100%

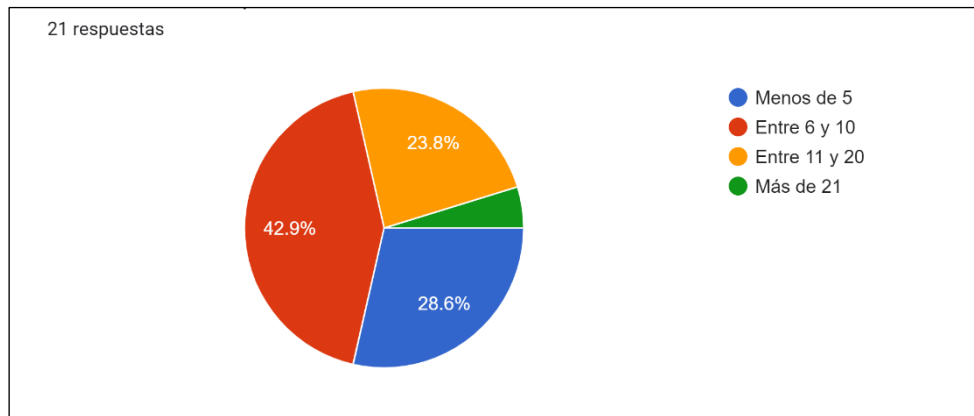
Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

La presente pregunta fue elaborada con la finalidad de identificar si la mayor proporción de auditores internos encuestados, pertenecen a la Administración Pública Nacional. Teniendo en cuenta que el 42,9% de auditores pertenecen a Organismos Centralizados de la APN, el 23,8% a Organismos Descentralizados de la APN, el 4,8% a Entes del SPN y 4,8% a Empresas con participación estatal mayoritaria, se pudo determinar que el **76,2% de los auditores internos encuestados prestan servicios en la APN.**

El 23,8% de los restantes encuestados, pertenecen al GCABA y sus Unidades de Auditoría Interna poseen menos de 5 (cinco) auditores.

12.2.1.2. Pregunta 2) ¿Con cuántos auditores internos, incluyendo al Titular y Adjuntos, cuenta la Unidad de Auditoría Interna en la cual presta servicios?

Ilustración 5. Distribución según cantidad de auditores internos en una UAI.



Fuente: Google Formularios, conforme resultados del cuestionario de elaboración propia.

La consulta estaba orientada a comprobar que la mayoría de las UAI de la Administración Pública Nacional no poseen la suficiente cantidad de auditores como para destinar personal a la elaboración de herramientas de control que permitan realizar relevamientos eficientes sobre seguridad edilicia en los establecimientos donde prestan servicios.

Efectivamente, la encuesta arrojó como resultado que el 28,6% de las Unidades de Auditoría Interna de la APN posee menos de 5 (cinco) auditores, el 42,9% posee entre 6 y 10 auditores, el 23,8% entre 11 y 20 auditores, y finalmente el 4,8% restante posee más de 21 auditores. En otras palabras, **el 71,4% de encuestados pertenecen a organismos que no cuentan con suficientes auditores (menos de 10)** como para dedicar personal al análisis de normativa específica de CABA sobre conservación y mantenimiento de inmuebles y elaborar una herramienta acorde a ello. Además, tampoco estaría estandarizada la herramienta de control como para poder obtener datos estadísticos a nivel de la APN como para impulsar acciones tendientes a mejorar las debilidades y/o deficiencias detectadas.

12.2.1.3. Pregunta 3) Indique el lugar en el que se encuentra ubicado el establecimiento donde presta servicios.

La pregunta en cuestión, fue formulada a los fines de determinar la ubicación física de los establecimientos donde prestan servicios los auditores encuestados. A partir de los

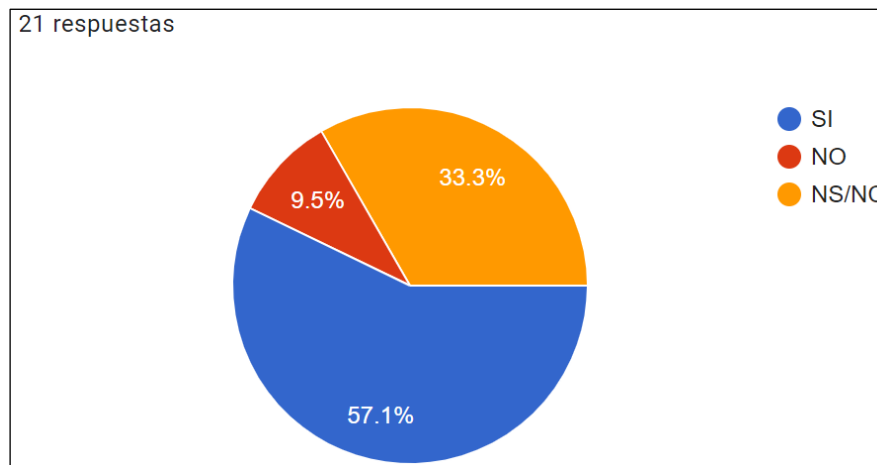
resultados obtenidos, se pudo determinar que el **100% de los encuestados, presta servicios en establecimientos que se encuentran dentro de los límites de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, siendo dicha jurisdicción el objetivo del presente trabajo.

12.2.1.4. Pregunta 4) Su Organismo o Jurisdicción de la cual depende, ¿posee un área de Servicios Generales y mantenimiento o similar?

La presente pregunta fue formulada a los fines de verificar la existencia en los organismos, de un área de Servicios Generales y mantenimiento o similar. **El 100% de los encuestados respondió que sus organismos si poseen un área encargada de servicios generales y mantenimiento.** Sin perjuicio de ello, las siguientes preguntas permitirán determinar si dicha área cumple con sus funciones de forma eficiente, teniendo en cuenta que podría encontrarse conformada por profesionales en materia de higiene y seguridad, y la cantidad personal que la integra.

12.2.1.5. Pregunta 5) En caso afirmativo para el punto anterior, dicha área ¿Cuenta con profesionales en materia Higiene y Seguridad?

Ilustración 6. Profesionales en materia de Higiene y Seguridad en áreas de servicios generales y mantenimiento



Fuente: Google Formularios, conforme resultados del cuestionario de elaboración propia.

La formulación de la presente pregunta estaba orientada a determinar si las áreas de servicios generales y mantenimiento o similares, cuentan con profesionales en materia de higiene y seguridad. Solo el 57,1% de los encuestados contestó que si posee profesionales, el 9,5% indicó que no y el 33,3% restante informó que no lo sabe. Resulta preocupante que **casi el 10% de los encuestados haya indicado que el área encargada del mantenimiento del establecimiento no cuente con profesionales en**

materia de higiene y seguridad, pero en línea con el objetivo del presente trabajo, el diseño de una herramienta de control interno les permitiría abarcar temáticas que podrían no estar siendo consideradas por los integrantes de las áreas de servicios generales y mantenimiento, por no ser profesionales en materia de higiene y seguridad.

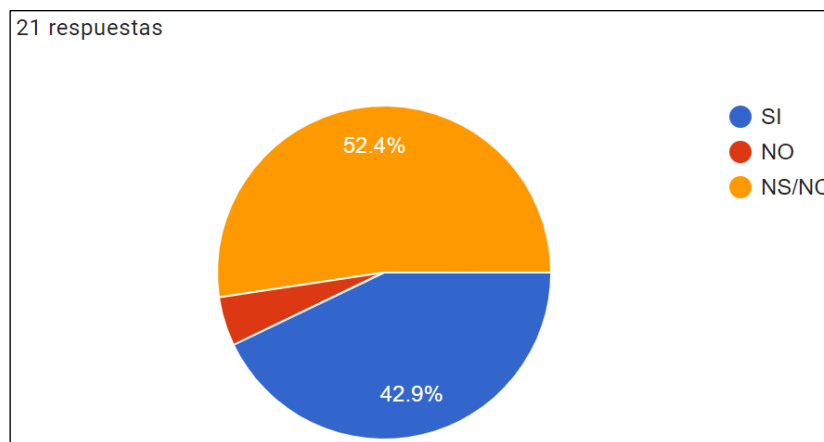
12.2.1.6. Pregunta 6) Su Jurisdicción u Organismo, ¿Posee contratación vigente de un profesional matriculado en Higiene y Seguridad?

Tabla 5. Consulta sobre contratación de profesional matriculado en Higiene y Seguridad

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	9	42,9%
NO	1	4,8%
NS/NC	11	52,4%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Ilustración 7. Contratación vigente de profesional matriculado en Higiene y Seguridad



Fuente: Google Formularios, conforme resultados del cuestionario de elaboración propia.

La pregunta fue elaborada a los fines de determinar si los auditores internos están en conocimiento de contrataciones vigentes en sus organismos que contemplen servicios de profesionales matriculados en materia de Higiene y Seguridad, para compensar la falta de profesionales en dicha temática en sus áreas de servicios generales y mantenimiento o similar. Para el caso planteado, solo 9 (nueve) auditores –que representan el 42,9% del total de encuestados- respondió que su organismo o jurisdicción posee una contratación vigente relacionada con servicios de un profesional matriculado en materia de Higiene y Seguridad. Sin embargo, un auditor (4,8%) respondió que no, y los 11 (once) auditores restantes (52,4%) indicaron que desconocen si su organismo. Es decir, **más del 52% de los auditores no pueden afirmar si sus**

organismos cuentan con la contratación del servicio de un profesional matriculado en materia de Higiene y Seguridad, lo cual resulta alarmante teniendo en cuenta que, en la siguiente sección, la mayoría de los auditores internos indicó que han realizado algún tipo de relevamiento relacionado con el tema.

12.2.2. Sección II: Controles internos relacionados con Higiene y Seguridad

12.2.2.1. *Pregunta 7) Su Unidad de Auditoría Interna (UAI), ¿ha realizado auditorías programadas y/o imprevistas o algún otro tipo de relevamiento sobre Higiene y Seguridad? (por ejemplo, Instructivos de Trabajo)*

Tabla 6. Relevamientos sobre Higiene y Seguridad realizados por UAI

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	20	95,2%
NO	1	4,8%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

El objetivo de la pregunta planteada fue para verificar si las UAI le dan la importancia que merece la temática sobre Higiene y Seguridad, dado que de ello depende la minimización de los riesgos existentes para las personas que habitan o transitan por los establecimientos. Si bien el 95,2% indicó que realizaban algún tipo de relevamiento sobre dicho tema, el 4,8% indicó que no lo hacían. Esto denota que una herramienta de control permitiría simplificar la tarea de relevamientos sobre Higiene y Seguridad, sobre todo teniendo en mira que las UAI no cuentan con suficientes integrantes como para abarcar todos los conceptos que engloba la seguridad edilicia.

12.2.2.2. *Pregunta 8) En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. Indique un promedio estimado de cantidad de observaciones, surgidas de dichos informes, que a la fecha se encuentran pendientes de regularización:*

Tabla 7. Promedio estimado de cantidad de observaciones sobre Higiene y Seguridad

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Menos de 5	12	57,1%
Entre 6 y 10	3	14,3%
Más de 11	1	4,8%
NS/NC	5	23,8%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

En base a las respuestas de los auditores, surge **que el 57,1% de los encuestados han elaborado menos de 5 observaciones sobre Higiene y Seguridad en sus informes de auditoría**, el 14,3% entre 6 y 10 observaciones, el 4,8% más de 11 observaciones, y el 23,8% restante no tenía conocimiento sobre ello. Con el planteo de la presente pregunta, se intentó demostrar que es posible que los auditores internos que realizan relevamientos sobre Higiene y Seguridad, no posean suficientes conocimientos en la temática y es por ello que elaboran pocas observaciones, o que el tiempo dedicado a la auditoría no resulte suficiente como para analizar toda la normativa específica existente, o que la poca cantidad de auditores que integran cada UAI no alcance como para abarcar todos los temas que se podrían relevar. Es por ello que el diseño de la herramienta de control, no solo contempla muchas de las principales temáticas de seguridad edilicia, sino que a su vez, permite simplificar las tareas de relevamiento con preguntas específicas y elaboradas conforme el nuevo Código de Edificación de la CABA, sus Reglamentos Técnicos, y otras normas específicas.

12.2.2.3. Pregunta 9) Seleccione las temáticas sobre higiene y seguridad abordadas en sus auditorías programadas y/o imprevistas, o en otro tipo de relevamientos realizados:

Tabla 8. Temáticas de Higiene y Seguridad vistas en relevamientos realizados por UAI

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA)	17	81,0%
Simulacros de incendios	15	71,4%
Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación	12	57,1%
Señalización y medios de salida	11	52,4%
Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.)	5	23,8%
Conservación de escaleras (antideslizantes, barandas en ambos lados)	6	28,6%
Conservación de combustibles y/o químicos.	2	9,5%
Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros)	10	47,6%
Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios (matafuegos)	14	66,7%
Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.)	4	19,0%
Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios	8	38,1%
Mantenimiento de luces de emergencias	7	33,3%
Limpieza de tanques de agua.	6	28,6%
Mantenimiento de instalaciones eléctricas	5	23,8%
Mantenimiento de instalaciones térmicas	2	19,0%
Mantenimiento de instalaciones sanitarias	5	14,3%
Mantenimiento de instalaciones de gas	4	4,8%
Mantenimiento de grupos electrógenos	3	14,3%

Otros (especificar) (*)	1	4,8%
-------------------------	---	------

(*) Uno de los encuestados especificó "Depósito de agroquímicos y depósito de residuos peligrosos".

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Con el planteo de la presente pregunta, se intentó demostrar que debido al volumen de temas que abarca la Seguridad Edilicia, era probable que muchos de ellos no fueran considerados por los auditores, y con el transcurso del tiempo, pueden generar riesgos no solo para quienes prestan servicios dentro de los establecimientos, sino también para quienes lo transitan. Como puede apreciarse en la Tabla 8, más del 50% de los auditores indicó que los principales temas tratados en sus relevamientos fueron:

- Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA) (81,00%)
- Simulacros de incendio (71,4%)
- Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación (57,1%)
- Señalización y medios de salida (52,4%)
- Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.) (66,7%)

Sin perjuicio de ello, varios temas de vital importancia para la salud y/o la vida de los trabajadores, no fueron tratados por la mayoría de los encuestados en las auditorías y/o relevamientos que han realizado (aquellos que representan menos del 50%), a saber:

- **Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.) (23,8%):** Es un punto importante que se debiera considerar en los relevamientos relacionados con higiene y seguridad, dado que un incorrecto o ausente mantenimiento de fachadas de inmuebles, genera un riesgo sobre la vida de las personas que transitan por las inmediaciones.
- **Conservación de escaleras (antideslizantes, barandas en ambos lados) (28,6%):** Resulta necesario tener presente, que las escaleras son el único medio de escape de un inmueble ante un siniestro, con lo cual, es de suma importancia su buena conservación para minimizar los riesgos que puedan generarse por su inadecuado mantenimiento.
- **Conservación de combustibles y/o químicos (9,5%):** Teniendo en cuenta que la mayoría de los establecimientos de la APN son edificios administrativos, esa debe ser la razón por la cual la mayoría de los encuestados, no contempló en sus auditorías la mencionada temática. Sin embargo, según la complejidad de los bienes almacenados en el establecimiento, los auditores deberían tener presente el riesgo que representa almacenar combustibles y/o químicos.
- **Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros) (47,6%):** Llama la atención, que la mayoría de los auditores no tuvieron en consideración la verificación del estado de conservación de los ascensores de los establecimientos, dado que he presenciado en diferentes edificios públicos, la falta

de obleas de mantenimiento de los mismos. Un mantenimiento inadecuado puede ser un riesgo para las personas que utilizan los elevadores.

- **Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.) (19,0%):** No se puede dejar de lado el hecho de que un mantenimiento continuo de las IFCI, es para garantizar la seguridad de las personas que se encuentran dentro de un establecimiento ante un incendio.
- **Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios (38,1%):** Una apropiada conservación y prueba de los sistemas de detectores y alarmas contra incendios, permite garantizar su correcto funcionamiento ante un eventual siniestro.
- **Mantenimiento de luces de emergencias (33,3%):** Un adecuado mantenimiento de luces de emergencias, permite asegurar que las personas podrán encontrar la salida del establecimiento ante un siniestro, dado que, para minimizar los riesgos, se realiza un corte en el suministro eléctrico durante el evento.
- **Limpieza de tanques de agua (28,6%):** La limpieza y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable, permite garantizar condiciones necesarias para consumo humano y preservar la salud de las personas. Sin embargo, el riesgo puede ir en aumento si no se contempla este tipo de verificaciones periódicas en un plan de mantenimiento.
- **Mantenimiento de grupos electrógenos (14,3%):** Es otro tema que debieran tener presente los establecimientos que poseen grupos electrónicos, dado que un incorrecto mantenimiento puede aumentar los riesgos para las personas.

12.2.3. Sección III: Conocimientos sobre el establecimiento

12.2.3.1. *Pregunta 10) El inmueble donde presta servicios, ¿posee planos de evacuación aprobados por autoridad competente?*

Tabla 9. Consulta sobre Planos de Evacuación aprobados

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	13	61,9%
NO	1	4,8%
NS/NC	7	33,3%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Es alarmante que solo el 61,9% de los auditores tenga la certeza de que los planos de evacuación fueron aprobados por autoridad competente. Con el planteo de la presente pregunta, se intentaba demostrar que existía la posibilidad de que no se hicieran

auditorías y/o relevamientos relacionados el Sistema de Autoprotección de la CABA, que entre sus requisitos, contempla los planos de evacuación. Con las respuestas recibidas, **el 4,8% de los auditores sostuvo que el inmueble donde presta servicios no posee planos de evacuación aprobados por autoridad competente y el 33,3% restante no tiene certeza de ello.**

12.2.3.2. Pregunta 11) Usted, ¿conoce el Protocolo de Evacuación del inmueble donde presta servicios ante un caso de incendio?

Tabla 10. Consulta sobre Protocolo de Evacuación del inmueble

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	17	81,0%
NO	4	19,0%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Si bien el 81,0% de los auditores encuestados respondió asertivamente sobre el conocimiento del protocolo de evacuación del inmueble donde presta servicios, es preocupante que el 19,0% restante, no sepa cómo actuar ante un incendio. Ello denota una debilidad en cuanto a capacitaciones permanentes y sobre la realización de los simulacros anuales obligatorios que exige la Ley 5.920 (Sistema de Autoprotección).

12.2.3.3. Pregunta 12) Usted, ¿conoce a los integrantes del grupo de incendio encargado de combatirlo en sus inicios?

Tabla 11. Consulta sobre integrantes del grupo de primera intervención ante incendios

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	8	38,1%
NO	13	61,9%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Con el planteo de la presente pregunta, se intentó demostrar que los auditores no poseían conocimiento sobre los integrantes del grupo de incendio encargado de combatir el proceso ígneo en sus inicios. Efectivamente, **el 61,9% de los auditores encuestados respondió que no conoce a los integrantes del grupo de incendio.** Con lo cual, si un incendio iniciara en su lugar de trabajo, no sabrían a quién recurrir para

que intente mitigarlo. Ello demuestra una falta de comunicación, por parte del organismo a sus empleados, del protocolo de evacuación y los roles asignados.

12.2.3.4. Pregunta 13) El responsable de combatir el foco de incendio en su piso, ¿fue capacitado para utilizar un matafuego?

Tabla 12. Capacitación sobre utilización de matafuegos

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	8	38,1%
NO	0	0,0%
NS/NC	13	61,9%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

El 61,9% de los auditores encuestados, respondió que desconoce si el responsable de combatir el foco de incendio en su piso, fue capacitado para utilizar un matafuego. Ello denota, que el organismo no se encuentra gestionando y comunicando de forma eficiente los protocolos y/o planes de evacuación, ni tampoco estaría invitando a otros interesados a participar de las capacitaciones relacionadas con utilización de matafuegos.

12.2.3.5. Pregunta 14) Usted, ¿conoce a los responsables y/o líderes de evacuación de su piso?

Tabla 13. Consulta sobre líderes de evacuación

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	16	76,2%
NO	3	14,3%
NS/NC	2	9,5%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Al igual que la pregunta anterior, que 23,8% de los encuestados respondieran que no conocen o no saben quiénes son los líderes de evacuación del piso del establecimiento donde prestan servicios, permite demostrar que el organismo no se encuentra

gestionando y comunicando de forma eficiente los protocolos y/o planes de evacuación, dado que los roles relacionados con dicho plan, debieran ser comunicados a todos los trabajadores, para que sepan a quién recurrir en primera instancia ante un siniestro.

12.2.3.6. Pregunta 15) Usted, ¿conoce el punto de encuentro externo luego de la evacuación del inmueble?

Tabla 14. Consulta sobre punto de encuentro externo ante evacuación

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	18	85,7%
NO	3	14,3%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Misma situación que con el planteo anterior, si fuese efectiva la comunicación del protocolo y/o plan de evacuación de los edificios por parte del organismo, a las personas que prestan servicios en el establecimiento, deberían saber cómo actuar ante un siniestro. Sin embargo, es preocupante que el 14,3% de los auditores encuestados desconozca el punto de encuentro externo luego de la evacuación del inmueble.

12.2.3.7. Pregunta 16) Usted, ¿ha participado de algún simulacro de incendio del inmueble donde presta servicios?

Tabla 15. Consulta sobre participación en simulacros de incendio

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	16	76,2%
NO	5	23,8%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Teniendo en cuenta que según la ley que aprueba la implementación del Sistema de Autoprotección en CABA, establece la obligatoriedad de realizar dos simulacros de evacuación por año, llama la atención que el 23,8% de los encuestados no haya participado al menos de uno. Por esta razón, y por la importancia de saber qué acciones

deben tomar las personas del establecimiento ante un siniestro, se contemplará en el diseño de la herramienta de control, un apartado específico del Sistema de Autoprotección conforme la normativa actualizada de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

12.2.3.8. Pregunta 17) En caso de respuesta afirmativa en el punto anterior, ¿sonaron las alarmas de incendio?

Tabla 16. Consulta sobre alarmas sonoras de incendio

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	16	76,2%
NO	2	9,5%
Casos sin respuesta	3	14,3%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Considerando que la condición para responder esta pregunta, era una respuesta afirmativa al punto anterior, el 14,3% de los encuestados (3 auditores), omitió responder la pregunta 17. Si bien el 76,2% de los encuestados indicó que las alarmas de incendio sí sonaron, **el 9,5% de los auditores que participaron en simulacros de incendio, indicó que las alarmas de incendio no emitieron sonido.** Ello puede deberse a la falta de un adecuado mantenimiento, dado que durante los simulacros, es obligatorio que suenen las alarmas como requisito para la aprobación del Sistema de Autoprotección en CABA de un establecimiento.

12.2.3.9. Pregunta 18) En caso de respuesta afirmativa en el punto 16. Durante el simulacro ¿se activaron las luces de emergencia?

Tabla 17. Consulta sobre activación luces de emergencia durante simulacro

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	6	28,6%
NO	6	28,6%
NS/NC	9	42,9%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Esta pregunta se relaciona con la participación en simulacros de incendio. Durante el despliegue de un simulacro, no solo se deben activar las alarmas, sino también que se debe cortar el suministro eléctrico para dar lugar a que se activen las luces de emergencia, las cuales permiten vislumbrar el camino hacia la salida más cercana. El hecho de que solo el 28,6% de los auditores haya indicado que las luces de emergencia se activaron, es alarmante. Ello da la pauta que el 71,5% restante presta servicios en establecimientos que posiblemente no estén realizando un correcto mantenimiento de las luces de emergencia.

12.2.4. Sección IV: Aportes a la seguridad sobre inmuebles

12.2.4.1. *Pregunta 19) ¿Usted considera que sería de utilidad contar con una herramienta asimilable a un cuestionario o check list, para realizar controles internos sobre seguridad edilicia a través de su UAI?*

Tabla 18. Consulta sobre utilidad de contar con herramienta sobre seguridad edilicia

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
SI	20	95,2%
NO	1	4,8%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Si bien el 4,8% de los auditores encuestados indicó que no sería necesario contar con una herramienta de control sobre edilicia, **el 95,2% restante considera que si sería de utilidad contar con una herramienta** asimilable a un cuestionario o check list, **para realizar controles internos sobre seguridad edilicia a través de sus UAI.**

Que la mayoría de los encuestados haya dado una respuesta afirmativa, respalda la visión inicial que dio origen al objetivo general del presente trabajo integrador.

12.2.4.2. *Pregunta 20) Si usted contara con una herramienta de control interno que le permita constatar el cumplimiento de las principales temáticas relacionadas con conservación y mantenimiento contempladas en el Código de Edificación y normas complementarias de su jurisdicción, ¿con qué frecuencia la utilizaría?*

Tabla 19. Consulta sobre frecuencia de uso de la herramienta de seguridad edilicia

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Anual	5	23,8%
Semestral	7	33,3%

Trimestral	5	23,8%
Bimestral	3	14,3%
Mensual	1	4,8%
Total	21	100%

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

Respecto a la pregunta sobre la frecuencia con la cual los auditores encuestados utilizarían la herramienta de control sobre seguridad edilicia en base a normativa vigente; el 4,8% indicó que la utilizaría con una frecuencia mensual; el 14,3% de forma bimestral; el 23,8% de forma trimestral; el 33,8% de forma semestral y el 23,8% restante de forma anual. Una forma de interpretar las diferentes respuestas recibidas puede deberse a que quienes utilizarían la herramienta con mayor frecuencia podría deberse a que durante el ejercicio de responder la encuesta, fueron notando que el establecimiento donde prestan servicios requieren un mayor control sobre seguridad edilicia, y una herramienta como la propuesta en el presente trabajo, permitiría detectar de forma simplificada, aquellos hallazgos que requieren una solución en el corto plazo para garantizar la seguridad de las personas.

12.2.4.3. Pregunta 21) Si usted tuviera la posibilidad de elaborar una herramienta de control interno que permita determinar que un establecimiento puede ser considerado “seguro”. ¿Cuál de las siguientes temáticas contemplaría mínimamente?:

Tabla 20. Aportes de auditores internos sobre temáticas a incluir en la herramienta de control

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA)	17	81,0%
Simulacros de incendios	18	85,7%
Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación	18	85,7%
Señalización y medios de salida	17	81,0%
Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.)	9	42,9%
Conservación de escaleras (antideslizantes, barandas en ambos lados)	14	66,7%
Conservación de combustibles y/o químicos.	6	28,6%
Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros)	16	76,2%
Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios (matafuegos)	16	76,2%
Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.)	16	76,2%
Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios	18	85,7%
Mantenimiento de luces de emergencias	14	66,7%
Limpieza de tanques de agua.	9	42,9%
Mantenimiento de instalaciones eléctricas	16	76,2%

Tipo de Organismo	Cantidad de respuestas	Porcentaje que representa
Mantenimiento de instalaciones térmicas	11	52,4%
Mantenimiento de instalaciones sanitarias	11	52,4%
Mantenimiento de instalaciones de gas	14	66,7%
Mantenimiento de grupos electrógenos	11	52,4%
Otros (especificar) (*)	1	4,8%

(*) Un encuestado indicó "Depósito de agroquímicos y depósito de residuos peligrosos".

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Google Formularios.

A los fines de elaborar una herramienta de control que sea de utilidad para auditores internos dentro del ámbito de la Administración Pública Nacional que presten servicios en inmuebles ubicados en CABA, dada la amplia gama de temas que se podría considerar, se tomaron para el diseño aquellas **temáticas seleccionados por más del 70% de los auditores encuestados**, y adicionalmente, se incluyeron dos temáticas a elección de la autora del presente trabajo integrador, que pueden afectar directamente a quienes prestan servicios muchas horas al día en un establecimiento.

Las temáticas seleccionadas por más del 70% de los auditores encuestados son:

Planos de Evacuación y/o Sistema de Autoprotección (CABA)	(81,0%)
Simulacros de incendios	(85,7%)
Capacitaciones sobre manejo de extintores y evacuación	(85,7%)
Señalización y medios de salida	(81,0%)
Mantenimiento medios mecánicos de elevación (ascensores, montacargas, otros)	(76,2%)
Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios (matafuegos)	(76,2%)
Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (mangueras hidrantes, gases ignífugos, etc.)	(76,2%)
Mantenimiento de detectores de humo y/o alarmas contra incendios	(85,7%)
Mantenimiento de instalaciones eléctricas	(76,2%)

Las temáticas seleccionadas por la autora del presente trabajo:

Conservación de fachadas (balcones, ventanales, salientes, etc.)	(42,9%)
Limpieza de tanques de agua.	(42,9%)
Mantenimiento de instalaciones térmicas	(52,4%)

Luego de la selección de los temas a incluir en el diseño de la herramienta de control sobre seguridad edilicia, los mismos se encontrarán distribuidos de la siguiente manera:

- 1) **Sistema de Autoprotección (CABA):** el cual engloba planos de evacuación, simulacros de incendio y capacitaciones al personal que posee un rol asignado en el sistema (manejo de extintores y/o evacuación), mantenimiento del sistema de detección de humo y/o alarma de incendios, señalización y medios de salida. Todo ello, teniendo en cuenta que para su aprobación requiere el cumplimiento de los mencionados requisitos y otros adicionales.
- 2) **Conservación de fachadas:** relacionada con la conservación de balcones, ventanales, salientes, entre otros.
- 3) **Mantenimiento medios mecánicos de elevación:** conservación de ascensores, montacargas y otros.
- 4) **Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendios (IFCI):** conservación de mangueras hidrantes, gases ignífugos, entre otros.
- 5) **Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios:** conservación de matafuegos y otros equipos utilizados para combatir incendios.
- 6) **Mantenimiento de instalaciones térmicas:** el mantenimiento de instalaciones térmicas permite identificar posibles fallas y/o defectos que pueden generar averías en los equipos.
- 7) **Mantenimiento de instalaciones eléctricas:** mantenimiento de las instalaciones eléctricas, identificación de riesgos eléctricos, y verificación del funcionamiento de luces de emergencia.
- 8) **Limpieza de tanques de agua:** mantenimiento de la limpieza y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable. Análisis bacteriológico y físico-químico de forma periódica.

13. ANEXO II

13.1. Herramienta de Control Interno sobre Seguridad Edilicia

Para el diseño de la Herramienta de Control Interno que contemple aspectos básicos en materia de seguridad edilicia, se tuvieron en cuenta normas internacionales, nacionales y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A su vez se analizaron herramientas similares elaboradas por la Sindicatura General de la Nación y se tuvo en consideración el aporte realizado por auditores internos a través de la encuesta elaborada para tal fin expuesta en el apartado [12.1. Cuestionario a Auditores](#).

La misma contempla temáticas solicitadas por más del 70% de auditores internos en la encuesta circularizada (ver [apartado 12.2.4.3](#)) y aquellas consideradas como principales por quien impulsara el diseño de la herramienta de control, las cuales se detallan a continuación:

- 1) Sistema de Autoprotección
- 2) Conservación de fachadas
- 3) Mantenimiento de medios mecánicos de elevación
- 4) Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendios
- 5) Mantenimiento de extintores y equipos contra incendios
- 6) Mantenimiento de Instalaciones Térmicas
- 7) Mantenimiento de Instalaciones Eléctricas
- 8) Limpieza de tanques de agua

Por un tema de practicidad, simplicidad y organización, para la elaboración de la herramienta se utilizó el método de evaluación de control interno denominado “Cuestionarios” (comúnmente utilizado en auditoría y contemplado en el Manual de Control Interno Gubernamental elaborado por la SIGEN) que consiste en un conjunto de preguntas estándares, separadas por temática, las cuales se encuentran codificadas definiendo secciones, las cuales podrían estar detalladas en un índice para simplificar la búsqueda de los temas a relevar.

Las preguntas están diseñadas para que el destinatario de la herramienta, responda a las siguientes posibilidades admitidas: “Si”, “No”, “Sin información”, “Parcial” y “No aplicable”. Ello permite una evaluación rápida teniendo en cuenta: si la respuesta es “afirmativa” significa que es un punto fuerte o eficiente de control; si es “negativa”, “parcial” o “sin información” a priori denota una falla, debilidad o defecto de control; y si es “no aplicable” indica que la pregunta no tiene sentido o no corresponde según el relevamiento que se está realizando.

A continuación, se expone como resultado final, la herramienta de control:

HERRAMIENTA DE CONTROL INTERNO

OBJETIVO: Brindar una herramienta de control interno orientada a relevar el cumplimiento de aspectos básicos en materia de Seguridad Edilicia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ORGANISMO, ENTE O UNIVERSIDAD A RELEVAR (en adelante “la organización”):

RESPONSABLE/S DE GESTIONAR EL TEMA EN LA ORGANIZACIÓN:

PERÍODO DE ANÁLISIS:

DATOS DE LA ORGANIZACIÓN

Aspecto a verificar	Respuesta
Nombre de la organización	
Cantidad de dependencias que administra	
Ubicación de la dependencia bajo análisis (Domicilio)	
Tipo de tenencia del edificio (Propio, alquilado, cedido, otro)	(PROPIO / ALQUILADO / CEDIDO / OTRO - especificar)
Antigüedad del edificio (expresada en años, aproximado)	
El edificio cuenta con atención al público (SI / NO)	(SI / NO)
Total de agentes que se desempeña en la dependencia bajo análisis	
Indique la clasificación del establecimiento bajo análisis (GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3):	
<p><i>Aclaración:</i> Ley 5920 – ANEXO I Cuadro de clasificación de establecimientos: ADMINISTRACIÓN / OFICINAS</p> <p>GRUPO 1: Comprende los establecimientos cuya superficie cubierta no exceda los 500 m².</p> <p>GRUPO 2: Comprende los establecimientos cuya superficie cubierta sea superior a 500 m² y no supere los 1000 m².</p> <p>GRUPO 3: Comprende los establecimientos cuya superficie cubierta sea superior a 1000 m² o cuando posea uno o más subsuelos en los cuales se desarrolle actividad o sean destinados a cocheras, bauleras o depósito.</p>	(GRUPO 1 / GRUPO 2 / GRUPO 3)

1) SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (CABA)

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.1	El edificio donde se encuentra su Jurisdicción, ¿sabe quién lo administra? En la columna “Comentarios” indicar el nombre del área o responsable encargado de la administración del inmueble.						
1.2	El Sistema de Autoprotección de su Edificio, ¿se encuentra aprobado por autoridad competente del GCABA? En caso de corresponder, en la columna “Comentarios” indicar el número de Acto Administrativo del GCABA que lo aprueba.						
1.2.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior, el Sistema de Autoprotección ¿contempla los siguientes contenidos mínimos ?						
1.2.1.a)	Una descripción de la actividad que se desarrolla en el edificio, establecimiento y/o predio y de la población involucrada.						
1.2.1.b)	La descripción de los medios técnicos de protección con que cuenta el edificio, establecimiento y/o predio.						
1.2.1.c)	Identificación y descripción de los riesgos presentes en el edificio, establecimiento y/o predio.						
1.2.1.d)	Designación de las personas y el puesto que tendrá asignado para poner en marcha el procedimiento ante una emergencia, y el/los responsables de coordinar las medidas de evacuación del edificio, establecimiento y/o predio.						
1.2.1.e)	Plan de capacitación de personas designadas en el inciso d).						
1.2.1.f)	Nómina de las fuerzas auxiliares que pueden asistir ante posibles situaciones de emergencias.						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.2.1.g)	Descripción de las acciones y medidas que deberán adoptarse para prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, a fin de proporcionar una respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia, siniestro o incendio.						
1.2.2	¿Se realizaron al menos dos (2) ejercicios de simulacro anuales obligatorios , para representar la atención de una emergencia, desplegando personal y equipos en un espacio real?						
1.2.2.1	¿Se abonó la contribución correspondiente al GCABA por cada simulacro?						
1.2.2.2	El GCABA ¿entregó alguna constancia de realización de los simulacros ?						
1.2.2.3	El organismo ¿Lleva un registro sobre la realización periódica de simulacros de evacuación?						
1.2.3	¿Posee Plan de Evacuación aprobado por autoridad competente del GCABA?						
1.2.3.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. Dicho Plan de Evacuación ¿contempla modos, pautas y tiempos estimados de evacuación?						
1.2.3.2	El personal del establecimiento, ¿está instruido en el manejo de los medios de protección?						
1.2.4	La Autoridad de Aplicación del Sistema de Autoprotección, ¿estableció por vía reglamentaria otros requisitos que deba contener el mencionado sistema? En caso afirmativo, detalle cuáles en el apartado "Comentarios".						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.3	El profesional que se encargó de la elaboración y presentación del Sistema de Autoprotección, ¿se encuentra en el “Registro de profesionales de elaboración y puesta a prueba de los Sistemas de Autoprotección”? https://buenosaires.gob.ar/seguridad/emergencias/defensa-civil/registro-de-profesionales						
1.4	El edificio, ¿posee planos de evacuación ?						
1.4.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. ¿Se encuentran distribuidos en lugares visibles en cada piso?						
Requisitos exigibles para la presentación del sistema de autoprotección							
1.5	Los establecimientos clasificados como Grupo 2 y 3 , al presentar su correspondiente Sistema de Autoprotección, ¿han dado cumplimiento a los siguientes requisitos?:						
1.5.1	Habilitación (Plancheta /DDJJ/ QR) con información relativa al edificio / establecimiento .						
1.5.2	Información relativa a los peligros / riesgos presentes en el mismo.						
1.5.3	Información relativa a medios técnicos disponibles para mitigar los riesgos presentes en el edificio, indicando cantidad, disponibilidad, estado de uso y conservación, en el siguiente orden según corresponda:						
1.5.3.a)	Detección y alarma de incendios y/o alarma de evacuación (Detección: Plano de instalación, QR, informe de funcionamiento por instalador/mantenedor registrado);						
1.5.3.b)	Extintores manuales (Cantidad, potencial extintor, capacidad y distribución dentro del establecimiento);						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.5.3.c)	Instalaciones fijas contra incendio (Plano aprobado, QR, informe de operatividad de la red por parte del mantenedor/instalador);						
1.5.3.d)	Sistemas de extracción de humo y ventilación para casos exclusivos de incendio (plano de ventilación);						
1.5.3.e)	Alumbrados especiales para emergencias;						
1.5.3.f)	Materiales de socorro y rescate;						
1.5.3.g)	Materiales para el manejo de riesgos específicos asociados al uso del establecimiento;						
1.5.3.h)	Todo aquel sistema, dispositivo o material que pudiera ser utilizado para prevenir o mitigar el siniestro tanto en su faz inicial, como avanzada						
1.5.4	Plan de Actuación ante emergencias: Descripción de los recursos humanos y técnicos de la organización, destinados al control de emergencias internas, contemplando la realización de Acciones Prioritarias ante Emergencias , siendo las mismas: el aviso, la evacuación o puesta a resguardo y medidas de control de incendio o siniestro.						
1.6	Asignación de roles y capacitaciones sobre el Sistema de Autoprotección						
1.6.1	Indique si su organismo ha asignado en el establecimiento bajo análisis, los siguientes roles para la realización de Acciones Prioritarias ante Emergencias:						
1.6.1.a)	Coordinador de Autoprotección: Titular y Suplente						
1.6.1.b)	Líder de Evacuación: Un Titular y un Suplente por piso						
1.6.1.c)	Equipo de Primera Intervención (EPI): Titular y Suplente						
1.6.1.d)	Brigada de Emergencias/lucha contra el fuego (Equipo de Segunda Intervención): En caso de corresponder.						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.6.1.e)	Encargado de Comunicaciones y Alarmas: Titular y Suplente.						
1.6.2	¿Se han comunicado los roles asignados sobre el plan de evacuación, al resto de los integrantes del establecimiento?						
1.6.3	¿Se entregó al personal con roles EPI, líder de evacuación u otro, los elementos de trabajo básicos para que puedan proceder conforme el protocolo? <ul style="list-style-type: none"> • Linterna • Chaleco refractario • Silbato 						
1.6.4	El organismo, ¿ha gestionado capacitaciones al personal del establecimiento, según el rol asignado en el sistema?						
1.6.4.1	Las capacitaciones, ¿son renovadas de forma anual?						
1.6.4.2	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. El organismo ¿posee una planilla de registro con información de los participantes? (donde consten los siguientes datos: fecha, hora, lugar, nombre del establecimiento, domicilio, temas dictados en la capacitación, nombre de los participantes con DNI y rol asignado, firma de los capacitados, firma y sello del profesional).						
1.7	Sistema de detección de incendio y alarma - RT-030909-020202-05						
1.7.1	En el establecimiento, ¿Existen sistemas de detección de incendios?						
1.7.1.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior ¿Son de extinción automática a través de rociadores activados por detección de humo?						
1.7.2	El sistema, ¿posee pulsadores de alarma en un lugar visible y sin obstrucciones?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
1	SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN – LEY 5920						
1.7.3	Los sistemas de detección y alarma, ¿se encuentran certificados por organismos internacionales reconocidos (UL, FM, ULC, VDS, Certificación europea EN 14604) y/o homologados por organizaciones nacionales autorizadas (UL Argentina, IRAM, INTI, ENACOM, otros)?						
1.7.4	El sistema, ¿posee un programa de mantenimiento y prueba de acuerdo con los requisitos de las normas utilizadas para su diseño?						
1.7.5	El sistema de alarma de incendio, ¿posee alguna de las siguientes señales de aviso?						
1.7.5.a)	Audibles						
1.7.5.b)	Visuales (a ser detectada por personas hipoacúsicas)						
1.8	Señalización y Medios de Salida						
1.8.1	Los medios o vías de escape (pasillos, escaleras, otros), ¿se encuentran libres de obstrucciones, es decir, despejados de elementos que pudieran entorpecer la salida ante una emergencia?						
1.8.2	¿Se encuentran marcadas las paredes o pisos -según convenga-, con líneas amarillas y flechas bien visibles, indicando los caminos de evacuación en caso de peligro?						
1.8.2.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. ¿Todas las señalizaciones se encuentran conservadas en buenas condiciones de visibilidad (limpias y/o repintadas)?						
1.8.3	¿Están señalizadas las salidas con cartelería correspondiente?						

2) CONSERVACIÓN DE FACHADAS

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
2	CONSERVACIÓN DE FACHADAS - RT-050102-020601-01						
2.1	El edificio bajo análisis a su entender, presenta en su exterior alguno de los siguientes elementos:						
2.1.a)	Balcones, terrazas y azoteas;						
2.1.b)	Barandas, balaustres y barandales;						
2.1.c)	Ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;						
2.1.d)	Soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos;						
2.1.e)	Antepechos, muretes, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;						
2.1.f)	Carteles, letreros y maceteros;						
2.1.g)	Jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimientos existentes utilizados en la construcción;						
2.1.h)	Cerramientos con armazones y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques;						
2.1.i)	Conductos e instalaciones;						
2.1.j)	Soporte de antenas y antenas;						
2.2	En el caso que el edificio bajo análisis sea propio de la organización y ésta sea considerada la administradora del edificio. ¿Tramitó el correspondiente Certificado de Conservación ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFYCO) del GCABA?						
2.2.1	Dicho Certificado, ¿cumple con la periodicidad establecida en el punto 5.2.1 del Código de Edificación vigente?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
2	CONSERVACIÓN DE FACHADAS - RT-050102-020601-01						
2.2.1.a)	Antigüedad del Edificio desde 15 a 25 años → Periodicidad de la inspección cada 15 años						
2.2.1.b)	Antigüedad del Edificio más de 25 a 35 años → Periodicidad de la inspección cada 12 años						
2.2.1.c)	Antigüedad del Edificio más de 35 a 45 años → Periodicidad de la inspección cada 10 años						
2.2.1.d)	Antigüedad del Edificio más de 45 a 55 años → Periodicidad de la inspección cada 9 años						
2.2.1.e)	Antigüedad del Edificio más de 55 a 70 años → Periodicidad de la inspección cada 5 años						
2.2.1.f)	Antigüedad del Edificio más de 70 años en adelante → Periodicidad de la inspección cada 4 años						
2.3	En caso de una respuesta afirmativa sobre el punto 2.1, ¿cuenta con su correspondiente Informe Técnico suscrito por un profesional matriculado , donde se acredita el buen estado de conservación de todos los elementos detallados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación de la CABA? <i>Aclaración: Los elementos detallados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación, son los descriptos en el punto 2.1 del presente cuestionario.</i>						
2.3.1	Dicho Informe Técnico , ¿cumple con la periodicidad establecida en el punto 5.2.1 del Código de Edificación vigente? <i>Aclaración: Esta respuesta se relaciona con la periodicidad detallada en apartado 2.2.1 del presente cuestionario.</i>						
2.3.2	El profesional matriculado certificante, ¿se encuentra en el Registro de Profesionales Certificantes de Conservación de Fachadas ? https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/Consultas/ProfesionalesLey257						
2.4	En caso de corresponder, el organismo ¿solicitó el Certificado de Eximición a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del GCABA?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
2	CONSERVACIÓN DE FACHADAS - RT-050102-020601-01						
2.5	El organismo, ¿realizó el trámite correspondiente de conservación de fachadas a través del siguiente sistema? https://fachadas.agcontrol.gob.ar/Cuenta/IniciarSesion#						

3) MANTENIMIENTO DE MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
3	CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN - RT-050105-020601-05						
3.1	El edificio bajo análisis cuenta con algunos de los siguientes medios mecánicos de elevación contemplados en el apartado 5.1.5 del Código de Edificación vigente (Ley 6438):						
3.1.a)	Ascensores						
3.1.b)	Montacargas						
3.1.c)	Escaleras mecánicas						
3.1.d)	Caminos rodantes						
3.1.e)	Rampas móviles para vehículos						
3.1.f)	Guarda mecanizada de vehículos						
3.1.g)	Montavehículos						
3.1.h)	Otro medio alternativo de elevación						
3.2	En caso de existir medios mecánicos de elevación en el edificio bajo análisis, ¿Disponen de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para la conservación de los mismos? En caso de corresponder, en la columna "Comentarios" indicar número de expediente, tipo y número de proceso y/o número de						
3.2.1	La contratista, ¿se encuentra registrada en el sitio de "Consulta de Empresas Conservadoras de Elevadores "? https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/Consultas/PadronEcas						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
3	CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN - RT-050105-020601-05						
3.3	Los elevadores identificados en el apartado 2.1 ¿se encuentran declarados en el “ Registro de Conservación de Elevadores ”? En la columna “Comentarios”, indicar número de patente de cada elevador. https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/registro-elevadores-artefactos-termicos						
3.4	Los elevadores del establecimiento, ¿Poseen su correspondiente Oblea con código QR en un lugar visible dentro de la cabina ?						
3.4.1	A su vez, la Oblea con código QR del elevador, ¿se encuentra disponible en Planta Baja próxima al elevador, en un lugar visible y accesible para su lectura?						
3.5	Según la fecha en que usted se encuentra realizando el relevamiento, la Oblea con código QR ¿está vencida?						
3.5.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior, ¿se encuentra tramitando la renovación de la Oblea con código QR de los elevadores del establecimiento?						
3.5.2	En caso de respuesta negativa al punto anterior, ¿se cumplió la fecha límite para tramitar las renovaciones (31 de marzo)?						
3.6	Los elevadores existentes en el establecimiento, ¿cuentan con planos registrados para su habilitación ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro?						
3.7	La organización, ¿posee Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con cobertura vigente que contemple todos los elevadores del establecimiento?						
3.7.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. La organización, ¿posee constancia de pago de la póliza ?						
3.7.2	Si la respuesta al punto 3.7 fue afirmativa. Dicha póliza ¿cubre daños a personas y/o a bienes propios y/o de terceros por el uso del elevador?						
3.7.3	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. En la póliza figura taxativamente la cobertura por:						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
3	CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN - RT-050105-020601-05						
3.7.3.a)	Daños/lesiones a personas –incluida la muerte-						
3.7.3.b)	Daños a bienes propios y/o de terceros						
3.7.3.c)	Toda tarea de control, mantenimiento y/o reparación que produzca un daño a los empleados de la empresa conservadora interviniente y/o a terceros.						
3.7.4	La póliza de seguro contratada, ¿cumple con los montos mínimos de cobertura que se detallan a continuación?:						
3.7.4.a)	300.000 UF para único o primer elevador;						
3.7.4.b)	50.000 UF para cada elevador adicional.						
	<i>Aclaración: las Unidades Fijas (UF) son determinadas de acuerdo al artículo 20 de la Ley 451. Valor actualizado disponible en https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=127327</i>						
3.8	La compañía aseguradora, ¿se encuentra inscrita en la Superintendencia de Seguros de la Nación?						
3.9	El organismo, ¿cuenta con un teléfono de contacto directo de la Empresa Conservadora , disponible las veinticuatro (24) horas los 365 días del año, para atender reclamos, urgencias, emergencias y/o coordinar inspecciones asociadas al estado del elevador?						
3.10	En el libro digital de cada elevador, ¿se encuentra el detalle del control periódico sobre el estado del elevador informado por el representante técnico de la empresa conservadora?						
3.10.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. El libro digital ¿contiene los informes elaborados por el Representante Técnico de la Empresa Conservadora?						
3.10.2	El libro digital ¿contiene informes del Representante Técnico de la Empresa conservadora, de alguno de los tipos detallados a continuación?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
3	CONSERVACIÓN DE LOS MEDIOS MECÁNICOS DE ELEVACIÓN - RT-050105-020601-05						
3.10.2.a)	Informe inicial (única vez o por modificación)						
3.10.2.b)	Informe regular o periódico (mensuales)						
3.10.2.c)	Informe eventual (asociado a intervenciones por reclamo)						
3.11	El organismo, ¿tiene en su poder la guarda de el/los libro/s de conservación en formato papel , en caso de poseerlo/s? <i>Aclaración: entiéndase como aquellos correspondientes a cada elevador, cuya existencia fuere anterior a la implementación de los libros digitales.</i>						

4) MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS (IFCI)

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
4	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-07						
4.1	El Edificio bajo análisis, ¿Cuenta con alguno de los siguientes tipos de Instalación Fija contra Incendio (IFCI) que se detallan a continuación?						
4.1.a)	Rubro agua: Instalaciones de cañería seca.						
4.1.b)	Rubro agua: Instalaciones de tipo húmedo conectadas a tanque sanitario o alimentadas desde la red pública.						
4.1.c)	Rubro agua: instalaciones de tipo húmedo conectadas a tanque de reserva exclusiva y/o que posean sistemas de presurización electromecánicos, cualquiera sea su altura. También están incluidos en este rubro el resto de los sistemas que funcionen a base de agua como elemento.						
4.1.d)	Rubro Gases						
4.1.e)	Rubro Detección: que comprende: Sistemas de detección conectados a centrales de alarma. Detección en presurización de escaleras. Detección en campanas extractoras de humos y olores (con extinción)						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
4	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-07						
4.1.f)	Rubro Polvo						
4.1.g)	Rubro Clase K.						
4.2	La/s IFCI, ¿se encuentra/n declarada/s en el Registro de Mantenimiento de Instalaciones Fijas contra Incendio? https://atencionvirtual.agcontrol.gob.ar/users/service/description?service=27						
4.3	En caso que el edificio posea más de un tipo de IFCI, ¿se encuentran declaradas en el Registro de Mantenimiento de forma separada según Rubro / actividad / uso)?						
4.4	La/s IFCI, ¿poseen su correspondiente Oblea con código QR del GCABA?						
4.4.1	La/s Oblea/s con código QR del GCABA , ¿se encuentran disponibles en un lugar visible y accesible para su lectura?						
4.5	Según la fecha en que usted se encuentra realizando el relevamiento, la Oblea con código QR ¿está vencida?						
4.5.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior, ¿se encuentra tramitando la renovación de la Oblea con código QR del GCABA de las IFCI del establecimiento?						
4.5.2	En caso de respuesta negativa al punto anterior, ¿se cumplió la fecha límite para tramitar las renovaciones (31 de marzo)?						
4.6	¿Existe en el organismo alguna contratación vigente relacionada con el mantenimiento de las IFCI que posee el edificio bajo análisis? En caso de corresponder, en la columna "Comentarios" indicar número de expediente, tipo y número de proceso y/o número de orden de compra vigente.						
4.7	La contratista encargada del mantenimiento de la/s IFCI, ¿se encuentra registrada en el sitio de " Consulta de Empresas Mantenedoras de Instalaciones Fijas contra Incendios "? https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/Consultas/PadronECI						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
4	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-07						
4.7.1	La empresa mantenedora que figura al escanear la Oblea con código QR del GCABA , ¿coincide con la contratación vigente?						
4.8	Indique si la empresa mantenedora informó al organismo:						
4.8.a)	Correo electrónico de atención permanente.						
4.8.b)	Teléfono de contacto disponible las 24 horas para atender reclamos, urgencias, emergencias, coordinar inspecciones						
4.9	En el libro digital de cada IFCI, ¿se encuentra el detalle del control periódico sobre el estado de la instalación informado por el representante técnico de la empresa mantenedora?						
4.9.1	El libro digital ¿contiene informes del Representante Técnico de la Empresa mantenedora, detallados a continuación?						
4.9.1.a)	Informe inicial (única vez o por modificación)						
4.9.1.b)	Informe periódico (según el rubro del IFCI):						
	• Rubro AGUA Nivel 1, periodicidad ANUAL						
	• Rubro AGUA Nivel 2, periodicidad SEMESTRAL						
	• Rubro AGUA Nivel 3 y RESTO DE LOS RUBROS, periodicidad TRIMESTRAL.						
4.9.1.c)	Informe eventual (asociado a intervenciones por reclamo)						
4.10	La ubicación del nicho hidrante u otro tipo de IFCI ¿se encuentran señalizados conforme norma IRAM 10005?						

5) MANTENIMIENTO DE EXTINTORES Y EQUIPOS CONTRA INCENDIOS

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
5	CONSERVACIÓN DE EXTINTORES Y EQUIPOS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-09						
5.1	El establecimiento, ¿posee matafuegos distribuidos en cada piso del edificio?						
5.2	En caso que la respuesta anterior sea afirmativa. Los matafuegos ¿poseen alguna de las siguientes identificaciones?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
5	CONSERVACIÓN DE EXTINTORES Y EQUIPOS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-09						
5.2.1	Oblea con código QR del GCABA: permite visualizar nombre de la empresa responsable de la recarga y/o fabricación, fecha de vencimiento del extintor y su recarga, prueba hidráulica, ubicación, número de tarjeta, tipo y clase.						
5.2.2	Placas de identificación del fabricante, grabado de marca y/o logo, año de fabricación, número de serie y equipo.						
5.2.3	Marbete (excepto equipo nuevo) y precinto, características y materiales utilizados conforme norma IRAM.						
5.2.5	Tarjeta identificativa del proceso de recarga (en los casos que corresponda)						
5.3	La vigencia de la recarga del matafuego, ¿corresponde a un (1) año?						
5.4	La clase de matafuego , ¿es acorde al tipo de actividad desarrollada en el lugar donde se encuentra ubicado?						
5.5	El lugar donde se encuentra ubicado cada matafuego, ¿se encuentra señalizado conforme norma IRAM 10005?						
5.6	La cantidad de matafuegos ¿es acorde a la carga de fuego y/o existe un matafuego ubicado cada 200 m2?						
5.6.1	Cada matafuego ¿se encuentra en un lugar de fácil acceso y sin objetos alrededor que impidan alcanzarlo rápidamente?						
5.6.2	Para acceder a los extintores ¿hay que recorrer más de 15 metros?						
5.7	¿Existe en el organismo alguna contratación vigente relacionada con el mantenimiento de los matafuegos que se encuentran distribuidos en el edificio bajo análisis? En la columna "Comentarios" indicar número de expediente, tipo y número de proceso y/o número de orden de compra vigente.						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
5	CONSERVACIÓN DE EXTINTORES Y EQUIPOS CONTRA INCENDIOS - RT-050107-020601-09						
5.8	En caso de que la respuesta anterior sea afirmativa. El pliego de la contratación ¿establece que conjuntamente con el proceso de recarga se debe realizar una revisión y/o control completo del estado del matafuego , no pudiendo ser este último requerido por la empresa como servicio accesorio y/o condición de contratación del servicio principal? (conforme lo establecido en el Reglamento Técnico RT-050107-020601-09)						
5.9	La empresa mantenedora, ¿se encuentra en el “Registro de fabricación, reparación, recarga, instalación y control de extintores (matafuegos) y equipos contra incendio” de la CABA? https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/registro-fabricantes-reparadores-recargadores-extintores						

6) MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES TERMICAS

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
6	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS - RT-050106-020601-06						
6.1	El establecimiento bajo análisis, ¿Cuenta con alguno de los tipos de instalación térmica que se detallan a continuación?						
6.1.a)	Acumulador de agua (termotanque): artefacto térmico con acumulación de líquido en su interior, para uso sanitario y conectado a un circuito abierto, cuya misión es la transmisión de calor sensible al líquido en su interior sin producir su cambio de estado.						
6.1.b)	Caldera de agua caliente: artefacto térmico para procesos, conectado a un circuito cerrado, cuya misión es la transmisión de calor sensible a la sustancia líquida en su interior sin producir su cambio de estado.						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
6	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS - RT-050106-020601-06						
6.1.c)	Caldera de vapor a baja presión: artefacto térmico de circuito cerrado o no, que produce el cambio de estado del líquido en su interior al de vapor saturado. La presión de trabajo será $\leq 1 \text{ kg/cm}^2$ (98,06 kPa).						
6.1.d)	Caldera de vapor a alta presión: artefacto térmico de circuito cerrado o no, que produce el cambio de estado del líquido en su interior al de vapor saturado. La presión de trabajo será $> 1 \text{ kg/cm}^2$ (98,06 kPa).						
6.1.e)	Caldera de fluido térmico: artefacto térmico cuyo fluido de trabajo es diferente al agua, y que a la temperatura y presión de trabajo se mantiene en estado de agregación líquido.						
6.2	La/s Instalación/es Térmica/s, ¿poseen su correspondiente Oblea con código QR del GCABA?						
6.2.1	La Oblea con código QR del GCABA , ¿se encuentran disponibles en un lugar visible y accesible para su lectura?						
6.3	Según la fecha en que usted se encuentra realizando el relevamiento, la Oblea con código QR del GCABA ¿está vencida?						
6.3.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior, ¿se encuentra tramitando la renovación de la Oblea con código QR del GCABA de las Instalaciones Térmicas del establecimiento?						
6.3.2	En caso de respuesta negativa al punto anterior, ¿se cumplió la fecha límite para tramitar las renovaciones (31 de marzo)?						
6.4	¿Existe en el organismo alguna contratación vigente relacionada con el mantenimiento de la/s Instalación/es Térmica/s que posee el edificio bajo análisis? En la columna "Comentarios" indicar número de expediente, tipo y número de proceso y/o número de orden de compra vigente.						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
6	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS - RT-050106-020601-06						
6.5	La contratista encargada del mantenimiento de la/s Instalación/es Térmica/s, ¿se encuentra en el “Registro de Artefactos Técnicos”? https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/Consultas/Profesionales						
6.5.1	La empresa mantenedora que figura al escanear la Oblea con código QR del GCABA , ¿coincide con la contratación vigente?						
6.6	En el libro digital de cada Instalación Térmica, ¿se encuentra el detalle del control periódico sobre el estado de la instalación informado por el representante técnico de la empresa mantenedora?						
6.6.1	El libro digital ¿contiene informes elaborados por el Representante Técnico de la Empresa mantenedora, de alguno de los tipos detallados a continuación?						
6.6.1.a)	Informe inicial (única vez o por modificación en la instalación)						
6.6.1.b)	Informe regular (según el tipo de Instalación Térmica):						
	• Caldera de vapor a alta presión: periodicidad TRIMESTRAL						
	• Caldera de vapor a baja presión, agua caliente o fluido térmico: periodicidad CUATRIMESTRAL						
	• Termotanque: periodicidad SEMESTRAL						
6.7	En el caso de que en el establecimiento exista un artefacto térmico de vapor de agua de alta presión . ¿Fue sometido a inspecciones anuales por autoridad de control?						
6.8	La organización, ¿posee Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con cobertura vigente relacionada con todas las instalaciones térmicas del establecimiento?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
6	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS - RT-050106-020601-06						
6.8.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. La organización, ¿posee constancia de pago de la póliza ?						
6.8.2	Si la respuesta al punto 6.8 fue afirmativa. Dicha póliza ¿cubre daños a personas y/o a bienes propios y/o de terceros por el uso de la Instalación Térmica?						
6.8.3	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. En la póliza figura taxativamente la cobertura por:						
6.8.3.a)	Daños/lesiones a personas –incluida la muerte-						
6.8.3.b)	Daños a bienes propios y/o de terceros.						
6.8.3.c)	Toda tarea de control, mantenimiento y/o reparación que produzca un daño a los profesionales intervinientes y/o a terceros.						
6.8.4	La póliza de seguro contratada, ¿cumple con los montos mínimos de cobertura que se detallan a continuación?:						
6.8.4.a)	400.000 UF para único o primer caldera de vapor a alta presión ; para la segunda, el monto mínimo de cobertura será el 25 % del valor anterior y a partir de la tercera, será el 15 % del valor de la primera;						
6.8.4.b)	200.000 UF para único o primer caldera de vapor a baja presión ; para la segunda, el monto mínimo de cobertura será el 25 % del valor anterior y a partir de la tercera, será el 15 % del valor de la primera;						
6.8.4.c)	100.000 UF para único o primer caldera de agua caliente o de fluido térmico ; para la segunda, el monto mínimo de cobertura será el 25 % del valor anterior y a partir de la tercera, será el 15 % del valor de la primera:						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
6	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES TÉRMICAS - RT-050106-020601-06						
6.8.4.d)	50.000 UF para único o primer acumulador de agua (termotanque) ; para la segunda, el monto mínimo de cobertura será el 25 % del valor anterior y a partir de la tercera, será el 15 % del valor de la primera.						
	<i>Aclaración: las Unidades Fijas (UF) son determinadas de acuerdo al artículo 20 de la Ley 451. Valor actualizado disponible en https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=127327</i>						
6.9	El administrador del establecimiento, ¿posee un teléfono de contacto directo con el Representante Técnico de la Empresa mantenedora?						

7) MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES ELECTRICAS

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
7	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RT-050103-020604-00						
7.1	El inmueble bajo análisis, ¿posee alguno de los tipos de instalación eléctrica que se detallan a continuación?						
7.1.a)	Instalaciones Eléctricas Fijas (IEF): circuitos y artefactos eléctricos instalados de manera permanente para ser utilizados en actividades económicas que se desarrollen establecimientos críticos según Ley 2.553.						
7.1.b)	Instalaciones Eléctricas Transitorias (IET): circuitos y artefactos eléctricos instalados de manera provisoria y/o temporal para ser utilizados tanto en la actividad principal del establecimiento como en actividades transitorias o eventuales y/o actividades económicas correspondientes a la clase de Permiso de actividad económica, conforme Ley 6.101.						
7.2	La/s Instalación/es Eléctrica/s, ¿posee/n su correspondiente Oblea con código QR del GCABA?						

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
7	CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RT-050103-020604-00						
7.2.1	La Oblea con código QR del GCABA , ¿se encuentran disponibles en un lugar visible y accesible para su lectura?						
7.3	Según la fecha en que usted se encuentra realizando el relevamiento, la Oblea con código QR del GCABA ¿está vencida?						
7.3.1	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior, ¿se encuentra tramitando la renovación de la Oblea con código QR del GCABA de las Instalaciones Eléctricas del establecimiento?						
7.4	La Instalación Eléctrica ¿posee Certificado de Aptitud Eléctrica emitido por el Profesional certificante?						
7.5	El Libro Digital, contiene los correspondientes Informes Técnicos elaborados por el profesional certificante.						
7.6	El administrador del establecimiento, ¿posee un teléfono de contacto directo con el Profesional Certificante?						
7.7	Riesgo Eléctrico						
7.7.1	En el establecimiento ¿Todos los cableados eléctricos están adecuadamente contenidos?						
7.7.2	¿Los conectores eléctricos se encuentran en buen estado?						
7.7.3	El organismo, ¿Cuenta con un plan de mantenimiento para las instalaciones y equipos eléctricos?						
7.7.4	¿Se encuentran señalizados los tableros eléctricos?						
7.7.5	El establecimiento ¿Posee instalación para prevenir sobretensiones producidas por descargas atmosféricas (pararrayos)?						
7.8	Luces de Emergencia						
7.8.1	¿Existe iluminación de emergencia en el establecimiento?						
7.8.2	En caso de respuesta afirmativa al punto anterior. ¿El organismo realiza pruebas periódicas sobre su funcionamiento?						

8) LIMPIEZA DE TANQUES DE AGUA

ASPECTO A VERIFICAR		SI	NO	Sin Info	PARCIAL	N/A	COMENTARIOS
8	LIMPIEZA DE TANQUES DE AGUA – Ley 6.040						
8.1	Indique si el administrador del inmueble bajo análisis ha realizado de forma periódica la correspondiente limpieza de los tanques de agua potable .						
8.2	Indique si se ha realizado anualmente, el correspondiente control de la calidad del agua para consumo contenida en los tanques de almacenamiento de agua del inmueble en cuestión:						
8.2.a)	Análisis bacteriológico						
8.2.b)	Análisis físico-químico						
8.3	Alguno de los informes relacionados con el análisis del agua , ¿ha arrojado un resultado negativo o fuera de los estándares establecidos sobre la calidad del agua para consumo humano?						
8.3.1	En caso de respuesta afirmativa sobre el punto anterior. El responsable de la administración del inmueble, ¿ha tomado las medidas necesarias para realizar la correspondiente desinfección del tanque de almacenamiento de agua potable?						

Fin de la herramienta