

Planes de evacuación - Ley 1346

2007-09-06 19:50:56

No caben dudas que el incendio y la posterior tragedia de República de Cromagnon marcó un antes y un después en materia de exigencias sobre medidas de seguridad contra incendio, no sólo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sino también en todo el país.

Cuando se hace referencia al tema de la obligatoriedad de los planes de evacuación para determinado tipo de inmuebles exigida por la Ley 1346 sancionada por la Legislatura de la Ciudad y promulgada por el Poder Ejecutivo de la misma, es indefectible pensar que esto se ha debido al lamentable suceso de Cromagnon, ya que de lo contrario no se exigiría nada de lo que se requiere en esta norma.

Grave error el pensar así, pues la Ley 1346 por la cual se crea el PLAN DE EVACUACIÓN Y SIMULACRO PARA CASOS DE INCENDIO, EXPLOSIÓN O ADVERTENCIA DE EXPLOSIÓN data del 27 de mayo de 2004, es decir que existe con una antelación de algo más de seis (6) meses a que ocurriese el episodio de Cromagnon.

2.- EL PLAN DE EVACUACIÓN

2.1.- ALCANCES DE LA NORMA

¿Quiénes tienen que cumplir con esta Ley?

Se establece que será de aplicación obligatoria en edificios, tanto del ámbito público como del ámbito privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios con atención al público, adecuándolo a las características propias del inmueble, su destino y de las personas que lo utilicen siendo de aplicación voluntaria en los edificios de vivienda. (art. 2º)

Ya este artículo presenta algunas dificultades, como ser:

- 1) Si el edificio es de uso mixto (viviendas y oficinas) ¿es de aplicación esta normativa?
- 2) Si dentro de un edificio hay un consultorio médico u odontológico solamente ¿debe aplicarse la norma a este edificio?
- 3) ¿Qué se entiende por atención al público?

¿Cómo efectuar el Plan de Evacuación?

Despejadas estas y otras incógnitas que se pedieran presentar la norma avanza indicando cómo debe confeccionarse un Plan de Evacuación, esto es tan así que se establece en el ANEXO I de ella, cómo debe organizarse la evacuación, los modos de evacuación y, finalmente, una serie de consideraciones generales.

¿Cuántos simulacros hay que realizar por año?

Se establece que los simulacros considerados en el Plan serán realizados al menos dos veces al año. (Art. 3º)

2.2.- ALGUNOS COMENTARIOS SOBRE EL TEXTO NORMATIVO

De la lectura de la norma y en especial de su ANEXO parece desprenderse que el espíritu del legislador apuntó o bien sólo consideró los edificios ocupados por una sola empresa o bien una sola Institución. A modo de ejemplo se puede citar: un ministerio, un colegio, etc.

Pero la realidad es que si bien para la actividad pública este tipo de norma es bastante aplicable, para la actividad privada no lo es pues en un edificio de propiedad horizontal conviven una o varias empresas que son propietarias o pueden ser locatarias de parte de ese edificio; también puede haber viviendas o profesionales independientes, etc.

CARACTERÍSTICAS DE UN EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Tal vez la característica más importante de un edificio de propiedad horizontal es la variedad

Planes de evacuación - Ley 1346

SGE S.A - Artículos

de actividades que se desarrollan dentro del mismo: viviendas, oficinas, estudios jurídicos, de arquitectura, de ingeniería, consultorios médicos, psicológicos, odontológicos, etc.

Pero no solamente hay que imaginar este tipo de edificio sino que hay otros con usos muy específicos como ser galerías de arte, galerías comerciales, shoppings centres, garages, estacionamientos cubiertos o no, etc.

En todos estos ejemplos se desarrollan actividades que tiene que ver con la atención de público.

Otra característica de la propiedad horizontal es que existen áreas comunes y otras que son comunes y que pertenecen al dominio exclusivo del propietario, locatario u ocupante de las mismas; áreas, estas últimas, en las cuales no es de aplicación este tipo de normativa o si lo fuera sería exclusiva responsabilidad de su propietario o locatario.

Bajo esta caracterización la Ley 1346 sería aplicable, en lo que a la comunidad consorcial se refiere, en forma exclusiva sobre los espacios o áreas comunes del inmueble según lo establecido en la ley 13512 de Propiedad Horizontal.

Estas áreas comunes, bajo el imperio de la ley de propiedad horizontal, son administradas por un tercero, por un mandatario al cual el Consorcio le otorga un "mandato" para que actúe en su representación (un Administrador de PH).

Esos espacios comunes requieren atención, cuidado, control, etc. y para esos menesteres el Administrador, en nombre de la figura "Consorcio de Propiedad Horizontal", ha contratado una determinada cantidad de personal: el encargado. Éste realiza una serie de tareas tales como la limpieza de esos espacios comunes, la asistencia a los propietarios y a las instalaciones del consorcio (ascensores, calderas, bombas de agua, instalaciones eléctricas, etc.).

En general, cada consorcio ocupa a un encargado y a un suplente para cuando el encargado tiene su día de descanso o bien hace uso de sus vacaciones. Es decir que en promedio en la inmensa mayoría de los edificios de la Ciudad de Buenos Aires sólo hay un a (1) persona que puede asumir algún rol en caso de una emergencia contra la cantidad que propone el Plan de Evacuación.

PERSONAL REQUERIDO POR LA NORMA

La normativa establece en su ANEXO que el Plan de Evacuación se iniciará con la formación de un Grupo Director de Evacuación conformado por un Director, un Jefe Técnico y un Jefe de Seguridad más personal alternativo para casos de ausencia o vacantes, a los cuales se les asigna una serie de acciones al momento de producirse una emergencia. Esto significa que sólo para cubrir estos aspectos se necesitan al menos seis (6) personas.

Seguidamente, crea un Grupo de Emergencia el cual participará en la evacuación. Este grupo estará conformado por un (1) Responsable de Piso, su Suplente y un Grupo de Control. Al igual que para el Grupo Director se fijan una serie de responsabilidades y acciones a seguir por este Grupo de Emergencia. Basta con tomar nota de sus integrantes para pensar que cada uno de estos debe tener una persona alterna por ausencia, vacaciones, etc. para tener una mínima idea de cuántas personas se ven afectadas.

¿Cómo puede cubrirse toda esta cantidad de gente si el Consorcio sólo cuenta con un (1) encargado?

OBLIGATORIEDAD DE ELABORAR EL PLAN DE EVACUACIÓN SEGÚN EL ANEXO

Dado en ningún lugar de la Ley se establece que el contenido del ANEXO puede ser utilizado como guía, o como una sugerencia indicativa o modelo, surge por omisión que sus contenidos deben seguirse en forma taxativa pues al tratarse de una norma legal, el no cumplirla implica violar la ley y por lo tanto, asumir las responsabilidades civiles y penales que ello trae aparejado.

TECNOLOGÍA

Planes de evacuación - Ley 1346

SGE S.A - Artículos

De la lectura del ANEXO surge que es necesario que el edificio disponga de determinados medios técnicos para cumplir con sus requisitos tales como:

- 1) Alarma de incendio – Casi ningún edificio o bien muy pocos edificios de la Ciudad de Buenos Aires disponen de este medio
- 2) Medios de comunicación suficientes
- 3) Teléfonos de emergencia (no son los teléfonos comunes)
- 4) Planos de evacuación ubicados en lugares visibles
- 5) Detectores de humo

3.- RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR

Al ser un mandatario del Consorcio, es el Administrador el responsable civil y penal del cumplimiento de esta norma y debe ser él el encargado de cumplirla y de hacerla cumplir. Pensemos qué sucedería se ocurriese un incendio y a consecuencia de éste fallece una persona.

Seguramente los derechohabientes iniciarán algún tipo de acción judicial tanto por la vía penal como civil y en esta última alternativa el Consorcio será el demandado y tendrá que demostrar que cumplía con la normativa. Por otra parte, en ese momento, pedirá al Administrador que explique los motivos por los cuales no se cumplía con la normativa y nuevamente, también contra el administrador por mal ejercicio de su actividad profesional y lo hará por las vías judiciales ya mencionadas.

4.- APLICABILIDAD DE LA NORMATIVA

Han transcurrido más de tres (3) años desde la sanción de la Ley y LA NORMA NO ESTA AUN REGLAMENTADA y por ende, no está vigente.

No obstante, los inspectores del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires intiman a los Consorcios a cumplir con la misma y para peor, los plazos que otorgan son muy exiguos.

¿Cuáles son los profesionales habilitados para elaborar estos Planes de Evacuación?

La norma no señala nada en este sentido, pero si se usa el sentido común habrá que convenir que todos los vinculados con la higiene y seguridad tienen dentro de sus incumbencias profesionales la de firmar este tipo de instrumento.

¿Cómo se certifica el Consorcio que el profesional contratado está habilitado para confeccionar un Plan de Evacuación?

Si bien no se indica ninguna exigencia dentro de la Ley ni de su ANEXO, el Gobierno de la Ciudad exige que el profesional obtenga de su colegio profesional una "Encomienda". Esta es una constancia que el profesional es quién dice ser, que tiene título habilitante y que puede elaborar y firmar un Plan de Evacuación.

¿Qué se debe hacer si un Consorcio es intimado bajo esta norma?

En primer lugar, elaborar el Plan dejando aclarado dentro de su contenido que atento las características del Consorcio y a lo requerido por la normativa, no es factible cumplirla acabadamente, pero que se buscará adecuarla a las características del mismo siguiendo gran parte de su contenido.

¿Y los simulacros?

La Ley 1346 sólo se limita a establecer que serán realizados al menos dos (2) veces al año y nada más. Tampoco, por el momento, hay otra normativa aclaratoria en este sentido.

¿Cómo son los Planos de Evacuación?

Un Plano de Evacuación debe poseer un tamaño acorde a las dimensiones del lugar donde estará exhibido de manera que pueda ser observado por las personas y que les permitan conocer dónde se hayan ubicados y cuál es la ruta de evacuación.

Planes de evacuación - Ley 1346

SGE S.A - Artículos

Tampoco hay en la norma indicaciones de cómo se deben confeccionar estos planos y mucho menos cuántos deben ser colocados en función de las superficies, números de salidas, etc.

Los modelos que la Dirección de Defensa Civil del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires distribuye no poseen vinculación con norma alguna; los colores fueron elegidos al azar, al igual que el tamaño o la dimensión del plano.

5.- CONCLUSIONES

En primer término, es importante mencionar que pese a las críticas que se efectúan en este artículo debe señalarse que es fácil criticar lo que está hecho, pero lo difícil es hacerlo. Se entiende que es mejor disponer de una norma en esta materia que no tenerla.

No obstante y tras estos breves comentarios sobre la norma debe mencionarse que surgen con claridad varias conclusiones entre las que se pueden señalar las siguientes:

- a) Existe una gran confusión en los que elaboraron la norma ya sea por que carecieron del asesoramiento adecuado o bien por desconocimiento de la realidad de lo que ocurre en los Consorcios de la Ciudad de Buenos Aires.
- b) No es posible que tras más de tres (2) años de haber sido sancionada, la ley aún no haya sido reglamentada. ¿interesará que se la reglamente?
- c) Existen groseros errores técnicos como así también se carece de técnica legislativa para su elaboración.
- d) La reglamentación debe ser amplia y consensuada con los Colegios o Consejos Profesionales; no puede ser elaborada entre gallos y medias noches o bien por profesionales que no posean formación universitaria y la especialización en la materia
- e) No puede permitirse que la inspección del Gobierno de la Ciudad aplique una norma que no está reglamentada. Es poco serio
- f) Más grave aún es que se elaboren normas que no tienen sustento jurídico ni técnico sino que respondan al criterio de un funcionario que ocupa un cargo político y que no posea formación en la materia.