

Jornada de Actualización en Administración de Consortios de Propiedad Horizontal

Consejo Profesional de Ciencias Económicas

21 de Marzo de 2023



Desde MetroGAS queremos compartirles información que estimamos relevante en la gestión de los edificios en lo referido a gas natural:

- ▶ (1) Corte de gas al edificio: Cuando por razones de seguridad se debe interrumpir el suministro;
- ▶ (2) Correcciones a la instalación: Cuando detectamos que existen apartamientos normativos que el consorcio debe corregir y dejamos una instrucción de hacerlo en un plazo determinado;
- ▶ (3) Mantenimientos preventivos a la instalación de gas: Como cualquier instalación, en forma periódica debe revisarse y ajustarse.



CORTE DE GAS AL EDIFICIO

- ▶ Se produce cuando por razones de seguridad se debe interrumpir el suministro.
- ▶ Desde el área de Desarrollo Comercial, nos ponemos a disposición con el objetivo de guiarlos en los pasos a seguir en estos casos y acompañarlos para que la rehabilitación del servicio sea lo mas rápida posible. Sabemos lo complejo que resulta esta situación, tanto para los vecinos como para el administrador.
- ▶ Al momento del corte, o bien los contactamos nosotros, o bien pueden hacerlo ustedes llamándolo a **Diego Daneff al 11 3850-6345**.
- ▶ En caso que el monto de las reparaciones no pueda ser cubierto por expensas, ponemos a disposición de ustedes la información de entidades bancarias que brindan créditos para consorcios: Banco Ciudad, Banco Comafi y Banco Roela.
<https://www.metrogas.com.ar/creditos-para-consorcios/>



Al momento de las inspecciones (*):

- ▶ Primero se verifican los Espacios Comunes (**), por ejemplo la Sala de Medidores. En caso que la verificación se apruebe, los Espacios Comunes quedarán aptos para ser habilitados, de lo contrario se dejará un nuevo formulario de Clausura.
- ▶ Luego de habilitar los Espacios Comunes se procederá a verificar los Suministros Individuales de Uso Común y de Uso Individual (***). Por cada instalación afectada al servicio de gas natural que se verifique que se encuentra fuera de norma se entregará un formulario de clausura (F-1022). Esta verificación no necesariamente se hará el mismo día que se realiza la de Espacios Comunes. Si no podemos ingresar a verificar las instalaciones, permanecerán sin suministro, debiendo comunicarte con el **Centro de Atención Telefónica de MetroGAS** al 0800-333-6427 o por [WhatsApp](#) al 11-3180-2222 para solicitar una próxima visita.

(*) Todos estos procedimientos están regulados por el ENARGAS, no son específicos de MetroGAS.

(**) "Espacios Comunes": Planta Reguladora, Sala de Medidores, Gabinete, Sala de Calderas, entre otros.

(***) "Suministro Individual de Uso Común": Termotanque, Caldera, Grupo Electrógeno, entre otros. "Suministro Individual de Uso Individual": Cocina, Calefón, Termotanque, Estufas, entre otros.



CORRECCIONES A LA INSTALACIÓN



En términos generales, al visitar los domicilios nos encontramos con:

- ▶ Deficiencias normativas en salas de medidores, como iluminación antirreglamentaria.
- ▶ Ventilaciones de menor sección o inexistentes.
- ▶ Deficiencias en mampostería con conexión de la sala con otra, con antecámara faltante.
- ▶ Pequeñas fugas de plantas reguladoras.
- ▶ Pilares de medidores sin ajustar.

En estos casos se les deja un formulario 1022 con un plazo, durante el cual deben efectuarse las adecuaciones. MetroGAS puede comunicarse telefónicamente o efectuar visitas para ver avances y solo en último caso, de no haber progresos, se procede al corte.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO A LA INSTALACIÓN



- ▶ La idea de esta propuesta es acotar el esfuerzo a espacios comunes
- ▶ Queremos difundir el concepto que la instalación de gas es una instalación mecánica, y por lo tanto necesitada de mantenimiento, como los ascensores o las bombas de agua.
- ▶ Que con gastos pequeños y programados se puede contar con las instalaciones comunes seguras, en condiciones y evitando posibles cortes, que implican costos mucho mayores y falta de servicio por tiempos prolongados. Un corte de suministro en el edificio implica que luego para rehabilitarlo se deban inspeccionar uno por uno los departamentos, con la posibilidad que se identifiquen nuevos problemas y gastos.
- ▶ En caso de detectarse apartamientos normativos por parte del matriculado, la normalización puede hacerse en forma programada y escalonada.
- ▶ Las calderas y termotanques centrales deben controlarse no solo por seguridad, sino para que no consuman de más. La diferencia entre quemar bien o mal puede implicar hasta un 20% de ahorro, ya que un gasto pequeño puede redundar en un ahorro importante, o mayor confort para los vecinos. Cambiar el equipo puede implicar hasta un 50% de ahorro. En teoría, los edificios deberían tener un responsable del mantenimiento de estos equipos, que 2 o 3 veces al año emiten un informe del estado de conservación (depende si es termotanque o caldera). Cuanto más antiguos sean, las revisiones deben ser mas frecuentes para asegurar su funcionamiento.



**Ir a
detalle**



Items a verificar

- 1 Prueba de estanqueidad de la instalación en partes comunes (prolongación y sala)
- 2 Fugas en plantas reguladoras
- 3 Pilares de medidores ajustados, llaves engrasadas
- 4 Iluminación antiexplosiva
- 5 Antecámara existente.
- 6 Puerta con apertura correcta.
- 7 Ventilaciones (secciones adecuadas, remates libres)
- 8 Defectos en mampostería que permita que la sala se comunique al exterior

- ▶ Una vez hecha esta tarea, una vez al año deben verificarse los ítems 1 al 3.



GRACIAS





ANEXO

	PROYECTO - EJECUCIÓN DE OBRAS - CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	
	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	RT-050106-020601-06
	CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES TÉRMICAS	VERSIÓN: 2

4.3.5 Periodicidad de los informes

Al efectuar la primera visita a la instalación, el profesional certificante, cargará el informe de validación/modificación de datos del artefacto térmico en el libro digital del registro de artefactos térmicos.

Cumplido el informe anterior, luego de verificar el estado del artefacto térmico, el profesional certificante cargará el **informe regular** y dará testimonio del estado del artefacto térmico. De acuerdo al tipo de instalación, y sin perjuicio de los informes que podrá cargar y que surjan por intervención dentro del período, la **periodicidad de certificación** será:

- ✓ **Caldera de vapor a alta presión: *trimestral***
- ✓ **Caldera de: vapor a baja presión, agua caliente o fluido térmico: *cuatrimestral***
- ✓ **Termotanque: *semestral***

