C.E. 43.790/95

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ORDENANZA Nº 49.308

Art. 1º: Créase en la Sección 8, Capítulo 10 del Código de la Edificación, el artículo 3, con el siguiente texto: 8.10.3. Conservación de Ascensores, Montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos y rampas móviles.

8.10.3.1. "CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES"

a) Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos dispondrá obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención debiendo llevar un Libro de "Inspección" rubricado sin cargo por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, el cual deberá estar permanentemente en el edificio a disposición de la inspección municipal.

b) El propietario que cuente con máquinas de elevación del tipo que son objeto de esta norma es responsable de que se mantenga en perfecto estado de mantenimiento, así como impedir su utilización cuando no ofrezca las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes. Deberán contratar asimismo un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.

c) El propietario, de una instalación, por sí o por medio de representante legal deberá presentar ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, un profesional o empresa habilitada por el organismo municipal pertinente, con domicilio legal en la Ciudad de Buenos Aires, el cual actuará como "Conservador" de la instalación, siempre que sus incumbencias le permitan actuar como tal y cuya función será el cumplimiento de las normas técnicas de conservación que se establece en la presente.

d) Las empresas deberán contar con un representante técnico. Tanto el profesional como el representante técnico deberán estar habilitados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires al efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el Código de la Edificación en el punto 2.5.6.3. Para ejercer la actividad de "Conservador" la empresa y/o profesional presentante no deberán poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante.

INLEG-2014-04984825-APN-MGEYA

e) El propietario puede bajo su responsabilidad, cambiar de "Conservador". El Departamento Ejecutivo aceptará el reemplazante automáticamente siempre que sobre este no pese inhabilitación.

f) La Municipalidad reconoce al "Conservador" el derecho a renunciar a la conservación de una instalación, circunstancia que comunicará fehacientemente a la Municipalidad, y al propietario quién deberá designar reemplazante en el plazo de 10 días de recibida la comunicación. Durante ese lapso el servicio no debe interrumpirse bajo responsabilidad del propietario y del conservador renunciante.

g) El "Conservador" no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a conservar, pero deberá contar con un representante técnico cada doscientos cincuenta maquinas como máximo.

h) En el Libro de Inspección figurará el nombre del propietario y su representante legal si lo hubiere y sus domicilios legales. Calle y número de la finca donde se hallan instaladas las máquinas en uso, cantidad y tipo de equipo. Deberá también asentarse la respectiva habilitación de Ascensores, Montacargas, Escaleras Mecánicas, Guarda Mecanizada de Vehículos y Rampas Móviles que se instalen a partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza. Si hubiera un cambio de titularidad o de representante legal, esto quedará debidamente registrado. Se consignará la fecha en la cual el "Conservador" se hace cargo del servicio indicando su nombre, número de registro, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica y de emergencia durante las 24 hs. y los datos actualizados del profesional técnico responsable, individualizará las máquinas que pasa a conservar. En ningún caso se admitirá más de un "Conservador" para máquinas emplazadas en cuarto común.

i) El "Conservador" deberá registrar en el Libro los detalles de importancia que estime corresponden relacionados con el servicio, asentando el resultado de las pruebas de los elementos de seguridad, así como las tareas mensuales y semestrales previstas en el Art. N° 8.10.3.2., debiendo estar suscripto únicamente por el profesional representante técnico.

j) El propietario deberá arbitrar los medios para que en el horario laborable que determina el convenio del personal de casas de Rentas y Propiedad Horizontal, los responsables de la inspección municipal y del "Conservador" tengan acceso al cuarto de máquinas y al Libro de Inspección.

k) El "Conservador" que tome a su cargo el mantenimiento deberá revisar periódicamente, el estado de la instalación y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual dentro de los treinta días corridos de la fecha de iniciación del servicio, procederá a efectuar pruebas de los elementos de seguridad de la instalación y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspección de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación, deberá procederse conforme lo establecido en el art. 8.10.2.26 del Código de la Edificación: Reformas, ampliaciones modificaciones en ascensores. montacargas, etc.

l) En todo momento y para todos los casos el "Conservador" deberá enviar personal competente cuando sea requerido por el propietario, o quien lo represente, para corregir averías que se produzcan en la instalación.

m) El "Conservador" deberá interrumpir el servicio del aparato cuando se aprecie riesgo de accidente hasta que se efectúe la necesaria reparación.

n) En caso de siniestro o desperfecto grave el "Conservador" debe notificar, antes de las 24 hs. hábiles de ocurrido el mismo, a la autoridad de aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento hasta que, previos reconocimientos y pruebas pertinentes, ésta autorice su reiniciación.

ñ) El propietario o representante legal de un inmueble que cuente con instalaciones de esta naturaleza deberá exhibir en lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo del montacargas o inmediatez de la escalera mecánica o rampa móvil; una tarjeta en la cual conste el nombre y domicilio de la empresa responsable de la conservación y mantenimiento, el nombre y número

de matrícula del representante técnico y la fecha de cada uno de los servicios prestados por el Conservador a la instalación durante el año calendario, certificada con la firma del conservador en cada servicio.

8.10.3.2. CARACTERISTICAS DE SERVICIOS A PRESTAR

a) Para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos, el Conservador deberá:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar limpieza del solado de cuarto de máquinas, selector o registrador de la parada en los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador y otros elementos instalados, tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guiadores, poleas inferiores tensoras, poleas de desvío y/o reenvío y puertas.

- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones, componentes del equipo.

Verificar el correcto funcionamiento de los contactos eléctricos en general y muy especialmente de cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, sistema de alarma, parada de emergencia, freno, regulador, o limitador de velocidad, poleas y guiadores de cabina y contrapeso.

- Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento así como de sus amarres, control de maniobra y de sus elementos componentes, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas.

- Constatar la existencia de la conexión de la puesta a tierra de protección en las partes metálicas de la instalación, no sometidas a tensión eléctrica.

- Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de la misma, no hallándose la cabina en el piso y que no cierren el circuito eléctrico, que el segundo gancho de seguridad no permita la apertura de la puerta no hallándose la cabina en el piso y que no se abra el circuito eléctrico.

Una vez por semestre como mínimo:

INLEG-2014-04984825- -MGEYA

- Constatar el estado de desgaste de los cables de tracción y accionamiento, del cable del regulador o limitador de velocidad, del cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos y del cable de maniobra, particularmente su aislación y amarre.

- Limpieza de guías.

- Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpe el circuito de maniobra y el circuito de fuerza motriz y que el mismo se produzca a la distancia correspondiente en cada caso, cuando la cabina rebasa los niveles de los pisos extremos.

- Efectuar las pruebas correspondientes en el aparato de seguridad de la cabina y del contrapeso, cuando éste lo posee.

b) Para escaleras mecánicas

Una vez por mes como mínimo.

- Efectuar limpieza del lugar de emplazamiento de la máquina propulsora, de la máquina, del recinto que ocupa la escalera y del dispositivo del control de maniobra.

- Ejecutar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se citan: cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones.

- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra y de los interruptores de parada para emergencia y del freno.

- Comprobar el estado de la chapa de peines. Su reemplazo es indispensable cuando se halle una rota o defectuosa.

- Constatar la existencia de la conexión, de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

Una vez por semestre como mínimo:

- Ajustar la altura de los pisos y portapeines.

- Verificar que todos los elementos y dispositivos de seguridad funcionen y accionen correctamente.

FOLIO 2014-04984825 - MGEYA

c) Para rampas móviles:

Una vez por mes como mínimo:

- Efectuar la limpieza del cuarto de máquinas, de la máquina y del control de maniobra.

- Efectuar la lubricación de las partes que como a título de ejemplo se cita: cojinetes, engranajes, articulaciones y colisas.

- Constatar el correcto funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptores finales de recorrido y dispositivos de detención de marcha ante posibles obstáculos de 1,6 metros de altura en el recorrido.

- Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra de protección en las partes metálicas no expuestas a tensión eléctrica.

- Constatar el estado de los cables de tracción y amarres.

Una vez por semestre:

- Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

d) Para equipos de accionamiento hidráulico:

Una vez por mes como mínimo:

- Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica y completar en caso necesario.

- Verificar que no se produzcan fugas de aceite en uniones de tuberías o mangueras, y ajustar en caso necesario.

- Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago. Normalizar en caso necesario.

Una vez por trimestre como mínimo:

- Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación en caso necesario.

- Efectuar limpieza de los filtros.

- Eliminar el aire en el sistema hidráulico.

- Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

e) Todos los repuestos y accesorios que se utilicen, deberán cumplir con las Normas IRAM o Normas Internacionales.

f) Facúltase al Departamento Ejecutivo a dictar anualmente las normas de carácter técnico que mantenga actualizada la presente Ordenanza.

Art. 2º: El Departamento Ejecutivo es el responsable de verificar el estricto cumplimiento de la presente Ordenanza. A tal efecto implementará un sistema de verificación, debiendo quedar asentado el resultado de las inspecciones en el Libro de Inspección. Dicho sistema de verificación no podrá ser delegado a terceros.

En caso de comprobarse infracciones se aplicarán las sanciones previstas en el Artículo 2.4. del Código de la Edificación.

Art. 3º: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de los 120 días de su publicación en el Boletín Municipal. Dentro del referido plazo se deberá efectuar la presentación del "Conservador" ante la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

INLEG-2014-04984825- -MGEYA

Art. 4º: Deróganse los arts. 75, 76, 78, 79, 80 y 81 del Decreto 29/4/929 AD 648.

Art. 5º: De forma.

JOSE MANUEL PICO

ROBERTO O. CLIENTI

Buenos Aires, 13 JUL 1995

Promúlgase la Ordenanza Nº 49.308 (Expediente Nº 43.790/95, Registro del D.E.; Expediente Nº 2.274-C-95, Registro del H.C.D.), sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el 22 de Junio de 1995. Dése al Registro Municipal; publíquese en el Boletín Municipal; gírese copia a la Dirección General Legislativa de dicho Cuerpo por intermedio de la Dirección de Enlace con el Honorable Concejo Deliberante, remítase a la Secretaría de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente.

El presente decreto será refrendado por los señores Secretarios de Planeamiento Urbano y Medio Ambiente y de Hacienda y Finanzas.

ARQ. MARCO PASINATO
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

Dr. RONALDO H. FERNANDEZ PROL
SECRETARIO DE HACIENDA Y FINANZAS

DECRETO Nº: 686

INLEG-2014-04984825- -MGEYA

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Normativa

Número: INLEG-2014-04984825- -MGEYA

Buenos Aires, Martes 29 de Abril de 2014

Referencia: Decreto Nº 686 / 1995 = Ordenanza Nº 49308

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.04.29 09:39:37 -03'00'

Susana Matilde Gonzalez
Verificadora
D.G.MESA DE ENTRADAS SALIDAS Y ARCHIVO (SECLYT)

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.04.29 09:39:38 -03'00'