



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

---

## EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: La proliferación de edificios con sus correspondientes elevadores en el ámbito de nuestra ciudad y la falta de reglamentación al respecto, y;

CONSIDERANDO: Que, existe la necesidad de regular el mantenimiento y conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, elevadores y rampas móviles.

Que, es imprescindible instrumentar una reglamentación tendiente a preservar la seguridad de quienes utilicen medios mecánicos para el ascenso y descenso de edificios públicos y privados.

Que, según la Cámara de Ascensores y afines, existen distintos tipos de mantenimiento, el correctivo que es el que repara una vez que se suscita la falla, el preventivo que es el que permite identificar y subsanar los problemas en su etapa inicial y arbitrar los medios necesarios para que los inconvenientes no ocurran y el predictivo que permite la determinación de la vida útil de los elementos de la instalación para reemplazarlos por nuevos, de modo de evitar fallas y roturas.

Que, se considera que el sistema preventivo y correctivo son los más adecuados para evitar accidentes. Por lo cual se debe incentivar a los propietarios a realizar estos controles a fin de bajar la tasa de siniestros y realizar campañas a fin de educar a los usuarios en el correcto uso de los ascensores.

Que, la iniciativa que propiciamos tiene por objeto proteger a las personas que hacen uso de estos aparatos, tan comunes y de uso indispensable en los edificios públicos y privados de toda la ciudad, que en este momento no están siendo controlados por autoridad ninguna y que nos pueden convertir en víctimas en cualquier momento.

Que, el poder político no puede mantenerse ajeno a la regulación de actividades riesgosas y es competencia de este Cuerpo, reglar sobre la seguridad de los ciudadanos, por lo que es necesario hacer partícipe a la Municipalidad en el control de estas máquinas.

Por todo ello el  
Honorable Concejo Municipal,  
Resuelve:

ARTÍCULO 1º: Los inmuebles públicos y privados que cuenten con ascensores, montacargas, y/o máquinas similares para el transporte vertical o inclinado de personas y/o cosas, estarán obligados a someter dichos aparatos a un control periódico de



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

inspección, seguridad y mantenimiento. Las futuras instalaciones deberán ser habilitadas de acuerdo con la presente.

ARTICULO 2º: Los inmuebles indicados en el Artículo anterior estarán sujetos a los siguientes controles:

El control de inspección estará a cargo de la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat quien deberá habilitar, verificar y controlar las instalaciones de máquinas nuevas e inspeccionar la totalidad de los dispositivos de transporte en los términos del Artículo 6º, inc. d) de la presente.

El control de seguridad y las tareas de reparación y mantenimiento estarán a cargo de las empresas que a tal efecto se inscriban en el Registro creado a tal fin.

ARTICULO 3º: Créase el Registro Municipal de Empresas de Mantenimiento de los dispositivos de transporte citados en el Artículo 1º, en el ámbito de la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat, quien será la autoridad de aplicación de la presente. Dicha inscripción será acreditada a través de la expedición de un certificado del citado organismo y habilitará a las empresas para contratar con los usuarios de servicio a los que obliga la presente.

A los efectos de su inscripción en el citado Registro, las empresas deberán presentar la documentación que acrediten su capacidad operativa, técnica y financiera para el cumplimiento de las funciones que les confiere por la presente y toda documentación que oportunamente se determine en la reglamentación.

ARTICULO 4º: Para la inscripción en el Registro Municipal de Empresas y ser consideradas habilitadas deberán contar con los siguientes requisitos:

- Domicilio legal constituido en el Departamento Constitución.
- En el caso de las personas jurídicas deberá presentar el contrato social respectivo.
- Un representante técnico con título habilitante y matrícula profesional acreditante.
- Actualización tributaria y previsional y cumplimiento de los requisitos exigidos por las leyes vigentes.
- Seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros, cuya vigencia deberá ser por un plazo mínimo de doce (12) meses a partir de la fecha de registro, con cláusula de actualización automática de las pólizas, mientras se mantenga la inscripción en el registro de la empresa. Caducará en forma automática la habilitación expedida por el Registro ante el incumplimiento del presente requisito.

ARTICULO 5º: En el Registro deberá constar:

- Nombre y domicilio de la empresa.
- Firma del representante de la empresa o sus componentes
- Datos de identidad y domicilio del Representante Técnico
- Título habilitante del Representante Técnico
- Matrícula profesional del Representante Técnico



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

- Matrícula Municipal del Conservador
- Contrato profesional entre la empresa y el Representante Técnico
- Firma del Representante Técnico.

ARTICULO 6º: La Municipalidad estará obligada a:

- a) Abrir y administrar un Registro de Empresas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3º, en el ámbito de la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat.
- b) Evaluar a través del organismo de aplicación los requisitos y condiciones exigidos en los artículos 4º y 5º de la presente.
- c) Habilitar las nuevas instalaciones de las máquinas comprendidas en el Artículo 1º.
- d) Rubricar una vez por semestre el Libro de Habilitación, Inspección y Mantenimiento, verificando el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Artículo 10º de la presente.
- e) Clausurar las instalaciones ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios, sus representantes legales o las empresas de mantenimiento o conservadoras.
- f) Dar la debida difusión por los medios que corresponda para que los propietarios o responsables legales de los edificios privados o públicos tomen conocimiento de las alternativas que podrán adoptar para proceder al reemplazo o recubrimiento de las puertas denominadas tijeras.
- g) Fijar los plazos para la adecuación y/o reemplazo de las puertas de ascensores denominadas tijeras.

ARTICULO 7º: El propietario será responsable del mantenimiento en perfecto estado de funcionamiento de las instalaciones de transporte de su inmueble.

Se considerará responsable al poseedor del dominio o a quien resulte jurídicamente responsable.

- Dispondrá de un servicio de mantenimiento obligatorio, a los efectos de que conserven las instalaciones de transporte del inmueble en condiciones de perfecto funcionamiento y seguridad.

Presentará ante la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat de la Municipalidad, a una empresa debidamente registrada que actuará como Conservador.

Deberá llevar un Libro de Habilitación, Inspección y Mantenimiento, rubricado por la Municipalidad, que se confeccionará de acuerdo a lo dispuesto en la reglamentación de la presente, y que deberá estar en el edificio a disposición de la inspección municipal.

Deberá impedir la utilización del equipo en cuestión cuando considere peligroso su uso, llamando al Conservador dentro de las veinticuatro (24) horas, para la pronta restitución del servicio.

En caso de accidente deberá impedir el servicio hasta que el Conservador, previa prueba de seguridad, autorice su utilización, debiendo notificar lo acontecido al Organismo de Aplicación.

Deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros.



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

Podrá cambiar de Conservador, debiendo comunicarlo a la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat, quien lo aceptará automáticamente siempre que no tenga inhabilitación.

A efectos de mantener la responsabilidad integral de la supervisión de la instalación por parte del Conservador actuante, se abstendrá de realizar cualquier tipo de reemplazo, reparación o modificación por parte de terceros.

El propietario del inmueble, que cuente con instalaciones de esta naturaleza, deberá exhibir en lugar visible de la cabina del ascensor o montacargas o en la cercanía de la escalera mecánica o rampa móvil, una tarjeta en la cual conste: nombre, domicilio y teléfono de la empresa responsable del mantenimiento.

Los propietarios o responsables legales de edificios privados o públicos que actualmente poseen ascensores con puertas del tipo denominadas tijeras en cabinas y/o rellanos, deberán proceder a su reemplazo o al recubrimiento de las existentes a una altura no menor de 1,60 metros con material no ígneo.

ARTICULO 8º: Serán obligaciones de los Conservadores del mantenimiento los siguientes ítems:

Deberán mantener en perfecto estado de seguridad y funcionamiento las instalaciones a su cargo.

Deberán revisar periódicamente el estado de la instalación y subsanar sus desperfectos o deficiencias. A tal efecto, dentro de los treinta (30) 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 Libro de Inspección de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento.

Deberán estar inscriptos en el Registro Municipal y cumplir con los requisitos establecidos en los Artículos 4º y 5º.

No deberán tener sanción, inhabilitación en su Registro Municipal o en su matrícula.

Podrán renunciar al servicio de mantenimiento, comunicándolo a la Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat Subsecretaria de Obras, Servicios, Planeamiento y hábitat y al propietario, quien deberá nombrar reemplazante en un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la comunicación. Durante este plazo el mantenimiento es responsabilidad del Conservador renunciante.

Deberán enviar personal competente para cualquier emergencia requerida en el servicio.

Deberán interrumpir el servicio cuando no ofrezca las condiciones de seguridad requeridas, debiendo efectuar las reparaciones necesarias dentro de las cuarenta y ocho (48) horas desde que el servicio dejó de funcionar. En caso de no cumplir con este plazo, deberán quedar asentados en el Libro de Inspección los motivos que lo justifiquen, firmados por el Conservador y por el propietario.

Deberá registrar fecha de visitas, el resultado de la observación, los elementos sustituidos, tareas mensuales y semestrales y todo aquello que sea necesario mencionar en el Libro de Inspección, firmado por el profesional interviniente.



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

ARTICULO 9º: Las características de los Servicios a prestar por los Conservadores de mantenimiento para ascensores, montacargas y guarda mecanizada de vehículos, serán los siguientes:

PARA ASCENSORES:

Una vez por mes, como mínimo:

Efectuar la limpieza del solado del cuarto de máquinas, selector o registrador de paradas en los pisos, regulador o limitador de velocidad, grupo generador, y otros elementos instalados, a saber: Tableros, controles, techo de cabina, fondo de hueco, guidores, poleas interiores, tensores, poleas de desvío y/o reenvío y puertas.

- Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamiento y/o articulaciones 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, guidores de cabina y contrapeso.

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

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

Controlar que las cerraduras de las puertas exteriores, operando en el primer gancho de seguridad, no permitan la apertura de las mismas, no hallándose la cabina en el piso y que no cierre 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:

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

Limpieza de guías

Controlar el accionamiento de las llaves de límites 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 rebase los niveles de los pisos extremos.

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

Verificar grampas de guías.

En caso de ser necesario la reposición de puertas y/o cerraduras de palier o del coche de los ascensores, éstas deberán ser normalizadas (Normas IRAM o Internacionales, de acuerdo al país de origen).



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

- Cuando la separación entre las puertas de palier y coche de ascensor de instalaciones existentes, sea superior a lo que indican las Normas IRAM, deberá mantener el suplemento adecuándolo a la Norma IRAM nº 3666.

### PARA ESCALERAS MECANICAS

#### Una vez por mes como mínimo:

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

Efectuar la lubricación de cojinetes, rodamientos, engranajes, cadenas, carriles y articulaciones

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

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

Constatar la existencia de la conexión de puesta a tierra 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.

### PARA RAMPAS MOVILES

#### 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 cojinetes, engranajes, articulaciones y colizas.

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 puesta a tierra de las partes metálicas no expuestas a tensión.

Constatar el estado de los cables de tracción y amarre.

#### Una vez por semestre como mínimo:

Verificar que todos los elementos de seguridad funcionen correctamente.

### PARA EQUIPOS DE ACCIONAMIENTO HIDRAULICO

#### Una vez por mes como mínimo:

Comprobar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica.

Verificar que no se produzcan fugas de aceite en las uniones.

Controlar la hermeticidad del cilindro y examinar que no presente rayaduras el vástago.

#### Una vez por trimestre como mínimo:

Controlar el funcionamiento del conjunto de válvulas

Efectuar la limpieza de los filtros



*Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas*

Eliminar el aire en el sistema hidráulico.  
Controlar el funcionamiento de la bomba y medir la velocidad.

### REPUESTOS Y ACCESORIOS

Todos los repuestos que se utilicen, deberán cumplir con las Normas IRAM o Internacionales. Los repuestos y accesorios de origen y/o con tecnología extranjera, deberán satisfacer las Normas Internacionales a las que están sujetos en su país de origen, en todos los aspectos en que aquellas superen en rigurosidad a las Normas IRAM. Las instalaciones de origen nacional o de tecnología extranjera, reparadas con los elementos y repuestos que cumplan con el punto a) anterior, deberán armonizar en conjunto de modo de cumplir con los puntos de la normativa que resulten más rigurosas entre los detallados en la presente y/o las Normas IRAM y/o las internacionales a que estén sujetos en su país de origen.

ARTICULO 10º: Facultase al Departamento Ejecutivo a dictar anualmente las normas de carácter técnico que mantengan actualizada la presente, con el espíritu y principios establecidos.

ARTICULO 11º: El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente, dentro de los noventa (90) días contados a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 12º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 4759 Sala de Sesiones, 17 de Octubre de 2018.-

Firmado: JOSE LUIS SANMARTIN – Presidente H.C.M.  
GRISELDA CAFFARATTI – Secretario H.C.M.