



Ascensores Cambios en la normativa

Resolución sobre instalaciones de ascensores, térmicas y fijas contra incendio. Cambios en la reglamentación. Vigencia de su conservación

Mediante resolución 2019-412-gcaba-agc del 18 de septiembre de 2019, se ha implementado la reglamentación del título v del nuevo Código de la Edificación respecto al mantenimiento de las instalaciones, confirmando la plena vigencia de los mismos, con las modificaciones, actualizaciones o variantes que se estipulan en los anexos según los manuales técnicos, confirmándose la validez de las instalaciones registradas hasta la fecha.

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

Referencia: Expediente Electrónico N° 2019-28653114-GCABA-AGC -Reglamentación Título V Código de Edificación-

VISTO: Las Leyes Nros. 2.624 (texto consolidado Ley N° 6.017) y 6.100, el Decreto N° 58-CABA/19, Resoluciones Nros. 763-AGC/15 y 430-AGC/13 y las Disposiciones Nros. 1050-DGFYCO/13, 1100-DGFYCO/13, 1101-DGFYCO/13, 37-DGFYCO/14, 1432-DGFYCO/14, 1910-DGFYCO/15, 21-DGFYCO/15, 984-DGFYCO/15, 1940-DGFYCO/15, 35-DGFYCO/16, 36-DGFYCO/16, 1660-DGFYCO/18, el Expediente Electrónico N° 2019-28653114-GCABA-AGC, y **CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ley N° 2.624 se creó la Agencia Gubernamental de Control, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos de controlar, fiscalizar y regular, en el marco del ejercicio del poder de policía, en lo que respecta al otorgamiento de permisos para ciertas actividades y a las obras civiles, públicas y privadas, comprendidas por el Código de la Edificación;

Que a través de la Ley N° 6.100 la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires aprobó el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires que reemplaza al Anexo A de la Ordenanza N° 34.421; Que asimismo el Código de Edificación en su artículo 5.1 determina que los propietarios de toda edificación, los copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y condominio, así como los superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o beneficiarios de fideicomisos, están obligados a conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad e informar su estado de acuerdo lo que fijan los Reglamentos Técnicos;

Que en tal sentido, el mencionado Código a través del artículo 5.1.5 establece para la conservación de los Medios Mecánicos de Elevación que *“Todo edificio que cuente con instalación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, caminos rodantes, rampas móviles y guarda mecanizada de vehículos, debe disponer obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención por parte de un conservador, que debe estar inscripto en el Registro que corresponda a efectos de conservación y mantenimiento. El propietario es responsable de que se mantengan en perfecto estado de conservación y mantenimiento, así como de impedir su utilización cuando no ofrezcan las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes”*;

Que consiguientemente, en el artículo 5.1.6 respecto a la conservación de las Instalaciones Térmicas indica que *“Todo edificio que cuente con artefactos térmicos debe inscribirse en el registro que corresponda, a efectos de su certificación, conservación y mantenimiento. El propietario es responsable de que se mantengan en perfecto estado de conservación y mantenimiento, así como de impedir su utilización cuando no ofrezcan las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes”*;

Que asimismo, el Código de Edificación estipula en su artículo 5.1.7 en referencia a la conservación de las Instalaciones contra Incendio, que *“Todo edificio que cuente con instalaciones fijas contra incendio debe inscribirse en el registro que corresponda a efectos de su mantenimiento”*;

Que en lo concerniente a las Obras en Mal Estado o Amenazadas por un Peligro, el Código establece en el artículo 5.2 que *“Se considera a un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos: a. Caso de muros (...), b. Caso de estructuras...”*

Que respecto a los Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros, el artículo 5.3 indica que *“Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los inmuebles linderos, el Organismo competente practicará los apuntalamientos necesarios como medida preventiva.”*;

Que en tal sentido, el artículo 3° del Decreto N° 58-GCABA/19 estipula que *“la Agencia Gubernamental de Control dictará las normas de aplicación en materia de verificaciones especiales, de inspección respecto de la conservación y mantenimiento de instalaciones, de terrenos, de inmuebles, de edificios y de obras, así como también de obras de contravención y todo aquello que se encuentre relacionado con la fiscalización y control”*;

Que el titular de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras mediante PV-2019-28935564- GCABA-DGFYCO elevó *“...la necesidad de reglamentar - el Título 5. Conservación y Mantenimiento de la Ley N° 6100 que aprobó el Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...”*;

Que en atención a lo expuesto, deviene necesario dejar sin efecto las Resoluciones Nros. 763-AGC/15 y 430-AGC/13 y las Disposiciones Nros. 1050-DGFYCO/13, 1100-DGFYCO/13, 1101-DGFYCO/13, 37- DGFYCO/14, 1432-DGFYCO/14, 1910-DGFYCO/15, 21-DGFYCO/15, 984-DGFYCO/15, 1940- DGFYCO/15, 35-DGFYCO/16, 36-DGFYCO/16,1660-DGFYCO/18 y aprobar los Anexos que forman parte integrante del presente expediente;

Que oportunamente tomo intervención la Subsecretaría de Desarrollo Económico del Ministerio de Economía y Finanzas mediante NO-2019-28096126-GCABA-SSDECO, prestando conformidad al proyecto bajo estudio;

Que en razón de lo expuesto, deviene necesario dictar el acto administrativo pertinente;

Que la Dirección General Legal y Técnica de esta Agencia Gubernamental de Control ha tomado la intervención de su competencia.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por el artículo 11 inc. e) de la Ley N° 2.624, el Director Ejecutivo de la Agencia Gubernamental de Control,

RESUELVE:

Artículo 1°.- Apruébense el Anexo I “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.1. – Generalidades” (IF-2019-28921519-GCABA-DGFYCO), el Anexo II “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.1.5 - Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación” (IF-2019-28921631-GCABA-DGFYCO), el Anexo III “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.1.6 - Conservación de Instalaciones Térmicas” (IF-2019-28921685-GCABA-DGFYCO), el Anexo IV “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.1.7- Conservación de las Instalaciones contra Incendio” (IF-2019-28921719-GCABA-DGFYCO), el Anexo V “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.2 - Obras en Mal Estado o Amenazadas por un Peligro” (IF-2019-28921758-GCABA-DGFYCO) y el Anexo VI “TÍTULO 5. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Artículo 5.3 - Edificios o Estructuras Afectados por otro en Ruinas u otros Peligros” (IF-2019-28921790-GCABA-DGFYCO), Anexo VII “Sistema de gestión HAFYCO” (IF-2019-28926314- GCABA-DGFYCO), los cuales forman parte integrante del presente.

Artículo 2°.- Confírmase la validez de las instalaciones registradas hasta la fecha, las cuales al vencimiento de su registración, procederán a su renovación conforme la presente reglamentación.

Artículo 3°.- Facultase a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras -o el organismo que en el futuro la reemplace- a dictar los actos administrativos y las normas complementarias, aclaratorias y operativas que fueran necesarias para la instrumentación de la presente.

Artículo 4°.- Déjense sin efecto las Resoluciones Nros. 763-AGC/15 y 430-AGC/13 y las Disposiciones Nros. 1050-DGFYCO/13, 1100-DGFYCO/13, 1101-DGFYCO/13, 37-DGFYCO/14, 1432-DGFYCO/14, 1910-DGFYCO/15, 21-DGFYCO/15, 984-DGFYCO/15, 1940-DGFYCO/15, 35-DGFYCO/16, 36-DGFYCO/16, 1660-DGFYCO/18.

Artículo 5°.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, comuníquese a todas las Direcciones y Unidades de esta Agencia Gubernamental de Control. Cumplido, a las Direcciones y Unidades de esta Agencia Gubernamental de Control. Cumplido, archívese.

En la página del GCBA <https://www.buenosaires.gob.ar/agc/marco-normativo-de-fiscalizacion-y-control>, se adjuntan los anexos I, II, III y IV, pertinentes.