

OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS DE MANTENIMIENTO.

Las Empresas encargadas del mantenimiento de las instalaciones en virtud del contrato formalizado con el Propietario o quien lo sustituya legalmente, adquirirán las siguientes obligaciones:

- a) Estar **inscritas** en la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón y contar con un **Permiso** otorgado por la Autoridad de Aplicación para ejercer la actividad, el cual deberá actualizarse anualmente.
- b) Las Empresas de Mantenimiento deberán **contar con un Representante Técnico** con matrícula habilitante y cuyas incumbencias le permitan actuar como tal en ésta actividad. El profesional deberá estar **inscripto en el registro** habilitado a tal efecto por la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón, no debiendo poseer sanción ni inhabilitación en su matrícula habilitante o su registro municipal para poder ejercer la actividad.
- c) En caso de enfermedad o licencia prolongada (más de treinta días) del Representante Técnico, la Empresa de Mantenimiento deberá designar, ante la Autoridad de Aplicación, un **Representante Técnico alterno**.
- d) A los fines del correcto desarrollo de la actividad, se deberá acreditar y demostrar que el plantel que desarrolle las actividades técnicas de la Empresa de Mantenimiento previstas en esta Ordenanza guarda relación con las máquinas a atender, acorde a la siguiente escala:
 - De 1 a 39 máquinas, en empresas unipersonales, como mínimo un operario calificado adicional al titular, afectado a tareas de campo (no administrativo) en relación de dependencia o subcontratado.
 - De 40 máquinas en adelante un operario más, cada cuarenta máquinas adicionales afectado a tareas de campo (no administrativo) en relación de dependencia o subcontratado.
 - El Representante Técnico solo podrá tenerse en cuenta para los cómputos establecidos si está en relación de dependencia con la Empresa de Mantenimiento por un mínimo de 200 horas mensuales y contrato profesional por Representación Técnica en cumplimiento con las Leyes 10.411 del Colegio de Técnicos de la Pcia. de Bs. As., 10.416 y modif. 10.688 del Colegio de Ingenieros de la Prov. de Bs. As.
- e) La Empresa de Mantenimiento consignará en el Libro de Inspecciones y Mantenimiento, la fecha en la cual se hace cargo del servicio de esa instalación, esta fecha deberá declararse en el Alta de Mantenimiento entregada a la Autoridad de Aplicación, indicando además su nombre o razón social, número de inscripción Municipal, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica de emergencia durante las 24 horas y emitirá un informe técnico al propietario o quien lo sustituya legalmente.
- f) La Empresa de Mantenimiento cuando tome a su cargo una instalación deberá revisar el estado de la misma y subsanar los desperfectos o deficiencias que encuentre, para lo cual procederá a efectuar las pruebas de los elementos de seguridad y notificar al propietario, a través del correspondiente registro en el Libro de Inspecciones y Mantenimiento de los trabajos que deberán realizarse para normalizar su funcionamiento. Cuando dichos trabajos impliquen modificaciones o reformas de la instalación deberá procederse conforme a lo establecido en **13.33**. Si la Empresa de Mantenimiento, procediendo de acuerdo con lo estipulado precedentemente, indica en el Libro de Inspecciones y Mantenimiento observaciones

que **afecten la seguridad de las personas**, que en tiempo y forma no son atendidas por el propietario deberá proceder a **interrumpir el servicio de las instalaciones**, hasta que se efectúen las reparaciones correspondientes. La Empresa de Mantenimiento a cargo de la instalación deberá conservar una copia del informe que motivó sacar de servicio la instalación, con la firma de la persona responsable a la que le fue notificada tal situación.

- g) La Empresa de Mantenimiento que tenga a su cargo instalaciones de transporte vertical deberá exhibir en lugar visible de la cabina, receptáculo de montacargas o inmediatas de la escalera mecánica o rampa móvil, una **placa de identificación** en la cual conste, nombre o razón social, dirección y teléfono afectado al servicio de guardia técnica de emergencia durante las 24 hs.
- h) Para el personal afectado a los trabajos de mantenimiento de equipos de transporte vertical, deberá incorporar las normas básicas de Higiene y Seguridad en el Trabajo, establecidas en las Leyes N° 24557 y 19587 y en el Decreto PEN 911/96, o que las reemplacen. Adicionalmente, la Empresa de Mantenimiento para la prestación del servicio en equipos de transporte vertical debe:
1. Señalizar y sectorizar el área de trabajo, tanto en la sala de máquinas, como en puertas de cabina, rellanos, hall de entrada o inmediatas del equipo y lugar de trabajo.
 2. Colocar en el hall de entrada o acceso del edificio frente a la puerta del ascensor en el que se este trabajando un cartel con la siguiente leyenda “**PELIGRO – PRECAUCION – ASCENSOR EN REPARACIÓN – NO PASAR – NO INGRESAR**”.
 3. En la puerta de acceso a la cabina del ascensor en reparación, se deberá colocar, un cartel igual al señalado en el punto anterior.
 4. En reparaciones prolongadas la Empresa de Mantenimiento colocará carteles en cada piso del equipo en reparación, fijados en la puerta de rellano con la leyenda "**ASCENSOR FUERA DE SERVICIO**".
 5. Cuando deban efectuarse pruebas con la instalación energizada y desplazamiento de cabina, verificando nivelaciones etc., además de los carteles de indicación de los trabajos, se deberá comunicar al administrador y/o portería y/o consejo de administración para alertar a los usuarios en general de tal circunstancia.
 6. En ningún caso se realizarán trabajos de Mantenimiento y/o reparación con la instalación librada al uso público, cualquiera sea el trabajo a ejecutar.
 7. Cuando se retiren las puertas de rellano para su reparación, se indicará en la planta principal de acceso al edificio desde la vía pública y en la cabina, los pisos o paradas clausuradas. Se reemplazará la puerta retirada por cerramiento fijo que impida en forma absoluta el acceso a la cabina y al pasadizo del ascensor. Dicha parada se eliminará desde el tablero de maniobras.
 8. Cuando se anulen aperturas de puertas de rellano sin retirarlas, se indicará en planta principal de acceso al edificio desde la vía pública y en la cabina, los pisos o paradas clausuradas y en el piso respectivo, fijado sobre la puerta de rellano, un cartel con la leyenda "**CLAUSURADA – NO ABRIR**". Adicionalmente, se impedirá su apertura mediante medios mecánicos (atadura fuerte de alambre, cadenas, trabas mecánicas, etc.).
 9. Cuando la máquina de tracción o accionamiento sea desarmada o cuando se realice cualquier tipo de reparaciones que pudieran poner en movimiento la cabina del ascensor, aún sin la existencia de energía eléctrica o por simple

descompensación de peso del sistema cabina-contrapeso, deberá impedirse la apertura de las puertas de rellano mediante medios mecánicos (atadura fuerte de alambre, cadenas, trabas mecánicas, etc.). Se colocarán carteles sobre las puertas de rellano en todas las paradas o pisos con la leyenda "**ASCENSOR EN REPARACION – PELIGRO – NO USAR**".

10. Queda terminantemente prohibido el acceso al pasadizo de la instalación y a la sala de máquinas, a personas ajenas a la Empresa de Mantenimiento, salvo en el caso de profesionales auditores o profesionales y su personal a cargo para una reparación nombrados para tal fin en forma reglamentaria, los que lo harán en presencia de la Empresa de Mantenimiento.

11. Cuando se realicen pruebas de seguridad juntamente con personal de la Autoridad de Aplicación, la Empresa de Mantenimiento dispondrá, adicionalmente a las indicaciones de los ítems ya descritos, de un mínimo de dos personas para realizar dichas pruebas y la presencia de su representante técnico. Para el caso de Empresas unipersonales, que tengan a su cargo hasta 39 máquinas, la misma deberá disponer de una persona y su Representante Técnico.

- i) La Empresa de Mantenimiento no tendrá límite en la cantidad de instalaciones a mantener, pero deberá contar con un Representante Técnico cada quinientas (500) máquinas como máximo.
- j) Intervendrá una sola Empresa de Mantenimiento por cada sala de máquinas. En caso de existir más de una sala en el edificio podrán intervenir otras Empresas, las cuales contarán con su respectivo libro.
- k) Será obligación de la Empresa de Mantenimiento de Instalaciones de Transporte Vertical contar con equipos de comunicación para efectuar las tareas inherentes al servicio de mantenimiento (revisiones periódicas, inspecciones con personal de la Autoridad de Aplicación, etc.).
- l) Las Empresas encargadas del mantenimiento de las instalaciones deberán:
 - **Una vez por mes como mínimo:**
 1. Efectuar la limpieza de las máquinas de tracción, eliminando la suciedad y restos de lubricantes, especialmente en el freno electromagnético.
 2. Limpieza del solado de sala de máquinas, techos, bastidor de cabina y fondo del pasadizo.
 3. Limpieza y ajuste del selector o registrador de parada en los pisos, control de maniobras, reposición de fusibles.
 4. Limpieza del limitador de velocidad, poleas tensoras, poleas de desvío y/o reenvío, mecanismos de puertas automáticas.
 5. Efectuar lubricación de todos los mecanismos expuestos a rotación, deslizamientos y/o articulaciones, componentes del equipo.
 6. Verificar estado de pulsadores de llamada, alarma de emergencia, luz de emergencia, llave de parada en emergencia, borde y/o barrera de seguridad en puerta automática.
 7. Verificar iluminación de cabina y estado de carteles indicativos de carga máxima, precauciones e informaciones vitales.
 8. Constatar el estado de tensión de los cables de tracción o accionamiento así como de sus amarres.

9. Verificar estado de paragolpes y placas de apoyo.
10. Controlar el correcto funcionamiento de las cerraduras electromecánicas de la totalidad de las puertas.
11. Controlar el nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica, verificar fuga de aceite en uniones y tuberías o mangueras.
12. Verificar funcionamiento de indicadores luminicos y acústicos.

• **Una vez por semestre como mínimo:**

1. Iluminación artificial y de emergencia, carteles indicativos o instructivos de sala de máquinas y cabina de ascensor.
2. Constatar el estado de desgaste de los cables y polea de tracción, cable de accionamiento del limitador de velocidad, cable o cinta del selector o registrador de las paradas en los pisos.
3. Funcionamiento del limitador de velocidad y sus circuitos asociados.
4. La totalidad de los conductores de maniobra, particularmente su aislación y amarre.
5. Controlar el accionamiento de las llaves de límites finales que interrumpen 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.
6. Instalación eléctrica, tablero de fuerza motriz y conexiones. Instalación de puesta a tierra.
7. Frenos y cerraduras electromecánicas.
8. Ensayos de todos los sistemas de seguridad.
9. Comprobar el correcto funcionamiento del control de maniobras.
10. Verificar estado de resortes de suspensión y paragolpes.
11. Verificar estado de guidores de coche y contrapeso.
12. Verificar y ensayar sistema de paracaídas.
13. Verificar el funcionamiento del conjunto de válvulas y proceder a su ajuste y regulación.
14. Eliminar el aire en el sistema hidráulico, limpieza de los filtros.
15. Comprobación de la existencia de un extintor de incendio adecuado a la instalación.
16. Dejar asentada la revisión y/o ensayos efectuados semestralmente en el Libro de Inspecciones y Mantenimiento con firma del Representante Técnico, utilizando la planilla de revisión periódica de instalaciones de transporte vertical (Modelo Anexo 4), cumplimentada en todos sus puntos. Informe al propietario de las anomalías si la hubiera para su pronta corrección.

La información a asentar por la Empresa de Mantenimiento en el Libro de inspecciones y Mantenimiento comprenderá:

- Revisiones periódicas mensuales.
- Las anomalías observadas en el funcionamiento de la instalación y en especial sobre los mecanismos de seguridad, efectuada por las distintas rutinas de inspección de la Empresa de Mantenimiento.
- Las reparaciones y/o cambio de elementos relacionados con la seguridad de la instalación que surjan de las distintas rutinas de inspección de la Empresa de Mantenimiento.

- Las inspecciones, pruebas y ensayos semestrales realizadas por personal técnico de la Empresa de Mantenimiento supervisado por el Representante Técnico de la misma.
 - Las inspecciones realizadas por la empresa de mantenimiento y supervisadas por la Autoridad de Aplicación, con las observaciones que dicha Autoridad de Aplicación quiera efectuar.
- m) Interrumpir el servicio de la instalación cuando se aprecie que no ofrece las debidas condiciones de seguridad hasta que no se efectúen las reparaciones que resulten necesarias y/o por fallas de cualquier sistema de seguridad.
- n) En caso de ocurrir un accidente, estará obligada a comunicarlo antes de las 24 horas hábiles de ocurrido el mismo a la Autoridad de Aplicación y mantener interrumpido el funcionamiento de las instalaciones hasta que, previo reconocimiento y pruebas pertinentes, lo autorice la **Autoridad Competente**. A los efectos de agilizar y responder eficientemente con lo establecido en el presente párrafo, la comunicación a la que se hace alusión, deberá efectuarse por escrito en original y copia. Se presentará ante la Autoridad de Aplicación y se incorporará al Expediente de Habilitación al Mantenimiento, devolviendo la copia a la Empresa de Mantenimiento, como constancia, fechada y firmada por el empleado que la reciba. Hasta tanto la Autoridad de Aplicación no se expida, el propietario no podrá efectuar cambio de Empresa de Mantenimiento.
- o) Poner en conocimiento del Propietario o quien lo sustituya legalmente, sobre los elementos o partes de la instalación que deberán sustituirse por apreciar que no se encuentran en condiciones que ofrezcan garantías de un buen funcionamiento y/o seguridad, indicando los plazos máximos en que deban realizarse. Vencidos los mismos la Empresa de Mantenimiento deberá sacar de servicio la instalación y comunicarlo a través de nota por duplicado a la Autoridad de Aplicación, esta incorporará una al **Expediente de Habilitación al Mantenimiento**, devolviendo la otra con acuse de recibo, comunicando la situación al propietario. El propietario no podrá liberar al uso la instalación ni cambiar a la Empresa de Mantenimiento hasta tanto la Autoridad de Aplicación no se expida sobre el motivo de la clausura del equipo y realice una inspección completa con las pruebas pertinentes.
- p) Enviar personal competente, cuando sea requerido por el Propietario o quien lo sustituya legalmente, o por Encargado del Servicio Ordinario de la instalación para corregir desperfectos, que se produzcan en la instalación o en el funcionamiento de las mismas. Dicho personal estará autorizado para realizar informes de reparación en Libro de Inspecciones y Mantenimiento.
- q) Enviar personal competente y su Representante Técnico, cuando la Autoridad de Aplicación lo solicite - mediante cédula de notificación, comunicación telefónica al número de emergencias correspondiente, vía FAX, con confirmación de recepción, a fin de realizar las inspecciones establecidas en la presente reglamentación.
- r) La Empresa de Mantenimiento deberá solicitar **Permiso de Obra** para efectuar reformas, ampliaciones y modificaciones en las instalaciones, conforme lo establecido en el punto **13.33**.
- s) El Municipio reconoce a la Empresa de Mantenimiento el derecho de renunciar al mantenimiento de una instalación. Dicha circunstancia deberá ser comunicada

fehacientemente al Propietario o quien lo sustituya legalmente, como así también a la Autoridad de Aplicación, como mínimo con diez días de antelación. El propietario o quien lo sustituya legalmente deberá designar reemplazante en un plazo no mayor a diez días de recibida la comunicación. Durante ese lapso el servicio no debe interrumpirse bajo responsabilidad del Propietario o quien lo sustituya legalmente y de la Empresa de Mantenimiento renunciante.



CAMARA DE ASCENSORES DE MAR DEL PLATA