

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS O QUIEN LO SUSTITUYA LEGALMENTE.

El **Propietario o quien lo sustituya legalmente** es el directo responsable de las instalaciones de transporte vertical, por lo tanto deberá velar para que se cumplan todas las condiciones de seguridad aquí reglamentadas y el perfecto estado de funcionamiento, también es el responsable de impedir su uso cuando no ofrezcan las debidas garantías para las personas y/o bienes.

A estos efectos ha de cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Registrar su instalación en el “**Registro de Edificios con Instalaciones de Transporte Vertical**” que posee la Autoridad de Aplicación. Para esto deberá acreditar la titularidad del inmueble; en caso de tratarse del Representante Legal del Propietario, presentará copia certificada del acta de asamblea donde se lo designa, o un poder firmado ante Escribano Público.
- b) El Propietario de una instalación o quien lo sustituya legalmente, deberá contratar una Empresa de Mantenimiento habilitada y matriculada en el “**Registro de Empresas de Servicios de Mantenimiento de Instalaciones de Transporte Vertical**” a que hace referencia el punto **13.35.7**, debiendo presentar copia simple del contrato de mantenimiento donde se distinga la o las direcciones del inmueble y las máquinas que dan motivo al contrato, así como su vigencia y correspondiente sellado de ley. En todos los contratos de mantenimiento se deberá incluir una **cláusula de rescisión facultativa y anticipada** en virtud de la cual independientemente del plazo de vigencia del contrato cualquiera de las partes podrá rescindir el mismo con aviso previo fehaciente de 30 días, sin generar responsabilidad o indemnización de ninguna especie a favor de la otra parte por la decisión adoptada de rescindir unilateralmente el contrato.
- c) Habilitar ante la Autoridad de Aplicación, un “**Libro de Inspecciones y Mantenimiento**” tamaño carta (Nº 3), que contenga formularios en original y dos copias, foliados numéricamente, el cual deberá estar permanentemente en el edificio donde se encuentra la instalación, a disposición de todas las partes responsables. Para habilitar el Libro de Inspecciones y Mantenimiento deberá completar los formularios que se incluyen en el **Anexo 4**, del presente reglamento. En dicho libro se deberá dejar constancias escritas y firmadas de:
 - 1) Las observaciones sobre deficiencias relacionadas con la seguridad de la instalación que realicen los Propietarios y/o el Encargado del Servicio Ordinario de la Instalación.
 - 2) Los Permisos de Obra solicitados, cuando corresponda por modificaciones en la instalación, y la aprobación por parte de la Autoridad de Aplicación para reanudar el servicio concluida la misma.
 - 3) Las inspecciones realizadas por la Autoridad de Aplicación, originadas en denuncias sobre deficiencias graves en las instalaciones, o por accidentes producidos por la utilización de éstas, las verificaciones de control efectuadas y las intimaciones de trabajos que ésta realice en consecuencia.

- 4) Los controles administrativos efectuados por la Autoridad de Aplicación, sobre lo asentado en el Libro de Inspecciones y Mantenimiento.
- 5) Cambio de titularidad del inmueble, cambio de Representante Legal del inmueble, cambio de Empresa de Mantenimiento (Baja y Alta), cambio del Encargado del Servicio Ordinario de la Instalación.
- d) Tener debidamente atendido el servicio de las instalaciones, a cuyo efecto dispondrá como mínimo de una persona encargada de controlar el funcionamiento de las instalaciones y dar aviso a la empresa que tiene a su cargo el mantenimiento respecto de las anomalías observadas (Encargado del servicio Ordinario de las Instalaciones).
- e) El propietario o quien lo sustituya legalmente podrá disponer **el cambio de la Empresa encargada del servicio de mantenimiento**, dejando constancia en el Libro de Inspecciones y notificando inmediatamente a la Autoridad de Aplicación, a efecto de asentarse el nuevo prestador habilitado en el registro correspondiente. Para el caso, el **reemplazante asume todas las obligaciones de su antecesor**, debiendo ejecutar todos los arreglos o trabajos necesarios para asegurar óptimas condiciones de funcionamiento y seguridad de las instalaciones.
- f) Las copias de los asientos realizados quedarán, una en poder de la Empresa de Mantenimiento y la otra en el Libro de Mantenimiento para ser retirada por la Autoridad de Aplicación. El Propietario o quien lo sustituya legalmente contará con el original para su conocimiento, que no podrá ser retirado del Libro de Inspecciones y Mantenimiento. En todos los casos deberá existir constancia fehaciente de la comunicación y/o notificación de las partes intervinientes.
- g) El Propietario o quien lo sustituya legalmente deberá arbitrar los medios necesarios para que el personal de la Empresa de Mantenimiento y/o la Autoridad de Aplicación, tengan acceso a la totalidad de las instalaciones y al Libro de Inspecciones y Mantenimiento; en caso de accidente o emergencia durante las veinticuatro horas y en horario normales del edificio para efectuar las verificaciones correspondientes y/o toda otra tarea estipulada en el presente Reglamento, debiendo el Libro de Inspecciones y Mantenimiento estar permanentemente en el edificio.
- h) Es obligación del Propietario o quien lo sustituya legalmente **sacar de servicio la instalación** cuando por indicación del Encargado del Servicio Ordinario de la Instalación, de la Empresa de Mantenimiento o de la Autoridad de Aplicación, tenga conocimiento de que la instalación no reúne las condiciones debidas de seguridad, o bien que hubiere ocurrido algún accidente que haya podido ocasionar lesiones a personas o daños a cosas. **En caso de accidentes estará obligado a comunicar 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 la misma lo autorice.

- i) Poner en conocimiento de la Autoridad de Aplicación de los incumplimientos por parte de la Empresa de Mantenimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de su contrato que representen un peligro real o potencial para las condiciones de seguridad de los usuarios y/o instalaciones. Asimismo podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación una inspección y/o evaluación del estado de la instalación en caso de tener dudas respecto al funcionamiento de las seguridades de la misma.
- j) El propietario o quien lo sustituya legalmente no permitirá el acceso, la ejecución de reparaciones y/o ensayos de terceros en las instalaciones de transporte vertical sin la presencia y/o la aceptación por parte de la Empresa de Mantenimiento responsable del servicio y Representante Técnico de la misma.
- k) El propietario o quien lo sustituya legalmente deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por potenciales daños a terceros para el inmueble.



CAMARA DE ASCENSORES DE MEDIANIA