

VISTO: El Código de Edificación, la Ordenanza N° 49.308, los Decretos N° 578/01 y N° 879/06, y la Ley N° 2624, y CONSIDERANDO:

Que por Ordenanza N° 49.308 se creó la Sección 8, Capítulo 10 del Código de la Edificación, artículo 3°, que refiere a la Conservación de Ascensores, Montacargas, Escaleras Mecánicas, Guarda Mecanizada de Vehículos y Rampas Móviles;

Que el Decreto N° 578/2001 [3] reglamentó la Ordenanza N° 49.308 y, en su artículo 7°, creó el "Registro de Conservadores";

Que el artículo 21 de dicho Decreto, en su parte pertinente, determina que, en caso de "denuncia que requiera la intervención de un organismo o ente de contralor público", el propietario deberá: (i) "retirar del uso público la instalación en cuestión", y (ii) "proponer ante el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un profesional matriculado debidamente habilitado, a fin de ejercer la representación técnica del mismo, evaluar el estado de la instalación, adecuar la misma a la reglamentación vigente y hacerse cargo del librado a uso público de la instalación, de acuerdo con lo indicado en el parágrafo 8.10.2.28 "Aviso de puesta en funcionamiento de la solicitud de inspección final en ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y guarda mecanizada de vehículos" inciso a) del Código de la Edificación. El profesional propuesto, no deberá guardar relación alguna con el "Conservador" a cargo de la conservación. Una vez restituido el uso público de la instalación por parte de la Sección Elevadores, el "Conservador" volverá a hacerse cargo de la instalación de acuerdo con los términos de la Ordenanza N° 49.308...";

Que la experiencia recogida en la aplicación práctica de la normativa mencionada aconseja a esta Agencia Gubernamental de Control, en su calidad de autoridad de aplicación de conformidad a lo previsto por la Ley N° 2.624, dictar un acto que la interprete, precisando el alcance de sus términos, así como especificando y distinguiendo las obligaciones a cargo del "propietario" y del "conservador";

Que resulta facultad de esta Agencia Gubernamental de Control intervenir a instancia de los particulares, quienes cursan denuncias por los canales institucionales habilitados al efecto por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que, asimismo, la autoridad cuenta con la facultad implícita de evaluar la gravedad de los hechos denunciados, establecer las prioridades de atención y los remedios técnicos que entienda más eficaces según las circunstancias para rehabilitar la instalación denunciada;

Que, en efecto, a la hora de interpretar la competencia atribuida a los órganos administrativos, cabe referirse no sólo a las competencias expresas o explícitas, sino también lo razonablemente implícito en lo expreso, es decir, las facultades inherentes que surgen directamente de los fines establecidos en el acto de creación del órgano y que le permitirán lograr el cumplimiento de aquéllos;

Que, ante una denuncia sobre una instalación, surgen obligaciones que recaen sobre la figura del "Conservador";

Que asimismo es deber del "Propietario" de la instalación contratar los servicios de un profesional independiente a los efectos de auditar lo actuado por el "Conservador" designado y que el incumplimiento de esta obligación no prevé sanción alguna;

Que la experiencia en la aplicación de la norma demuestra el alto grado de incumplimiento por parte del "Propietario", debiendo la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras intimar al obligado a su cumplimiento, lo que claramente genera un dispendio innecesario de actividad administrativa;

Que, en tal sentido, queda manifiesta la necesidad de instrumentar y determinar el procedimiento que deberá cumplirse en caso de formularse una denuncia ante esta Dirección General en relación a una instalación de las reguladas en las normas enumeradas en el VISTO;

Que como ha quedado expuesto, es obligación del "Propietario" la designación de un profesional independiente que audite las tareas del Conservador conforme lo establece el artículo 21 del Decreto N° 578/2001;

Que, a fin de cumplir adecuadamente con el contralor de las instalaciones de manera eficiente, se estima conveniente encomendar a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, de esta Agencia Gubernamental de Control, para que previo a todo trámite intime al Conservador a fijar fecha y hora con el objeto de realizar una inspección de la instalación denunciada;

Que por su parte, será la misma Dirección General la encargada de restituir el uso público de la instalación cuyo funcionamiento fuera defectuoso y debiera interrumpirse;

Que es función indelegable del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires velar en forma permanente

y constante por la seguridad primaria de los vecinos que, eventualmente, pudieran resultar perjudicados;

Que la Ley N° 2.624 creó la Agencia Gubernamental de Control, entidad autárquica que cuenta con facultades legales de fiscalización y contralor y funciones de poder de policía en materia local, estableciendo en su artículo 3° que dicho organismo entiende en materia de obras civiles, públicas y privadas, comprendidas por el Código de Edificación, y que no estén regidas por una ley especial;

Que, en esas condiciones, se encuentra legalmente habilitada para dictar el presente acto, ello en consonancia con la opinión sostenida por la Secretaría Legal y Técnica del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el Expediente N° 38021/09, en tanto a resultados del dictado de la Ley N° 2.624, las competencias que se encontraban en cabeza del Señor Jefe de Gobierno en oportunidad de dictar el Decreto citados en el VISTO y cuya modificación se propicia, le fueron transferidas a esta Agencia Gubernamental de Control;

Que, en esas condiciones, afirmando las prerrogativas de la Agencia desde su creación y a los fines de potenciar la eficiencia de sus actividades de fiscalización y control, se decide modificar el régimen legal aplicable a aquéllas.

Por ello, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 12 inciso e) de la Ley N° 2624, EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL RESUELVE

Artículo 1°.- Establécese que, efectuada una denuncia de las referidas en el artículo 21 del [Decreto N° 578/01](#) [4] por ante esta Agencia Gubernamental de Control, la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras realizará una inspección a la instalación denunciada e intimará al Propietario, su representante, o quien resulte legalmente responsable de aquélla para que, en el plazo de dos (2) días contados desde la fecha de la inspección, ordene al Conservador que se presente ante el Departamento de Elevadores, dependiente de la Dirección de Fiscalización y Control de Instalaciones Complementarias, de esa Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, a fijar fecha y hora para la realización de una nueva inspección conjunta.

Artículo 2°.- Dispónese que, sin perjuicio de la clausura inmediata y preventiva que podrá disponerse en el mismo acto inspectivo, el Propietario de la instalación deberá, una vez recibida la intimación mencionada en el artículo 1° de la presente, interrumpir el uso del artefacto denunciado hasta tanto sea restituido al uso público por la Dirección de Fiscalización y Control de Instalaciones Complementarias.

Artículo 3°.- Establécese que, incumplida la obligación del Conservador de la Instalación de presentarse ante el Departamento de Elevadores, dependiente de la Dirección de Fiscalización y Control de Instalaciones Complementarias, de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, de esta Agencia Gubernamental de Control, en los términos y a los fines previstos en el artículo 1°, el Propietario, su representante, o quien resulte legalmente responsable de la instalación considerada, deberá designar a un profesional independiente a fin de ejercer la representación técnica del mismo, evaluar el estado de la instalación, adecuar la misma a la reglamentación vigente y hacerse cargo del librado a uso público de la instalación, ello en los términos del artículo 21 del Decreto N° 578/01 [5].

Artículo 4°.- Institúyese la obligación del propietario de la instalación y de su conservador de poseer el libro de inspecciones de conservador debidamente completado y actualizado y que contenga el correspondiente Anexo II del Decreto N° 578/01 [6]. El libro de inspecciones deberá encontrarse físicamente en el lugar adonde se localice la instalación.

Artículo 5°.- Establécese que, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 1°; 2° y 3° de la presente dará lugar a la clausura inmediata y preventiva de la instalación, ello por aplicación de lo previsto en el punto 2.4.3.4. del Código de la Edificación.

Artículo 6°.- Dese al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, para su conocimiento y demás efectos pase a la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras. Cumplido, archívese. Bourlot