Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: Expte. Nº 12832-S-2024.-

SAN ISIDRO, 4 de diciembre de 2024.-

Al Sr. Intendente Municipal
Dr. Ramón María Lanús
S / D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su VIGESIMA SEGUNDA REUNION – PRIMERA SESION ORDINARIA DE PRORROGA de fecha 4 de diciembre de 2024, ha sancionado la ORDENANZA Nº 9377 cuyo texto transcribo a continuación:

ORDENANZA Nº 9377
HABILITACIONES
Marco regulatorio integral para la fiscalización y control de las actividades económicas

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°: **Objeto.** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer un marco regulatorio integral para la fiscalización y control de las actividades económicas que se desarrollen de manera permanente dentro de la jurisdicción de la Municipalidad de San Isidro.-

ARTÍCULO 2°: **Autoridad de Aplicación.** El Departamento Ejecutivo designará a la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, quien propondrá al citado Departamento el dictado de los reglamentos necesarios para la correcta implementación de la misma.-

ARTÍCULO 3°: **Definiciones.** A los efectos de la presente, se entiende como:

a) Actividad Económica: a las actividades previstas en el cuadro de usos del suelo del Código de Ordenamiento Urbano (texto ordenado por Decreto N° 2076/2022) o la norma que lo reemplace, que impliquen la producción, distribución, comercialización de bienes o la prestación de servicios, y que se desarrollen de manera permanente. Esto incluye actividades realizadas por cualquier persona humana o jurídica, indistintamente de su objeto social, como así también las realizadas en cualquier tipo de espacio, incluidos los residenciales, sus áreas comunes o accesorias.

b) Ciudadano peticionante: a la persona humana o jurídica que presenta ante la administración una solicitud de autorización en el marco de la presente Ordenanza. El peticionante puede ser el titular de la actividad o su representante, conforme a lo establecido en el artículo 358 del Código Civil y Comercial de la Nación, cumpliendo con las formalidades legalmente exigidas a tal efecto.
c) Unidad de uso: aquel ámbito constituido por uno o varios locales, espacios cubiertos o descubiertos destinados al desarrollo autónomo e independiente de la actividad económica.

ARTÍCULO 4°: **Actividades Excluidas.** Quedan exentas del requisito de solicitar autorización ante la autoridad de aplicación, y, por lo tanto, excluidas de las disposiciones de la presente Ordenanza, las actividades desarrolladas de manera directa en esta jurisdicción por el Sector Público nacional, provincial o municipal, el cual comprende:

a. Organismos de la Administración Central y Descentralizada, comprendiendo en estos últimos a las Instituciones de Seguridad Social.

b. Las actividades desarrolladas por las Empresas y Sociedades del Estado, las Sociedades Anónimas con Participación Estatal Mayoritaria y las Sociedades de Economía Mixta.

c. Entes públicos, que abarca a cualquier organización estatal no empresarial, con autarquía financiera, personalidad jurídica y patrimonio propio, donde el Estado tenga el control mayoritario del patrimonio o de la formación de las decisiones, incluyendo aquellas entidades públicas no estatales donde el Estado tenga el control de las decisiones.

d. Fondos Fiduciarios integrados total o mayoritariamente con bienes o fondos del Estado municipal, provincial o nacional.

ARTÍCULO 5°: **Domicilio Electrónico.** Las autorizaciones reguladas en la presente Ordenanza podrán ser otorgadas, de forma individual o compartida, a solicitud del ciudadano peticionante. Para ello, el solicitante deberá constituir un domicilio electrónico en los términos que la reglamentación establezca, un domicilio especial

dentro de la jurisdicción del Partido y denunciar su domicilio real. Las notificaciones cursadas a cualquiera de los domicilios se tendrán por válidas y plenamente eficaces.

Una vez otorgada la autorización, el domicilio especial será reemplazado automáticamente por aquél donde esté emplazada la actividad económica.
Es obligación del ciudadano peticionante mantener actualizados sus domicilios ante la autoridad de aplicación.-

ARTÍCULO 6°: **Alcance de las autorizaciones.** El alcance de las autorizaciones reguladas en la presente Ordenanza estarán estrictamente limitadas al objeto y la finalidad para las cuales fueron concedidas. Las actividades autorizadas deben desarrollarse en pleno cumplimiento de las normas vigentes, especialmente aquellas relativas a la preservación del orden y moral público, la tranquilidad y reposo de los vecinos, así como a su habitabilidad, salubridad, seguridad y bienestar general.-

ARTÍCULO 7°: **Publicación y Actualización de Registros.** La autoridad de aplicación publicará y actualizará semestralmente los registros de consulta pública respecto de las autorizaciones concedidas, a través de la plataforma de Gobierno Abierto establecida por la autoridad de aplicación.-

ARTÍCULO 8°: **Responsabilidad por la exactitud y la veracidad de los datos proporcionados.** El ciudadano peticionante asume la total responsabilidad por la exactitud y veracidad de la información proporcionada, eximiendo al Municipio de cualquier responsabilidad por errores o falsedades en los datos suministrados y en la documentación acompañada. Todas las declaraciones realizadas por el peticionante tendrán carácter de declaración jurada, y la constatación de su falsedad dará lugar al inicio de las acciones legales pertinentes ante el fuero judicial competente.-

ARTÍCULO 9°: **Observaciones.** Iniciada la solicitud de autorización, en virtud del análisis de la documentación presentada por el ciudadano peticionante, la autoridad de aplicación podrá realizar observaciones al trámite, a los efectos de su subsanación.-

ARTÍCULO 10°: **Plazo para subsanar.** El plazo para subsanar las observaciones será de treinta (30) días hábiles administrativos, contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de las mismas, bajo apercibimiento de tener por desistido el trámite. En caso de que el ciudadano peticionante no subsane las observaciones dentro del

plazo establecido, la autoridad de aplicación podrá evaluar el estado de avance del trámite y la complejidad de la observación realizada a los efectos de otorgar un nuevo y único plazo adicional de 10 (diez) días hábiles para que realice la subsanación, bajo un nuevo apercibimiento de tener por desistido el trámite.-

ARTÍCULO 11°: **Finalización del trámite.** Los trámites regulados por la presente Ordenanza se darán por concluidos en los siguientes casos:

a) Otorgamiento de la autorización.

b) Rechazo de la solicitud.

c) Desistimiento del trámite, expreso o tácito, por parte del ciudadano peticionante.

d) Baja de la autorización de la actividad económica.

ARTÍCULO 12°: **Regulación supletoria.** Cualquier aspecto no contemplado expresamente en la presente Ordenanza, se regirá conforme a lo dispuesto por la Ordenanza General N° 267/1980, o la normativa que en el futuro la reemplace.-

CAPÍTULO II HABILITACIONES

ARTÍCULO 13°: **Definición.** Obligatoriedad. A los efectos del presente título, se entiende por habilitación al acto administrativo emitido por la autoridad de aplicación, mediante el cual se autoriza a una persona humana o jurídica a ejercer actividades económicas dentro del Municipio de San Isidro. Su obtención constituye un requisito obligatorio y previo para el desarrollo de cualquier actividad económica en el Municipio.-

ARTÍCULO 14°: **Modificación de la habilitación.** A las habilitaciones aprobadas se les podrá incorporar o eliminar rubros, redistribuir los existentes y aumentar, reducir o redistribuir la superficie habilitada.-

ARTÍCULO 15°: **Tipos de trámite.** Las solicitudes para modificar una habilitación aprobada se encuadran conforme a los siguientes tipos de trámite:

a) Solicitud de Redistribución de Rubros: para modificar los rubros y destinos de uno o más espacios físicos de la unidad previamente aprobada. Esto implica

que los rubros asignados a determinados espacios podrán reorganizarse o asignarse a otros sectores.

b) Solicitud de Ampliación de Rubros: para incorporar nuevos rubros a una habilitación ya aprobada. Esto implica que la habilitación podrá incluir actividades o servicios adicionales a los inicialmente autorizados.

c) Solicitud de Disminución de Rubros: para reducir la cantidad de rubros autorizados en una habilitación ya aprobada. Esto implica la exclusión de uno o más rubros de la habilitación originalmente aprobada.

d) Solicitud de Redistribución de Superficie para realizar cambios en la distribución de la superficie habilitada, reorganizando el uso del espacio dentro de una habilitación ya aprobada.

e) Solicitud de Ampliación de Superficie: para aumentar la superficie aprobada en una habilitación, lo que permitirá habilitar uno o más espacios adicionales dentro de la unidad.

f) Solicitud de Disminución de Superficie: para reducir la superficie previamente aprobada en una habilitación.

ARTÍCULO 16°: **Categorías.** Las solicitudes presentadas por los ciudadanos peticionantes podrán tramitar mediante alguna de las siguientes modalidades, en virtud de la criticidad del rubro de la actividad económica:

a) Exprés: trámite que no requiere de una inspección previa por parte de la administración para su otorgamiento.

b) Con Licencia: trámite que requiere de una inspección previa con resultado favorable para su otorgamiento, de acuerdo con los criterios establecidos por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 17°: **Determinación de la categoría.** A los efectos de determinar qué categoría debe asignarse a cada actividad económica, la autoridad de aplicación, evaluará la complejidad de los aspectos relacionados con la seguridad e higiene, especialmente cuando sea necesario fiscalizar establecimientos, actividades, lugares, zonas, maquinarias, elementos o sustancias que presenten riesgos para las personas, sus bienes y el medio ambiente.-

El Departamento Ejecutivo, a propuesta de la autoridad de aplicación, reglamentará cuáles actividades económicas estarán sujetas al trámite exprés o con licencia.-

ARTÍCULO 18°: **Declaración Responsable.** Para obtener las autorizaciones reguladas en el presente título, el ciudadano peticionante deberá presentar ante la autoridad de aplicación la documentación, conforme a lo que determine el Departamento Ejecutivo en la reglamentación, junto con una Declaración Responsable con carácter de Declaración Jurada. En la misma, el ciudadano manifestará, bajo su responsabilidad, que la actividad cumple con la normativa vigente, como así también proveerá la información necesaria respecto de la unidad de uso, del peticionante y de la actividad a desarrollar.-

ARTÍCULO 19°: **Alcance de la presentación.** La presentación de la Declaración Responsable no constituye autorización para el funcionamiento de la actividad económica, siendo el único instrumento habilitante para funcionar como actividad económica, el acto administrativo emitido por la autoridad de aplicación que así lo autorice.-

ARTÍCULO 20°: **Alcance de la Declaración Responsable.** La presentación de la Declaración Responsable implica, por parte del ciudadano peticionante, el compromiso expreso de:

a) Garantizar que la actividad no genere daños.

b) Adoptar las medidas preventivas necesarias y razonables para evitar o minimizar posibles daños.

c) Reconocer que, a mayor deber de cuidado, mayor es la obligación de tomar previsiones y, por lo tanto, mayor es la responsabilidad por negligencia.

d) Actuar con conciencia de los riesgos asociados, considerando la posibilidad de daños derivados del riesgo o vicio de las cosas, o de las actividades, que por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización, sean riesgosas o peligrosas.

e) Asumir que la intervención administrativa para el desarrollo de la actividad económica no exime de la responsabilidad objetiva por el riesgo derivado del uso de la cosa o la ejecución de la actividad.

f) Evitar conductas que generen o cooperen en la creación de riesgos.

g) Permitir inspecciones y verificaciones por parte de la autoridad competente.

h) Notificar cualquier cambio en la titularidad de la actividad, así como su suspensión o cese, y las eventuales transformaciones, escisiones, fusiones o absorciones de personas jurídicas.

ARTÍCULO 21°: **Inspección Previa.** La autoridad de aplicación, en los casos de tramitar solicitudes respecto de actividades económicas categorizadas en el artículo 16, inciso b, realizará una inspección previa antes de emitir el acto que autoriza la solicitud correspondiente. Esta inspección tiene como objetivo verificar lo declarado en la Declaración Responsable y en la documentación presentada por el peticionante, así como cualquier otro aspecto que la autoridad considere necesario comprobar en cada rubro.-

ARTÍCULO 22°: **Conformidad del Uso Propuesto con la Zona.** La autoridad competente evaluará la viabilidad de la actividad económica que se pretende habilitar en función de la ubicación del inmueble. Si el uso no es conforme con la normativa vigente, se procederá al rechazo automático del trámite solicitado.

En caso de que se soliciten dos o más usos y alguno de ellos no resulte conforme, la solicitud se tramitará en base a los usos permitidos, notificando al ciudadano peticionante, de acuerdo con el artículo l0, para que desista del uso no admitido.-

ARTÍCULO 23°: **Obtención de la solicitud.** Una vez presentada la Declaración Responsable junto con la documentación pertinente y realizada la inspección previa, en caso de corresponder, la autoridad de aplicación evaluará la viabilidad del requerimiento.

A tales efectos, deberá verificar la integridad de la documentación presentada y corroborar que la solicitud cumpla con la normativa vigente. Si se cumplen todos los requisitos, procederá a otorgar la autorización correspondiente.-

ARTÍCULO 24°: **Vigencia.** Sin perjuicio de lo normado en los artículos 29 y 30, las autorizaciones mantendrán su vigencia siempre que se conserven las condiciones exigidas por la normativa en vigor.-

ARTÍCULO 25°: **Transmisión.** La titularidad de las habilitaciones podrá ser transferida a terceros. Al momento de solicitar la transmisión, el ciudadano peticionante deberá presentar la documentación correspondiente, conforme a lo que

determine el Departamento Ejecutivo, como así también, una Declaración Responsable de Transmisión, en la cual manifieste que la unidad de uso objeto de la transferencia mantiene las mismas condiciones que fueron autorizadas en el trámite original.-

ARTÍCULO 26°: **Efectos.** La habilitación mantendrá su vigencia durante todo el trámite de transmisión. Dictado el acto que autorice la transmisión, dejará de tener efecto para el cedente y surtirá efectos para el cesionario.-

ARTÍCULO 27°: **Tipos de transmisión.** Las transmisiones de titularidad de las habilitaciones podrán realizarse bajo las siguientes modalidades:

a) Transmisión por transferencia: cuando el ciudadano peticionante transmita su habilitación a una o más personas, humanas o jurídicas, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar un instrumento privado con certificación de firmas bancaria, o ante escribano público, que acredite la transmisión entre las partes intervinientes.

2. En caso de fallecimiento o disolución del cedente deberá presentar la documentación que acredite dicha circunstancia. Cumplido, la autoridad de aplicación podrá, excepcionalmente, aceptar únicamente la firma certificada del receptor.

3. En caso de que otra causa sobreviniente no imputable al receptor impida certificar la firma del cedente, el peticionante deberá justificar la imposibilidad mediante la presentación de la documentación que acredite dicha circunstancia, o, en su defecto, una declaración jurada.

b) Transmisión por cambio de denominación: esta transmisión tiene lugar a partir de un cambio de denominación o razón social, debido a una transformación, escisión o fusión societaria.

c) Transmisión por decisión judicial: cuando un juez competente ordena la transmisión de la habilitación por resolución judicial.

ARTÍCULO 28°: **Declaración Responsable de Transmisión.** Con el fin de solicitar cualquiera de los tipos de transmisión, el ciudadano peticionante deberá presentar

una Declaración Responsable de Transmisión, con los mismos alcances dispuestos en los artículos 18 a 20. En dicha declaración, deberá manifestar que la unidad de uso que se transfiere mantiene las mismas condiciones en las que fue autorizado el trámite original) y deberá contener, a su vez, los datos del ciudadano peticionante cedente y receptor.-

ARTÍCULO 29°: **Deber de Informar.** El titular de una habilitación deberá notificar a la autoridad de aplicación cualquier modificación en las condiciones establecidas al momento de obtener la autorización correspondiente, mediante la presentación de una nueva Declaración Responsable dentro de los diez (10) días hábiles administrativos siguientes a la constitución de dicha modificación.-

ARTÍCULO 30°: **Revocación de la Habilitación.** La autoridad de aplicación podrá revocar, mediante acto fundado, las habilitaciones otorgadas en los siguientes casos:

a) Cuando se detecte que la actividad o su ejercicio compromete o pone en riesgo la salubridad o la seguridad pública.

b) Falsedad comprobada de la Declaración Responsable o de la documentación presentada junto a esta.

c) Por modificaciones normativas relativas al régimen de funcionamiento de la actividad económica desarrollada.

ARTÍCULO 31°: **Finalización de Habilitaciones**. La autoridad de aplicación podrá dar por finalizadas las habilitaciones otorgadas en los siguientes casos:

a) Cuando el ciudadano peticionante solicite la baja debido al cese de la actividad económica.

b) Cuando se acredite el cese de actividad durante el proceso de fiscalización, se realizará la baja de oficio.

CAPÍTULO III LOCALIZACIONES

ARTÍCULO 32°: **Definición.** Se entiende por Permiso de Localización al acto administrativo que determina que la ubicación de una actividad resulta adecuada

conforme al Código de Ordenamiento Urbano (texto ordenado por Decreto N° 2076/2022) y El Código de Edificación (texto ordenado por Decreto N° 2952/2009) o las normas que en el futuro los reemplacen, o que las complementen.-

ARTÍCULO 33°: **Obligatoriedad.** Deberán requerir el permiso de localización aquellas personas humanas o jurídicas que pretendan ejercer una actividad económica cuya habilitación, control de funcionamiento y ejercicio de la misma corresponda a otros organismos en virtud de lo que dispongan normas nacionales o provinciales.-

ARTÍCULO 34°: **Trámite.** Al momento de solicitar el permiso, el ciudadano peticionante deberá presentar la documentación correspondiente, conforme a lo que determine el Departamento Ejecutivo, como así también acompañará una memoria descriptiva detallando las actividades a realizar, conforme la naturaleza del rubro.-

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO N°35: Derógase la Ordenanza N° 8057 (y sus modificatorias) y toda otra normativa que se oponga a las disposiciones establecidas en la presente.

ARTÍCULO N° 36: **Regularización de Trámites Anteriores.** Respecto de aquellos trámites comprendidos por la presente Ordenanza que hubieran sido iniciados durante la vigencia de la Ordenanza N° 8057 y que:

a) Hayan obtenido una autorización de tipo provisoria: se concede el plazo de un año para instar el trámite de habilitación o localización en los términos de la presente Ordenanza. Caso contrario, se tendrá por caducada la autorización de carácter provisorio.

b) Se encuentren en trámite y no hayan obtenido ningún tipo de autorización: el ciudadano peticionante podrá: (i) continuar su trámite bajo la modalidad establecida en la Ordenanza 8057 (y sus modificatorias) o (ii) solicitar a la autoridad de aplicación la readecuación del mismo bajo el procedimiento reglado por la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 37°: **Vigencia.** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación de su reglamento, el cual deberá ser dictado por el Departamento

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: Expte. Nº 12832-S-2024.-

Ejecutivo en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días desde la promulgación de esta Ordenanza.-

ARTICULO 38º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

r.a.p.

GABRIEL F. ESTORONI
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

MARTIN VAZQUEZ POL
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro