

# ORDENANZA Nº 12056

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA  
VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

## O R D E N A N Z A

### REGLAMENTO DE HABILITACIÓN DE LOCALES DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### Capítulo I

##### Disposiciones Generales

Art. 1º: Toda persona física o jurídica que pretenda ejercer comercio, industria, prestar servicios o desarrollar una actividad, lucrativa o no, en un local determinado, deberá obtener en forma previa al inicio de las actividades, la correspondiente habilitación municipal, dando cumplimiento a lo dispuesto en la presente Ordenanza, el Reglamento de Edificaciones, el Reglamento de Ordenamiento Urbano, la Ordenanza Fiscal Municipal, Ordenanza Tributaria Municipal y toda normativa específica aplicable al caso.

Art. 2º: A los fines de la presente ordenanza, se considera local al lugar físico en el cual se desarrollan o pretenden desarrollar las actividades descriptas en el artículo precedente.

#### Capítulo II

##### Requisitos necesarios para obtener la habilitación municipal

Art. 3º: Los interesados en obtener la habilitación municipal, deberán completar los formularios que les provea la autoridad de aplicación y acompañar la documentación que se establezca por vía reglamentaria, a fin de justificar:

a) La identificación del solicitante.

## ORDENANZA Nº 12056

- b) La identificación del local donde se pretende desarrollar la actividad económica.
- c) Título que acredite el derecho al uso del inmueble.
- d) Cumplimiento de la normativa de edificación y zonificación vigente.
- e) Otros requerimientos que el Departamento Ejecutivo Municipal determine.

Art. 4º: El cumplimiento de la normativa de edificación al que se refiere el inciso d) del artículo precedente se tendrá por acreditado mediante:

- a) Presentación de los últimos planos aprobados y/o registrados por el Municipio, que deberán ser coincidentes con la realidad construida del local que se pretenda habilitar;
- b) En caso que el inmueble tenga más de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie cubierta total, presentación del correspondiente certificado final de obras, de acuerdo a lo previsto en los artículos 2.3.1 y 2.3.4 de la Ordenanza Nº 7.279 – Reglamento de Edificaciones - el que no podrá tener una antigüedad superior a treinta (30) años;
- c) Declaración jurada que indique que no existen modificaciones en las condiciones físicas constatadas en las aprobaciones pertinentes.

Art. 5º: En aquellos casos en los que el certificado final de obra posea una antigüedad mayor a los treinta (30) años, deberá presentarse un informe técnico actualizado elaborado por un profesional matriculado que garantice la estabilidad y habitabilidad del inmueble, el cual no podrá tener una antigüedad superior a dos (2) años.

Para aquellos inmuebles que tengan menos de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie cubierta total y no reúnan el requisito previsto en el inciso b) del artículo 4º, el Departamento Ejecutivo Municipal

## ORDENANZA Nº 12056

podrá requerir el informe técnico previsto en el párrafo precedente, teniendo en cuenta las características del inmueble y la actividad a desarrollar.-

### Capítulo III

#### Procedimiento simplificado de habilitación

Art. 6º: El Departamento Ejecutivo Municipal podrá otorgar la habilitación, sin constatación previa de las condiciones edilicias y sin perjuicio de las inspecciones que las reparticiones pertinentes determinen de acuerdo a la actividad a desarrollarse con el correspondiente control del legajo, en tanto se reúnan en forma conjunta las siguientes exigencias:

- a) Se trate de inmuebles que no superen los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de superficie cubierta total;
- b) Presenten el correspondiente certificado final de obra; y
- c) Las actividades a desarrollarse no resulten riesgosas, de conformidad a una clasificación de actividades económicas por riesgo que realizará el Departamento Ejecutivo Municipal por vía reglamentaria.

### Capítulo IV

#### Habilitaciones Especiales

Art. 7º: En aquellos supuestos de situaciones edilicias preexistentes a la sanción de la presente Ordenanza en los que no resulte posible acreditar el cumplimiento de la exigencia establecida en el inciso b) del artículo 4º, deberá presentarse un informe técnico elaborado por un profesional matriculado que garantice la estabilidad y habitabilidad del inmueble, sin perjuicio de la observancia del resto de los requisitos previstos.

## ORDENANZA Nº 12056

El informe no podrá tener una antigüedad mayor a los dos (2) años y deberá ser evaluado por el Departamento Ejecutivo Municipal, en orden a verificar si sus conclusiones resultan concordantes con las condiciones edilicias y las características del inmueble y, además, si este constituye un espacio físico apto para desarrollar la actividad respecto de la cual se pretende obtener habilitación municipal.

Art. 8º: La habilitación municipal otorgada de acuerdo a lo establecido en el presente capítulo tendrá un plazo máximo de vigencia de diez (10) años, en tanto no se produzca ninguna modificación de las condiciones formales y materiales tenidas en cuenta para su otorgamiento.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá otorgar, por resolución fundada, habilitaciones municipales por plazos menores al establecido en el párrafo precedente, teniendo en cuenta la naturaleza de las actividades, sus riesgos y cualquier otra circunstancia en virtud de la cual se estime conveniente

Transcurrido el plazo establecido en los párrafos anteriores, o el que de acuerdo al caso corresponda, el titular de la habilitación podrá optar por solicitar su cancelación o la renovación.

Lo previsto en el presente artículo se aplicará sin perjuicio de la eventual correspondencia de lo dispuesto por la sexta parte -Convenios Urbanísticos-, de la Ordenanza Nº 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano.

Art. 9º: En los casos en los que se pretenda desarrollar una actividad económica de las previstas en la Ordenanza Nº 9.139, que sea clasificada por el Departamento Ejecutivo Municipal como temporal y en los que no se pudiere dar cumplimiento a lo previsto en los incisos a) y b) del artículo 4º,

## ORDENANZA Nº 12056

se otorgará una habilitación municipal temporaria, cuyo plazo de validez no podrá ser superior a los diez (10) meses, en tanto no se produzcan modificaciones formales o materiales de las condiciones tenidas en cuenta para su otorgamiento.

Además, deberá presentarse un informe técnico elaborado por un profesional matriculado que garantice la estabilidad y habitabilidad del inmueble, de acuerdo a las pautas establecidas en el segundo párrafo del artículo 7° de la presente, con la correspondiente declaración jurada que indique que no existen modificaciones en las condiciones físicas constatadas y acreditarse la cancelación del Derecho Especial de Habilitaciones por Actividades Temporarias.

El Departamento Ejecutivo Municipal no podrá renovar habilitaciones especiales de las previstas en el presente artículo, por períodos superiores a tres (3) años, a contarse desde el otorgamiento de la primer habilitación y por una misma actividad temporaria desarrollada.

Art. 10º: Los informes de estabilidad y habitabilidad referidos en el presente Capítulo, tendrán validez única y exclusivamente a los efectos de la tramitación de la habilitación municipal del respectivo local donde se pretenda desarrollar actividad económica y no modifican en forma alguna la situación jurídica del solicitante de la habilitación municipal y/o del titular del inmueble en relación a las exigencias requeridas por la normativa de edificación en cuanto a la obtención de certificado final de obra.

Las habilitaciones municipales establecidas en el presente Capítulo no podrán ser otorgadas en aquellos casos en que la actividad económica se pretenda desarrollar en locales ubicados en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

## ORDENANZA Nº 12056

Art. 11º: Registro Municipal de Habilitaciones Especiales: El Departamento Ejecutivo Municipal registrará aquellos locales que cuenten con una habilitación de las previstas en este capítulo.

En el referido registro se incorporará toda aquella información que el Departamento Ejecutivo Municipal determine por vía reglamentaria identificando, como mínimo, los datos de individualización del inmueble y de su propietario.

Concluido el trámite el Departamento Ejecutivo Municipal deberá otorgar un número de cuenta relacionada al inmueble.

Art. 12º: El Departamento Ejecutivo Municipal implementará programas de regularización edilicia para los propietarios incluidos en el presente Registro a fin de la obtención del Certificado Final de Obra, suministrando asesoramiento técnico y herramientas que propicien la obtención del mismo.

En el marco de los programas previstos en el párrafo precedente, se tendrán en cuenta aquellos casos en los que, por configurarse alguno de los hechos generadores de los previstos en el artículo 100º de la Ordenanza Nº 11.748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano, resulte posible la celebración de un convenio urbanístico. La celebración de estos convenios constituirá una prioridad para el Departamento Ejecutivo Municipal. En estos casos, no se podrán renovar habilitaciones de las previstas en el presente capítulo.

Una vez obtenido el certificado final de obra, el/los propietario/s del local gestionarán la baja del inmueble en el registro establecido en el presente artículo, informándose fehacientemente a la dependencia competente en materia tributaria.

# ORDENANZA Nº 12056

## Capítulo V

### Certificado de habilitación

Art. 13º: Certificado de habilitación. Una vez otorgada la habilitación municipal, la autoridad de aplicación expedirá un certificado de habilitación el que constituye el instrumento válido para acreditar que el titular cuenta con la autorización municipal para desarrollar la actividad, comercio o industria declarada en un determinado local.

El certificado de habilitación deberá ser exhibido en un lugar visible y tendrá carácter permanente o temporario de acuerdo a la habilitación municipal otorgada, en tanto no se modifiquen las condiciones de otorgamiento de la habilitación municipal.

## Capítulo VI

### Modificación de las condiciones de otorgamiento de la habilitación municipal

Art. 14º: Cambio de titularidad. Las transferencias de fondos de comercio, o cualquier otra transmisión de titularidad de la actividad en un local habilitado de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza, implican la cancelación de la habilitación originaria.

En todos los casos el nuevo titular deberá tramitar una nueva habilitación municipal.

Previo al otorgamiento de la nueva habilitación deberá presentarse el certificado de libre deuda correspondiente al Derecho de Registro e Inspección a cargo del titular original.

El Departamento Ejecutivo Municipal determinará si corresponde la inspección previa de las condiciones edilicias, eléctricas, bromatológicas u

## ORDENANZA Nº 12056

otras requeridas, de conformidad con las pautas establecidas en la presente.

Art. 15º: Fallecimiento del titular. En el supuesto de fallecimiento del titular de la habilitación municipal, los herederos que pretendan continuar con la explotación del local deberán acompañar la documental que establezca la autoridad de aplicación que justifique su condición de nuevo responsable.

Art. 16º: Anexo o cambio de actividades. Cuando el titular de la habilitación municipal pretenda anexas o cambiar un servicio, actividad, comercio, o industria de los que desarrolla, deberá tramitar la modificación de la habilitación oportunamente otorgada.

El Departamento Ejecutivo Municipal determinará si corresponde la inspección previa de las condiciones edilicias requeridas de conformidad con las pautas establecidas en la presente.

Art. 17º: Cambio de nombre, denominación o razón social. En caso de que el titular de la habilitación municipal efectúe un cambio en su nombre, denominación o razón social deberá comunicarlo por escrito a la autoridad de aplicación, adjuntándose el documento o instrumento que acredite dicha modificación.

En tal caso, se modificarán los datos tributarios, manteniéndose el número de padrón asignado y emitiéndose un nuevo Certificado de Habilitación, sin que se requiera inspección previa de las condiciones edilicias.

En estos casos se requerirá presentación de declaración jurada que indique que no existen modificaciones en las condiciones físicas constatadas en las aprobaciones pertinentes.

Art. 18º: El titular de la habilitación deberá informar toda modificación de carácter técnico, bromatológico o cualquier otra que altere las condiciones o



## ORDENANZA Nº 12056

situación del local. La autoridad de aplicación, en caso de estimarlo necesario, procederá a realizar las verificaciones y/o inspecciones correspondientes.

En los casos previstos en el párrafo precedente, se requerirá la conformidad administrativa de las áreas que tengan a su cargo la verificación técnica, bromatológica y otras que oportunamente se requieran.

### Capítulo VII

#### Cese de actividades

Art. 19º: Cese total. En el supuesto de cese total de las actividades se deberá tramitar la cancelación de la habilitación municipal, en los plazos, con los requisitos y en las condiciones que disponga la reglamentación.

Art. 20º: Cese parcial. En el supuesto de cese de una o varias actividades y la continuidad de al menos una de ellas, se requerirá la emisión de una nueva habilitación municipal en la que conste la información actualizada y la cancelación de la habilitación municipal originalmente emitida.

### Capítulo VIII

#### Inspecciones periódicas - Sanciones

Art. 21º: El titular de la habilitación municipal estará sujeto a las inspecciones periódicas que disponga el Departamento Ejecutivo Municipal en su local. Los agentes municipales acreditarán su carácter mediante la exhibición de las respectivas credenciales, y tendrán libre acceso al local en cualquier momento, pudiendo examinar todas las dependencias, maquinarias, herramientas y demás elementos existentes, así como también solicitar el

## ORDENANZA Nº 12056

auxilio de las autoridades provinciales y/o nacionales competentes en caso de ser necesario.

Los titulares de la habilitación, o quienes estén a cargo del local, deberán recibir a los inspectores y brindarles la información que éstos soliciten.

Las inspecciones efectuadas quedarán asentadas en el libro de actas que al efecto deberá guardar y exhibir el titular de la habilitación de conformidad a lo que establezca la reglamentación, con firma y aclaración del agente municipal interviniente.

Art. 22º: Los agentes actuantes procederán, en el desarrollo de las inspecciones, del siguiente modo:

- a) Si el local habilitado y la actividad que se desarrolla se encuentran en cumplimiento de la normativa vigente se dejará constancia de tales extremos en el libro de actas de acuerdo a lo establecido en el último párrafo del artículo precedente;
- b) Si el local habilitado o la actividad que se desarrolla no cumplen con algún requisito exigido por la normativa aplicable, el inspector intimará al titular de la habilitación para que en un plazo no mayor de treinta (30) días regularice la situación, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, dejando constancia de tales extremos en el libro de actas.

En caso que no se regularice la situación en el plazo establecido precedentemente, se podrá disponer el retiro de la habilitación municipal, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan;

- c) Si no se encuentren personas a cargo en el local y de tal modo se obstaculiza o impide el desarrollo del procedimiento por los agentes

## ORDENANZA Nº 12056

intervinientes, podrá disponerse la clausura preventiva del local, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan;

- d) Si el local inspeccionado presenta condiciones de seguridad o salubridad que constituyen un peligro inminente para la salud pública y el bienestar común, podrá disponerse su clausura preventiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.

Art. 23º: Si el local donde se desarrolla una actividad económica no cuenta con el permiso de habilitación pertinente, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá disponer su inmediata clausura preventiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan.

Art. 24º: En los casos que correspondan, para la aplicación de las sanciones pertinentes, los agentes intervinientes remitirán las actas de infracción al Tribunal Municipal de Faltas. En aquellos casos en que existan situaciones que puedan configurar delitos penales o infracciones respecto de las cuales las autoridades municipales no tengan competencia, se remitirán los antecedentes a las autoridades correspondientes.

### Otras disposiciones

Art. 25º: Incorpórase el artículo 166º Bis a la Ordenanza Nº 11.962:

“Art. 166º Bis: Derecho Especial de Habilitaciones por Actividades Temporarias: Por la habilitación especial de actividades temporarias de acuerdo al reglamento de habilitación de locales donde se desarrollan actividades económicas se abonará, previo al otorgamiento del correspondiente certificado de habilitación, la suma que determine la Ordenanza Tributaria Municipal.”

Art. 26º: Incorpórase el inciso h) al artículo 45º de la Ordenanza Nº 11.963:

## ORDENANZA Nº 12056

“h) Por cada inmueble que se incluya en el Registro Municipal de Habilitaciones Especiales, su titular abonará mensualmente la suma resultante de multiplicar los metros cuadrados edificados por cero con quince Unidades Fijas (0.15 UF). El tributo a pagar no podrá ser inferior a PESOS CINCUENTA (\$50) ni superar los PESOS DOS MIL (\$2.000) mensuales.

Art. 27º: Incorporárase el artículo 48º Bis a la Ordenanza nº 11.963:

“Art. 48º Bis: Derecho Especial de Habilitaciones por Actividades Temporarias: Por la habilitación especial de actividades temporarias se abonará la suma resultante de multiplicar los metros cuadrados de superficie del predio por cero con quince Unidades Fijas (0.15 UF). El tributo a pagar no podrá ser inferior a PESOS UN MIL (\$1.000) ni superar los PESOS DIEZ MIL (\$10.000).”

Art. 28º: El Departamento Ejecutivo Municipal dictará la reglamentación correspondiente y determinará la autoridad de aplicación.

Art. 29º: La presente norma entrará en vigencia a partir de su publicación.

Art. 30º: Derógase la Ordenanza Nº 7.845.

Art. 31º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

SALA DE SESIONES, 21 de noviembre de 2013.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello

Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

Expte. DE-04734008892846 (NI).-