

Lobos, 14 de Agosto de 2018.-

Al señor Intendente Municipal  
**Ing. Jorge O. Etcheverry**  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

**Ref.: Expte. N° 108/2016 del H.C.D.-**

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Ordinaria** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza N° 2912**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona por UNANIMIDAD la siguiente:

## **ORDENANZA N° 2912**

**ARTÍCULO 1º: OBJETO:** Esta Ordenanza rige la habilitación de todos los establecimientos comerciales ubicados en el Partido de Lobos, con superficies menores a las establecidas por la ley N° 12.573/2001; que reglamenta la instalación de **Grandes Superficies Comerciales**, con dimensiones mayores de **500** metros cuadrados para ciudades de menos de 50.000 habitantes; sin perjuicio de los que estén alcanzados por normativas nacionales o provinciales.-

**ARTÍCULO 2º: DEFINICIONES:** A los efectos de la presente Ordenanza:

Se entiende por “*superficie dedicada a la exposición y venta de los establecimientos comerciales*”, a la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente; así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.-

Deberá sumarse la superficie de la zona de cajas; la comprendida entre ésta y las puertas de salida, así como las dedicadas a actividades de prestación de servicios. En los establecimientos comerciales que dispongan de secciones de venta asistida por dependiente, también se considerará superficie útil de exposición y venta la zona ocupada por las personas vendedoras detrás del mostrador, al cual no tiene acceso el público.-

Se entiende por “*actividad comercial o económica*”, a todas aquellas actividades que generen lucro o se realicen en forma habitual y signifiquen medio de vida. En particular deben encuadrarse dentro de las actividades comerciales, el comercio propiamente dicho, con todas sus actividades de venta, enajenación, permuta, trueque, compra, adquisición y capitalización. También todas las actividades de servicios realizadas por trabajadores autónomos que utilicen local para el desarrollo de su actividad, así como todas las Sociedades regularmente constituidas en cualquiera de sus modalidades.-

Las actividades comerciales que no requieran local para su funcionamiento, deberán requerir el correspondiente permiso para desarrollarse. Todas las instituciones que realicen actividades convocando a un número indeterminado de personas, persigan o no fines de lucro, deberán habilitar el lugar donde pretendan concentrar al público.-

En el local y en lugar visible, deberá colocarse una constancia que será entregada por el Municipio donde se volcarán los datos de los actos administrativos de la habilitación o permiso del emprendimiento.-

Se entiende por “*habilitación en términos genéricos*”, al derecho de explotación que otorga el Municipio sobre una actividad económica, sin que ello signifique meritarse sobre las situaciones fácticas o jurídicas del conjunto de requisitos establecidos para cada actividad, como así tampoco sobre la dirección técnica del emprendimiento.-

Las actividades económicas, sujetas a habilitación o permiso, se ajustarán en lo pertinente a las normas de los códigos de zonificación, de edificación, de electromecánica, de prevención de incendios, de barreras urbanas y demás reglamentaciones municipales.-

Las actividades relacionadas con la alimentación, cumplirán además con las normas dictadas al efecto. En todos los casos corresponderá abonar y cumplir las obligaciones que surgen de la Ordenanza Fiscal y Tributaria vigentes.-

Aquellas actividades que además se encuentren reguladas por normas de carácter provincial o nacional o reglamentaciones específicas, quedarán sujetas para su habilitación al cumplimiento de las mismas. Ello, sin perjuicio de la certificación que pueda extender el municipio en cuanto al cumplimiento de las normas municipales en vigencia y de las facultades de inspección y fiscalización que el propio municipio determine.-

**ARTÍCULO 3º:** A los efectos de esta Ordenanza se entenderán en forma diferenciados los siguientes conceptos, a saber:

a) **HABILITACIÓN DEFINITIVA:** Es la autorización "sine die" hacia el futuro que el Municipio otorga a un emprendimiento comercial o de actividades económicas, para desarrollar tareas, una vez cumplimentadas la totalidad de las normas legales vigentes, en particular las que surgen de éste Código, y subsistirá mientras no se modifique esa situación. La habilitación definitiva no caduca por el paso del tiempo.-

b) **HABILITACIÓN PROVISORIA:** Es la autorización para funcionar que otorga el Municipio a un emprendimiento comercial o de actividades económicas, cuando se encuentran reunidos los requisitos mínimos para su normal funcionamiento y donde aquellos que aún se deben cumplimentar no afectan la seguridad o la naturaleza del emprendimiento.- La habilitación provisoria caduca a los ciento ochenta (180) días de otorgada.-

c) **FACULTAD DE FUNCIONAMIENTO:** Con idénticas facultades y extensión que el anterior, el presente se aplicará a situaciones no previstas, a emprendimientos de subsistencia, en aquellas circunstancias en que el emprendimiento deba perfeccionarse con actos administrativos que excedan la órbita del ejecutivo Municipal. En todos los casos deberán estar reunidos los requisitos mínimos de funcionamiento, en particular los que hacen a la seguridad y salubridad.-

d) **PERMISO MUNICIPAL:** Todas las actividades de índole económica que no requieran habilitación, cuyo desarrollo se extienda en el transcurso del tiempo, el Municipio otorgará el pertinente PERMISO. El mismo tendrá una duración mínima de quince días y una máxima por todo el año calendario en curso, vale decir que todos los permisos caducarán como máximo el 31 de diciembre del año en que se otorgaron.-

e) **AUTORIZACIÓN MUNICIPAL:** Todas las actividades que se desarrollen en un evento determinado relacionado con el mismo, se permitirá su desarrollo mediante AUTORIZACIÓN.- En todos los casos la autorización caducará inmediatamente, al concluir el evento para el que han sido otorgadas, sin necesidad de interpelación de ninguna índole por parte del Municipio.-

f) **REGISTRACIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA:** Todas aquellas actividades económicas que para su funcionamiento no requieran de local, o cuando se trate de actividades civiles, o aquellas que por ordenanzas particulares se encuentren o sean declaradas exentas del pago de la tasa de Servicios de Inspección por Habilitaciones y Permisos, deberán estar inscriptas en el Registro de Actividades Económicas. Sin perjuicio del cumplimiento específico de la normativa que rigen las incumbencias profesionales, facultativamente se encuentran incluidos en este inciso, los profesionales que ejerzan su profesión en forma personal y liberal, propendiendo a que los lugares físicos donde desarrollen su profesión cumplan con todas las normas de seguridad y anti siniestralidad, garantizando el Municipio la exención fiscal en los casos aludidos.

En todos los casos, se trata de situaciones de índole precaria, que en caso de fuerza mayor o de orden público debidamente fundado, pueden ser revocados por la autoridad Municipal.

**ARTÍCULO 4º: REQUISITOS:** Establézcase para la habilitación de comercios y actividades afines, los siguientes requisitos a los que deberán ajustarse:

a.- Todos los locales, establecimientos u oficinas destinados a desarrollar actividades comerciales o afines, aun cuando se trate de servicios públicos, deberán contar con la correspondiente habilitación, con carácter previo a la iniciación de sus actividades.-

b.- El interesado presentará en la Dirección General de Inspección, un formulario en el que constará: tipo de actividad a realizar y zona, lugar o emplazamiento del establecimiento a fin de que la Dirección de Planeamiento se expida sobre si corresponde o no la autorización.-

c.- En caso de ser autorizado por Planeamiento, el solicitante procederá a efectuar la presentación de la solicitud de Habilitación, previo pago de los derechos establecidos en la Ordenanza Impositiva vigente, la que será acompañada por la siguiente documentación:

1- Copia de DNI

2- Acreditar inscripción en Ingresos Brutos (ARBA) y/o convenio multilateral con el correspondiente código de actividad.

3-Constancia de Opcion y/o de inscripción en AFIP.

4- Libretas Sanitarias vigentes

5-En caso de tratarse de persona jurídica, en formación o sociedades de hecho, deberá presentar además: Contrato constitutivo o Estatuto con la inscripción en el registro correspondiente debiendo certificar las firmas de los titulares en el Juzgado de Paz o mediante escribano público

6- Certificado no inscripción en el Registro Municipal o Provincial de Deudores Alimentarios Morosos

7 - Certificado de libre deuda y/o convenio de pago o moratoria al día por tasas municipales y/o contribución de mejoras.Todos aquellos contribuyentes que accedan a obtener la habilitación de su comercio o actividades afines, que estuvieran acogidos a convenios de pagos o presentación espontánea (moratoria) obtendrán habilitación provisoria, hasta tanto se acredite el cumplimiento total de las obligaciones asumidas. Caducará de oficio la habilitación provisoria otorgada, ante la baja por falta de pago de los planes y/o moratorias suscriptas.-

8.- Copia heliográfica del plano de construcción del inmueble, aprobado por la Dirección de Obras Particulares, debiendo quedar expresamente visualizado el lugar que ocupará el comercio o actividad afín. En caso de no existir plano de construcción aprobado, por tratarse de inmuebles considerados de antigua data (año de construcción anterior a 1950) y no habiéndose ejecutado modificación en la edificación, se aceptará un croquis e informe técnico debidamente visado por la Dirección de Planeamiento Municipal. Entiéndase por croquis, a un plano con carátula municipal, que contenga plantas, vistas y mínimos dos cortes en 1:100, silueta y balance de superficies, FOS, FOT, sello y firma del profesional responsable y del propietario. (Original y 3 copias). En cuanto al informe técnico deberá avalar que la construcción se encuentra en perfectas condiciones de habilitación y seguridad edilicia. No entrará en la excepción de edificación de antigua data los comercios con destino a confiterías bailables, boite, café, pub y restaurante o cualquier otra actividad comercial con considerable concurrencia y permanencia de personas.-

9.- Si el solicitante es titular de dominio del inmueble donde se realizará la actividad comercial y/o poseedor a título de dueño, acompañará fotocopia legalizada de la escritura, para el primer caso o Declaración Jurada para el supuesto de ser poseedor. Para el caso que el solicitante sea poseedor a título de dueño, la habilitación que se le otorgue, siempre se entenderá sujeta a la resolución judicial que pueda recaer acerca del dominio en cuestión. Si, en cambio, el solicitante fuera locatario o tenedor del establecimiento deberá adjuntar fotocopia legalizada del correspondiente contrato

10.-Exceptuase del cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 2 precedente, a los titulares de locales cuya superficie no exceda los 10m<sup>2</sup> y obtengan: a)- certificado de aptitud edilicia expedido, previa inspección, por la Dirección de Obras Particulares, que acreditaran que el local y/o actividad a desarrollar no afectará ni pondrá en peligro la estructura del inmueble. b)- certificado expedido por la Secretaria de Desarrollo Social, que previo el estudio de estilo, acreditara la condición socio-económico del solicitante, a quien, si corresponde, el Departamento Ejecutivo podrá dispensar de abonar total o parcialmente la correspondiente tasa y/o abonarla en cuotas.-

Los formularios y solicitudes a que se alude en los inc. b y c serán provisto por el D.E.M..- La Dirección General de Inspección suministrará a los interesados toda la información y/o asesoramiento previo.-

La habilitación solicitada se ajustará a lo dispuesto por las normas Nacionales, Provinciales y/o Municipales que reglamenten la actividad que se pretenden desarrollar. La oficina de habilitación entregará al solicitante copia escrita de dichas normas, la que luego será debidamente firmada por el solicitante e incorporada al resto de la documentación que conforme el expediente de habilitación.-

Queda expresamente prohibida la transferencia de habilitaciones comerciales. Toda transferencia de fondos de comercio, cambio de razón social o cualquier otro acto que implique la modificación de la persona que detenta la habilitación, determina la caducidad de pleno derecho de la habilitación concedida, dado la imposibilidad de transferir la misma, debiendo en su caso, solicitarse una nueva habilitación.-

**ARTÍCULO 5º:** Los comercios deberán instalarse en locales independientes y deberán tener una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) libres contando con un mínimo de un lado de 2,50 metros y una altura mínima de 2,60 metros, excepto aquellas actividades que ya tengan una regulación especial determinada por Ley u Ordenanza . En los comercios instalados en galerías y Shoppings los mínimos se reducen a 8 m<sup>2</sup>, lado mínimo 2 metros.

Los kioscos; entendiéndose como tales aquellos comercios minoristas dedicados exclusivamente a la venta de golosinas, cigarrillos, bebidas, diarios y revistas; podrán ser habilitados con una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 1,50 m.-

**ARTÍCULO 6º:** Los establecimientos objeto de la presente deberán contar con servicios sanitarios, además de accesos, medio de circulación e instalaciones sanitarias adecuadas. Los establecimientos cuyo funcionamiento demande una permanencia prolongada en los mismos deberán contar con sanitarios de acceso público.-A tal efecto el Departamento Ejecutivo Municipal, en la reglamentación de la presente, determinará los requisitos necesarios para cada actividad en particular. -

**ARTÍCULO 7º:** Los establecimientos comerciales regidos por la presente Ordenanza deberán contar con playas de estacionamiento, las que deberán adecuarse a lo establecido en el Código de Zonificación vigente.-

**ARTÍCULO 8º:** En aquellos establecimientos comerciales cuya superficie cubierta exceda los 150 metros cuadrados, deberán solucionar las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela, de acuerdo a lo establecido en el Código de Zonificación vigente.-

**ARTÍCULO 9º:** Será obligatorio en todos los establecimientos comerciales regidos por la presente ordenanza poseer elementos de prevención y control de incendios de calidad y en cantidad suficientes.-

**ARTÍCULO 10º:** Los muros y cielorrasos de los comercios deberán estar revocados y pintados, en ambos casos se permitirá otro tipo de revestimientos siempre que sean incombustibles, ignífugos, aseguren su fácil limpieza y que no afecten las medidas de seguridad del local. Los pisos, deberán estar presentados como mínimo con cemento alisado, y en todos los casos se exigirá que sean de fácil limpieza. En los locales de elaboración de alimentos se exigirá friso y zócalo sanitario. Las subdivisiones podrán no ser de mampostería siempre que el material cumpla con los requisitos del presente artículo. En los casos de pisos de madera, deberán colocarse sobre contrapiso y tratados con cubierta plastificada que los transforme en lisos y lavables

No se habilitarán para el funcionamiento comercial construcciones que posean techos de junco, espadaña o similares, como quinchos y construcciones similares.-

**ARTÍCULO 11º:** Las disposiciones inherentes a las medidas de seguridad pueden ser modificadas, ya sea para eximir parcialmente como para exigir una mayor cantidad de medidas de anti siniestralidad, o de matafuegos, previo informe y justificación realizada por Defensa Civil, Bomberos Voluntarios de Ezeiza, o cualquier otra autoridad de aplicación, pudiendo también solicitarlas directamente el Municipio a través de las áreas de aplicación o mediante informe de un profesional o auditoría externa. En los casos de rubros particulares cada emprendedor estará obligado a contratar un seguro de responsabilidad civil y a realizar, a solicitud del municipio y bajo apercibimiento de denegar la habilitación del local, los estudios e informes de anti siniestralidad que le sean requeridos.-

**ARTÍCULO 12º:** Todas las actividades que realicen exhibición, comercialización, estiba y/o depósito de mercaderías fuera del local comercial deberán solicitar autorización y abonar los

derechos y o tasas correspondientes a la ocupación de espacios públicos y/o similares que existan o en el futuro se establezcan.-

**ARTÍCULO 13º:** La solicitud de baja deberá ser presentada en forma personal por todos aquellos a nombre de los cuales estuviere habilitado el comercio, quienes deberán firmar la solicitud por ante la Dirección General de Inspección. Para el supuesto que no se hicieren presentes las mismas en forma personal, deberán certificarse las firmas por ante Escribano o autoridad competente. Los mandatarios deberán presentar autorización expresa, emanada de poder especial.-

Presentada la solicitud de baja del comercio y comprobada la misma por la Dirección General de Inspección, procederá a la baja de la habilitación acordada.-

El D.E.M. debe disponer el cese de la actividad y la cancelación de la habilitación de oficio, cuando se constate en forma fehaciente por parte de los inspectores municipales, la ausencia de funcionamiento de la actividad por más de 60 días corridos.- Dicha constatación no podrá ser nunca inferior a dos visitas en distintos días y horarios, separadas por un intervalo no menor de 30 días entre ellas.

La constatación del cese de la actividad podrá realizarse también, de oficio a solicitud de un tercero particular que realice la correspondiente denuncia a la Municipalidad.

En todos los casos se notificará a los titulares de la baja mediante notificación fehaciente y se dará a publicidad en el Boletín Oficial Municipal.

El titular podrá solicitar la rehabilitación de la misma, y la propia autoridad municipal podrá dejar sin efecto la misma, si verifica actividad en un plazo de un año de dictado el acto administrativo, siempre que cumpla con la presente ordenanza y el Código de Zonificación vigente.

Transcurrido el plazo de un año sin modificación del status establecido, la baja provisoria se transformará en definitiva, debiendo en ese caso solicitarse una nueva habilitación para la actividad requerida.-

**ARTÍCULO 14º:** En los establecimientos existentes y habilitados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, en los que se verifiquen condiciones de funcionamiento que resulten violatorias a las normativas vigentes en materia de seguridad e higiene, deberán en los plazos que establezca el D.E.M. adecuar sus instalaciones a lo previsto en la presente ordenanza.-

**ARTÍCULO 15º:** Derógase la Ordenanza N° 882.-

**ARTÍCULO 16º:** De forma.-”

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.----**

**FIRMADO:** GASTÓN CÉSAR SANDOVAL – Presidente del H.C.D.-

----- PABLO ADRIÁN APELLA – Secretario.-----

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.-