

Buenos Aires 01 de noviembre de 2024

Señorr. Presidente de la
Comisión de Desarrollo Económico, Mercosur y Políticas De Empleo
de la Legislatura de CABA.
Parera, Ignacio José

Referencia: Proyecto de Ley de Simplificación.PDLEY-2024-16-GCABA-AJG

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, deseamos manifestar nuestra profunda preocupación respecto a lo dispuesto en el Proyecto de Ley de Simplificación.PDLEY-2024-16-GCABA-AJG

Comparecemos en nombre y representación del Consejo Profesional de Ingeniería Civil, Organismo creado en 1944 por el Decreto-Ley N° 17.946/44 posteriormente sustituido por su similar N° 6070/58 ratificado por la Ley N° 14.467. Desde hace más de 80 años, en nombre del Estado y por atribución de las leyes citadas, cumple funciones de policía profesional sobre la Ingeniería Civil y títulos universitarios afines y sobre los títulos técnicos afines (Decreto Reglamentario PEN N° 2.148/84). Se encuentra asimismo sujeto, en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por lo establecido en el Art. 80 inciso 2°, apartado d) y Cláusula Transitoria Decimoctava de la Constitución de la Ciudad.

Por aplicación de las normas citadas, tiene el deber legal de “velar por el cumplimiento de esta ley y demás disposiciones dictadas en su consecuencia atinentes al ejercicio profesional” de la Ingeniería Civil y títulos afines (Art. 16° inciso 1°).

En referencia al Proyecto de Ley de Simplificación.PDLEY-2024-16-GCABA-AJG creemos pertinente señalar que consideramos agraviantes a nivel institucional los términos vertidos en su quinceavo párrafo de los considerandos, “*Asimismo, se propone la eliminación de la intervención profesional en las Declaraciones Responsables de las solicitudes de autorización económica de baja criticidad.*”, dada las funciones emanadas por ley del contralor del ejercicio profesional de nuestros matriculados.

Dado que no hemos recibido por parte de la Dirección General de Habilitaciones y Permisos cuestionamiento por el actuar de nuestros matriculados en la gestión de habilitaciones y permisos.

La administración carga sus falencias de idoneidad y recursos como si las intervenciones del profesional en las tramitaciones exprés generaran costos y tiempos indebidos en la gestión. Tenemos claro que los conflictos se generan en la propia administración y en general son debidos a requerimientos poco claros o impropios y de coordinación con las distintas áreas del GCABA y sus tiempos de respuesta a dichos requerimiento y la complejidad de la norma que se superpone según los distintos códigos y normativa.

Por lo tanto, nos oponemos y consideramos pertinente la eliminación del quinto párrafo de 1. DECLARACIÓN RESPONSABLE del Artículo 78 del proyecto de Ley en el que se indica que:

Para las actividades que se desarrollen en establecimientos cuya superficie supere los quinientos (500) metros cuadrados, y/o para aquellos rubros que por criterios objetivos requieran especial atención según lo defina la autoridad de aplicación, será exigible la



Certificado de Registro
TNBR-26030
Certificado en Calidad ISO 9001-2015

presentación de la declaración responsable suscripta por el ciudadano conjuntamente con un profesional responsable.

Fundamentamos su eliminación con la siguiente base:

1. Tal como está redactado su implementación soslaya **cuestiones de orden público** en cuanto a la seguridad, higiene y funcionamiento las cuales recaen no solo en el propietario del emprendimiento, sino que hacen solidario a la intervención de la administración que hace el contralor de dicha habilitación. También impacta sobre los linderos y los ciudadanos que ingresan al lugar.
2. Una situación que **afectará la continuidad comercial del ciudadano responsable** es a su solo criterio, alquilar o comprar un inmueble, remodelar o modificar un local, tenerlo listo, comenzar el trámite simplificado y luego de tener un inicio administrativo que parecerá simple, encontrar defectos o errores propios de la falta de idoneidad, terminando en clausura, multas, y finalmente el fin de la actividad comercial en el caso de que no se pueda resolver.
3. Además, se desprende que el ciudadano responsable en habilitar un local para uso comercial de determinadas características se verá **expuesto a cumplir normas que desconoce**, por su falta de idoneidad en la materia, viéndose obligado a recibir potenciales acciones inspectivas sin contar con el debido asesoramiento.

Lo cual va a obligar una futura intervención de un profesional en forma indirecta (sin que le quepa responsabilidad alguna), incluso aquellos que no están debidamente habilitados para el ejercicio profesional, implicando por ende mayores tiempos de gestión y costos para el ciudadano responsable y para el erario público.

En el caso de que el ciudadano responsable, consulte con un profesional de manera no vinculante con una encomienda, invita a que pseudo asesores sin matrícula o sancionados, opinen y vendan su servicio, **sin tener incumbencias ni responsabilidades al respecto.**

4. A lo ya expresado, se pone de resalto que ante la facultad discrecional de la autoridad de control o de aplicación, el interesado en invertir en un emprendimiento comercial, sea imposibilitado en sostener su solicitud de explotar debidamente un recurso comercial, ante la **falta de herramientas que le permitan adecuar y cumplimentar con todos los requisitos habitacionales**, de seguridad e higiene, accesibilidad, iluminación y ventilación natural o por medios mecánicos, sobrecargas, etc., que el establecimiento requiera. Lo cual puede prestarse a acuerdos indebidos entre el ciudadano responsable y el controlador de la administración.

Desarrollamos algunos puntos técnicos para la mejor transmisión de la problemática:

5. De la Accesibilidad

El Código de Edificación establece exigencias mínimas de **accesibilidad universal** que, en teoría, deberían garantizar la integración de todos los ciudadanos, sin importar sus capacidades. Sin embargo, estos requisitos son complejos, y los comerciantes, sin preparación técnica, están en una encrucijada de cumplimiento que difícilmente puedan resolver solos, sin conocer las excepciones o exenciones en cada caso particular. ¿Cómo sabrá un comerciante si su establecimiento cumple o si, en cambio, será eximido? Esto debería ser claro, y no es así.

Las condiciones básicas de acceso universal pretenden que cualquier persona pueda visitar, acceder y utilizar los servicios de un edificio, pero las evaluaciones técnicas necesarias van mucho más allá de un simple checklist:

- a. Entradas y Pasos;
- b. Escaleras Principales;



- c. Escaleras Secundarias;
- d. Escaleras Rampadas;
- e. Rampas;
- f. Puertas;
- g. Ascensores.

Sin un análisis técnico, las soluciones de accesibilidad son irreales para el comercio común. Entonces, ¿cómo sabrá el comerciante si puede eximir o no alturas, desniveles o dimensiones, y en qué casos necesitará readecuaciones en edificios existentes para cumplir con el Artículo 3.10.3.1 de Grado de Adecuación Mínimo Obligatorio Según el tipo de intervención? Este camino de “simplificación” es, en realidad, una trampa disfrazada de ventaja.

Sin profesionales que puedan gestionar estos aspectos técnicos, **el resultado es inevitable: comercios no accesibles, no aptos para abrir al público, y clausurados en un porcentaje alarmante.** Esto se convierte en una **carga económica** para los emprendedores y pone en riesgo su operación formal. Los comercios, en vez de simplificar sus procesos, **son empujados a la clandestinidad.** Y como resultado, **el gobierno pierde: no puede fiscalizar ni tributar.**

6. De la Ocupación y los Medios de Salida

Todo edificio o unidad de uso independiente debe contar con medios de salida consistentes en:

- a. Puertas;
- b. Escaleras;
- c. Rampas;
- d. Salidas horizontales que incluyan los pasos a modo de vestíbulo

El Artículo 3.4.7.2, Coeficiente de Ocupación, señala que la capacidad máxima de ocupantes en una superficie debe determinar la dimensión y cantidad de medios de evacuación. Sin embargo, la "simplificación" actual ignora estas normas al librar el cumplimiento de seguridad a personas no idóneas. La falta de expedirse técnica supone incumplimiento en temas críticos de seguridad, exponiendo a las personas a riesgos graves en caso de siniestros.

Si un local tiene más de 40 metros de profundidad, debe contar con doble salida. Hoy en día, cientos de locales que exceden esta medida y ocupan hasta 500 m² quedarían sin criterio de evaluación. Así, el comerciante o usuario final debe calcular sin conocimiento técnico el tipo de uso y población de su local, anchos de paso, escaleras, rampas y puertas según normativa.

Además, el gobierno no puede ignorar el impacto de poner la seguridad en manos de personas inexpertas. Si no se aplican las especificaciones adecuadas, como los sistemas de ventilación y compartimentación de humo en edificios de más de un piso, el Estado y los propietarios serán responsables de cualquier pérdida de vidas o bienes materiales.

7. De las inspecciones:

Con respecto a las **inspecciones es una situación que no está aclarada en la presente ley**, porque lejos de simplificar, aglutinan toda la responsabilidad en la idoneidad de un inspector. Determinar que incumbencia tendrá el inspector ya que las mismas no están especificadas, ya que la clausura no podrá ser efectiva ya que los comerciantes no son personas idóneas para declarar que cumplen con las normas



vigentes. Y si clausuran el gobierno de la ciudad deberá indemnizar a los locales en donde por problemas de localización los rubros no puedan desempeñar las tareas por ser usos no conformes o excedidos de metraje en su zonificación. Sin tener en cuenta las resoluciones o disposiciones de excepciones que el comerciante no tiene por qué saber. El proceso de resolver una falta, ya sea un Acta o una clausura, también es una respuesta profesional que excede al contribuyente.

8. La Resolución N° 150/AGC/23 dispone las condiciones de locales a habilitar para la DECLARACIÓN RESPONSABLE EXPRÉS por supuesto con mayor precisión técnica que lo dispuesto en el proyecto de ley atacado al definir a nuestro entender el grado de criticidad de las unidades en uso a habilitar.

a) *DECLARACIÓN RESPONSABLE EXPRÉS: Son aquellas Actividades Económicas que cuentan con una verificación de datos realizada por el Sistema de Solicitudes de Inicio de Trámite (SSIT). Son otorgadas de manera exprés, con la presentación de la Declaración Responsable y el Certificado de Aptitud Ambiental, siempre que la unidad de uso cumpla con las siguientes condiciones:*

- Que posea una superficie total no mayor de 500 m² (comercios o servicios).
- Que no trafiquen explosivos, inflamables o productos medicinales sin envasar.
- Que no se trate de unidades de uso emplazadas en: Galerías, Centros Comerciales, Paseos de Compras, Mercados, Patios Gastronómicos, Mercados Gastronómicos y/u otros complejos.
- Que no se encuentren ubicados en Áreas Especiales Individualizadas ni en zonas con características especiales contempladas en el Código Urbanístico.
- Que no se encuentre en una "Ubicación Especial" (Estación de Subte, de Tren, etc.).
- Que no se encuentren en edificios catalogados o incluidos en el Catálogo Preventivo.
- Que la actividad a desarrollar no requiera la aplicación de normativa específica.
- Que cumpla con las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa vigente y no pretendan eximirse de su cumplimiento.

Una vez presentada la documentación ante la Dirección General de Habilitaciones y Permisos, le será otorgado al interesado, de manera exprés, el Certificado de Autorización, que surtirá los mismos efectos que un Acto Administrativo.


b) *DECLARACIÓN RESPONSABLE SIN PLANO: Las identificadas en el ANEXO II, hasta 500 m². para superficies mayores, el trámite será Declaración Responsable Con Plano.*

Si bien se requiere en este caso la intervención profesional para la tramitación exprés de una habilitación que cumpla con dichas características, imaginen, ustedes como Ciudadano Responsable tener que dar respuesta sin ningún tipo de asesoramiento y luego ser sometido a controles por la autoridad competente a lo requerido en el anexo técnico - actividad económica de tipo Declaración Responsable exprés y sin plano:

- Mixtura/Área especial.
- Inmueble catalogado: Si/No



2) ANEXO TÉCNICO - ACTIVIDAD ECONÓMICA DE TIPO DECLARACIÓN RESPONSABLE EXPRES Y SIN PLANO



Buenos Aires Ciudad

DECLARACIÓN RESPONSABLE ANEXO TÉCNICO

ENCOMIENDA - ACTIVIDAD ECONÓMICA DE TIPO DECLARACIÓN RESPONSABLE EXPRES Y SIN PLANO

N° de Trámite: N° de Encomienda:

El Consejo Profesional de: Certifica que el Profesional:

Está inscripto y en condiciones de ejercer las funciones relativas a su título, en el presente trámite bajo el carácter de Profesional Responsable.-

DATOS DE LA UNIDAD DE USO

Domicilio:

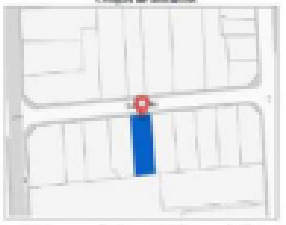
Depto: Local:

Sección: Manzana: Parcela: Partida Matriz:

Partida Horizontal: UF: Planta(s):

Piso:

Código de ubicación



Punto: 1048 Punto: 1049 Lot. An: 28,10 Lot. Der: 28,10

Mixtura / área especial:

Inmueble catalogado: S/N/D

Galería: S/N/D

Posee lugar de carga y descarga: S/N/D

Posee Estacionamiento: S/N/D

Posee Estacionamiento de Bicicletas: S/N/D

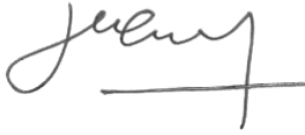
Requiere normativa específica de emplazamiento: _____

- Actividad económica:
Código.
Rubro o Descripción
Superficie cubierta.
Superficie semi-cubierta.
Superficie descubierta.
Superficie total a autorizar.

Es evidente que el ciudadano responsable va a necesitar en la mayoría de los casos el asesoramiento externo para dar respuesta a los requisitos mínimos, aunque estos de hoy sean modificados, que el sistema le requerirá para encuadrar la habilitación como se pretende sin intervención profesional y la administración pueda luego verificar in situ lo declarado.



Por estos y más motivos o ejemplos que podríamos detallar, quedamos a disposición para proponer otro tipo de mejoras que optimicen los tiempos y reduzcan los costos para el ciudadano responsable pero que no lo pongan en situación de vulnerabilidad como si ocurriese de promulgarse sin modificaciones el proyecto de ley enviado por el ejecutivo"



José María Girod
Ingeniero Civil
Presidente



Certificado de Registro
TNBR-26030
Certificado en Calidad ISO 9001-2015