



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

RESOLUCIÓN N.º 345/AGC/21

Buenos Aires, 23 de noviembre de 2021

VISTO: Las Leyes Nros. 2.624 (texto consolidado por Ley N° 6.347), 6.100, 6.101 (texto consolidado por Ley N° 6.347), 6.438, el Decreto N° 40-GCABA/19, la Resolución N° 150-GCABA-AGC/19, el Expediente Electrónico N° 2021-35442059-GCABA-DGHP, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 2.624 (texto consolidado por Ley N° 6.347) creó la Agencia Gubernamental de Control, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos de controlar, fiscalizar y regular, en el marco del ejercicio del poder de policía, en lo que respecta a la seguridad, salubridad e higiene alimentaria de los establecimientos públicos y privados;

Que mediante la Ley N° 6.101 (texto consolidado por Ley N° 6.347) se aprobó el marco regulatorio para la autorización de actividades económicas en sustitución de los Títulos I y II del Código de Habilitaciones y Verificaciones;

Que dicha Ley tiene entre sus principales objetivos, promover el desarrollo de las actividades económicas en la Ciudad de Buenos Aires, y regular los principios y pautas generales que han de regir las autorizaciones y posterior fiscalización en el ejercicio de dichas actividades, lo cual debe ser acompañado con normas complementarias que permitan incluir la mayor cantidad de inmuebles existentes;

Que por Decreto N° 40-GCABA/19 se aprobó la reglamentación de la Ley N° 6.101 (Texto Consolidado por Ley N° 6.347), estableciendo que la Agencia Gubernamental de Control, en su carácter de autoridad de aplicación de la misma, dictará los actos administrativos, las normas complementarias, aclaratorias y operativas que fueran necesarias;

Que en tal sentido, mediante Resolución N° 150-GCABA-AGC/19, se reglamentaron diversas situaciones en las cuales el interesado podría ampararse a fin de eximirse de condiciones particulares establecidas en el derogado artículo 2.1.8.1 del Código de Edificación que establece excepciones en cuanto a ancho de pasajes, de escaleras, baños para personas con discapacidad, entre otros, para cuando haya imposibilidad de modificar las características dimensionales y físicas;

Que mediante Ley N° 6.438 se sancionaron reformas en el Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, derogándose el 2.1.8.1, e incorporándose el capítulo 3.10 “Edificios Existentes” al Título 3 “Proyecto” del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 (Texto Consolidado por Ley N° 6.347);

Que conforme el Reglamento Técnico N° RT-031001-020104-01, identificado como IF-2021-34105420-GCABA-SSGU, se indica que “...lo establecido en el Artículo 3.10 del Código de Edificación es de aplicación, única y exclusivamente, para intervenciones relativas a obras a ejecutarse o ejecutadas en edificios existentes, a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento”, siendo entonces responsabilidad del titular del inmueble donde se hayan producido intervenciones, adecuar las mismas mediante el registro del plano correspondiente;



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires”

Que atento lo expuesto, y en virtud de la normativa específica que se utiliza para el visado de solicitudes de autorización de actividades económicas, deviene necesario establecer nuevas pautas que permitan a los solicitantes exceptuarse de condiciones que, por la arquitectura y el momento en que fueron construidos los inmuebles en cuestión, resultan de imposible cumplimiento;

Que sin perjuicio de ello, el establecimiento debe cumplir los requisitos correspondientes a la normativa vigente al momento de la construcción o aprobación o visado de los planos o documentación del inmueble donde se va a desarrollar la actividad económica, y acompañar una declaración jurada firmada por el profesional responsable interviniente en el trámite a los efectos de acreditar lo enunciado en el párrafo anterior;

Que en esta instancia, corresponde adoptar el mismo criterio para otros requisitos de los locales que componen la unidad de uso a autorizar, como medidas mínimas y ventilaciones, así como también establecer excepciones a las prerrogativas que por este acto se autorizan;

Que de acuerdo a lo expuesto, deviene necesario dictar el acto administrativo pertinente;

Que la Dirección General Legal y Técnica de esta Agencia Gubernamental de Control ha tomado intervención en el marco de su competencia;

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por el artículo 11 inciso e) de la Ley N° 2.624 (texto consolidado por Ley N° 6.347),

EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL RESUELVE:

Artículo 1°.- Establécese que en las unidades de uso en las que se solicite autorización de actividad económica, ubicadas en un edificio preexistente a la entrada en vigencia de la Ley N° 6.438 que no pueda cumplir con las prescripciones de la normativa vigente respecto a ancho de entradas y pasos generales o públicos, escaleras principales y secundarias, escalones en pasos y puertas, rampas, puertas y servicio mínimo de salubridad para personas con discapacidad en todo predio donde se permanezca o trabaje, se deberán tomar en cuenta las exigencias de la normativa vigente al momento de la construcción o aprobación o visado de los planos o documentación del inmueble donde se va a desarrollar la actividad económica, conforme los siguientes períodos:

- a. Hasta el 7/09/1978 inclusive, vigencia del Código de Edificación sancionado por Ordenanza N° 14089/1942;
- b. Período comprendido entre el 08/09/1978 al 3/07/2003, vigencia del Código de Edificación sancionado por Ordenanza N° 34.421;
- c. Período comprendido entre el 4/07/2003 al 31/12/2018, vigencia de las modificaciones introducidas por la Ley N° 962;
- d. Período comprendido entre el 1/01/2019 al 10/11/2021, vigencia de la Ley N° 6100.

Artículo 2°.- Establécese que, a los efectos de comprobar la normativa aplicable a cada caso, se deberá presentar plano de obra registrado por el organismo correspondiente al momento histórico que se trate. En caso de no ser posible su



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

obtención, el mismo deberá ser sustituido por documentación que acredite el período en el cual el inmueble fue autorizado o construido, que podrá ser:

- a. Plano de mensura horizontal registrado;
- b. Plano registrado de instalaciones eléctricas, térmicas, mecánicas, de incendio, etc;
- c. Plano de prevención contra incendio expedido por la Superintendencia de Bomberos;
- d. Plano de Obras Sanitarias de la Nación o Aguas Argentinas;
- e. Plano visado de habilitación/uso de actividad económica;
- f. Certificado de habilitación o autorización de actividad económica. La documentación mencionada deberá acompañarse por una declaración jurada por parte del profesional responsable que intervenga en el trámite, manifestando que resulta imposible cumplir con las prescripciones de la normativa vigente respecto a las cuestiones enunciadas en el artículo 1°, conforme "Anexo I" identificado como IF-2021-35600756-GCABA-DGHP que forma parte integrante de la presente.

Artículo 3°.- Establécese que, en caso que hubiera ampliación de superficie con fecha posterior al antecedente que se adjunte a los fines del artículo 1°, será obligatoria la presentación del plano de obra registrado, tomándose para determinar la normativa de origen a aplicar la fecha de caratulación del expediente por el cual se registró el plano.

Artículo 4°.- Establécese que, las unidades de uso en las que se solicite autorización de actividad económica, también podrán regirse por la normativa de origen en materia de iluminación, ventilación y medidas mínimas de los locales y patios, siempre que coincida la clase de local original con la clase de local a autorizar. En todos los casos se aplicará la norma más favorable al administrado. En estos casos se deberá presentar plano de obra registrado por el organismo correspondiente al momento histórico que se trate. En caso de no ser posible su obtención, el mismo deberá ser sustituido por documentación que acredite el período en el cual el inmueble fue autorizado o construido, que podrá ser:

- a. Plano de mensura horizontal registrado;
- b. Plano registrado de instalaciones eléctricas, térmicas, mecánicas, de incendio, etc;
- c. Plano de prevención contra incendio expedido por la Superintendencia de Bomberos;
- d. Plano expedido por Obras Sanitarias de la Nación o Aguas Argentinas;
- e. Plano visado de habilitación/uso de actividad económica. La documentación mencionada deberá acompañarse por una declaración jurada por parte del profesional responsable que intervenga en el trámite, manifestando que resulta imposible modificar las características en materia de iluminación, ventilación y medidas mínimas de los locales y patios, conforme el "Anexo II" identificado como IF-2021-35600747-GCABA-DGHP que forma parte integrante de la presente.

Artículo 5°.- Establécese que las prerrogativas enunciadas en los artículos 1° y 2° de la presente Resolución no serán aplicables a los edificios existentes con concurrencia masiva de personas, cualquiera sea su uso y fecha de construcción, conforme lo definido en el Art. 1.2. Glosario del Código de Edificación. Cualquier tipo de excepción deberá ser gestionada ante la autoridad de aplicación previo a otorgarse la autorización de actividad económica.



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

Artículo 6°.- Derógase la Resolución N° 150-GCABA-AGC/19, la cual podrá seguir siendo de aplicación en los trámites iniciados con anterioridad al 11 de noviembre del 2021.

Artículo 7°.- Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. Comuníquese a todas las Unidades y Direcciones Generales de esta Agencia Gubernamental de Control y a los Consejos Profesionales correspondientes. Cumplido, archívese. **Lanusse**