

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE TANDIL SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º: La habilitación de espacios donde se realicen actividades económicas comerciales, de empresas de servicios e industriales, en el Partido de Tandil, cuyos titulares sean personas humanas o jurídicas, regularmente constituidas o no, cuyos trámites se inicien a partir de la promulgación de la presente ordenanza, se regirán por las disposiciones contenidas en ésta. No obstará a la obligación de habilitar la existencia o no de atención masiva de público.

Las industrias comprendidas en la presente ordenanza son tanto las tipificadas como las no tipificadas en la Ley N° 11.459, inclusive los establecimientos industriales “artesanales” del Título 2, Capítulo V, Sección 4, Subsección 6, Artículo V.38, Inciso 2º, del Anexo A de la Ordenanza 9865, definidos por el Decreto Municipal N° 3486/2008.

Las actividades que por sus características particulares no sean contempladas en el presente marco normativo, requerirán de una reglamentación específica para su regulación.

ARTÍCULO 2º: En todos los casos la solicitud de habilitación deberá presentarse previamente al inicio de actividades, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9º de la presente. El Departamento Ejecutivo determinará por vía reglamentaria las áreas que actuarán como Autoridad de Aplicación.

HABILITACIÓN

ARTÍCULO 3º: : Estarán sujetos a habilitación:

a.- Los espacios físicos donde funcionen: comercios, hoteles, restaurants, industrias, talleres, empresas de servicios, salud, educación, oficinas, depósitos, u otro uso complementario, incluyendo los de administración pública, concesiones o dependientes en su actividad específica de organismos Nacionales, Provinciales, autárquicos o mixtos.

b.- Los sectores de los espacios físicos donde se desarrollen actividades sociales, asistenciales, sanitarias, gremiales, de bien público, de fomento, deportivas, culturales, recreativas o religiosas, donde funcionen -sea en forma parcial o total- comercios, industrias, talleres, empresas de servicios, oficinas, depósitos, u otro uso complementario.

c.- Los espacios físicos donde se desarrollen actividades económicas que como consecuencia de la innovación tecnológica, o por cambios en las costumbres, o por las características específicas de la actividad, no impliquen una atención masiva de público y figuren en el nomenclador de actividades descriptas en la Ordenanza Impositiva en vigencia al momento de su aplicación.

d.- Los espacios físicos no contemplados en los incisos anteriores, que a juicio de la Autoridad de Aplicación por resolución fundada, deban sujetarse a control de seguridad e higiene, por razones de riesgo, cantidad de personal o complejidad de sus instalaciones. La resolución deberá fundarse razonablemente, y dará lugar a los recursos que permiten las normas administrativas en vigencia.

EXCEPTUADOS

ARTÍCULO 4º: Estarán exceptuados de la obligación de habilitación:

a.- Los sectores no comerciales de las empresas públicas.

b.- Los locales destinados únicamente a ejercer profesiones de manera independiente y en forma unipersonal, que requieran título universitario o

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

terciario, tales como escribanos, abogados, contadores, arquitectos, médicos, kinesiólogos, agrimensores, ingenieros, licenciados en administración, psicólogos, dentistas, martilleros, corredores y todas aquellas que el Departamento Ejecutivo determine oportunamente en la reglamentación.

No estarán exceptuados de la obligación de habilitar las profesiones mencionadas en el presente inciso, que se encuentren organizadas como sociedades previstas en la Ley 19.550, constituidas en forma regular o no; o en forma de empresa realizando una actividad económica organizada, o aquellas profesiones cuya habilitación sea exigida por otras normas de mayor jerarquía, o en aquellos casos que por cuestiones de seguridad e higiene sea necesario el ejercicio del derecho de inspección por parte de la Autoridad de Aplicación.

INICIO DEL TRÁMITE. LIBRE DEUDA

ARTÍCULO 5º: Para la iniciación de trámites en el marco de la presente el solicitante deberá abonar la Tasa por Derecho de Habilitación de Comercio o Industria y/o Derecho de Oficina según corresponda, establecidos en la Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente, y no poseer ni el inmueble objeto de la habilitación ni el contribuyente solicitante de la misma, deuda por tributos municipales. El estado de libre deuda de tributos municipales debe mantenerse al momento de la expedición de cualquier permiso o habilitación en el marco de la presente.

Se considera libre de deuda a aquellos casos donde el contribuyente solicitante, y el inmueble objeto de la habilitación no posean deuda vencida alguna o posean acogimiento a un plan de facilidades de pago vigente sin cuotas vencidas impagas. Todo ello sin perjuicio de que la Autoridad de Aplicación considere que existe sucesión de

obligaciones tributarias en los casos de transferencia, por continuidad económica para la explotación de la o las mismas actividades.

Para el inicio de trámite de baja de habilitación comercial, el solicitante deberá contar también con libre deuda de tasas municipales relativas al espacio cuya habilitación pretende ser dada de baja, pudiendo acogerse a un plan de facilidades de pago cuyo número de cuotas serán determinadas por la reglamentación.

IRRETROACTIVIDAD DE LA NORMA. EXCEPCIONES

ARTÍCULO 6º: Las habilitaciones o permisos definitivos ya concedidos se regirán por las normas vigentes al momento de su otorgamiento. Sin perjuicio de ello si en esta Ordenanza o en las normas que la complementen, se establecieran nuevos requisitos, deberán los interesados ajustarse a ellos cuando el Honorable Concejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo así lo dispongan por razones de seguridad, salubridad, higiene, conservación del medio ambiente o pautas de zonificación. Los permisos o habilitaciones en trámite se regirán por las disposiciones de la presente y demás normas vigentes.

REQUISITOS DE HABILITACIÓN

ARTÍCULO 7º: Para requerir la habilitación el contribuyente deberá:

a.- Ingresar la solicitud de habilitación a través del medio o medios oficiales que determine el Municipio de Tandil por vía reglamentaria, debiendo cumplimentar todos los campos exigidos por la misma.

b.- Presentar toda la documentación exigida por cada área interviniente en el proceso de obtención de habilitación de acuerdo a las competencias específicas de cada una.

El Departamento Ejecutivo reglamentará y determinará la intervención secuencial de cada área en dicho proceso.

HABILITACIÓN Y CERTIFICADO

ARTÍCULO 8º: Una vez cumplimentado todos los requisitos exigidos para su habilitación, la misma será documentada mediante un certificado y/u otro dispositivo que a los fines perseguidos por la presente ordenanza sea necesario, los cuales serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo. Dicho certificado deberá estar exhibido visiblemente en el inmueble habilitado.

Las habilitaciones otorgadas en el marco de la presente Ordenanza tendrán el carácter de definitivas para aquellos solicitantes que desarrollen la actividad en un inmueble del que son titulares y/o condóminos.

En el caso en que el solicitante, tuviera derecho sobre el espacio a habilitar por un plazo determinado (locación, comodato, concesión, usufructo, etc), la habilitación será extendida en forma permanente por el plazo establecido en el instrumento en cuestión. Vencido dicho plazo, a los efectos de renovar la habilitación, la Autoridad de Aplicación únicamente verificará la renovación del plazo que confiere derecho sobre el espacio y el estado de libre deuda de tasas municipales. Ello de conformidad con el art. 19, inc. b de la presente norma.

INSCRIPCIÓN EN LA TASA UNIFICADA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ARTÍCULO 9º: Emitido el Certificado correspondiente, previo a su entrega, se dará lugar a la inclusión del contribuyente en el padrón de la Tasa Unificada de Actividades Económicas a partir de la fecha de inicio de actividades que se declare o detecte.

HABILITACIONES PROVISORIAS

ARTÍCULO 10º: Se otorgarán habilitaciones provisorias cuando el solicitante circunstancialmente no pudiera

cumplimentar los requisitos determinados por el ejecutivo a los que refiere el art. 7º pero que la actividad a habilitar no contraría los motivos de la presente norma ni de razones previstas en el Art. 6º y cuando el uso de suelo fuera "autorizable" (conforme Sección 5, capítulo V, Tit. II, ordenanza 9865/05). Será el solicitante quién deberá acreditar dicha circunstancia.

En el certificado de habilitación que otorgará la autoridad de aplicación constará el carácter de provisoria de la habilitación y el plazo de la misma será de dos años como máximo, pudiendo el Departamento Ejecutivo otorgar una prórroga por el mismo plazo, y por única vez en dicho espacio.

En el caso de aquellas habilitaciones en zonas con Uso Autorizable según Plan de Desarrollo Territorial (PDT) municipal los mismos podrán ser renovados por el mismo plazo, en tanto y en cuanto las condiciones por las que se otorgará la habilitación original no se hayan modificado, quedando sujeto al departamento ejecutivo la posibilidad de solicitar informe técnico o Estudio de Impacto Ambiental con el fin de determinar posibles impactos negativos que pudieran requerir mitigación.

En el caso de aquellas habilitaciones en zonas con Uso Prohibido según Plan de Desarrollo Territorial (PDT) municipal los mismos podrán otorgarse únicamente mediante ordenanza de excepción votada por el Honorable Concejo Deliberante el que deberá expresar en el articulado de la misma la cantidad de años de otorgamiento y podrán ser renovados por el mismo plazo, en tanto y en cuanto las condiciones por las que se otorgara la habilitación original no se hayan modificado. Todo ello de conformidad con la ordenanza 12.679 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 11º: Durante el plazo otorgado para la habilitación provisoria, el solicitante deberá cumplimentar los requisitos que no pudo cumplir al momento del otorgamiento de la habilitación provisoria. Si así no lo hiciere la habilitación caducará de forma automática

sin necesidad de interpelación previa y sin posibilidad de renovación.

HABILITACIONES “DE CARÁCTER ESPECIAL”

ARTÍCULO 12º: Se consideran habilitaciones con “carácter especial” aquellas en que el solicitante no pudiera acceder a la obtención de la misma por no contar con el título de propiedad del inmueble, por haber sido adjudicatario de un plan de viviendas municipal, provincial o nacional u otras cuestiones de carácter judicial y/o administrativas.

Las habilitaciones otorgadas bajo este título tendrán una duración de 3 (tres) años, pudiendo ser renovadas acreditando las mismas condiciones establecidas en el Art. 17º. Dichas habilitaciones ostentarán siempre el carácter de autorizable según la definición establecida del Plan de Desarrollo Territorial (PDT) Municipal. El Departamento Ejecutivo podrá denegar la habilitación por razones de bien público debidamente fundadas.

ARTÍCULO 13º: Para su habilitación el interesado deberá ingresar el trámite a través del medio o medios oficiales que determine el Municipio de Tandil por vía reglamentaria presentando un croquis preliminar del espacio a habilitar certificando las condiciones de habitabilidad del mismo.

ARTÍCULO 14º: Para obtener la habilitación de carácter especial, el solicitante que se halle en condiciones de obtener el certificado de habilitación, en las condiciones establecidas en el artículo anterior, deberá dar cumplimiento a todos los requisitos exigibles para la habilitación municipal, y además contar con la cumplimentación de las siguientes exigencias que serán de carácter excluyente:

a) Acreditar ser adjudicatario o beneficiario del inmueble

que se pretende habilitar para el desarrollo de una actividad y tener residencia efectiva en el mismo.

b) No ser el solicitante ni el grupo familiar con el que convive, propietario ni poseedor de otra vivienda o inmueble.

ARTÍCULO 15º: Los comercios, fondos de comercio, empresas de servicios e industrias habilitadas bajo este régimen no podrán venderse, alquilarse, subalquilarse, cederse o transferirse bajo ninguna de sus formas, durante el tiempo que dure la habilitación. Su incumplimiento implicará la caducidad de la habilitación, sin necesidad de interpelación previa dando lugar a las sanciones que correspondan.

DE LAS DEMÁS OBLIGACIONES

ARTÍCULO 16º: Las habilitaciones “Provisorias” y “De Carácter Especial” serán otorgadas al sólo efecto comercial, razón por la cual no se extiende ni exime al titular del acatamiento de las obligaciones pertinentes que deban cumplimentarse ante organismos provinciales y/o nacionales.

DE LAS MODIFICACIONES

ARTÍCULO 17º: Cualquier modificación de las condiciones edilicias, documentales, y/o de actividad que se tuvieron en vista al momento de ser otorgada la habilitación comercial, deberá ser notificada dentro de los 30 (treinta) días de producida o iniciada al área municipal que se designe a tal efecto, la que determinará el trámite a seguir en cada caso. La omisión de esta obligación dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes. Las modificaciones en las condiciones podrán implicar o no una nueva habilitación municipal.

ARTÍCULO 18º: Cuando las modificaciones en las condiciones impliquen una nueva habilitación, deberá el solicitante abonar la Tasa por Habilitación de Comercio o Industria al

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

momento de realizar el trámite, tal es el caso de:

- a) el cambio total de rubros
- b) el anexo de rubros ajenos a la actividad habilitada, que hicieran necesarias modificaciones, cambios o alteraciones del local o negocio, o de su estructura funcional
- c) el traslado del local a una nueva dirección
- d) La fusión de empresas u organizaciones - incluidas las unipersonales - a través de una tercera que se forme o por absorción de una de ellas.

ARTÍCULO 19º: No implicarán nueva habilitación, debiendo abonar Derechos de Oficina, las siguientes modificaciones:

- a) Transferencia: Se entiende por transferencia, haya sido o no realizada conforme a la Ley N° 11.867, la cesión en cualquier forma del negocio, actividad, instalación industria, hotel, restaurant, oficina o local, que implique modificación en la titularidad de la habilitación, de acuerdo a lo que en cada caso resuelva el Departamento Ejecutivo a través de sus oficinas técnicas
- b) Renovación: Se entiende por renovación el trámite por el cual se obtiene un nuevo certificado de habilitación luego de terminado el plazo de vigencia del certificado de habilitación original, bajo las mismas condiciones que fuere otorgado el anterior o con anexo de rubros conforme al inciso c. de este artículo
- c) Anexo de rubros vinculados a la actividad habilitada, que no hiciera necesarias modificaciones, cambios o alteraciones del local o negocio habilitado, o de su estructura funcional. El término de vigencia de la habilitación se corresponderá con el del certificado de habilitación original
- d) Cambio de razón social o denominación social con o sin cambio de tipo societario. El término de vigencia de la habilitación se corresponderá con el del certificado de

habilitación original

En los casos del inciso a) b) y c) si no existiesen modificaciones, cambios o alteraciones del local o negocio, o de su estructura funcional, no será necesaria la presentación de plano de obra ni de un nuevo uso de suelo.

En todos los casos del presente artículo el solicitante deberá cumplir con las exigencias técnicas requeridas por las normativas vigentes y las que el Departamento Ejecutivo determine por vía reglamentaria.

INMUEBLES QUE COMPRENDAN MÁS DE UNA HABILITACIÓN

ARTÍCULO 20º: Cuando en un mismo local, oficina, establecimiento, predio, espacio o afín, se realicen actividades distintas o no en cabeza de más de un contribuyente, se deberá solicitar la habilitación comercial o su renovación, independiente para cada uno de ellos y en cada rubro o actividad.

LOCALES QUE COMPRENDEN MÁS DE UN INMUEBLE

ARTÍCULO 21º: Cuando existan dos o más inmuebles linderos que correspondan al mismo conjunto económico y el solicitante no sea titular de todos ellos, puede realizar el trámite de habilitación presentando un plano suscrito por profesional habilitado, acompañado con la autorización del titular del o los inmuebles para realizar modificaciones estructurales necesarias para la habilitación comercial lo que deberá ser aprobado por el área de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas que determine la reglamentación.

En estos casos el solicitante debe abonar una única Tasa de Habilitación de Comercio o Industria por todo el conjunto económico.

Si la causa por la cual detenta el uso, tenencia o posesión del o los inmuebles linderos comprendidos en el conjunto económico fuere renovada a su vencimiento, con la

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

solicitud de renovación de la habilitación que establece el Art. 19° inc. b) deberá presentar nuevamente el contrato o instrumento que así lo acredite.

**MODIFICACION DE PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL.
TRANSFERENCIA.**

ARTÍCULO 22°: Aquel establecimiento donde se desarrollen actividades económicas comerciales, de empresas de servicios y/o industriales habilitado con anterioridad a la vigencia del Plan de Desarrollo Territorial, y en funcionamiento ininterrumpido hasta la fecha, que desarrolle actividades incompatibles con los usos de suelo en él establecidos podrá ser transferido sin afectarse su subsistencia, sólo cuando la operación se realice entre socios o integrantes de la razón social titular de aquel; entre familiares en línea directa, cónyuges, vinculados por unión convivencial, ascendientes, descendiente o colaterales hasta el segundo grado y/o entre terceros mediante la publicación de edictos judiciales y en medios locales de comunicación, de acuerdo a lo enmarcado en la Ley 11.867.

En estos casos sólo podrá efectuarse la transferencia cuando no existan modificaciones en el local que impliquen nueva habilitación.

RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 23°: Todo incumplimiento o trasgresión de la presente ordenanza, hará pasible a sus responsables de la aplicación de las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento
 - b) Multas de 2 (dos) hasta 50 (cincuenta) sueldos básicos de la categoría inicial de régimen horario de 35 horas de los empleados de la administración pública municipal
- Facultase al departamento ejecutivo a establecer por vía

reglamentaría escalas de mínimos y máximos dentro de los valores establecidos, de los comercios e industrias según su magnitud económica, espacial, ubicación geográfica, tipo de actividad y demás características, que puedan incidir en el potencial daño a la seguridad e higiene.

Dichos topes podrán duplicarse, triplicarse, y así sucesivamente para la primera, segunda y sucesivas reincidencias.

c) Revocación de la habilitación

d) Clausura

En la reglamentación de la presente se establecerá el alcance de las sanciones según el incumplimiento o transgresión constatado.

Actualícese el Código de Faltas, Ordenanza N° 2728/81, en los artículos vinculados al cobro de multas pertenecientes en su aplicación a la ordenanza 8778/02 y sus modificatorias. Corrijase su texto con el nuevo número.

ARTÍCULO 24º: REVOCACIÓN. Además de las causales de revocación que estuvieran previstas o pudieran preverse en normas específicas, se disponen las siguientes causales de revocación:

A) Por Deuda. El Departamento Ejecutivo podrá por falta de pago de doce (12) o más periodos mensuales de deuda, sean consecutivos o no, de Tasa Unificada de Actividades Económicas, suspender de manera preventiva la habilitación municipal, la que procederá cuando haya mediado intimación fehaciente. En el plazo de setenta y dos horas (72 hs.) el contribuyente debe efectuar el descargo o abonar lo adeudado con más los gastos que demanda la intimación, procediendo el Departamento Ejecutivo a su levantamiento si lo considera justificable.

El Departamento Ejecutivo podrá asimismo, revocar las habilitaciones otorgadas cuando el contribuyente posea deuda de Tasa Unificada de Actividades Económicas de veinticuatro (24) o más periodos mensuales de deuda, sean consecutivos o no.

Las disposiciones que establezcan la suspensión y

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

revocación producirán efecto en el plazo de setenta y dos horas (72 hs.) de comunicado el acto administrativo, pudiendo el Departamento Ejecutivo secuestrar el certificado de habilitación con auxilio de la fuerza pública.

Cumplido ese plazo, habiendo o no secuestro el certificado, el Departamento Ejecutivo infraccionará al contribuyente por falta de habilitación municipal, dando intervención a la Justicia de Faltas.

B) Cuando por causas imputables al sujeto habilitado o no, así lo dispongan el Honorable Concejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo y por motivos de seguridad, salubridad, higiene, conservación del medio ambiente, convivencia o pautas de zonificación. En éste caso deberá cumplirse un procedimiento de revocación de habilitación que establecerá el ejecutivo garantizando la bilateralidad.

C) Reincidencias.

DEUDORES ALIMENTARIOS

ARTÍCULO 25º: Las personas físicas que inicien el trámite de habilitación deberán contar con libre deuda según el Registro de Deudores Alimentarios de Ley Provincial N° 13.074 y su Decreto Reglamentario Decreto 340/04. Para ello deberán realizar una declaración jurada donde el solicitante afirme que no está inscripto en dicho registro, bajo pena de denegarle o revocarle la habilitación, pudiéndole caberle la pena de clausura por falta de habilitación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 26º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a implementar los trámites establecidos en la presente a

través de soportes informáticos, reglamentando los procedimientos que deberá llevar a cabo el solicitante y cada área interviniente.

ARTÍCULO 27º: La Autoridad de Aplicación podrá impulsar cursos de acción no enunciados expresamente en la presente atendiendo las circunstancias particulares de cada caso, siempre que tiendan a la buena marcha del sistema y estén razonablemente fundadas.

ARTÍCULO 28º: Las habilitaciones de los locales sitios en el predio comprendido por la denominada Zona 2º Etapa Parque Industrial, se regirán por las normas específicas que se establezcan.

ARTÍCULO 29º: Modifícase el artículo 84º de la Ordenanza Fiscal Vigente el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 84º: I) Por las modificaciones realizadas en comercios, empresas de servicios e industrias habilitadas, que impliquen nueva habilitación según la Ordenanza de Habilitaciones N° (el número que se otorgue) o las que en el futuro la modifiquen o reemplacen, los solicitantes deberán abonar la Tasa de Habilitación de Comercio o Industria, manteniendo el mismo número de contribuyente.

II) Por las modificaciones realizadas en comercios, empresas de servicios e industrias habilitadas, que no impliquen nueva habilitación según la Ordenanza de Habilitaciones N° (el número que se otorgue) o las que en el futuro la modifiquen o reemplacen, los solicitantes deberán abonar los Derechos de Oficina.

En el caso que la Autoridad de Aplicación verifique continuidad económica para la explotación de la o las mismas actividades, ésta podrá considerar que existe sucesión de obligaciones tributarias ante la Municipalidad, cuando exista:

- a) Fusión de Empresas u organizaciones - incluidas las unipersonales - a través de una tercera que se forme o por absorción de una de ellas
- b) Venta o transferencia de una entidad a otra que, a

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

pesar de ser jurídicamente independientes, constituyan un mismo conjunto económico

c) Mantenimiento de la mayor parte del capital en la nueva entidad

d) Permanencia de las facultades de dirección empresarial en la misma o mismas personas

e) Venta o transferencia de una entidad a otra, o transferencia de las facultades de dirección empresarial, de una persona de existencia física a otra, que tengan relación parental ascendente, descendiente o colateral

Esta enumeración no es taxativa, sino meramente enunciativa. Cuando la Autoridad de Aplicación presuntivamente por cuestiones de hecho y en cada caso, considere que existe continuidad económica en caso de transferencia, podrá considerar también que existe sucesión de obligaciones tributarias, salvo prueba en contrario.

ARTÍCULO 30º: Deróguense las Ordenanzas N° 8.778/02 (Marco General de Habilitaciones) y su modificatoria N° 10.842/07, y los decretos N° 2.596/93, N° 1.316 y N° 256/11 y toda otra legislación municipal que se oponga a la presente.

ARTÍCULO 31º: El Departamento Ejecutivo deberá elevar la Reglamentación para toma de conocimiento de este Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 32º: La presente entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

ARTÍCULO 33º: Regístrese, dése al Libro de Actas y comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE TANDIL A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE
SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

Registrada bajo el N° 15810

REF: Asunto N° 974/2016 Expte. N° 2016/15707

Diego A. Palavecino
Secretario del H.C.D.

Juan P. Frolik
Presidente del H.C.D.