



INFORME FINAL DE AUDITORIA

PROYECTO N° 5.25.01.00

Habilitaciones, Verificaciones
y Clausuras de Hoteles
Contratados por el Gobierno
de la Ciudad.

Auditoria de Legalidad

PERIODO AÑO 2001

Buenos Aires, Marzo de 2003

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 piso 5º Capital Federal

Presidente

Dr. Vicente Mario Brusca

Auditores Generales:

Dr. Jorge Argüello

Dr. Nicolás Corradini

Dra. Noemí Fernández Cotonat

Dr. Daniel Rodríguez

Dra. Gabriela Serra

Dr. José María Pazos

**NOMBRE:**

DIRECCIÓN GENERAL DE VERIFICACIONES Y HABILITACIONES.

CÓDIGO DE PROYECTO:

5.25.01.00

PERÍODO BAJO EXAMEN:

AÑO 2001

DIRECTOR DE PROYECTO:

DR. PEDRO GOMEZ DE LA FUENTE

AUDITOR A/C DE LA SUPERVISION:

DR. JUAN IGNACIO VÁZQUEZ PISANO

EQUIPO DE TRABAJO:

DR. HORACIO MARTINEZ LEDESMA.

ARQ. ADOLFO VÁZQUEZ.

DR. HUGO ROSENTHAL.

DRA. MÓNICA MUIÑOS.

Sr. Patricio Escala

Sr. Federico Fleitas

OBJETO:

Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones. Legalidad de los actos administrativos y operacionales en materia de habilitaciones, verificaciones y clausuras de hoteles contratados por el Gobierno de la Ciudad.

OBJETIVO

Evaluar y controlar los aspectos legales de los actos administrativos y operacionales en materia de habilitaciones, verificaciones y clausuras de los hoteles contratados por el Gobierno de la Ciudad. Verificar el procedimiento adoptado constatando la aplicación de las normas vigentes.

Alcance:

Verificar la adecuación legal de los actos administrativos y operacionales en materia de habilitación, verificación y clausura de los hoteles contratados por la Ciudad de Buenos Aires, sobre la base de pruebas selectivas determinadas.

Jurisdicción:

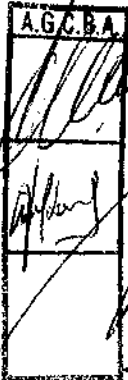
25. Secretaría de Gobierno

Programa Presupuestario:

122.- (Habilitar y Controlar locales de Industria, Comercio, Servicios y Espectáculos públicos).

Unidad ejecutora: Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones.**Crédito original:** \$ 4.886.505**Vigente:** \$ 1.381.879,38 (1)**Devengado:** \$ 1.381.879,38 (2)

(1Y2): datos obtenidos del sistema SISER -cierre provisorio del 29/01/02



**Informe final de auditoría
Proyecto N° 5.25.01.00**

Señora
Presidenta de la Legislatura
De la Ciudad Autónoma de
Buenos Aires
Lic. María Cecilia Felgueras

En uso de las facultades conferidas por el Art. 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con las disposiciones de la Ley N° 70 (artículos 131, 132 y 136), la Auditoría General efectuó un examen en el ámbito de la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objetivo que se detalla a continuación.

OBJETO

Legalidad de los Actos Administrativos y Operacionales en Materia de Habilitación, Verificación y Clausura de Hoteles Contratados por el Gobierno de la Ciudad.

I. OBJETIVO

Evaluar y controlar los aspectos legales de los actos administrativos y operacionales en materia de habilitaciones, verificaciones y clausuras de los hoteles contratados por el Gobierno de la Ciudad. Verificar el procedimiento adoptado constatando la aplicación de las normas vigentes.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, establecidas en el artículo 6° de la ley 325, de fecha 18 de febrero de 2000.

La naturaleza y alcance de los procedimientos de auditoría aplicados se determinaron sobre la base de un relevamiento normativo preliminar y el posterior

AGCBA
[Handwritten signature and stamp]

[Handwritten signature and stamp]

control de acatamiento por parte del Organismo auditado a las normas imperantes en materia de habilitación, verificación y clausura de hoteles. Asimismo, se verificaron *in situ* el estado de los mismos, constatando su adecuación a la normativa aplicable.

En cumplimiento de la mencionada planificación, se practicaron los siguientes procedimientos:

1. Requerimiento de información a los siguientes Organismos:

- Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones.
- Secretaría de Desarrollo Social.
- Subsecretaría de Descentralización.
- Defensoría del Pueblo.

2. Análisis del marco normativo.

3. Examen de la documentación proporcionada.

4. Relevamiento de circuitos administrativos implementados.

5. Entrevista con funcionarios integrantes de la Dirección auditada:

- Sr. Interventor del Organismo
- Director de Actividades Especiales.
- Director de Clausuras.
- Jefe de Departamento Locales Especiales.
- Director de Inspecciones Rutinarias Zona "B".
- Jefe de Departamento Legales

6. Cotejo del padrón de hoteles habilitados por la Dirección auditada con el padrón de hoteles suministrado por la Secretaría de Desarrollo Social.

7. Control de acatamiento del Organismo auditado a las normas imperantes en materia de habilitación, verificación y clausura.

8. Se tomó conocimiento del padrón de hoteles contratados por la Ciudad, que ascienden a ciento cuarenta (140), seleccionando una muestra aleatoria con reemplazo de repeticiones mediante el sistema Excel del 15% de los mismos (21 hoteles).

9. Se verificaron "in situ" los hoteles a fin de constatar su adecuación a la normativa aplicable.

Las tareas de campo del presente informe se desarrollaron en el período comprendido entre el 20 de diciembre de 2001 y el 15 de mayo de 2002.



III. LIMITACIONES AL ALCANCE

La realización de la presente auditoría se vio limitada en su alcance por las siguientes circunstancias:

a) No fue posible ingresar al hotel Corrientes, sito en Perú 932 por decisión del propietario.

b) En tres (3) de los hoteles visitados, no se exhibió el libro registro de inspecciones.

c) La Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones no suministró a este equipo de auditoría los expedientes de habilitación oportunamente solicitados¹, impidiendo, de tal modo, el análisis de la legalidad de su otorgamiento. Cabe aclarar que, en el listado de hoteles habilitados entregado por el Organismo, no figuran cinco (5) establecimientos contratados por la Secretaría de Desarrollo Social. Consecuentemente, este equipo de auditoría se vio también imposibilitado de constatar si dichos locales cuentan con la pertinente habilitación.

d) No pudo determinarse el cumplimiento de lo dispuesto en el art.7.1.2, ap."b" sobre "servicios de salubridad" (cantidad de baños), en atención a la significativa diferencia numérica existente en la planilla suministrada por la Secretaría de Desarrollo Social, con relación a la "cantidad de pasajeros habilitada" y la "cantidad de pasajeros declarada" por los titulares de los establecimientos postulados.

e) La Dirección auditada no informó el procedimiento y circuito implementado para la verificación del mantenimiento de las condiciones edilicias, de seguridad e higiene de los hoteles; tampoco suministró un detalle y/o registro de las inspecciones realizadas con indicación de los respectivos números de actas de comprobación, así como tampoco respecto a las clausuras decretadas².

f) La DGVH no brindó información respecto a las actuaciones realizadas con motivo de denuncias formuladas por particulares, derivadas por los CGP³.

g) Tampoco informó la fecha de habilitación de los hoteles y las actuaciones cumplidas en respuesta a los requerimientos formulados por la Secretaría de Desarrollo Social⁴.



¹ solicitado por Nota AGCBA N° 242/02 y reiteratorias AGCBA N° 477/02 y AGCBA N° 875/02. La información fue suministrada extemporáneamente y en forma parcial con fecha 12-8-02 y 13-9-02.

² Solicitado por Nota AGCBA N° 292/02 y reiteratorias AGCBA N° 477/02 y AGCBA N° 875/02.

³ Solicitada por Nota AGCBA N° 738/02, reiterada por nota AGCBA N° 835/02.

⁴ Solicitadas por Nota AGCBA N° 1086/02 el 23-4-02. La información fue suministrada extemporáneamente al formular el descargo.

[Handwritten signature]

La falta de respuesta por parte de la Dirección auditada a los sucesivos requerimientos de información formulados por el equipo auditor, motivó que el Colegio de Auditores Generales decidiera poner en conocimiento de dicha circunstancia al Sr. Jefe de Gobierno y a la Legislatura de la Ciudad, recomendando la iniciación de las acciones pertinentes (art.14 Ley 325).

IV. ACLARACIONES PREVIAS

El Poder Ejecutivo de la Ciudad, como persona jurídica pública estatal, tiene a su cargo la administración de la Ciudad, de conformidad con las atribuciones y deberes establecidas en la Constitución de la Ciudad (art. 104) y en las leyes que reglamentan su ejercicio.

En este marco, la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones tiene como misión el control y/o verificación del cumplimiento de las normas que se dictan en ejercicio de ese poder estatal⁵, con relación a las actividades comerciales e industriales, de servicios y de espectáculos y diversiones públicas que funcionan en locales o establecimientos, así como de las actividades que se desarrollan en la vía pública dentro del ámbito geográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El concepto de Habilitación o permiso municipal, según corresponda, se fundamenta en las facultades de reglamentación y supervisión que ejerce el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires respecto al ejercicio de toda actividad comercial o industrial – entre otras - que tenga lugar en el ejido de la Ciudad.

Tales facultades de control se desprenden de un atributo conferido por la Constitución de la Ciudad al órgano legislativo, en orden a la reglamentación del ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los habitantes.

De conformidad con las responsabilidades primarias asignadas, la Dirección General auditada debe intervenir, en ejercicio del poder estatal antes aludido, en todo lo atinente al proceso de habilitación y control de los hoteles de la Ciudad.

En ese orden, tiene a su cargo el otorgamiento de las habilitaciones de acuerdo a las disposiciones legales que rigen la materia, aplicando las normas vigentes de uso y verificaciones que se refieren a los locales, las cosas y las actividades que importa a la seguridad, salubridad y funcionamiento. En este

⁵ GORDILLO, Agustín A., "Tratado de Derecho Administrativo" T.II, pág. XII-29. "La supresión de la noción "poder de policía" no implica una transformación profunda de los pilares y planteos del derecho administrativo, lo que se suprime es la noción, no el poder estatal para restringir los derechos individuales: ese poder existe, pero no puede científicamente llamárselo "poder de policía, ni puede ser conceptualmente connotado en forma particular alguna, en lo que respecta a la restricción a los derechos individuales.



Handwritten signature and date: 15/10/91

sentido, efectúa verificaciones rutinarias y extraordinarias del cumplimiento de las disposiciones vigentes, realizando intimación de mejoras y vigilando su cumplimiento.

Por otra parte, analiza y propone modificaciones a la normativa en vigor, coordinando las acciones de su competencia con los Centros de Gestión y Participación (CGP) en materia de denuncias derivadas de los mismos.

La Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones fue creada mediante Decreto N° 18-GCBA-99, aglutinando las competencias que tenían la Dirección General de Registros y Certificaciones y la Dirección General de Policía Municipal, ambas suprimidas.

Durante el período auditado fue transferida con su presupuesto, personal, patrimonio y responsabilidades primarias en dos oportunidades. Hasta el mes de mayo de 2001 se encontraba bajo dependencia directa de la Secretaría de Gobierno, siendo transferida el 11-5-01 por Decreto N° 654/01 a la Subsecretaría de Seguridad de la Secretaría de Justicia y Seguridad. Posteriormente, mediante Decreto N° 2.011/01 del 5-12-01, esta Dirección fue nuevamente transferida y ubicada institucionalmente bajo dependencia directa de la Subsecretaría de Trabajo y Empleo⁶ de la Secretaría de Desarrollo Económico.

Cabe poner de resalto que en el mes de mayo del corriente, mediante Decreto N° 430/02 (Art.41), esta Dirección General fue transferida a la Subsecretaría de Regulación y Fiscalización de la Secretaría de Gobierno y Control Comunal.

1. HABILITACION DE HOTELES

La Ordenanza N° 32.959 (B.M.15.307) dispone, en su Art. 1°, que los establecimientos destinados a servir de hospedaje en carácter de hotel, cuya solicitud de permiso de uso o habilitación haya sido formulada a partir del 1° de enero de 1971 y hasta el 30 de junio de 1976, serán autorizados a funcionar como tales si reuniesen las condiciones mínimas de higiene, seguridad, moralidad y habitabilidad⁷. El art.4° de la citada Ordenanza excluyó de este beneficio a los establecimientos hoteleros cuya gestión de habilitación fue iniciada a partir del 10/07/76, debiendo cumplir íntegramente las disposiciones vigentes,

⁶ Mediante Art.58 del Decreto N° 2.055 (19-12-01) se modifica dicha denominación por la de Subsecretaría de Trabajo y Fiscalización.

⁷ condiciones mínimas: a) buenas condiciones de aseo, b) revoque y pintura aceptables, c) luz eléctrica en habitaciones y dependencias, d) buenas condiciones de conservación en muebles y ropa de cama, e) adecuada cantidad de ropa de cama para cambio, f) guardarropa para ropa de cama, g) matafuego (1 por planta), h) prohibición de piezas y tabiques de madera, i) lado mínimo 2m, altura mínima 2,30m, cubaje: 12m³ por persona (no computar más de 3m por persona), j) ventilación natural satisfactoria, k) mobiliario mínimo: 1 cama, 1 ropero, 1 mesita, 1 silla, l) inodoros: hasta 20 personas: 2 y cada 20 personas más: 1; m) duchas y lavabos: hasta 10 personas: 1 y cada 20 personas más: 1; n) agua caliente en duchas, o) provisión y lavado de ropa de cama, p) agua corriente, q) limpieza de habitaciones, r) atención permanente de persona responsable.



tanto en lo que respecta a las condiciones edilicias como a su equipamiento, no pudiendo iniciar su actividad hasta lograr la respectiva autorización.

La Ordenanza N° 34.421 (BM15852) establece Anexo II "Código de Habilitaciones y Verificaciones" Art.2.1.8) que: "para que los hoteles puedan funcionar y ser liberados al público, deben contar previamente con la habilitación acordada y el certificado de habilitación pertinente".

Un hotel, conforme lo define el Código de Habilitaciones y Verificaciones (Sec.6, Cáp.6.1, Art.6.1.3) "es el establecimiento donde se ofrece alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro horas (24 hs). con o sin suministro de comidas o bebidas, y se proporciona a los huéspedes mobiliario, ropa de cama y elementos de tocador, destinándose a ese fin más de seis (6) habitaciones reglamentarias"

Los requisitos necesarios para su habilitación y funcionamiento se encuentran determinados en el Código de Habilitaciones y Verificaciones, el Código de la Edificación, el Código de Planeamiento Urbano, sus modificatorias y demás normativa aplicable.

El Decreto 2516-GCBA-98 y sus modificatorias, reglamenta el procedimiento de habilitación, estableciendo que la documentación del trámite de habilitación será técnica⁸ y notarial⁹. A los efectos de mayores precisiones con respecto a dicho trámite, se remite al Pto.6.2.1 ap."c" del informe de auditoría N°5.10.0.00.("Relevamiento de la DGVH)

El trámite de habilitación se encuentra a cargo de la Dirección Actividades Especiales de la DGVH, quien en cumplimiento del Art.12 del citado Decreto, efectúa una inspección posterior a la habilitación, a efectos de verificar el cumplimiento de las condiciones declaradas por los profesionales intervinientes.

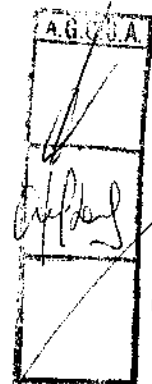
La Disposición N°822-DGVH-2001 del 15-3-01 estableció los rubros que por competencia le corresponde intervenir al Departamento Locales Especiales de la Dirección Actividades Especiales, entre los que se encuentran los hoteles (1,2,3,4,5 estrellas), casas de pensión, hotel residencial, hospedaje (a,b,c,d,e).

IV.2 VERIFICACION

La Disposición N° 973-DGVH-2001 (27-3-01) amplió los términos de la disposición antes mencionada, estableciendo que dichos rubros podrán también ser motivo de control rutinario por parte de la Dirección Inspecciones Rutinarias que corresponda (zona A, B, C, D, E) de acuerdo al domicilio del hotel.

⁸ La documentación técnica se encuentra a cargo de arquitectos, ingenieros, agrimensores, maestros mayores de obra y/o técnicos constructores matriculados en sus respectivos Consejos Profesionales.

⁹ La parte notarial tendrá lugar mediante la intervención de Escribanos Públicos de Registro de la Capital Federal.



El Art.12.1.1 del Código de Habilitaciones y Verificaciones prevé que toda verificación de transgresiones a disposiciones de carácter municipal, dará lugar a la confección de un acta de comprobación que deberá llenar los requisitos exigidos en el Código de Procedimientos de Faltas Municipales¹⁰. Dichas actas son posteriormente remitidas a la Justicia Contravencional.

Conforme lo establece el Decreto 3/965 BM.12.492), las constancias de dichas actas deben ser registradas exclusivamente en las páginas 180 en adelante del libro registro de inspecciones, en el que también se deben asentar las visitas que realizan los inspectores, con indicación de fecha y observaciones que formulen (conf. Ordenanza N° 13.126, Art.3).

Las denuncias efectuadas por los particulares directamente en DGVH o ante los CGP, así como las efectuadas por la Defensoría del Pueblo u otros Organismos, una vez ingresadas son remitidas para la prosecución de su trámite a la Dirección de Inspecciones Rutinarias, quienes efectúan las inspecciones correspondientes.

Mediante Decreto N° 941/99, se estableció que los titulares de locales que cuenten con la respectiva habilitación, deberán presentar cada seis (6) meses ante la DGVH o en el CGP correspondiente una certificación de fiscalización emanada del Profesional que corresponda según la materia, en la cual, previa inspección, el actuante certifique que el establecimiento conserva las condiciones de seguridad e higiene requeridas para su habilitación. Ello sin perjuicio del ejercicio del poder estatal inherente al GCBA, quien podrá inspeccionar los locales en cualquier momento a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones declaradas.

El Art.5 del citado decreto facultó al Secretario de Gobierno a suscribir con los Consejos Profesionales un convenio que permita la mejor implementación del presente régimen de fiscalización de locales (ver VII Otras Observaciones Pto 1).

IV.3 PROCEDIMIENTO DE CLAUSURA

El Art.12.1.2 y ss. del Código de Habilitaciones y Verificaciones (7-9-78), detalla las circunstancias que conllevan a la clausura de la actividad por parte de la Dirección Clausuras y Despacho, disponiendo que se procederá a la inmediata clausura de toda actividad que se desarrolle en las siguientes condiciones:

¹⁰ Reemplazado por la Ley N° 10 en materia contravencional y Ley N° 451 en materia de faltas, siendo de aplicación adjetiva el Código de Procedimiento en lo Contravencional y de Faltas (Ley N° 12). El Art.36 de este último señala los siguientes requisitos: 1) lugar, fecha y hora del acta, 2) lugar, fecha y hora en que presuntamente ocurrió el hecho, 3) descripción circunstanciada y su calificación legal, 4) los datos identificatorios conocidos del presunto contraventor o contraventora, 5) el nombre y domicilio de los testigos y del denunciante, si los hubiere, 6) mención de toda otra prueba del hecho, 7) la firma de la autoridad.



- En los casos expresamente previstos en el Capítulo 2.1 (Trámite de Habilitación).
- Con permiso denegado, o gestión de habilitación desistida.
- Con permiso revocado.
- Cuando se afecten condiciones mínimas de higiene, seguridad y moralidad.

Otra situación que apareja la clausura se verifica cuando se requieren mejoras o requisitos para funcionar en condiciones reglamentarias, en la que el inspector detalla mediante un informe las deficiencias a subsanar, fijando la Dirección los plazos para su ejecución. Conforme surge de las entrevistas realizadas, se relevó que dicho plazo es, generalmente, de veinte (20) días. En caso de no haberse satisfecho las mejoras y requisitos acordados, se labra acta de comprobación con destino a la Justicia Contravencional y se procede a la clausura de la actividad.

Por su parte, el Art.26 del Decreto N° 19.184/962 (BM.11973) establece como causales de clausuras, las circunstancias que se encuadran en las características determinadas en el art.2.4.3.4 del Código de Edificación¹¹.

La clausura puede ser *preventiva* y *por disposición*. La primera procede cuando el inspector comprueba que existe grave e inminente peligro para la seguridad o salubridad pública y debe ser inmediata. La segunda opera cuando expiró el plazo de intimación y no fue subsanada la falta, y es llevada a cabo por la máxima autoridad del Organismo (Interventor).

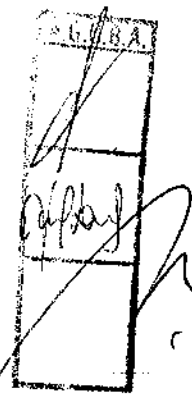
El Art.12.1.3 del Código de Habilitaciones y verificaciones dispone que el uso de la fuerza pública se requiere cuando el titular o responsable del local se negare a facilitar el acceso a un inspector, o dificultare la tarea de inspección.

V. OTRAS ACLARACIONES PREVIAS

La Secretaría de Promoción Social (hoy Secretaría de Desarrollo Social), con el objeto de paliar la problemática habitacional padecida por personas y familias que viven en la calle, aprobó mediante Decreto 607/GCABA/97 el "Programa Integrador para personas o grupos familiares en situación de emergencia habitacional".

Mediante Resolución N° 130-SPS-2000, del 08-11-00, dicha Secretaría autorizó la realización de una convocatoria a titulares de establecimientos destinados al hospedaje en carácter de hoteles o casas de pensión, que deseen

¹¹ El Art.2.4.3.4 establece que "corresponde la clausura: a) cuando se compruebe un uso ilegal de una instalación o una de sus partes, b) en caso de incumplimiento de una orden escrita de poseer habilitación, c) cuando debidamente comprobado por la Dirección 1 instalación o cualquiera de sus partes afecte a un muro divisorio, privativo contiguo a predio lindero, separativo entre unidades de uso o independiente o un predio o un predio o unidad lindera."



inscribirse como postulantes para cubrir el servicio de alojamiento temporario de personas derivadas por la Secretaría de Promoción Social, en el marco del Programa aprobado por Decreto N° 607-GCBA-97.

Los requisitos mínimos que debían cumplir los hoteles y/o casas de pensión establecidos en el Anexo II de la citada resolución, fueron modificados mediante Resolución N°254-SPS-2001¹². Asimismo, estableció que a los hospedajes habilitados por Ordenanza N°32.959 durante el 01/01/71 y el 30/06/76, les está permitido: lado mínimo 2m, altura mínima 2,30m.

El universo de hoteles contratados al momento de la elaboración del presente informe ascendía a ciento cuarenta (140), tomándose una muestra aleatoria con reemplazo de repeticiones mediante el sistema Excel, equivalente al 15% de la totalidad de los mismos (21 hoteles).

De los veintiún (21) hoteles seleccionados, se tomó conocimiento que diez (10) de ellos se encuentran inscriptos como "alojamientos turísticos" en la Subsecretaría de Turismo, registrados como "Hospedaje" categoría "B" (1 hotel¹³), categoría "C" (1 hotel¹⁴), categoría "D" (siete hoteles¹⁵) y categoría "E" (un hotel¹⁶), siéndoles aplicables también las Ordenanzas Nros. 36.136 (BM 16.391) y 41.733 (BM 17.956).

La autoridad de aplicación de dichas Ordenanzas es la Dirección Municipal de Turismo (hoy Subsecretaría de Turismo). Los establecimientos deben inscribirse y solicitar su matriculación, clase y categoría para funcionar como tales. Asimismo, es el Organismo de contralor de las infracciones establecidas en los arts.47, 48 y 49 de dicha reglamentación, a cuyo fin el Departamento Hotelería de dicha Subsecretaría cuenta con sólo un (1) inspector.

Cabe resaltar que, desde la intervención del Organismo¹⁷, en el período auditado no se realizaron inspecciones rutinarias de hoteles, salvo en casos puntuales originados por denuncias, por pedido del interventor o bien por

¹² Los requisitos previstos en el anexo II de la Resolución N° 254 son: a) buenas condiciones de aseo; b) revoque y pintura aceptable; c) luz eléctrica en habitaciones y dependencia; d) buenas condiciones de conservación en muebles y ropa de cama; e) matafuego (1 por planta); f) ventilación natural satisfactoria; g) mobiliario mínimo (cama, ropero, silla, mesita); h) agua caliente en duchas; i) provisión y lavado de ropa de cama; k) agua corriente; l) limpieza de habitaciones; m) atención permanente de persona responsable; n) botiquín de 1° auxilios; o) teléfono público en portería; p) prohibición de piezas y tabiques de madera o similar; q) dimensiones para las habitaciones: 2,25 m lado mínimo; 2,60m de altura y 15 m³ de cubaje por persona. Asimismo, aclara que "a los hospedajes habilitados por Ordenanza 32929 durante el período entre 1.1.71 y 30.6.76, les está permitido: lado mínimo 2,00 m, altura mínima: 2,30m."; r) baños compartidos: 1 baño c/6plazas; 1.1.71 y 30.6.76, les está permitido: lado mínimo 2,00 m, altura mínima: 2,30m."; s) 2 inodoros hasta 20 personas, 3 inodoros de 21 a 40 personas y 1 adicional en los casos de más de 40 personas y por c/20 personas adicionales; t) 1 duchas hasta 10 personas, 2 de 11 a 30 personas, 1 adicional en los casos de más de 30 personas y por c/20 adicionales; u) 2 lavabos hasta 10 personas, 3 unidades de 11 a 30 personas, 1 unidad adicional en los casos de más de 30 personas y por c/20 adicionales.

¹³ Hotel "Zavalla"

¹⁴ Hotel "El Cid".

¹⁵ Hoteles: a) Luján, b) Hispano Argentino, c) Chacabuco, d) León, e) Salta, f) Sueño Dorado, g) Tita.

¹⁶ Hotel: "Ecuador"

¹⁷ Dispuesta mediante decreto N° 2012 del 27-11-01 (BOCBA N°1331) y prorrogada por ciento veinte (120) días a través del decreto N° 212 del 27-2-02 (BOCBA 1394).



[Handwritten signature and notes at the bottom right of the page]

13

requerimiento judicial¹⁸.

Durante el transcurso de la presente auditoría se tomó conocimiento de la existencia de una causa penal iniciada por denuncia formulada por la Defensoría del Pueblo, en trámite por ante la Fiscalía de Instrucción N° 28.

VI. RELEVAMIENTO NORMATIVO

El plexo normativo aplicable en la materia objeto del presente examen, es el siguiente:

- Ordenanza N° 14.089 (BM 6.764) "Código de la Edificación".
- Ordenanza N° 32.959 B.M 15.307: "Exceptúa de ciertos requisitos a los hoteles cuya solicitud de permiso de uso o habilitación haya sido formulada entre el 1.1.71 y el 30.6.76, autorizándolos a funcionar si reúnen las condiciones mínimas de higiene, seguridad, moralidad y habitabilidad".
- Ordenanza N° 33.387 BM.15.475: "Código de Planeamiento Urbano".
- Ordenanza N° 34.421 (BM15852) "Aprueba los textos ordenados del Código de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones".
- Decreto N° 19.184/962 BM 11.973 "Establece en su art.22 que los hoteles, hoteles residenciales y casas de pensión deberán estar provistos de un libro foliado, rubricado y registrado por la Policía Federal donde se anotarán los movimientos de huéspedes" y en su art.26 establece las causales para que la Municipalidad clausure el establecimiento".
- Ley N° 58/98 "Modifica Art.22 Decr.Ord. N° 19.184/62, estableciendo que todos los hoteles y casas de pensión deberán estar provistos de un libro foliado, rubricado y registrado por el GCBA, donde se anotarán los movimientos y firmas de huéspedes".
- Decreto 2516/98 "Reglamenta el procedimiento de otorgamiento de habilitaciones de comercios e industrias, depósitos y servicios. Deroega el decreto 2013/91 en todo aquello que se oponga.
- Resolución 38-SG-99 "Precisa alcances del decreto de arts. 16 y 18 del Decreto 2516 en casos de cambio de titularidad de una actividad"
- Decreto N° 941/99: "Establece que los titulares de locales que cuenten con habilitación deberán presentar a DGVH o al CGP que corresponda, un certificado de fiscalización cada 6 meses emanado de profesional y con intervención del Consejo Profesional pertinente, certificando que el establecimiento conserva las condiciones de seguridad e higiene requeridas para la habilitación."
- Disposición N° 822 DGVH 2001: "Establece los rubros que le corresponde intervenir al Departamento Locales Especiales de la Dirección Actividades Especiales."

¹⁸ De acuerdo a lo manifestado por el Sr. Interventor a este equipo de auditoría.

- Disposición N° 973 DGVH 2001: "Establece los rubros que además podrán ser motivo de control rutinario, por parte de las correspondientes Direcciones Inspecciones Rutinarias de Zonas."
- Decreto N° 215-GCBA-96: "Define los términos de clausura preventiva y definitiva. Establece que el Secretario de Gobierno y/o el Subsecretario de Gobierno, en forma conjunta o indistinta, podrán aplicar clausuras preventivas cuando estén afectadas las condiciones de seguridad, higiene, salubridad, moralidad o irregularidad manifiesta, siendo el órgano de confirmador el Secretario de Gobierno. Asimismo, dispone que las clausuras definitivas proceden en los casos en que la irregularidad sea de carácter irreversible, siendo el órgano de aplicación el Secretario de Gobierno y el Órgano confirmador el Jefe de Gobierno."
- Decreto N°307/99: "Modifica el art.13 del decreto 2516, haciendo una distinción de las deficiencias que conllevan a la clausura definitiva o provisoria de un establecimiento habilitado". Reserva la medida al "criterio exclusivo de la autoridad de aplicación"
- Resoluciones SG- N°13/96 y SG-23/96 "Delegó la competencia para aplicar la sanción de clausura preventiva en la Dirección General de Policía Municipal."
- Decreto N°18-GCBA-99: "Crea la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones, la que aglutina las competencias que ostentaban la ex Dirección General de Registros y Certificaciones y la ex Dirección General de Policía Municipal que se suprimen."
- Resolución SG-N°42: "Delega en el Director General de Verificaciones y Habilitaciones la facultad de confirmar las clausuras preventivas aplicadas."
- Decreto 1958/00: "Aprueba la estructura organizativa conforme anexo II y establece la responsabilidad primaria y esquema de acciones de los CGP pilotos (Anexo III)"
- Decreto 1015/01: "Dispone que la DGVH deberá destacar al menos 10 inspectores en cada CGP a los fines de dar cumplimiento al poder de policía local"
- Decreto 1510/GCBA/97: "Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Bs. As."
- Ley 70-GCBA-: "Sistemas de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad de Buenos Aires."
- Ley 10: "Código Contravencional".
- Ley 12: "Código de Procedimientos en lo Contravencional."
- Ley 451: "Código de Faltas".

AGCBA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

VII. OBSERVACIONES

Conforme surge del examen practicado, del análisis de las resoluciones N°130-SPS-2000 y N° 254-SPS-2001 y de la posterior verificación *in situ* de los hoteles seleccionados en la muestra, se efectúan las siguientes observaciones:

[Signature]

Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones. Estructura. Control interno

1. El Decreto N° 2.055/01 (B.O. N° 1.343) que modifica la estructura organizativa del Poder Ejecutivo de la Ciudad, sólo describe la responsabilidad primaria de la Dirección General (Anexo II/12). Consecuentemente, la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones no cuenta con una estructura orgánico funcional aprobada para los niveles equivalentes a Direcciones, Departamentos, Divisiones y Secciones, evidenciando un vacío legal en materia de misiones y funciones específicas de los niveles y cargos inferiores. Tal situación dificulta la delimitación de responsabilidades de dichos funcionarios.
2. La Dirección auditada no cuenta con Manuales de Procedimientos que reglamenten y especifiquen los procedimientos y circuitos implementados para la actividad de control a su cargo.
3. Carece, asimismo, de una planificación que determine la periodicidad con que se deben llevar a cabo las inspecciones.
4. A partir de la Intervención, en el período auditado no se realizan inspecciones rutinarias a los hoteles. Las inspecciones efectuadas son aquellas originadas por denuncias, requerimiento judicial o dispuesta por el Interventor¹⁹. En este último caso, la discrecionalidad en la selección de los establecimientos a inspeccionar puede dar lugar a arbitrariedades"
5. La dotación de inspectores que poseen las áreas competentes para la verificación de los hoteles es insuficiente, por cuanto en la actualidad el Departamento Locales Especiales (que también tiene competencia en otras actividades) cuenta con sólo quince (15) inspectores y la Dirección de Inspecciones Rutinarias con sesenta (60) inspectores.

Falta de registración adecuada

1. La Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones no cuenta con un registro de hoteles con indicación de las plazas habilitadas en cada establecimiento.
2. Carece, asimismo, de un registro específico de los hoteles que contrata la Ciudad, evidenciando falta de interrelación y/o coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social.

¹⁹ De acuerdo a lo manifestado por el Sr. Interventor a este equipo de auditoría.



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

46

3. No posee un registro detallado de las actas de comprobación labradas a los hoteles.
4. Carece de un registro detallado de los hoteles clausurados.
5. La Dirección auditada no cuenta con registros divididos temáticamente de las denuncias de particulares recibidas en el Organismo, así como de aquellas derivadas por los Centros de Gestión y Participación. Tal situación le imposibilita contar con información estadística sobre las mismas.
6. Sin perjuicio de lo observado en el ítem precedente, este equipo de auditoría constató que durante el año 2001 los distintos CGP derivaron a DGVH para su intervención un total de doce (12) denuncias de particulares sobre hoteles, de las cuales diez (10) (83%) no tuvieron respuesta.

OTRAS OBSERVACIONES

1. No fue suscrito por la Secretaría de Gobierno y los respectivos Consejos Profesionales el convenio previsto en el Art.5° del Decreto N° 941/99. Tal circunstancia impidió que se pusiera en práctica el régimen de fiscalización de los locales habilitados por parte de los profesionales correspondientes.
2. Incumplimiento de lo establecido en los arts.11° y 12° del Decreto 1958/98²⁰ y art. 4 del Decreto N° 1015/00²¹. A la fecha de finalización del presente informe la DGVH no conformó las unidades polivalentes encargadas de ejercer el poder de policía local previstas en la primera de las normas citadas, ni destacó en los CGP el personal correspondiente para la evacuación de consultas y recepción de denuncias. Al respecto, cabe remitirse a lo expresado en los Informes de Auditoría N° 05.08.02.00, 05.09.02.00, 05.10.02.00., realizados por esta Auditoría General en el ámbito de los CGP.
3. No existen constancias del cumplimiento de la recomendación²² efectuada por la Defensoría del Pueblo en su Resolución 1510/01.



²⁰ El art.11 del decreto 1958/98 establece: "En cada centro de gestión y participación funcionará una unidad polivalente encargada de ejercer el poder de policía local".

EL art.12 determina: "Las áreas centrales transferirán el personal que resulte necesario para el cumplimiento de este decreto, sin pérdida de los beneficios que tuviesen al ser transferidos".

²¹ Art.4 decreto 1015/00: "La Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones destacará en cada CGP al menos 10 inspectores, quienes recibirán las consultas verbales sobre el Código de Habilitaciones y Verificaciones y las denuncias del ámbito de aplicación de la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones que se efectúen a través de la mesa de entrada del CGP..."

²² "La Defensora del Pueblo Resuelve...2) recomendar al Director General de Verificaciones y Habilitaciones que disponga lo necesario para efectuar una exhaustiva inspección en cada uno de los establecimientos que se detallan en el Anexo A, a fin de constatar que los mismos den exacto cumplimiento a la normativa vigente en la materia, informando los resultados directamente a la Defensoría del Pueblo. En cada caso se deberá especificar: A) si cuentan con habilitación para funcionar

[Handwritten signature]

4. No existen constancias del cumplimiento de lo solicitado por la Secretaría de Desarrollo Social mediante notas N°23160-DGCGAPHES-2002 y N° 23110-DGCGAPHES-2002²³.

Secretaría de Desarrollo Social. Requisitos exigidos a los hoteles contratados.

1. No surge de las resoluciones N°130-SPS-2000 y su modificatoria N° 254-SPS-2001 la obligación de presentar la documentación pertinente que acredite la habilitación previa del establecimiento para funcionar como hotel, conforme lo previsto en el Pto. 2.1.8 del Código de Habilitaciones y Verificaciones.
2. Las condiciones y/o requisitos mínimos requeridos a los establecimientos postulados no abarcan la totalidad de las previstas en la normativa aplicable para que un establecimiento sea habilitado, tal el caso de medios de salida (Código de Edificación Sec.4 Art.4.7.5.0), numeración correlativa de las habitaciones (Cód. Habil. y Verif. Pto. 6.2.1.b), etc.
3. La exigencia de un (1) matafuego por planta se aparta de la normativa aplicable, por cuanto, conforme surge del Código de Edificación Art.4.12.2.3, deben contar con un (1) matafuego por cada 200m² o fracción. Por lo tanto, aquellos establecimientos que tienen más de 200m² por piso deberían contar con dos (2) matafuegos.
4. No se verifican controles respecto a la calidad del servicio prestado por dichos establecimientos a las personas que deriva la Secretaría de Promoción Social.

Incumplimiento normativo por parte de los hoteles

De la verificación *in situ* efectuada en veinte (20) de los hoteles resultantes de la muestra (ver Limitaciones al alcance Pto.III,a), se observan los siguientes incumplimientos:



como hotel. En caso contrario procederá a la clausura...B) Indique el cupo de habitaciones y personas con que los establecimientos fueron habilitados y de los alojados al momento de la inspección en cada habitación o local del establecimiento. C) Condiciones de seguridad, salubridad e higiene. D) Condiciones de conservación del mobiliario. E) Provisión de ropa de cama y estado de conservación de la misma. F) Cumplimiento de la normativa específica aplicable." ²³La notas referidas, de acuerdo a lo informado por la Secretaría de Desarrollo Social, fueron remitidas a la DGVH a los fines de la adopción de las medidas pertinentes con relación a los hoteles Costa Azul, Caseros, San José, Zavallia, Roma, El Virrey, Luján, Santa Rosa, Hispano Argentino, Salta, Vileytes, Torino I y II, Central y Halcón. En dichos establecimientos contratados por la Secretaría de Desarrollo Social, se suspendió transitoriamente el ingreso de personas en emergencia habitacional por no cumplir con las condiciones mínimas exigidos por la Resolución N° 254-SPS-2001.

27

1. En nueve (9) hoteles (45%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art.4.6.4.4.2, sobre "Ventilación e iluminación de locales" de 1ª clase²⁴ (ver fotos n° 5,6,8,13,14,16,17,26,37,40,48,54,57).
2. En cinco (5) hoteles (25%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art.4.6.3.1., sobre: "Área y lado mínimo de los locales" de 1ª Clase²⁵.
3. En dos (2) hoteles (10%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art.4.6.2.2 sobre "Altura mínima de locales y distancia mínima entre solados"²⁶ (ver fotos n° 56 y 57).
4. En diez y seis (16) hoteles (80%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Art.4.11.2.1(3) del Código de la Edificación²⁷ (ver fotos nros. 5,6,39,48).
5. En siete (7) hoteles (35%), se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art. 4.11.2.1ap.c).2, sobre "Obras de reforma y de ampliación"²⁸ y sobre construcciones en las azoteas (ver fotos nros. 7, 23,37,46,47,50 y 53).
6. En siete (7) hoteles (35%), se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación, Secc. IV, Art.4.7.5.1, sobre "Ancho de corredores de piso"²⁹ (ver fotos n°3,26,39,48,50,58).
7. En tres (3) hoteles (15%), se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación, Sec.IV, Art.4.7.5.2, sobre "Ancho de pasajes entre escalera y vía pública"³⁰.

²⁴ CE Art. 4.6.4.2 Un local de 1ª clase recibirá luz del día y ventilación del espacio urbano y cuya dimensión se establece de acuerdo a la fórmula $I=A/X$. I=área mínima de los vanos de iluminación; A=área libre de la planta del local y x=valor dependiente de la ubicación del vano, lateral bajo parte cubierta 12 y libre de parte cubierta 15.

Ejemplo: una habitación para tres personas debe ser de 45,15m³ i=45,15/15= 3m² de ventana. Lo que da una ventana de 1,70x1,80m o 2x1,50m, esto no se cumple en muchas habitaciones de los hoteles auditados.

²⁵ CE Art. 4.6.3.1. Una habitación de hotel es local de 1ª clase y en estos el lado y el área mínimo con exclusión de armarios o roperos empotrados, será de 2,50m y 9m² respectivamente.

²⁶ CE Art. 4.6.2.2. Altura mínima (h) de locales y distancia mínima entre solados (d). En local de 1ª clase h=2,60m y d=2,80m

²⁷ CE Art. 4.11.2.1. (3) Cuando en el centro de manzana (que debe quedar libre de edificación) existen construcciones, en estas se pueden realizar solo obras de conservación y refacción, siempre que no se modifique la parte estructural, muros de cerramiento y se mantenga el uso existente.

²⁸ CE Art. 4.11.2.1. c). Edificio con altura menor a las fijas y reguladas que establece el CPU, 2) Cuando el edificio no alcanzó la altura permitida en el momento de su construcción, solo pueden realizarse en él obras de refacción o reformas siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen edificado.

²⁹ CE Art. 4.7.5.1. "El ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de toda superficie de piso o local que den a un paso de comunicación general u otro medio exigido de salida será de 1.00 m para las primeras 30 personas, 1,10 m para mas de treinta personas hasta 50 personas y 0,15 m por cada 50 personas de exceso o fracción.

³⁰ CE Art. 4.7.5.2. "El ancho mínimo de un pasaje que sirva a una escalera exigida, será igual al ancho de dicha escalera. Cuando el pasaje sirva a mas de una escalera, el ancho no será menor que los 2/3 de la suma de los anchos exigidos de las escaleras servidas, ni del que resulte de aplicar "Ancho de corredores de piso"



[Handwritten signature]



8. En tres (3) hoteles (15%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza N° 13.126 (BM6.442) Art.1, sobre "Obligación de tener un libro registro de inspecciones".
9. En tres (3) hoteles (15%) se constató que no se dio cumplimiento con el Decreto N°58/98 Art.22, sobre "Obligación de tener libro de pasajeros".
10. En diez y seis (16) hoteles (80%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de Habilitaciones y Verificaciones, Art. 1.2.1. sobre "Existencia de un botiquín de primeros auxilios".
11. En doce (12) hoteles (60%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de Habilitaciones y Verificaciones, Art. 6.2.4. "Colocación de una chapa identificatoria del establecimiento"³¹ (ver fotos n° 4,18,41,51,52).
12. En ocho (8) hoteles (40%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación, Art. 4.6.6.1.d), sobre "iluminación de Emergencia"³².
13. En nueve (9) hoteles (45%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en la Ordenanza N°32.959, en Generalidades: "Revoque y pintura aceptables" (ver fotos n°1,2,8-11,14-17,19-22,27-38,40,42-43,49,54-58).
14. En siete (7) hoteles (35%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de Habilitaciones y Verificaciones Art. 6.2.1 ap. a) sobre "numeración de las habitaciones"³³.
15. En diez y nueve (19) hoteles (95%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de Habilitaciones y Verificaciones Arts.6.2.2³⁴ y 6.2.3³⁵ sobre "estado de higiene y conservación" (ver anexo fotografía)
16. En un (1) hotel (5%) se constató que no se dio cumplimiento con la Ordenanza N° 32.959, sobre "prohibición de construir tabiques de madera" (ver foto n° 32).

³¹ HV Art. 6.2.4. "En el frente de los locales deberá colocarse una chapa o letrero que en forma visible indique la naturaleza del comercio, conforme a su habilitación"

³² CE Art. 4.6.6.1. d) Iluminación de emergencia: En los edificios y/o locales que se indiquen en anexo 2 -en este caso hoteles- deberán disponerse en todos los medios de acceso, circulación y estadía pública, luces de emergencia cuyo encendido se produzca automáticamente si quedaran sin servicio por cualquier causa, las que los alumbran comúnmente...

³³ HV Art. 6.2.1.a) "las habitaciones deberán llevar numeración corrida con indicación en su interior de la cantidad de personas que puedan alojarse, y cuando existan varios pisos, podrán numerarse por la centena que coincida con la ubicación del piso".

³⁴ Art. 6.2.2: La ropa de cama y de tocador deberá ser cambiada cada vez que sea utilizada por personas distintas, previo lavado y planchado. En los demás casos las mismas deberán ser cambiadas cuando su estado de aseo y conservación lo requiera, con periodicidad no mayor de una semana. Las carpetas, cortinados, etc. deberán ser higienizados periódicamente.

³⁵ Art. 6.2.3: Los locales y todas las dependencias, así como los muebles, enseres, colchones, ropa de cama y de tocador, mantelería y vajilla, deberán mantenerse en perfecto estado de higiene y conservación..."



[Handwritten signature]

17. En veinte (20) hoteles (100%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art. 7.1.2. ap.a)³⁶ sobre "coeficiente de ocupación" (ver fotos n°45,57)
18. En seis (6) hoteles (30%) se constató el incumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Edificación Art.6.4.3 y Art.8.10.1.2 ap.d) sobre "instalaciones en mal estado"³⁷, constatándose instalaciones eléctricas deficientes, cables expuestos, equipos de bombeo en lugares abiertos, etc, que comprometen la seguridad de los habitantes de dichos hoteles (ver fotos n° 9-14,17,25,32,40,55,56).

Inspecciones

De la constatación de los libros registro de inspecciones de los hoteles visitados (ver Limitaciones al alcance Pto.III b), se observa que:

1. Algunas constancias asentadas en los libros registros de inspecciones de los hoteles visitados se encuentran incompletas, incumpliendo lo dispuesto por la Ordenanza N° 13.126 (BM 6442) y Decreto N° 3/965 (BM 12492).
2. En catorce (14) hoteles (70%) la última inspección fue realizada en el año 2001, verificándose que en sólo cuatro (4) de ellos (20%) se labraron actas de comprobación.
3. En dos (2) hoteles (10%) se constató que la última inspección fue realizada en el año 2000, no surgiendo que se haya labrado acta de comprobación en dichas oportunidades.
4. En un (1) hotel (5%) la última inspección registrada fue en el año 1997.

VIII. RECOMENDACIONES

A la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones

1. Elaborar y someter a consideración y aprobación del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad, un proyecto de estructura orgánico – funcional que contemple los niveles inferiores a Dirección General, especificando las misiones, funciones y responsabilidades atribuidas a los mismos.

³⁶ CE Art.7.1.2.a) El coeficiente de ocupación será determinado a razón de 15,00 m³, por persona, no pudiendo exceder de 6 personas por habitación.

³⁷ Art.6.4.3CE: "Se considera en mal estado una instalación cuando, estando librado al uso o funcionamiento, se encuentre en condiciones de latente peligrosidad, sea respecto de la seguridad en general como de higiene". Art.8.10.1.2 ap.d) Normas generales para la disposición de las instalaciones eléctricas:(cables en cañerías).

2. Elaborar Manuales de Procedimientos que especifiquen y describan los procedimientos a implementar, circuitos y rutinas a cumplir.
3. Confeccionar anualmente una planificación estratégica y operativa de las inspecciones a realizar.
4. Proceder al diseño de circuitos de las inspecciones que posibiliten una mayor eficiencia en el control de los establecimientos. Asimismo, las decisiones del Interventor que ordenen la inspección de determinado/s establecimiento/s, deberán contar con fundamentación suficiente, especificando las circunstancias que lo ameritan.
5. Implementar mecanismos de reasignación del personal, dotando a la Dirección de los inspectores necesarios para cumplir con su finalidad.

REGISTRACIONES

1. Confeccionar un registro de los hoteles habilitados con detalle, en cada caso, de la cantidad de plazas, a fin de posibilitar su utilización como instrumentos de consulta apropiados.
2. Confeccionar un registro específico de los hoteles y/o casas de pensión inscriptos y/o contratados por la Secretaría de Desarrollo Social para cubrir el servicio de alojamiento temporario de personas, a fin de implementar en forma coordinada con esta Jurisdicción mecanismos de acción y control sobre los mismos.
3. Elaborar un registro detallado de las actas de comprobación labrada a cada uno de los hoteles.
4. Confeccionar un registro de las actividades hoteleras clausuradas, con indicación de las causales.
5. Elaborar registros divididos por temas de las denuncias recibidas, que permitan elaborar informes estadísticos respecto a las misma.
6. Imprimir a las denuncias recibidas el trámite pertinente e informar el resultado de éste al denunciante.

OTRAS RECOMENDACIONES

1. Implementar las acciones pertinentes previstas en el Decreto N° 941/99, a efectos que el mantenimiento de las condiciones y/o requisitos exigidos a



[Handwritten signature]

los locales para su habilitación sean fiscalizados por los respectivos Consejos profesionales, sin que ello implique un costo adicional para el contribuyente y/o para el Estado.

2. Conformar las Unidades Polivalentes, destinando a cada uno de los Centros de Gestión y Participación la dotación de inspectores establecida por Decreto 1015/00, a efectos de continuar con el proceso de descentralización iniciado.
3. Implementar las actuaciones solicitadas por la Defensora del Pueblo en la Resolución N° 1510/01, informándole su resultado.
4. Dar cumplimiento a lo solicitado por la Secretaría de Desarrollo Social.

A LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

1. Proceder al dictado del acto administrativo pertinente que imponga a los postulantes - como requisito previo a la contratación - acompañar copia certificada de la documentación que acredite la habilitación del establecimiento para funcionar como hotel y/o casa de pensión.
- 2 y 3) Adecuar la resolución N°254-SPS-2001 a la normativa vigente.
4. Controlar, mediante personal idóneo, en forma eficiente y periódica, la calidad del servicio prestado por los establecimientos hoteleros contratados.

INCUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE POR PARTE DE LOS HOTELES

En atención a que este equipo de auditoría no tuvo acceso a los expedientes de habilitación de los establecimientos hoteleros resultantes de la muestra, no fue posible determinar la fecha de su otorgamiento y, por ello, la normativa aplicable en cada caso. Tal circunstancia obsta a la formulación de recomendaciones puntuales respecto a cada una de las observaciones efectuadas.

En mérito a lo expresado precedentemente, se recomienda a la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones efectuar una inspección integral en la totalidad de dichos establecimientos, a los fines de verificar la adecuación de los mismos a las normas aplicables y, en los casos que corresponda, realizar la pertinente intimación de mejoras, labrándose el acta pertinente de comprobación y clausurando preventivamente cuando se afecten condiciones mínimas de seguridad y salubridad.



INSPECCIONES

1. Asentar las constancias de inspección conforme lo establece la normativa, de modo tal que posibilite su utilización como medio de información y control apropiado.
- 2, 3 y 4) Iniciar las actuaciones sumariales correspondientes, a efectos de deslindar responsabilidades con respecto a las irregularidades observadas en los libros registro de inspección examinados.

AL PODER EJECUTIVO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Iniciar las acciones legales pertinentes previstas en el art. 14 de la Ley Nº 325 y 147º de la Ley Nº 70, en mérito a la falta de colaboración por parte de la DGVH a los requerimientos de información formulados por esta DGVH (Punto III – Limitaciones al Alcance – último párrafo).

CONCLUSIONES

Si bien, como se expresara en el presente informe, las tareas de auditoría se vieron limitadas debido a la falta de respuesta por parte del Organismo auditado a los requerimientos de información formulados y a la falta de registros adecuados, las constataciones practicadas y material fotográfico obrante en Anexo permiten concluir que, durante el período auditado, resultaron prácticamente inexistentes las actividades rutinarias de control sobre el mantenimiento de los requisitos exigidos para la habilitación de los establecimientos, limitándose la realización de inspecciones a partir de la Intervención y durante dicho período, sólo en los casos de denuncias o bien cuando, discrecionalmente, lo decida el Interventor.

Tal omisión en las actividades de control de los establecimientos hoteleros, si bien se traduce en el incumplimiento de las responsabilidades primarias asignadas a la Dirección General de Habilitaciones y Verificaciones, se hace extensiva - por cuanto existe responsabilidad concurrente - a la Secretaría de Desarrollo Social en los casos de los hoteles contratados por esta Jurisdicción para derivar a las personas carentes de recursos, y a la Subsecretaría de Turismo, en aquellos establecimientos inscriptos como alojamientos turísticos.

No obstante la falta de ejercicio del poder estatal de control que le ha sido asignado al Organismo auditado y que, por otra parte, constituye la razón de su existencia misma, la Jurisdicción de la cual depende no concreta acciones tendientes a delegar dicho poder. Ejemplo elocuente de ello es la falta de suscripción a la fecha de elaboración del presente informe, del convenio entre la



Handwritten signature at the bottom of the page.

Secretaría de Gobierno y los respectivos Consejos Profesionales, cuyo objeto consiste, justamente, en la fiscalización periódica (cada seis meses) por parte de éstos últimos, del mantenimiento de las condiciones y requisitos para la habilitación de los establecimientos examinados.

En otro orden, tampoco la DGVH conformó las Unidades Polivalentes previstas en la normativa vigente, a cuyo fin debió destacar los inspectores en los distintos CGP para que el poder estatal de control antes referido sea ejercido en forma local, en consonancia con el proceso de descentralización que se encuentra en marcha.

Dr. Vicente M. Brusca
Presidente
Auditoría General de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

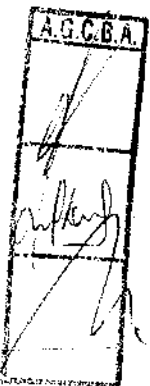
Buenos Aires, octubre de 2002



4

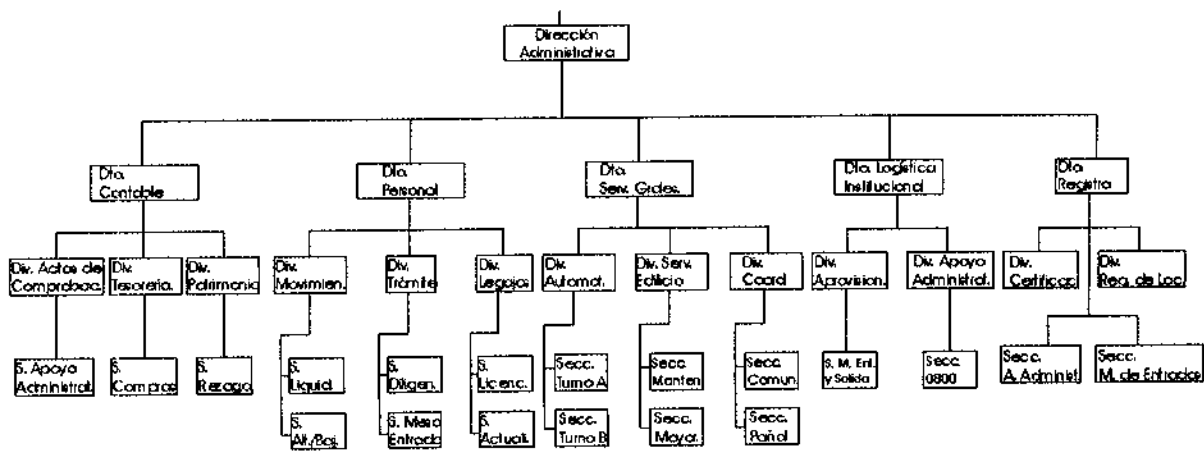
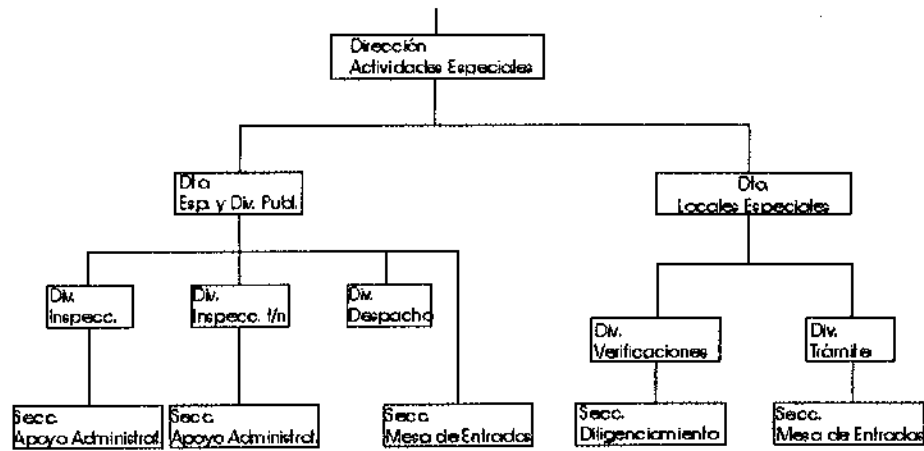
25

ANEXOS



42

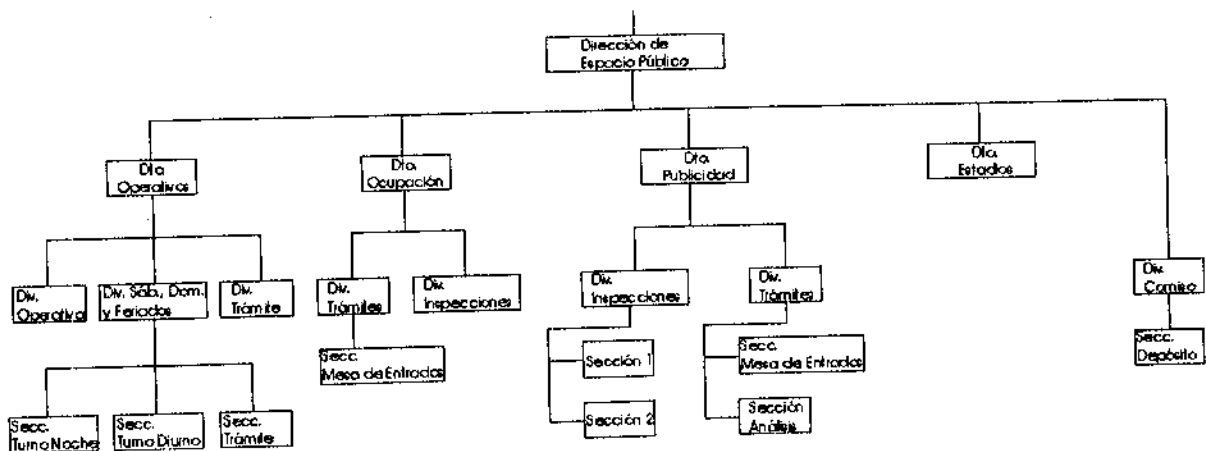
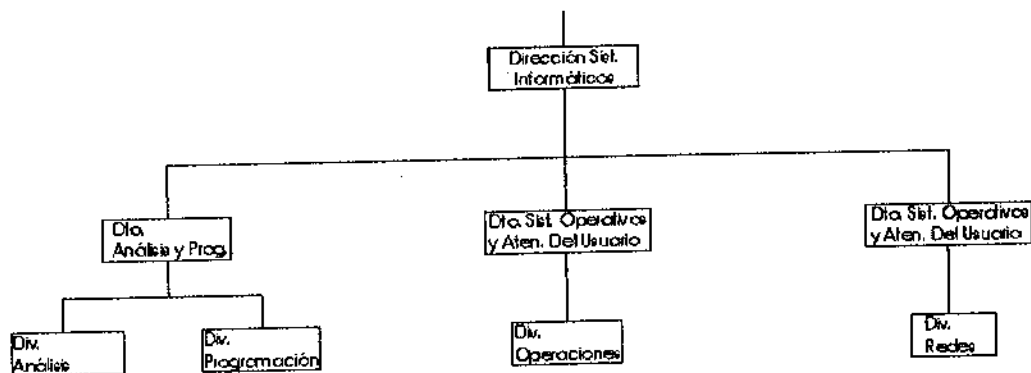
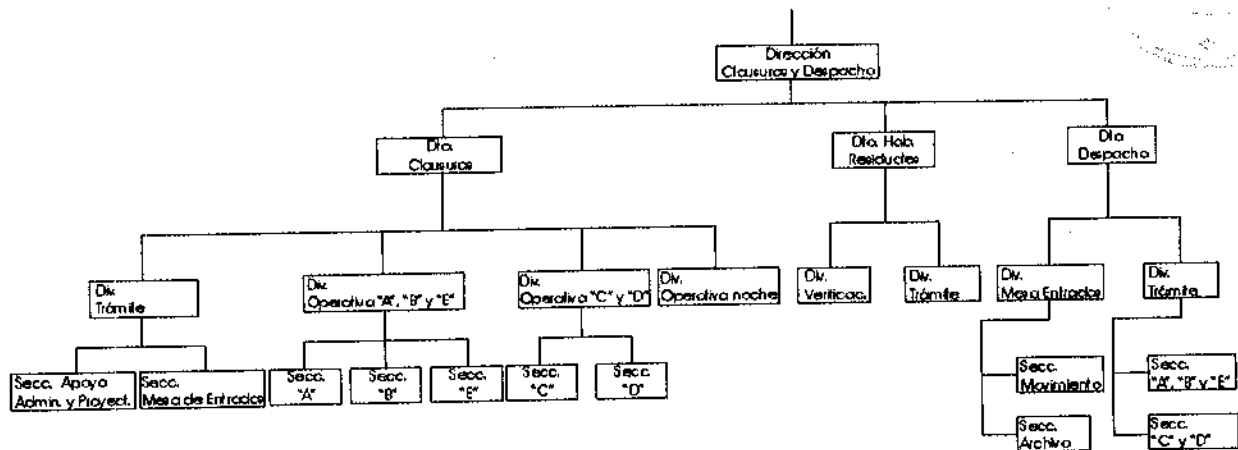
ANEXO I
ESTRUCTURA ORGÁNICA INFORMAL CREADA MEDIANTE RES. 475-DGVH-01



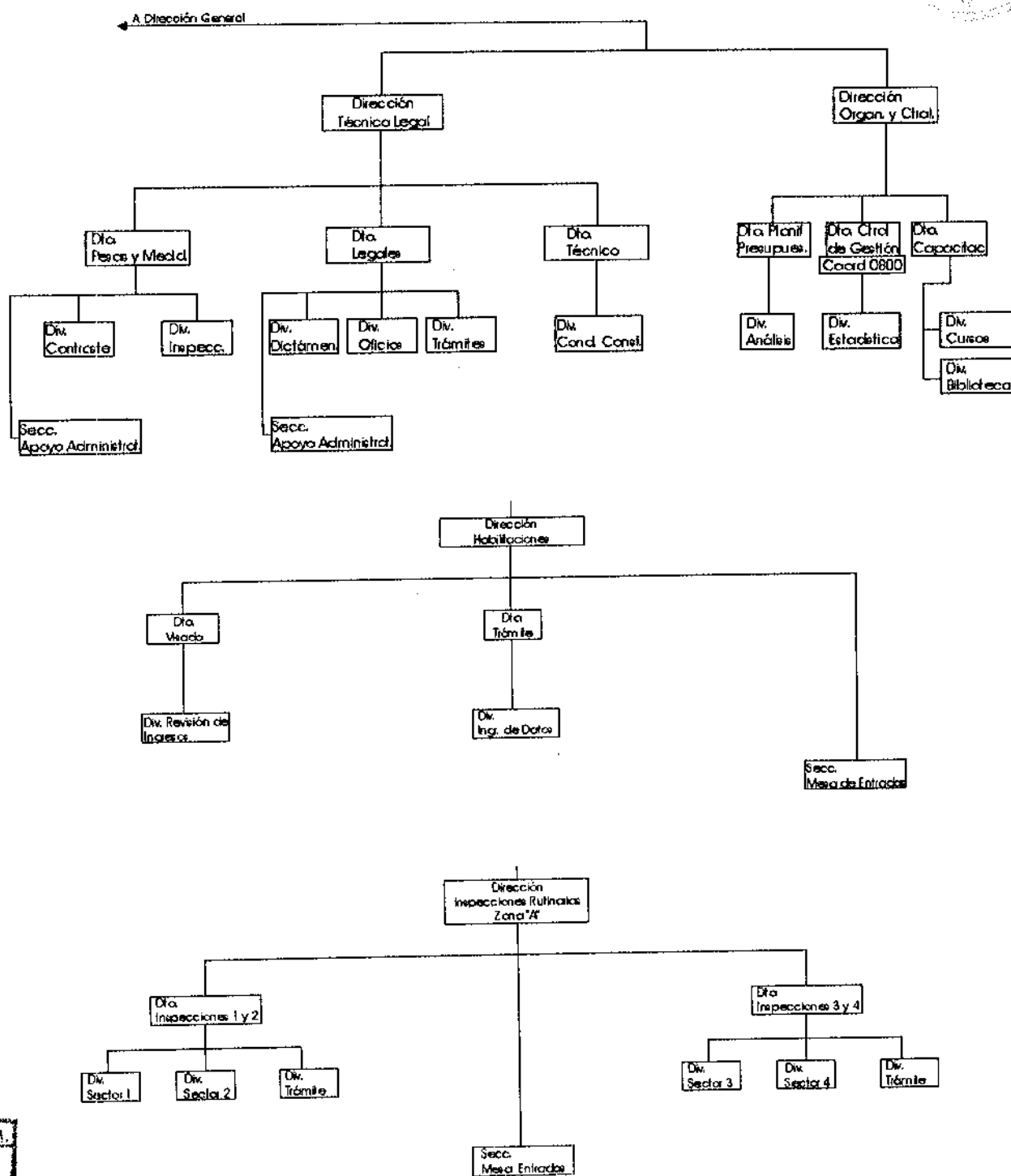
AGCBA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

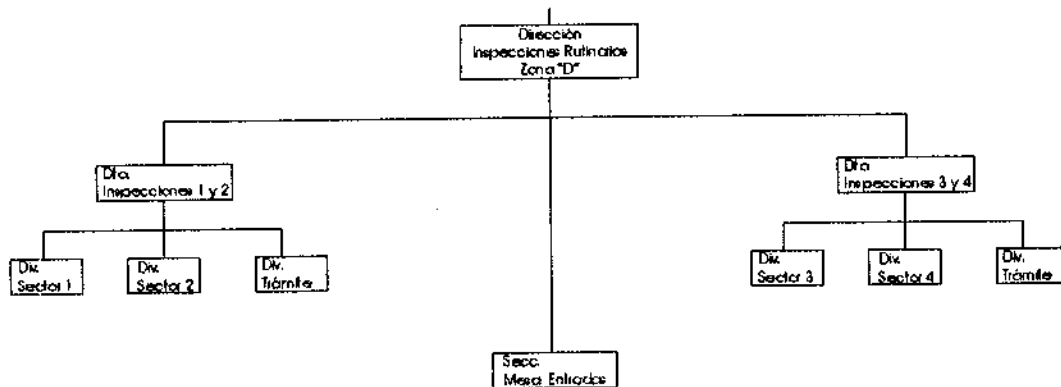
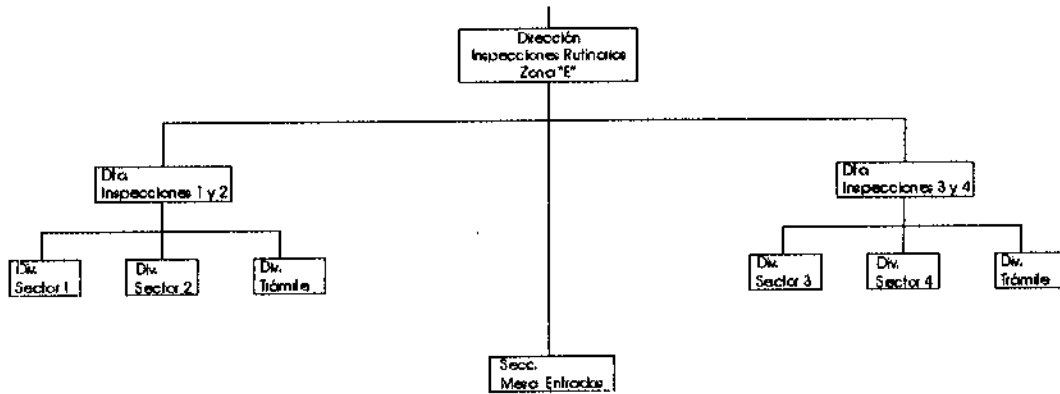
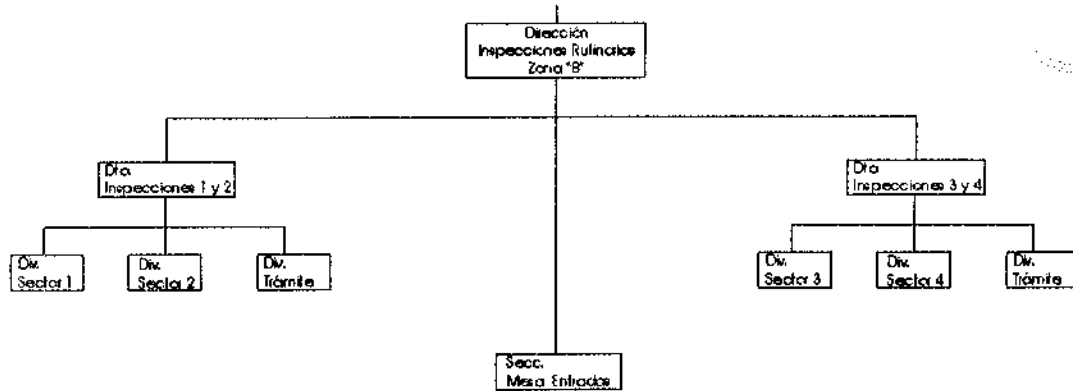


Handwritten mark or signature.



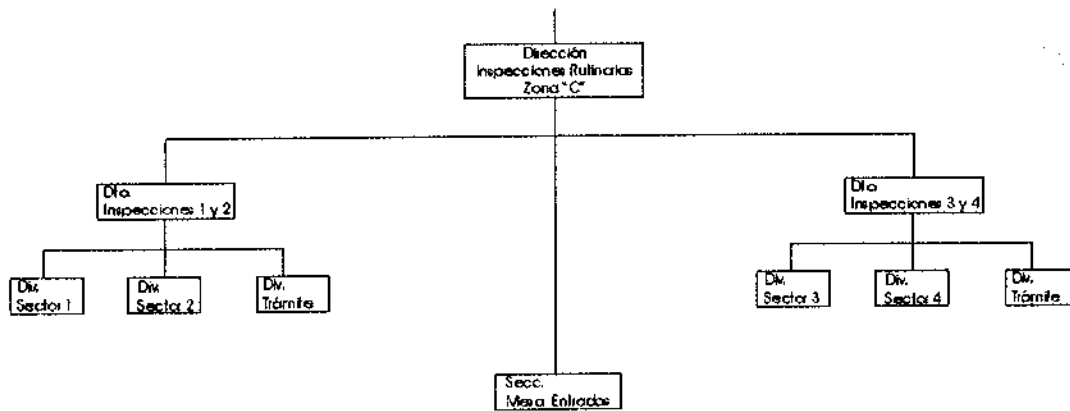
Handwritten signature or mark.

29



Handwritten signature or mark.

30



AGCBA

2

ANEXO II
MARCO NORMATIVO

31

Dec. Ord. Ley. Res.	Descripción
Ord. N° 14.089 BM 6.764	Código de la Edificación
Ord. N° 32.959 BM 15.307	Exceptuase de ciertos requisitos a los hoteles cuya solicitud de permiso de uso o habilitación haya sido formulada entre el 1/1/71 y el 30/6/76, autorizándolos a funcionar si reúnen las condiciones mínimas de higiene, seguridad, moralidad y habitabilidad.
Ord. 33.387 BM 15.475	Código de Planeamiento Urbano
Ord. 34.421 BM 15.852	Aprueba los textos ordenados del Código de Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones.
Dec. N° 19.184/962 BM 11.973	Establece en su art. 22 que los hoteles, hoteles residenciales y casas de pensión deberán estar provistos de un libro foliado, rubricado y registrado por la Policía Federal donde se anotarán los movimientos de huéspedes y en su art. 26 establece las causales para que la Municipalidad clausure el establecimiento.
LEY 58/98 G.C.B.A..	Obligación de llevar 1 libro de registro de movimiento de pasajeros
Dec. 2516/98	Reglamenta el procedimiento de otorgamiento de habilitaciones de comercios e industrias, depósitos y servicios. Deroga el Dec. 2013/91 en todo aquello que se oponga
Res. 38 (Dec. N°2516/98)	Cambio de titularidad o cambio de actividad.
Dec. N° 941/99	Certificado de fiscalización. Obligación de exhibirse en lugar visible al público. Firma de un convenio entre el Secretario de Gobierno y los respectivos Consejos Profesionales con el objeto de una mejor implementación de los respectivos convenios.
Disp. N°822 DGVH 2001	Establece los rubros que le corresponde intervenir al Departamento Locales Especiales de la Dirección Actividades Especiales
Disp. N° 973 DGVH 2001	Establece los rubros que además podrán ser motivo de control rutinario, por parte de las correspondientes Direcciones de Inspecciones Rutinarias de Zonas
Dec. N° 215 GCBA 96	Define los términos de clausura preventiva y definitiva. Establece que el Secretario de Gobierno y/o el Subsecretario de Gobierno, en forma conjunta o indistinta, podrán aplicar clausuras preventivas cuando estén afectadas las condiciones de seguridad, higiene, salubridad, moralidad o irregularidad manifiesta, siendo el órgano de confirmación el Secretario de Gobierno. Asimismo, dispone que las clausuras definitivas proceden en los casos en que la irregularidad sea de carácter

AGCBA

2

	irreversible, siendo el órgano de aplicación el Secretario de Gobierno y el órgano confirmador el Jefe de Gobierno.
Dec. N° 307/99	Modifica el art. 13 del dec. 2516, haciendo una distinción de las deficiencias que conllevan a la clausura definitiva o provisoria de un establecimiento habilitado. Reserva la medida al criterio exclusivo de la autoridad de aplicación. Falsedades o errores en los instrumentos en que se sustente la habilitación. Clausura inmediata y definitiva de la actividad.
Res. N° SG N°13/96 y SG N°23/96	Delegó la competencia para aplicar la sanción de clausura preventiva en la Dirección General de Policía Municipal
Dec. N°18 GCBA/99	Crea la Dirección General de Verificaciones y Habilitaciones, la que aglutina las competencias que ostentaban la ex Dirección General de Registros y Certificaciones y la ex Dirección General de Policía Municipal
Res. SG-N°42	Delega en el Director general de Verificaciones y Habilitaciones la facultad de confirmar las clausuras preventivas aplicadas.
Dec. N° 1958/00	Aprueba la estructura organizativa conforme anexo II y establece la responsabilidad primaria y esquema de acciones de los CGP pilotos (Anexo III)
Dec. N° 1015/01	Dispone que la DGVH deberá destacar al menos 10 inspectores en cada CGP a los fines de dar cumplimiento al poder de policía local
Decreto 1510/GCBA/97	Procedimiento Administrativo de la Ciudad de Bs. As.
Ley 70 GCBA	Sistemas de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad de Buenos Aires
Ley 10	Código Contravencional
Ley 12	Código de Procedimientos en lo Contravencional
Ley 451	Código de Faltas
ORD. N° 13.126 B.M. 6.442	Características del Libro de Registro de inspecciones
Res. 130	Convocatoria a titulares de hoteles o casa de pensión en el marco del programa integrador para personas o grupos familiares de emergencia habitacional
Res. N° 84 (Dec. N°2516/98)	Fijase norma cuando el organismo receptor del pedido de habilitación constatare deficiencias u observaciones

32



4

ANEXO III**MUESTRA DE LOS HOTELES**

Nombre del establecimiento	DOMICILIO
ZAVALIA	JUAN DE GARAY 474
LUJAN	VIRREY CEVALLOS 1770
CORRIENTES	PERU 932
ECUADOR	ECUADOR 1362/64
HISPANO ARGENTINO	JEAN JAURES 275
SANTA ANA	MÉXICO 712
CHACABUCO	CHACABUCO 623
EL CID	CONSTITUCIÓN 1767
ABRIL	PTE. S. PEÑA 1480/1486
CHACABUCO	CHACABUCO 962
VENEZUELA	VENEZUELA 694
COVENTRY	CHACABUCO 615
PERU	PERU 708
LEON	MÉXICO 950
SANTA ANA	RINCÓN 50
SANTA ROSA	JURAMENTO 3129
OSTENDE	SARMIENTO 1296
SALTA	SALTA 2171
SUENO DORADO	VIAMONTE 2055
LAVALLE	LAVALLE 3115
TITA	CONDARCO 560



34

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Chacabuco

Chacabuco 962

Foto N°1



2002/ 3/21

Se observa el estado de las cocinas, con azulejos rotos, falta de higiene y de revestimientos.

ACCBA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten mark]

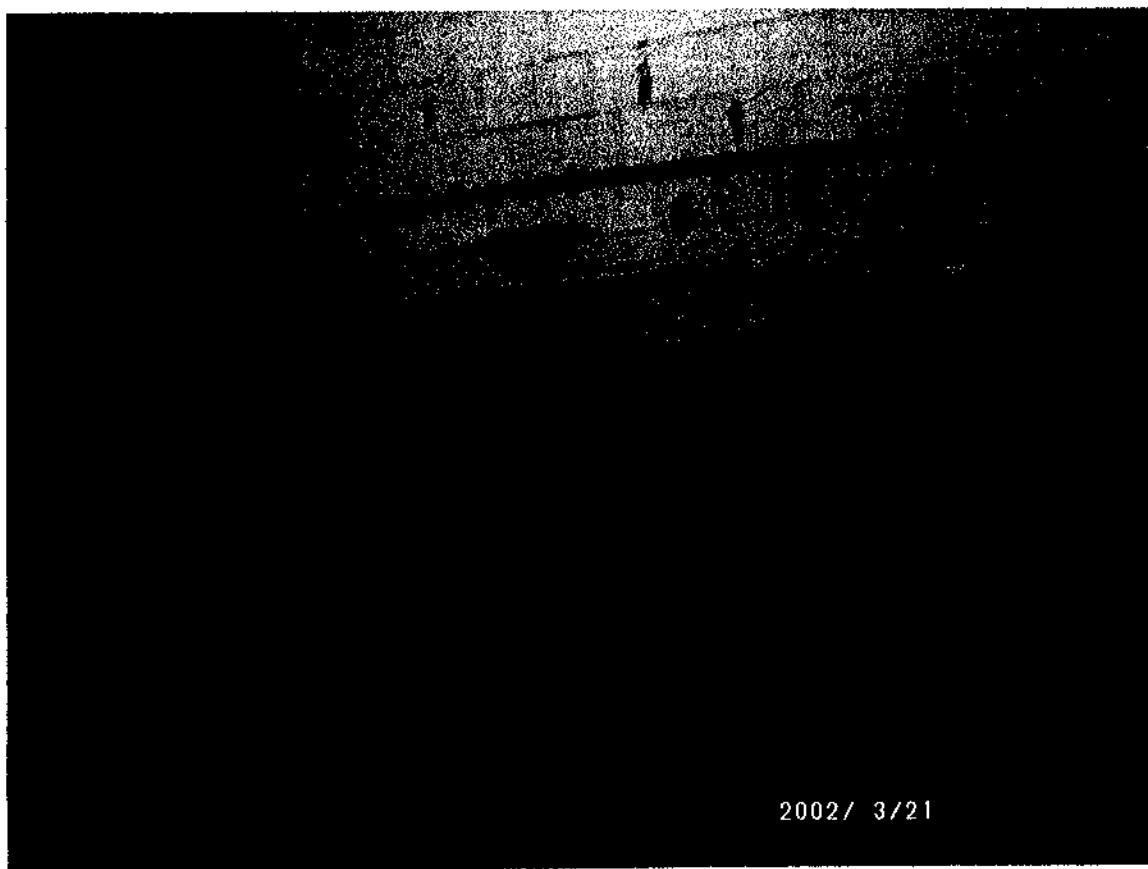
35

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Chacabuco

Chacabuco 962

Foto N°2



Se observa, al igual que en la foto N°1 el mal estado de los revestimientos en la banquina de la cocina (bajo pileta) y en los desagües de las cocinas.



4

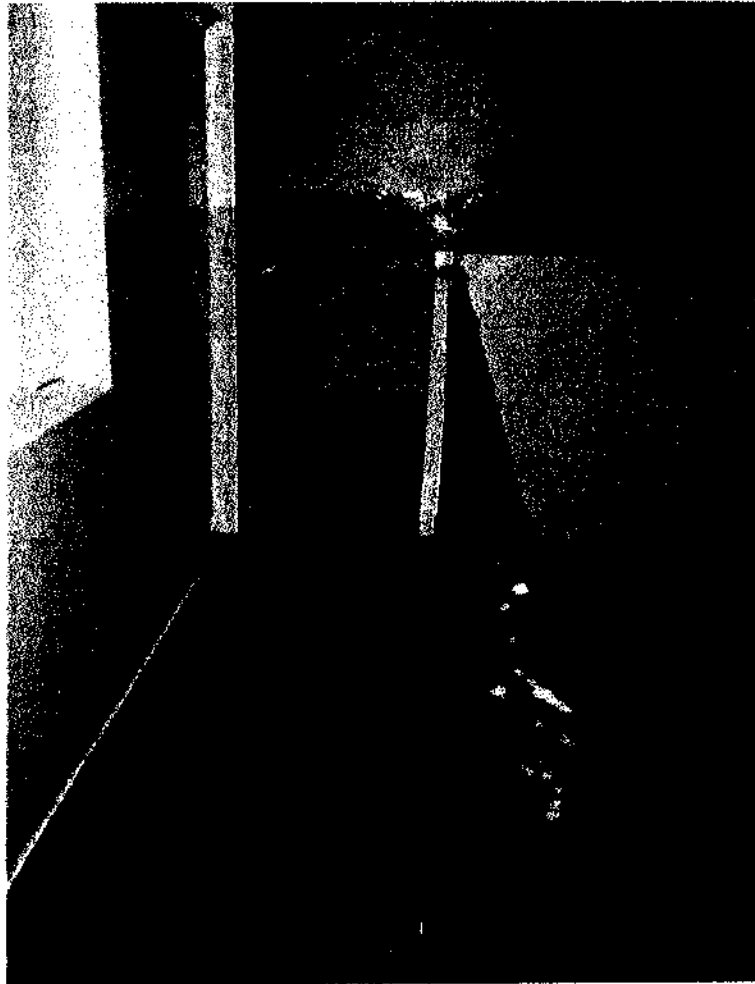
36

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Cid

Constitución 1767

Foto N°3



Se observa el ancho de los pasillos frente a las habitaciones en 1° y 2° piso, 0,80 y 0,70 m, estas medidas no corresponden a las aprobadas por el Código de Edificación, el que establece que el ancho mínimo será de 1,10 m.



7

37

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Cid

Constitución 1767

Foto N°4



Se observa que carece de chapa identificatoria. La puerta de la izquierda es la entrada al mismo, la otra está anulada con una reja y candado, el acceso a los pisos superiores se efectúa por escaleras construidas en el interior del edificio.

Es de notar que la dirección de este local figuraba la calle Cevallos 1441, en el listado de la DGVH.

A.G.C.B.A.
<i>[Handwritten signature]</i>
<i>[Handwritten signature]</i>
<i>[Handwritten signature]</i>

[Handwritten signature]

38

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Cid

Constitución 1767

Foto N°5



Se observan habitaciones construidas en torno a un patio cuyas medidas, 2m de ancho, difieren de las aprobadas por Código de Edificación anterior a la creación del CPU, el mismo establecía que debía ser patio de 1ª categoría y establecía para el mismo un ancho mínimo de 3m. El CPU que rige a partir de 1977, no permite ventilar a patios auxiliares, como en este caso, las habitaciones de hotel son locales de primera, las que deben hacerlo al "Espacio Urbano".

Asimismo, estas construcciones se han elevado en el "Corazón de manzana", donde no se cumplió con art. 4.2. d) y e) del CE y 4.2.3 del CPU como así también el art.4.11.2.1 3) del CE.

A.G.C.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten signature]

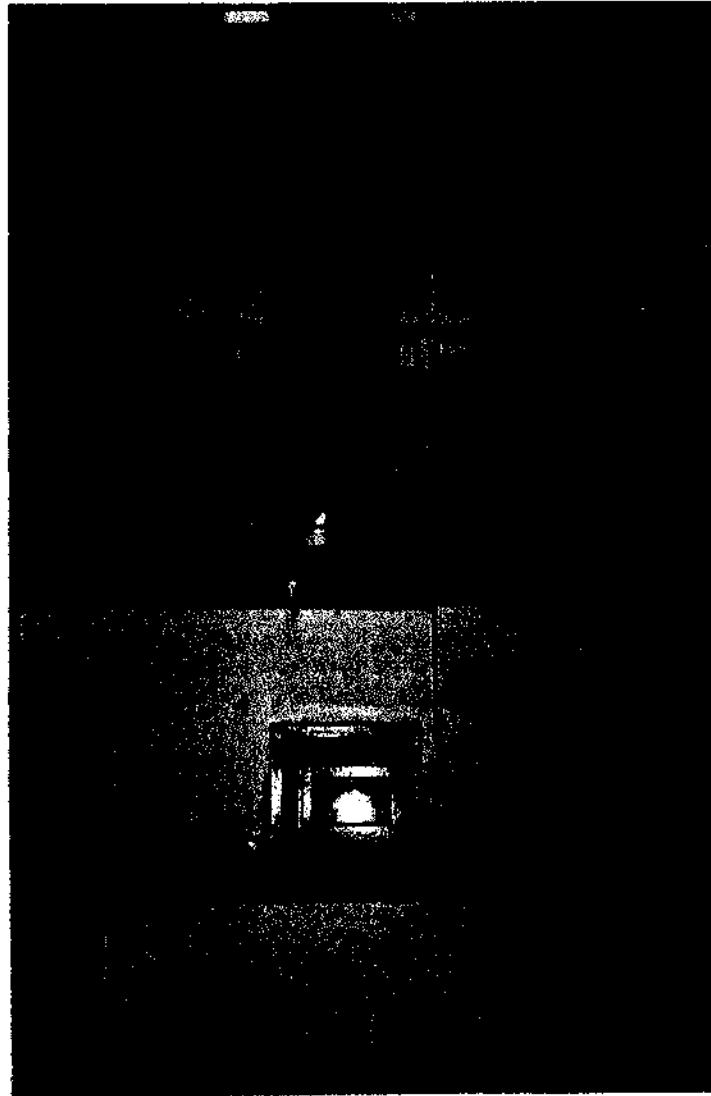
38

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Cid

Constitución 1768

Foto N°6



AGC.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

Se observa que las habitaciones y el patio de la foto 5, esta construido en el fondo del terreno, el que se halla ubicado a mitad de la cuadra, en el corazón de manzana.

[Signature]

40

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Coventry

Chacabuco 615

Foto N°7



AG. 8. A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

Se observa que en la azotea del hotel, se construyó un piso de características diferentes al resto, en contravención con el art. 4.11.2.1. del CE.

[Handwritten signature]

41

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Hispano Argentino

Jean Jaures 275

Foto N°8



Se observa el mal estado del hotel, las paredes con revoques deteriorados, sin pintura, con cables colgando de las mismas y habitaciones que ventilan por la puerta a pasillos. Al penetrar a las mismas se percibe un fuerte olor a humedad, producto de la mala ventilación.

AGORA
[Signature]

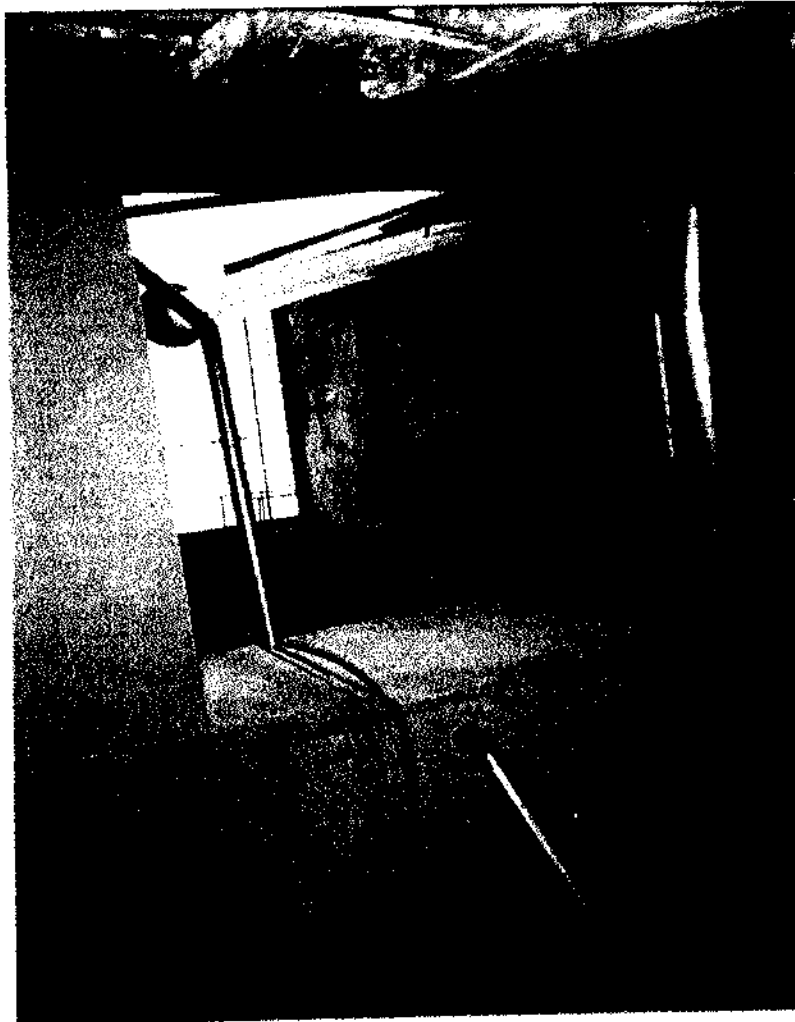
[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Hispano Argentino
Jean Jaures 275

Foto N°9

42



Se observa la tubería de un caño de humo que sale de una pared que es lindera al restaurante vecino. Este ducto sube por el primer patio a la terraza y allí ventila a los cuatro vientos. Por el mismo espacio suben también cables de electricidad, la ventilación de un calefón y además bajan desagües, todo en forma precaria. Asimismo, se observa el estado de las paredes, con pintura descascaradas y huellas de humedad.

A.G.C.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

4

43

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Hispano Argentino

Jean Jaures 275

Foto N°10



En el 2° patio de este hotel, se observa el estado de las paredes, con pintura descascaradas. Se observa además un tanque de agua de reserva, con el equipo de bombeo (motor eléctrico y bomba) y cables, expuestos y al alcance de cualquier persona , los mismos suben por las paredes hacia la terraza en forma no reglamentaria.

AGRA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIA

Hotel León

México 950

Foto N°11



Se observa en la azotea de este hotel, el acceso a los sanitarios. La construcción se encuentra sin terminar, faltan las barandas de la escalera y pasillo y se aprecian revoques sin terminar en pared y techo. Es de notar que estas instalaciones están ubicadas frente a habitaciones construidas en la misma terraza al margen de lo dispuesto en el C.E., dejando en el medio un espacio que sirve para colgar la ropa. Es decir que la gente que sale de estas habitaciones debe sortear toda la ropa tendida para ir a los sanitarios o salir del hotel.

AGYSA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

4

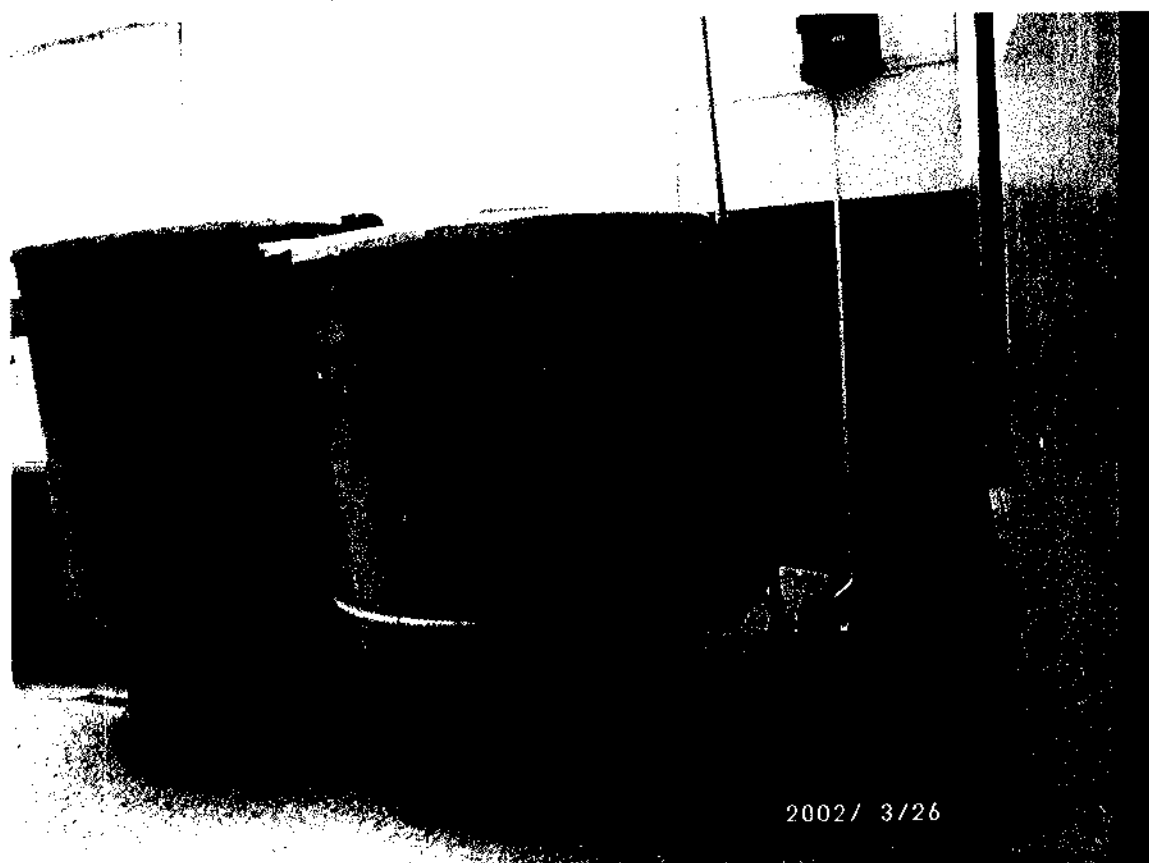
45

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel León

México 950

Foto N°12



2002/ 3/26

Se observan los tanques de agua y equipo de bombeo, colocados en el patio del hotel. Estas instalaciones, además de encontrarse en mal estado, deben estar alojadas en un local cerrado a 50cm de la pared medianera, teniendo en cuenta que el equipo de bombeo es eléctrico y esta al alcance de cualquier persona.

AGC.R.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

46

ANEXO FOTOGRAFÍA
Hotel León
México 950
Foto N°13



2002/ 3/26

Se observa las dimensiones de este patio, mide 2m de ancho, estas medidas son menores a las mínimas exigidas por la normativa aplicable. A este patio ventilan las habitaciones de la PB a través de la puerta de entrada a las mismas, detectándose cables de electricidad colgando desde la terraza.

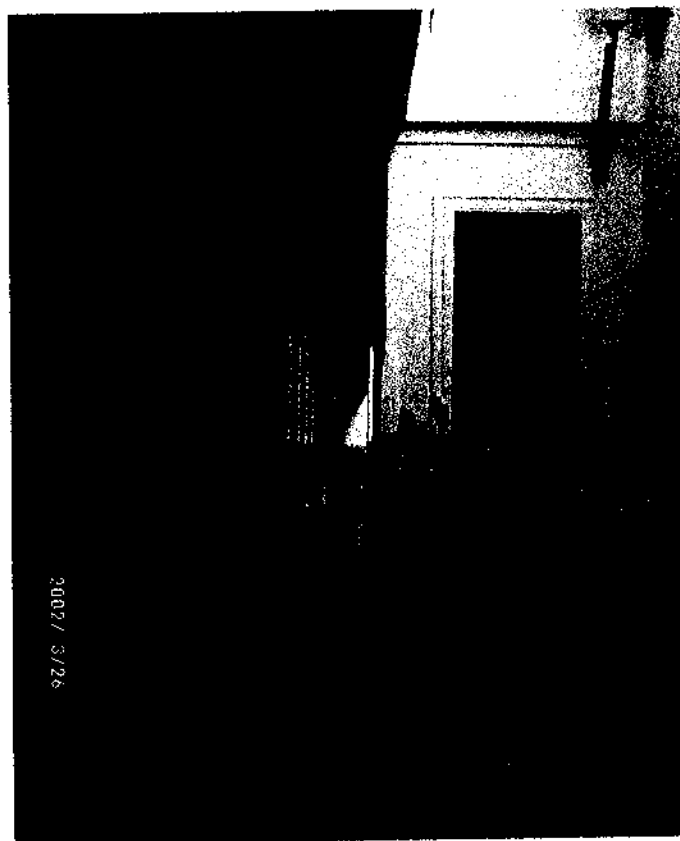
AGORA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

47

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel León
México 950
Foto N°14



En las habitaciones de PB de la foto N°13, se observan las huellas de reparaciones efectuadas en el solado de mosaicos, paredes con marcas de reparaciones sin pintar, las mismas se hallan descascaradas por efecto de la humedad. También se pueden ver cables colgando de las paredes en forma antirreglamentaria.

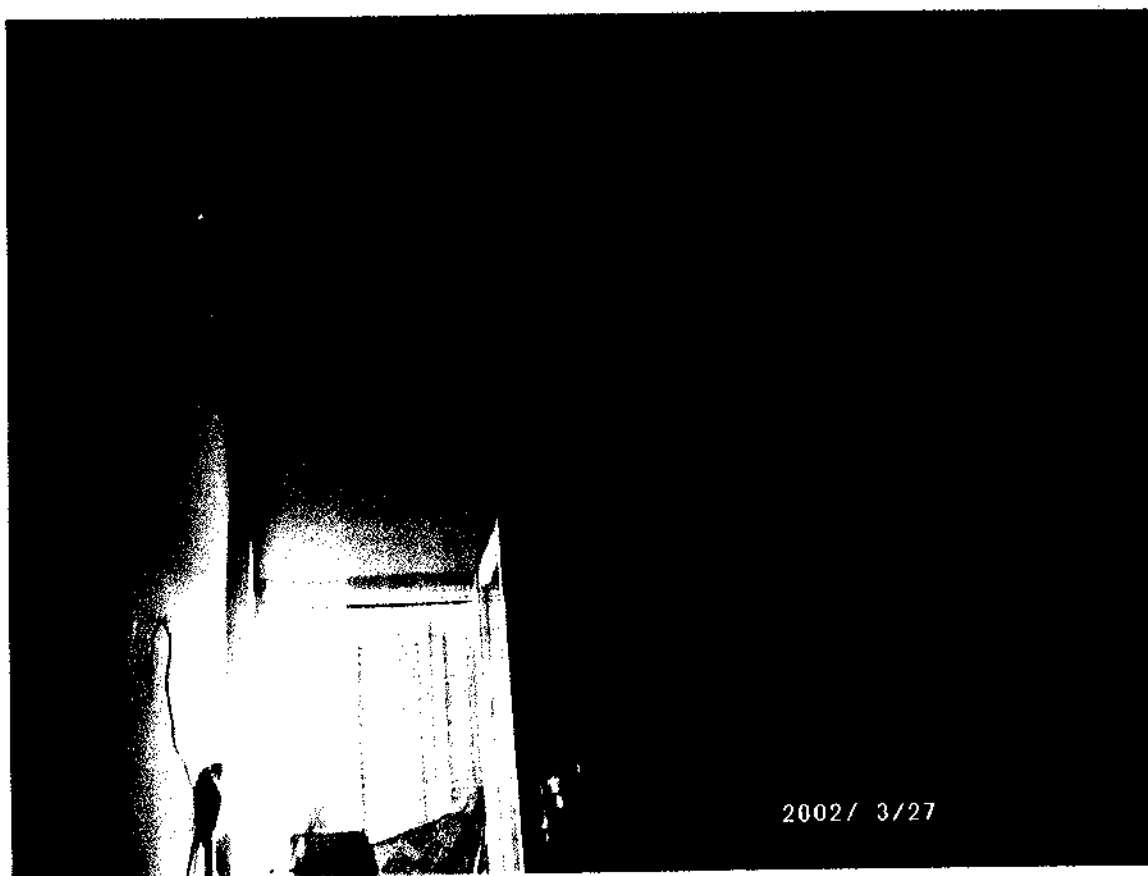
AS/DA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten signature]

48

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel León
México 950
Foto N°15



Se observa el deterioro producido por la humedad en el cielorraso de esta habitación. El mismo esta decorado con un dibujo en altorrelieve en yeso, que descubre la partición de la habitación realizada con el tabique de roca de yeso de la izquierda. Esta partición antirreglamentaria divide el local y la ventana del frente en dos partes.

AGC.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel León
México 950
Foto N°16

49



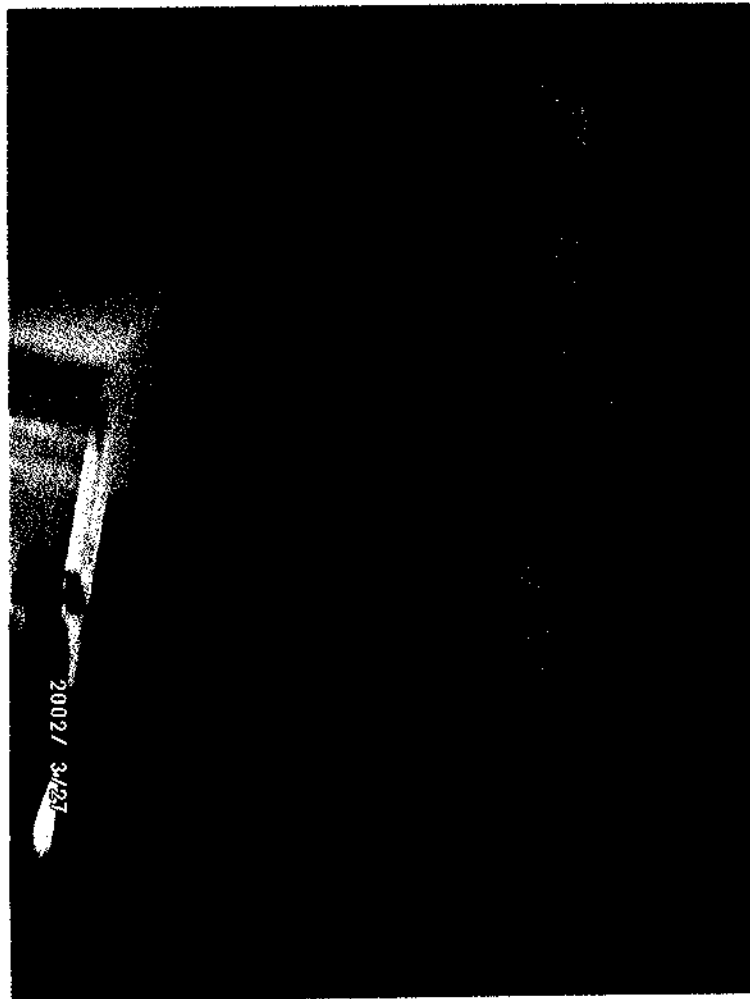
Se observa el mal estado de las paredes deterioradas por efecto de la humedad.
A la derecha se observan puertas de habitaciones que ventilan a este pasillo.
Estas habitaciones no ventilan a espacio urbano, conforme normativa vigente.

AGC/SA

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel León
México 950
Foto N°17

50



Al igual que en la foto N°16 se observan paredes dañadas, sin pintura y con cables colgando en las bocas de iluminación.

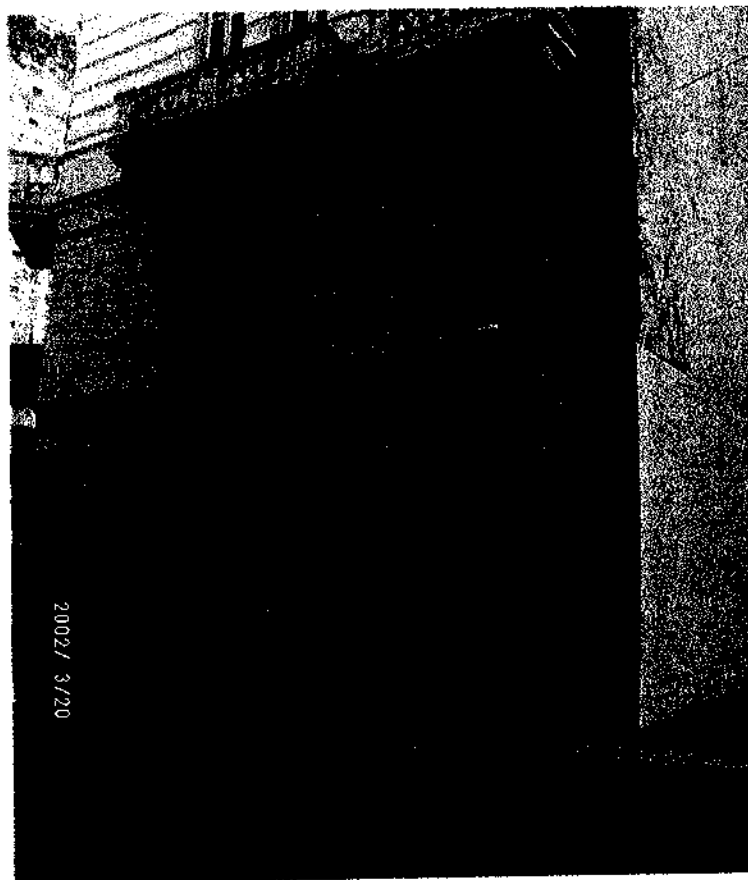


2

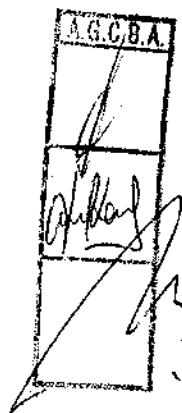
51

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°18



Se observa que este establecimiento no posee chapa identificatoria.



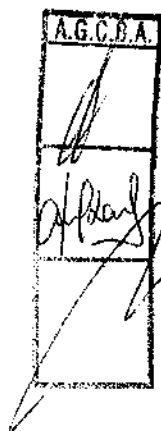
2

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°19



Se observa que sobre el dintel de la puerta, hay manchas de humedad, encontrándose el revoque englobado por efectos de la misma.

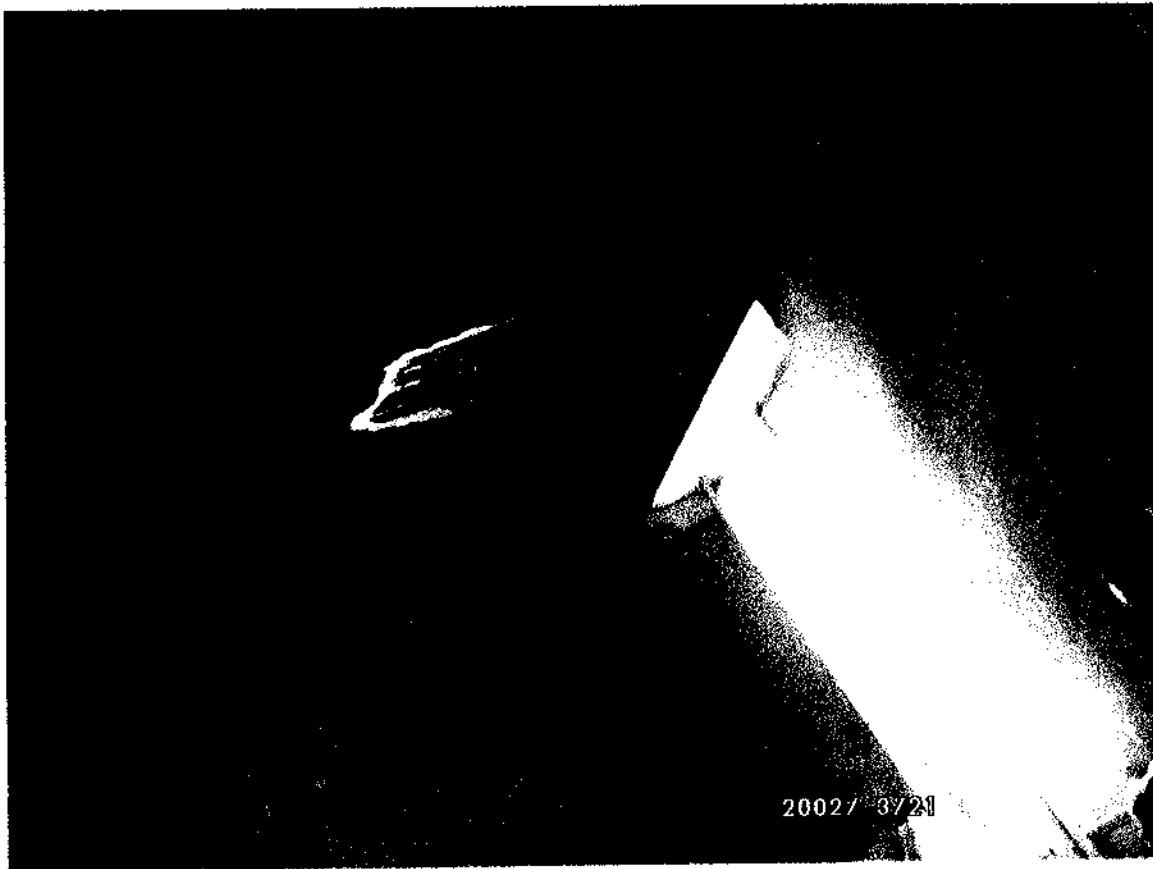


\$-

53

ANEXO FOTOGRAFIAS

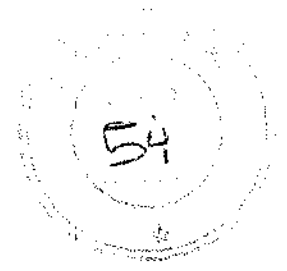
Hotel Perú
Perú 708
Foto N°20



Se observa que en el techo de esta habitación hay parte del enlucido de yeso desprendido por efectos de una filtración de agua, así como también humedad en la pared. Estos deterioros en el cielorraso presenta posibilidad de nuevos derrumbes del mismo.

AGCBA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

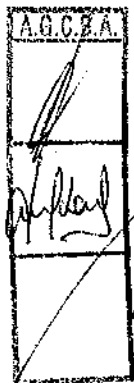


ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°21



Se observa un englobamiento en el revoque de la pared producto de una filtración de humedad.



Handwritten signature or mark.

55

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°22



2002/ 3/21

Se observa el patio del 1° piso con ropa colgada. Este patio es abierto y está rodeado por pasillos que dan a las habitaciones y a los sanitarios. En el sector de los sanitarios el cielorraso muestra manchas de humedad.

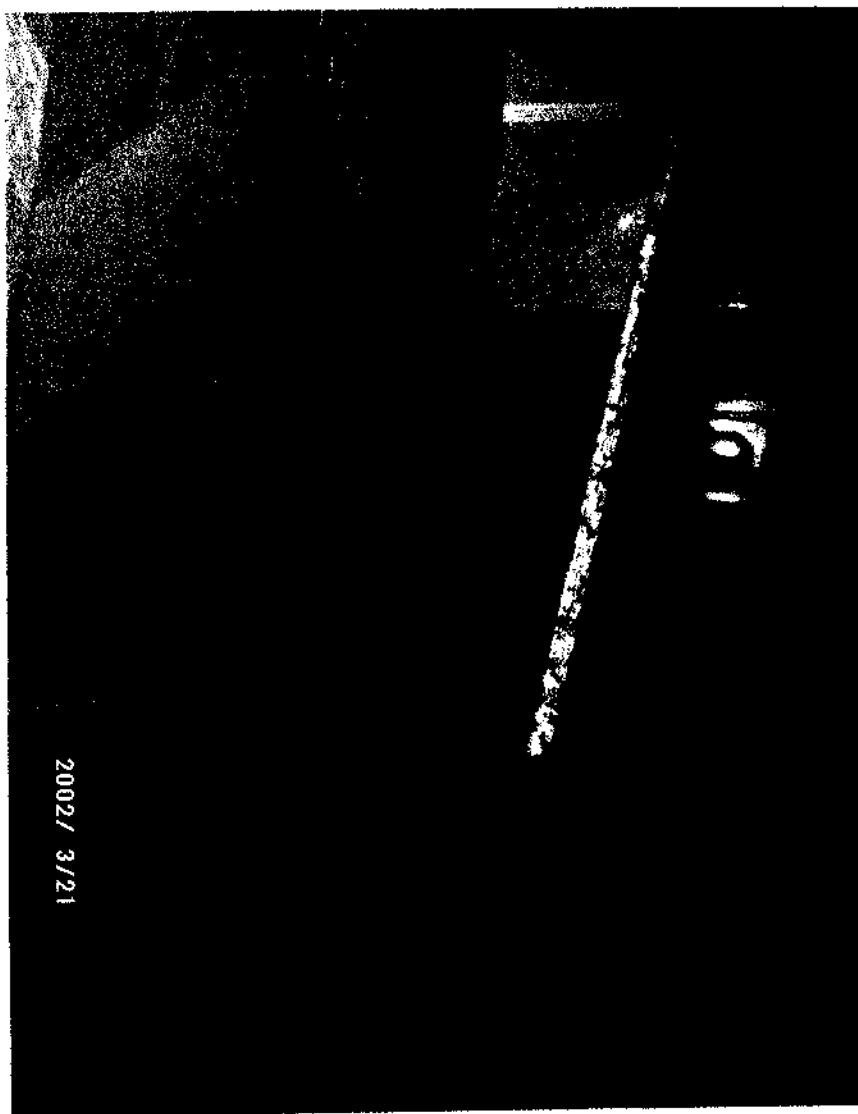


4

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°23

56



Se observa una escalera de medidas no reglamentarias, con escalones de 0,20x0,20m (las dimensiones mínimas para los escalones deben ser de 0,18x0,26), que sube a un tercer nivel con habitaciones que no cumplen con art. 4.11.2.1. c) 2) del CE, sobre no edificar mayor superficie de la autorizada, a las que no se pudo acceder.



7

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°24

57



Se observa el piso de madera de pinotea de una de las habitaciones con claras muestras de desgaste, separación entre las tablillas y las que al pisarlas, algunas se hunden.

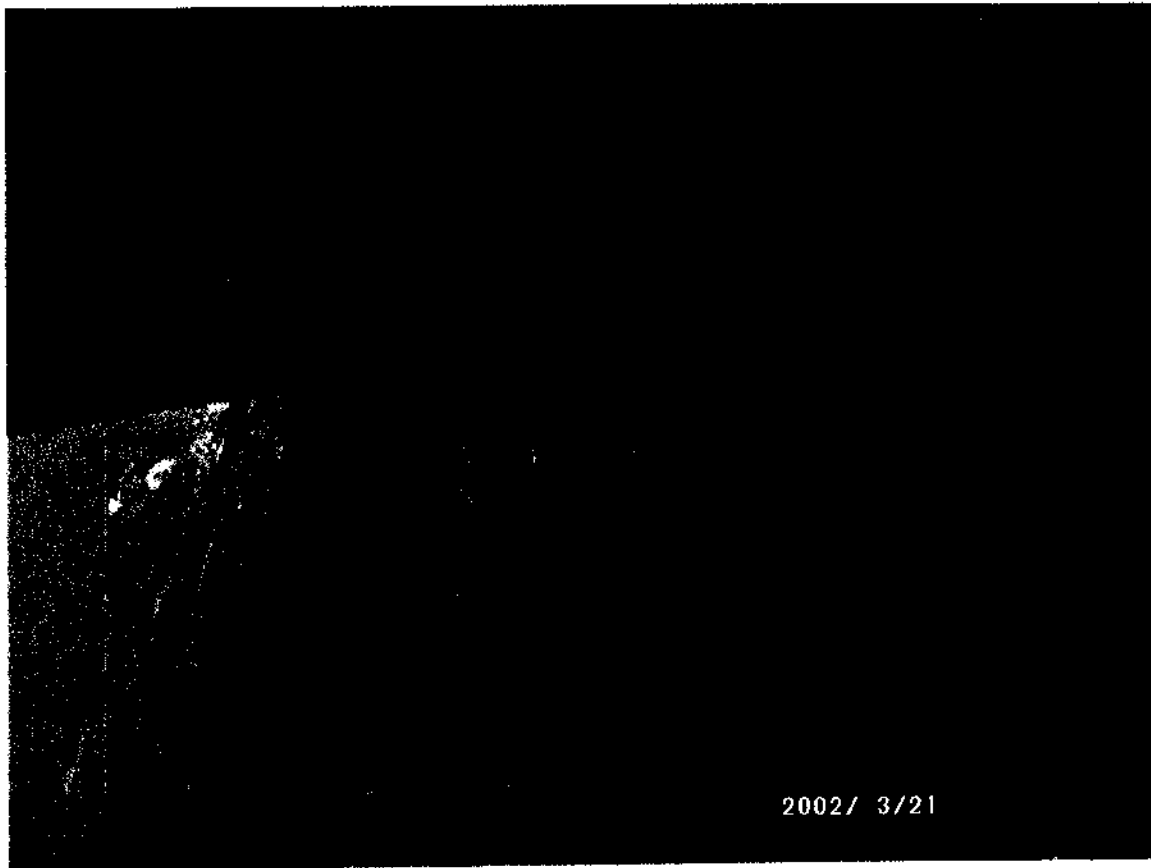
AGC/LA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten mark]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Perú
Perú 708
Foto N°25

58



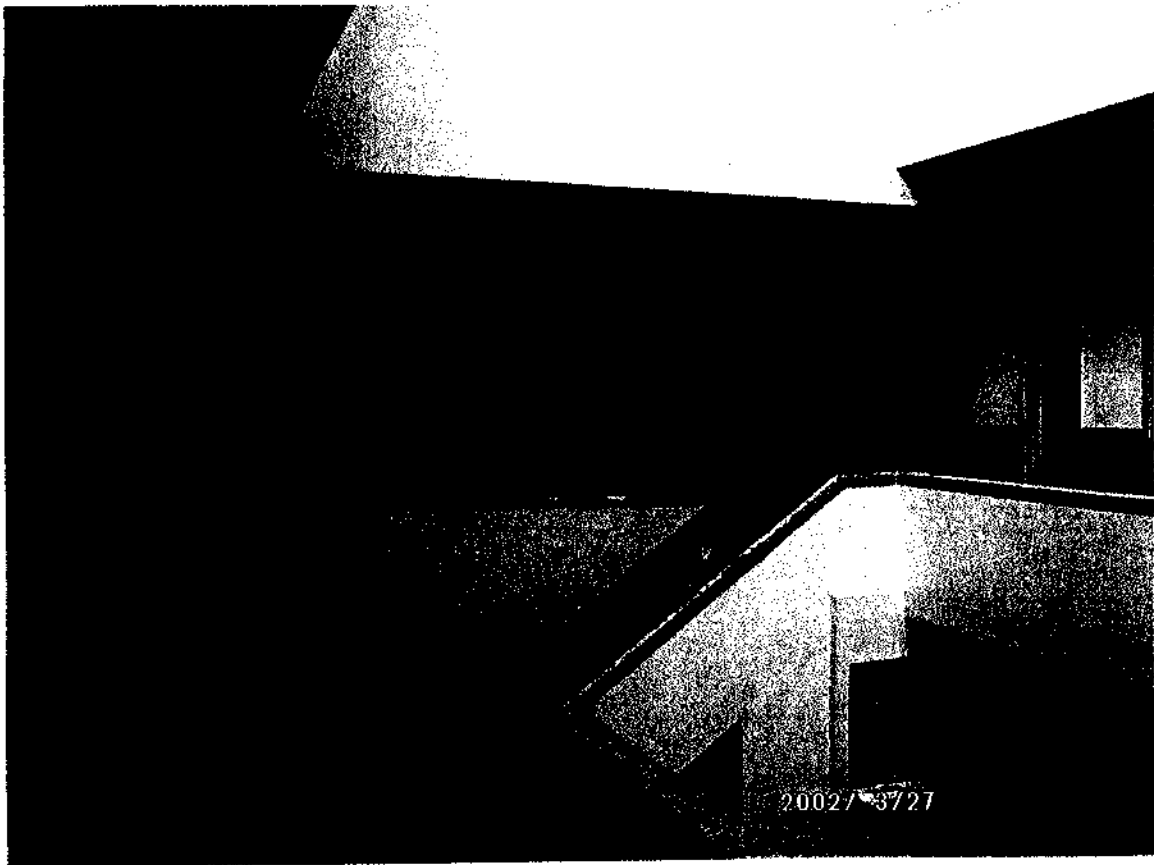
Se observa sobre la pared instalaciones y cables expuestos y a la vista.

A.G.C.B.A.

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°26

58



Se observan habitaciones que ventilan a un patio cerrado, debiendo hacerlo al "Espacio urbano". Los pasillos son de medidas menores a las permitidas por el CE, aquí miden 0,80m de ancho y deben ser de 1,10m .

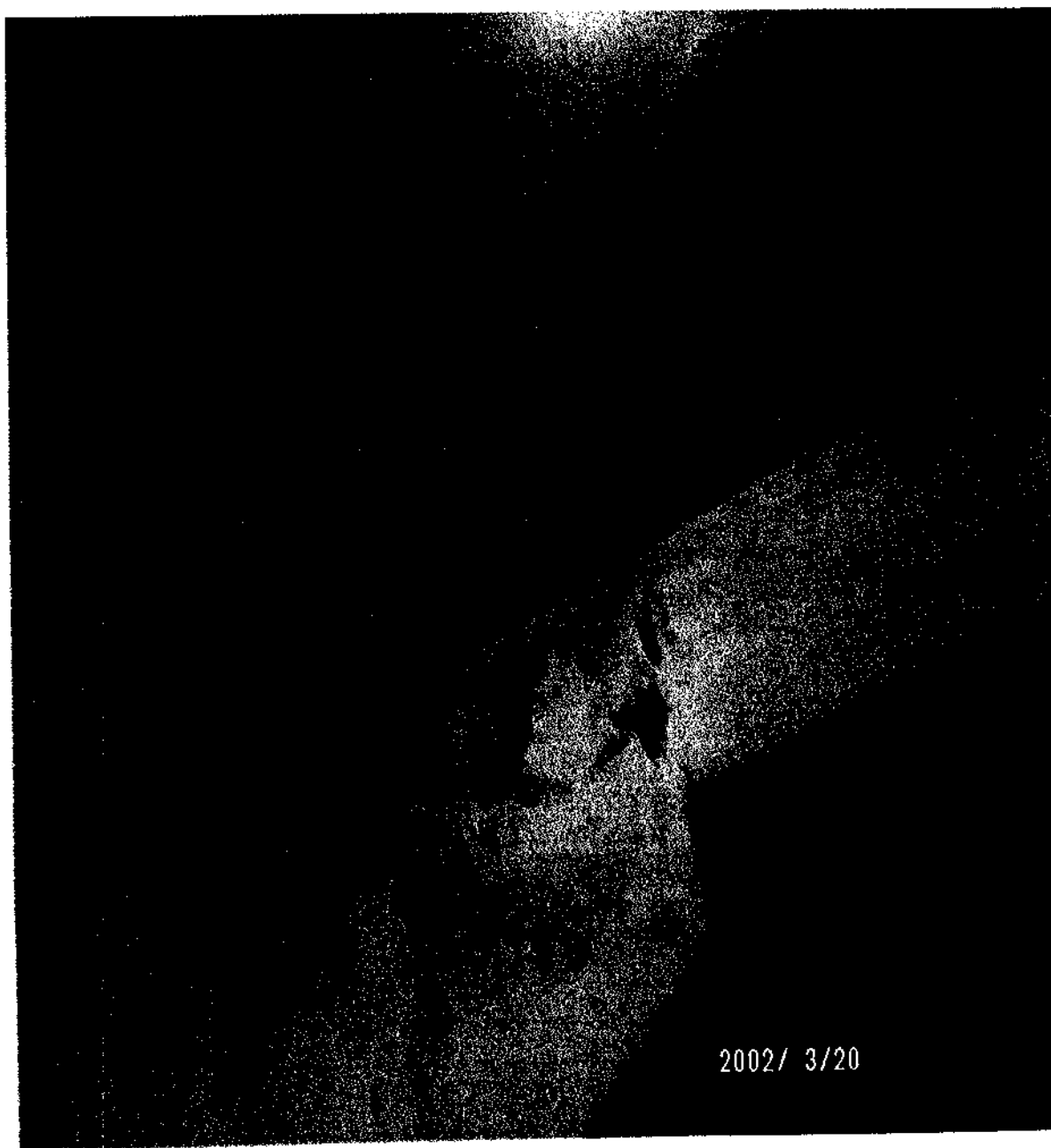
AGC/EA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°27

60



2002/ 3/20

A.G.C.B.A.
☒
☒
☒
☒

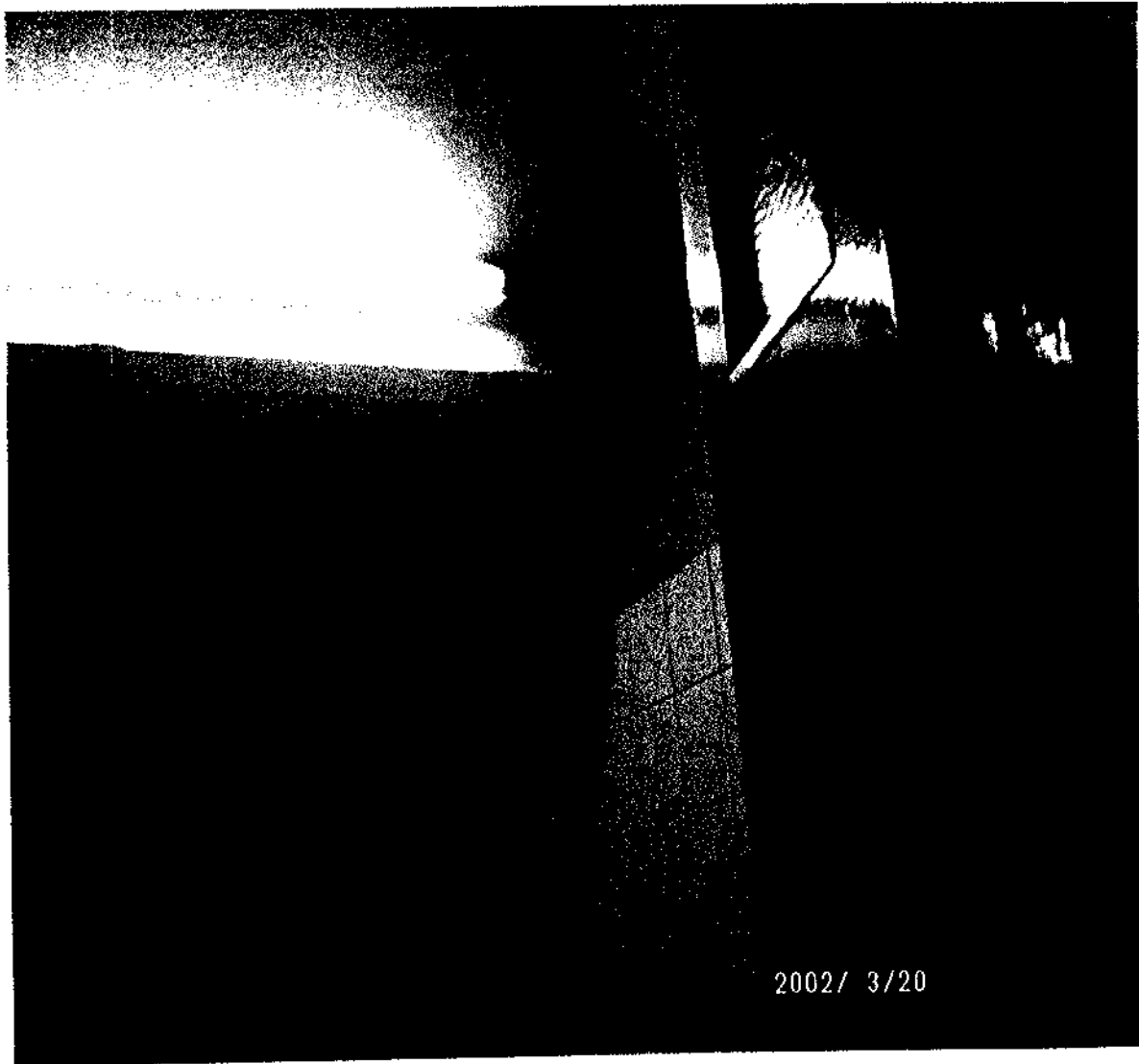
Se observa uno de los lugares que presentan daños producidos por filtraciones de agua, detalle que se repite en baños y pasillos en todos los pisos.

7

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Laval
Laval 3115
Foto N°28

61



En este local de cocina se observa manchas de humedad.

AG. O. B. A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten signature]

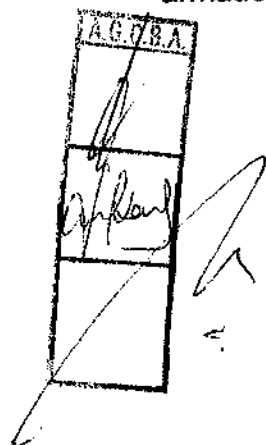
62

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°29



Se observa que en el baño hay humedad, la que afectó todo el techo y las paredes, corriendo serio riesgos de desprendimientos o derrumbes del cielorraso armado.



25

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°30

63



2002/ 3/20

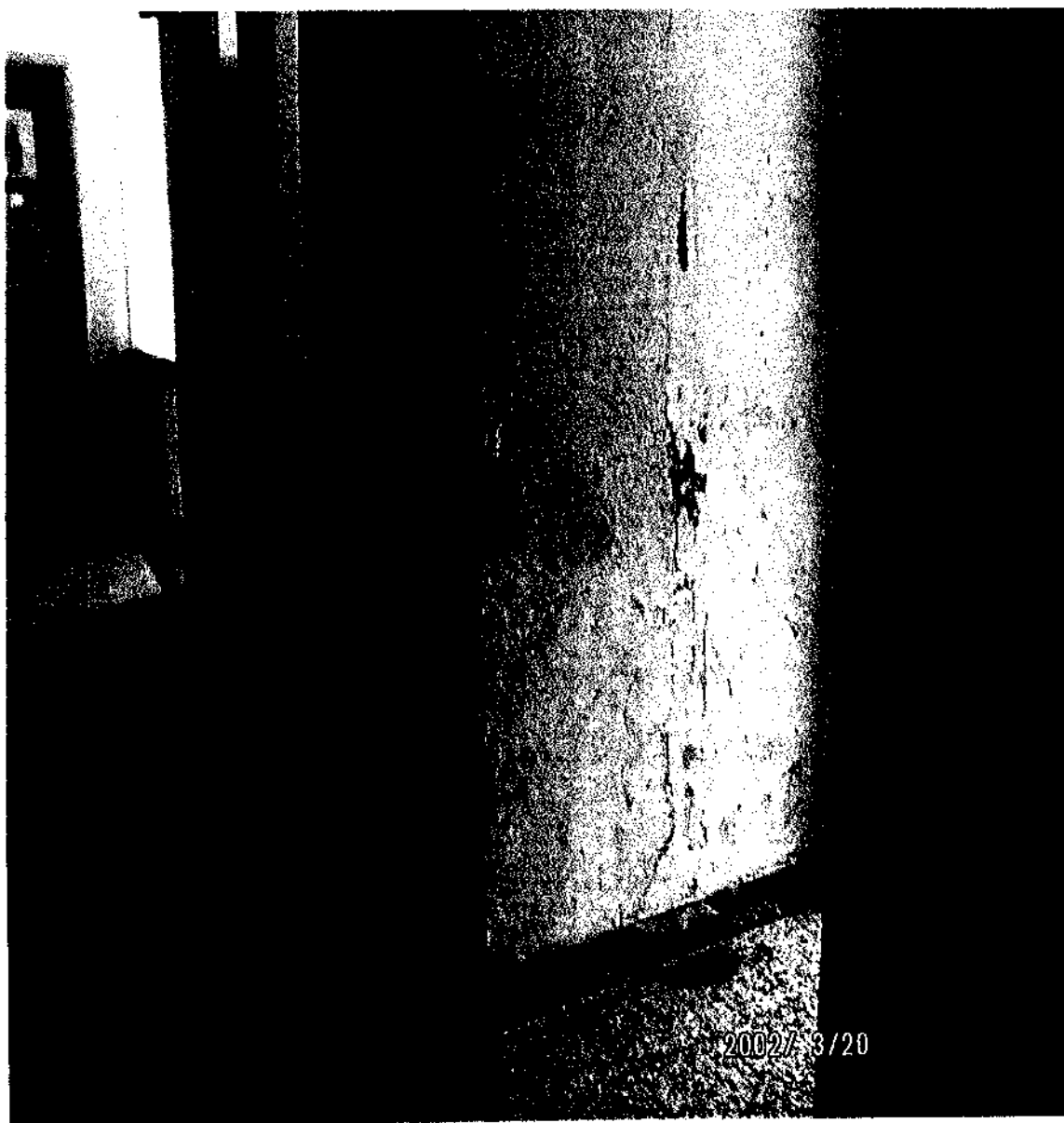
Se observa que en este baño hay humedad en el cielorraso y arreglos en las paredes sin terminar, corriendo serios riesgos de posibles desprendimientos y derrumbes del cielorraso armado.

A.G.C.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Laval
Laval 3115
Foto N°31



Se observa una pared afectada por la humedad.

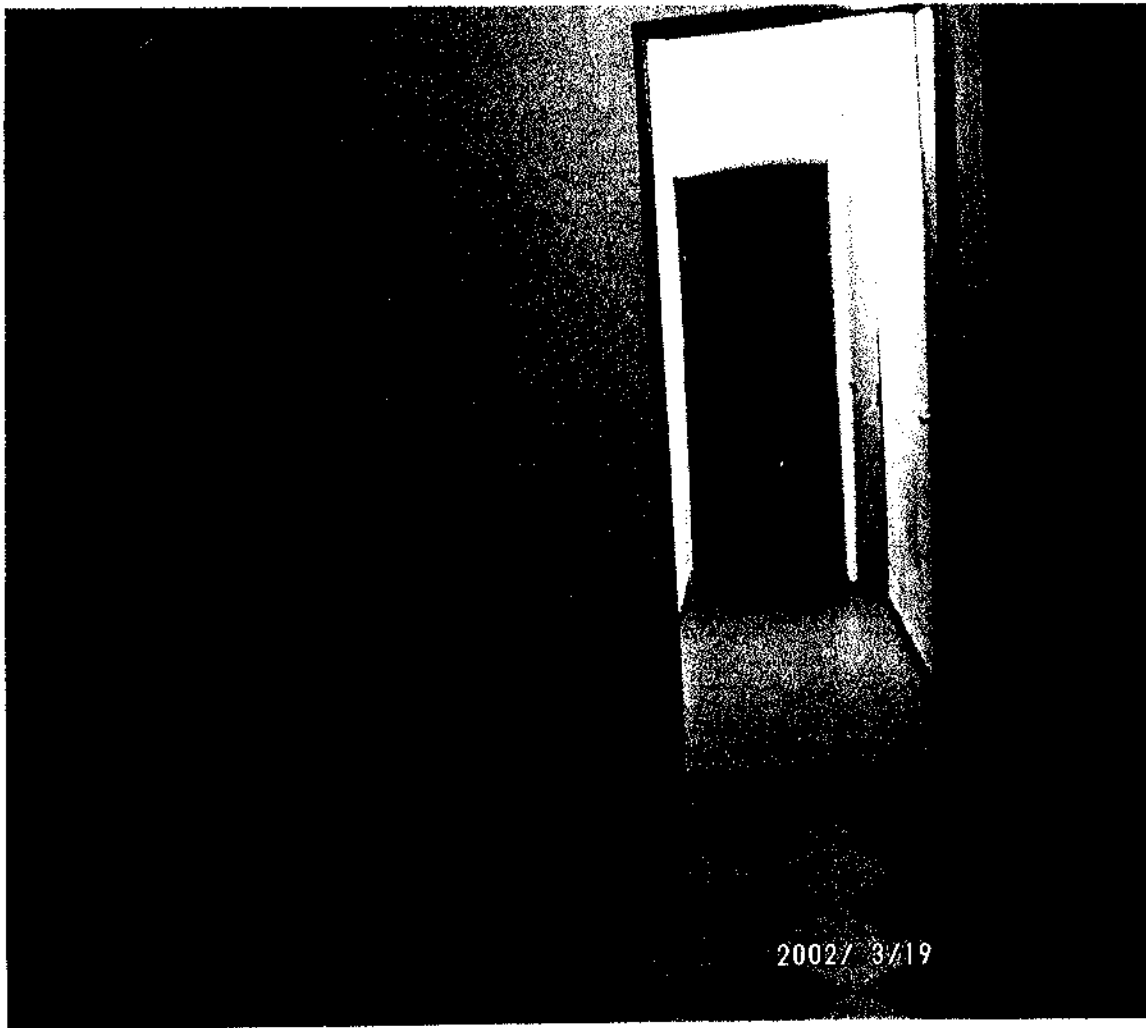
AGCRA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Laval
Laval 3115
Foto N°32

65



2002/ 3/19

Se observa una estufa con la conexión a la vista. La pared muestra la rotura producida por la instalación de la misma, la que no fue reparada.

La pared de la derecha que continúa después de la puerta, es un tabique de madera, material que no está permitido por el C. E. El piso muestra en la unión de los dos solados una zona mal reparada, con orificios en el piso, detrás del marco de la puerta.

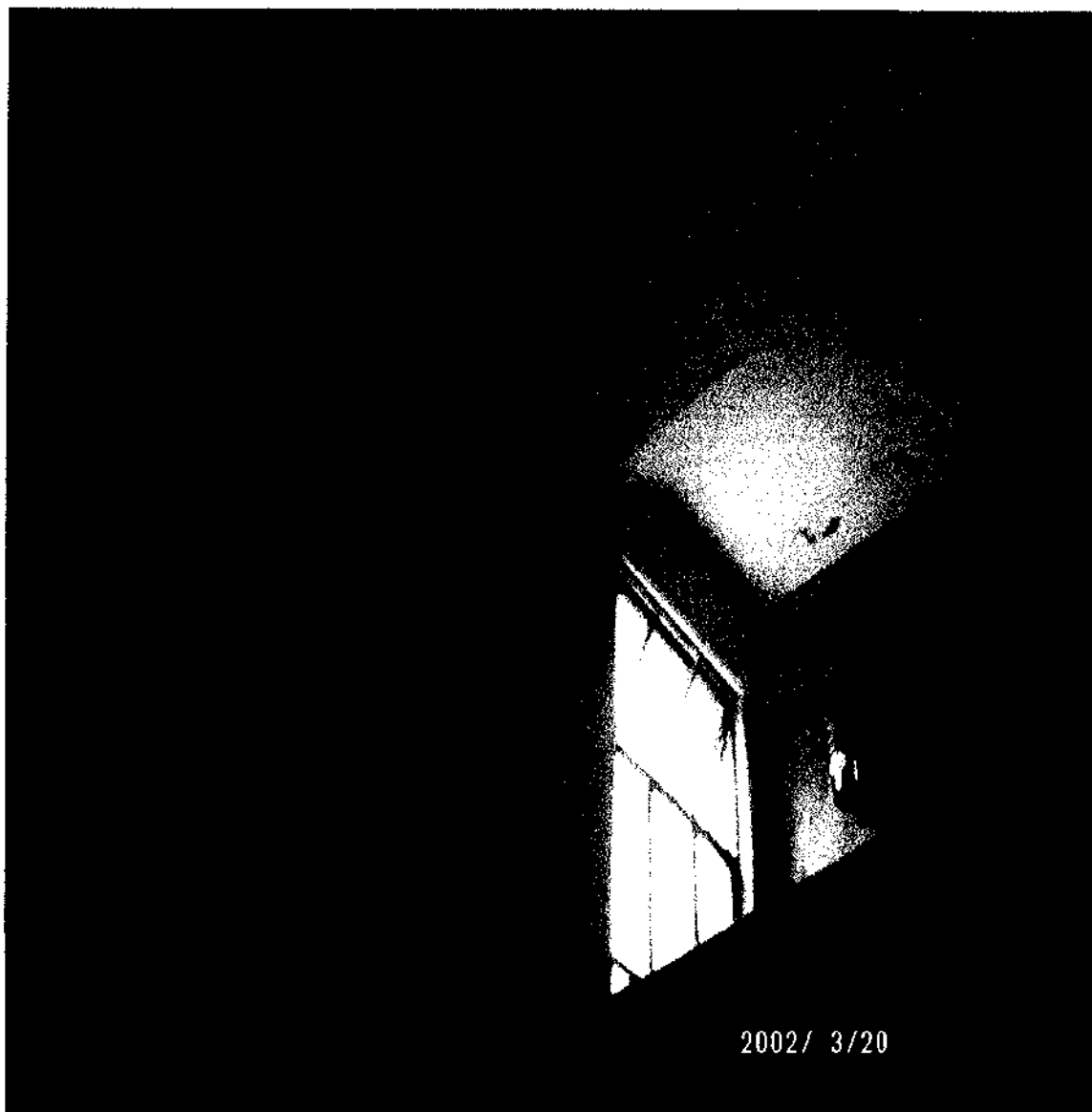


2

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°33

66



Se observa la escalera que sube a los pisos superiores con marcas de humedad en las paredes y en la viga.

AGG
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Laval
Laval 3115
Foto N°34

67



2002/ 3/20

Se observan manchas de humedad en el cielorraso con riesgo a posibles desprendimientos, así como la puerta rota.



Handwritten signature or mark.

68

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°35



Se observa humedad entre las dos puertas y los marcos que están separados de la pared.



Handwritten signature or mark.

69

ANEXO FOTOGRAFÍAS

Hotel Lavalle
Lavalle 3115
Foto N°36



Se observa toda una pared afectada por la humedad.

ASL/A
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Luján
Cevallos 1770
Foto N°37



Se observa un alero de madera sobre la planta baja, sin pintar. En la parte superior, sobre la azotea, se observa una construcción sin pintura, con pequeños aventanamientos, que no cumplen con el art.4.6.4.2 iluminación y ventilación de locales de 1ª clase y 4.11.2.0/1, sec. IV del CE, sobre "Obras de reforma y ampliación".

AGC.BA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Luján
Cevallos 1770
Foto N°38



Se observa la galería del 1° piso, sobre el 1° patio de este hotel, detectándose que en la viga del frente y en el cielorraso de la parte inferior, hay daños efectuados por filtraciones de agua.



Handwritten signature or initials.

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Luján
Cevallo 1770
Foto N°39

72



Se observa una escalera construida en el patio del fondo del hotel, en una zona correspondiente al corazón de manzana donde no se puede edificar. El último tramo de la misma termina sobre el techo de la galería, aquí podemos ver que no hay barandas laterales, ni en el tramo que sube y tampoco sobre la azotea. Así mismo se ha constatado que el ancho de los pasillos de la galería (0,90m) son de dimensiones menores a lo establecido en el CE, mínimo 1,10m.



ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Luján
Cevallos 1770
Foto N° 40

73



Se observa el estado de las paredes de este corredor, sin pintar. El cielorraso con marcas de humedad y cables colgando. En el pasillo se observan habitaciones que ventilan al mismo. Los dormitorios son locales de primera categoría que deben ventilar e iluminarse al "Espacio Urbano". Al entrar a estos locales se percibe un fuerte olor a humedad.



8-

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Luján
Cevallos 1770
Foto N°41

74



Se observa que en el frente del hotel no hay chapa que identifique los datos del establecimiento.

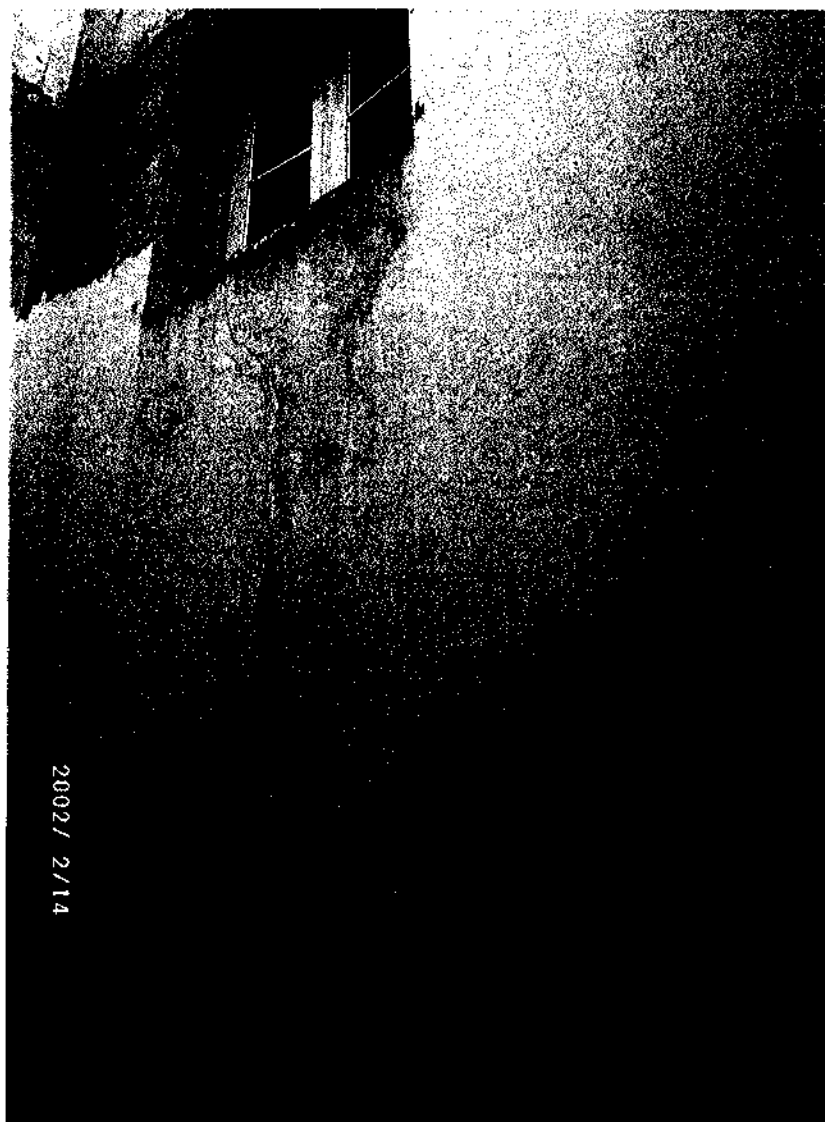


3

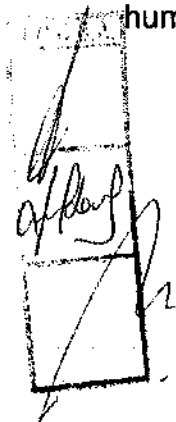
ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°42

75



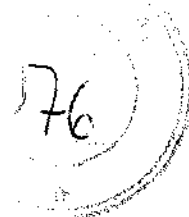
Se observa la pared de un patio con falta de pintura y daños por filtraciones de humedad.



4

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°43



Se observa el mal estado que presenta este patio con paredes sin pintar y con zonas englobadas.



ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°44

77



2002/ 2/14

Se observa el piso de una de las habitaciones con un piso de madera de pinotea, que presenta una superficie irregular con grandes separaciones entre las tablillas.

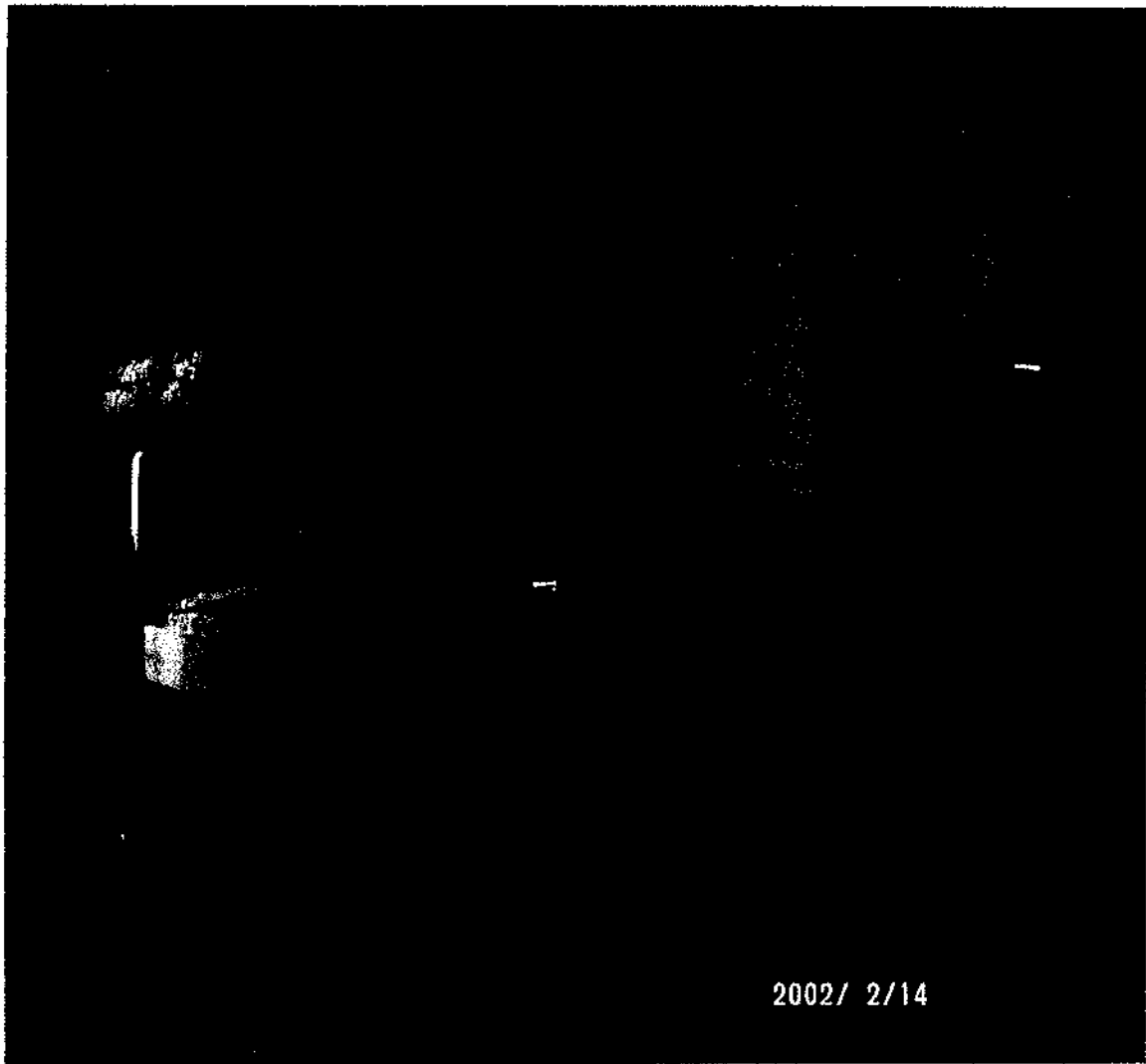


4-

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°45

78



2002/ 2/14

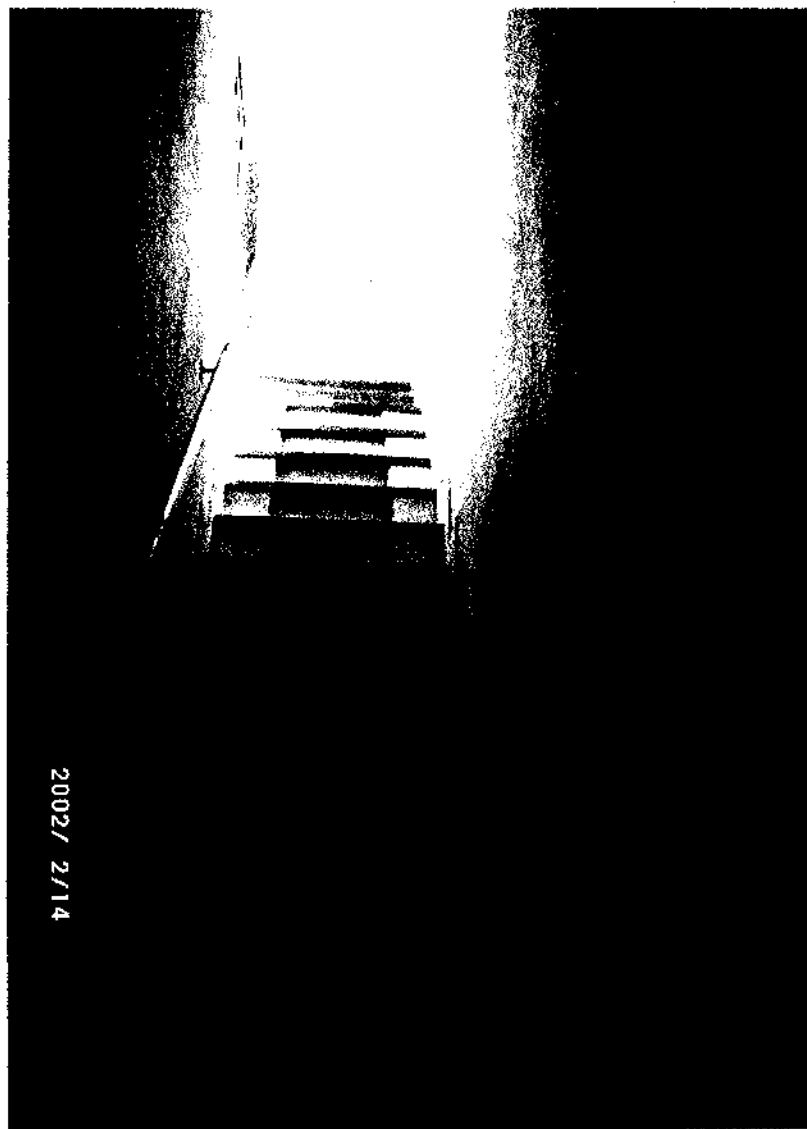
AGCBA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

Se observan camas tipo cuchetas, amontonadas con poco espacio entre las mismas. Es de aclarar que este tipo de camas en dos niveles produce hacinamiento.

4

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°46



2002/ 2/14

Se observa la escalera angosta y empinada que sube al tercer nivel del hotel. La misma tiene medidas no permitidas por el C.E., art.4.6.3.4, ap."b". Son escalones de 0,20x0,20 m, y deberían ser como mínimo de 0,18 x 0,26 m. Este tercer nivel está edificado, en oposición a lo reglado por el art. 4.11.2.1. del CE).



[Handwritten signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Ostende
Sarmiento 1296
Foto N°47



Se observan construcciones antirreglamentarias realizadas en la azotea del hotel.

A.G.C.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel salta
Salta 2171
Foto N°48

81



Se observa un pasillo cubierto con medidas antirreglamentarias, al que ventilan habitaciones, baños y cocinas. Es de notar que todas las habitaciones deben ventilar al exterior (al Espacio Urbano). Todas estas construcciones se efectuaron en el fondo del terreno, zona que no se puede construir pues es el corazón de manzana.

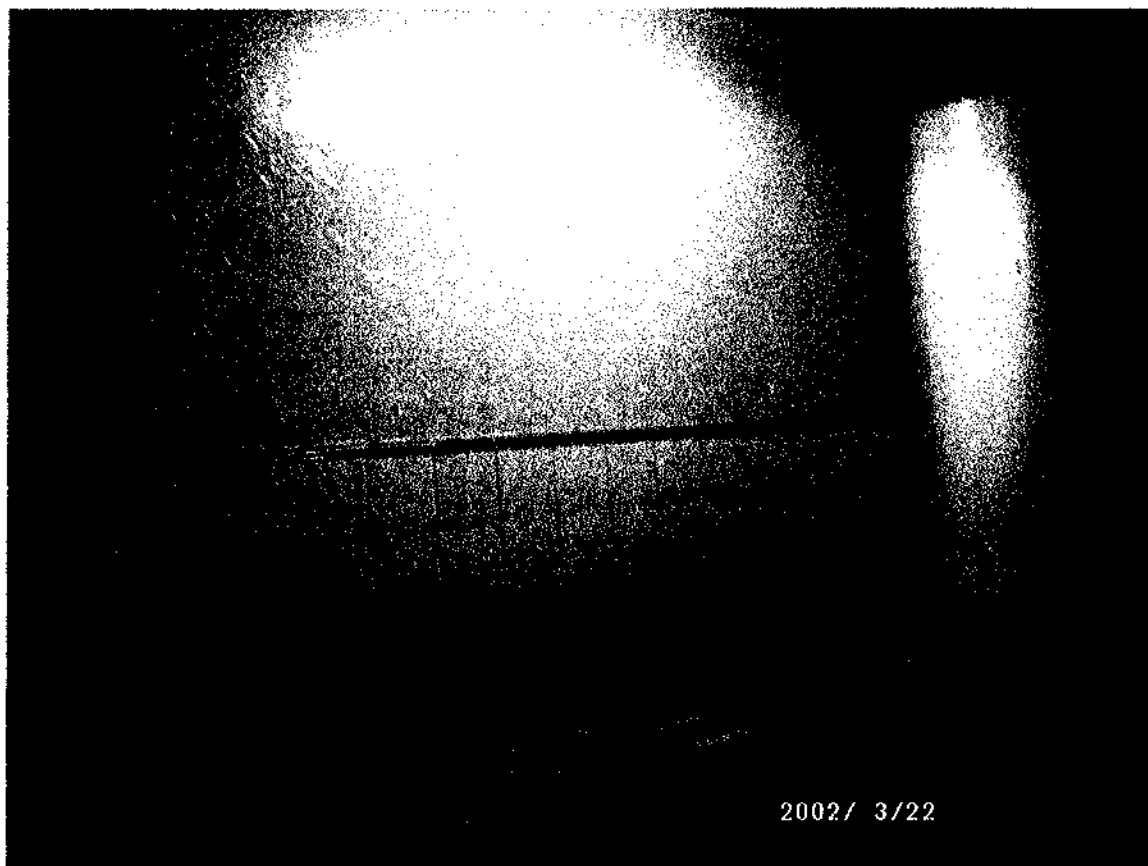
AGCBA
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Salta
Salta 2171
Foto N°49

87



Se observa en la mesada de la cocina y bajo mesada toda una zona con roturas y falta de pintura o revestimiento.

AGC.E.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Signature]

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Salta
Salta 2171
Foto N°50

83



Se observan tres habitaciones construidas en la azotea, sobre el frente del hotel, a las que se accede por una escalera abierta, la que no reúne las condiciones que marca el C. E. en cuanto al ancho (menos de 1,10m) y para llegar a las mismas hay que cruzar una terraza descubierta. Estas construcciones no cumplen con el art. 4.11.2.1. del CE. Sobre "Obras de reforma y ampliación", (no se pudo acceder al interior pues estaban cerradas con llave).

Handwritten signature and stamp in the bottom left corner.

Handwritten signature in the bottom center.

ANEXO FOTOGRAFIA

Hotel Santa Ana
Rincón 50
FotoN°51

84



Se observa que el frente del hotel carece de la chapa identificatoria.



84

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Venezuela
Venezuela 694
Foto N°52

85



Se observa que la puerta de entrada al hotel carece de chapa identificatoria.

A.G.C.B.A.
☒
☒
☒
☒

SL -

ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Venezuela
Venezuela 694
Foto N°53

86



Se observan construcciones antirreglamentarias sobre la azotea.



Handwritten signature or mark.

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°54

87



2002/ 3/27

Se observa el cielorraso y la columna de los baños deteriorados por efectos de la humedad, con riesgos de derrumbe y desprendimientos del cielorraso armado.

A.G.C.B.A.
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>
<i>[Signature]</i>

[Handwritten signature]

ANEXO FOTOGRAFÍAS

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°55



Se observan los daños producidos por la humedad en el sobretecho del pasillo de la galería del 2° piso, revoques caídos y rajaduras, con peligros de derrumbe.

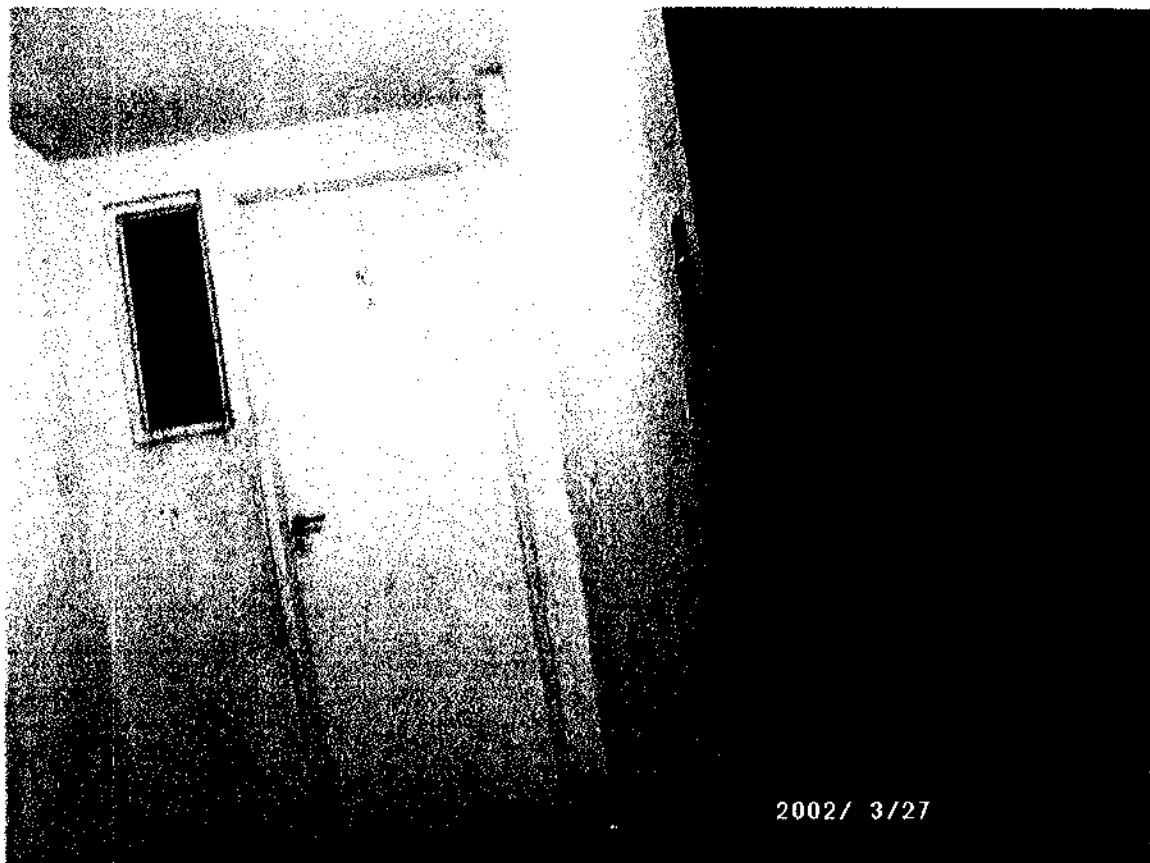


Handwritten signature or mark.

ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°56

88

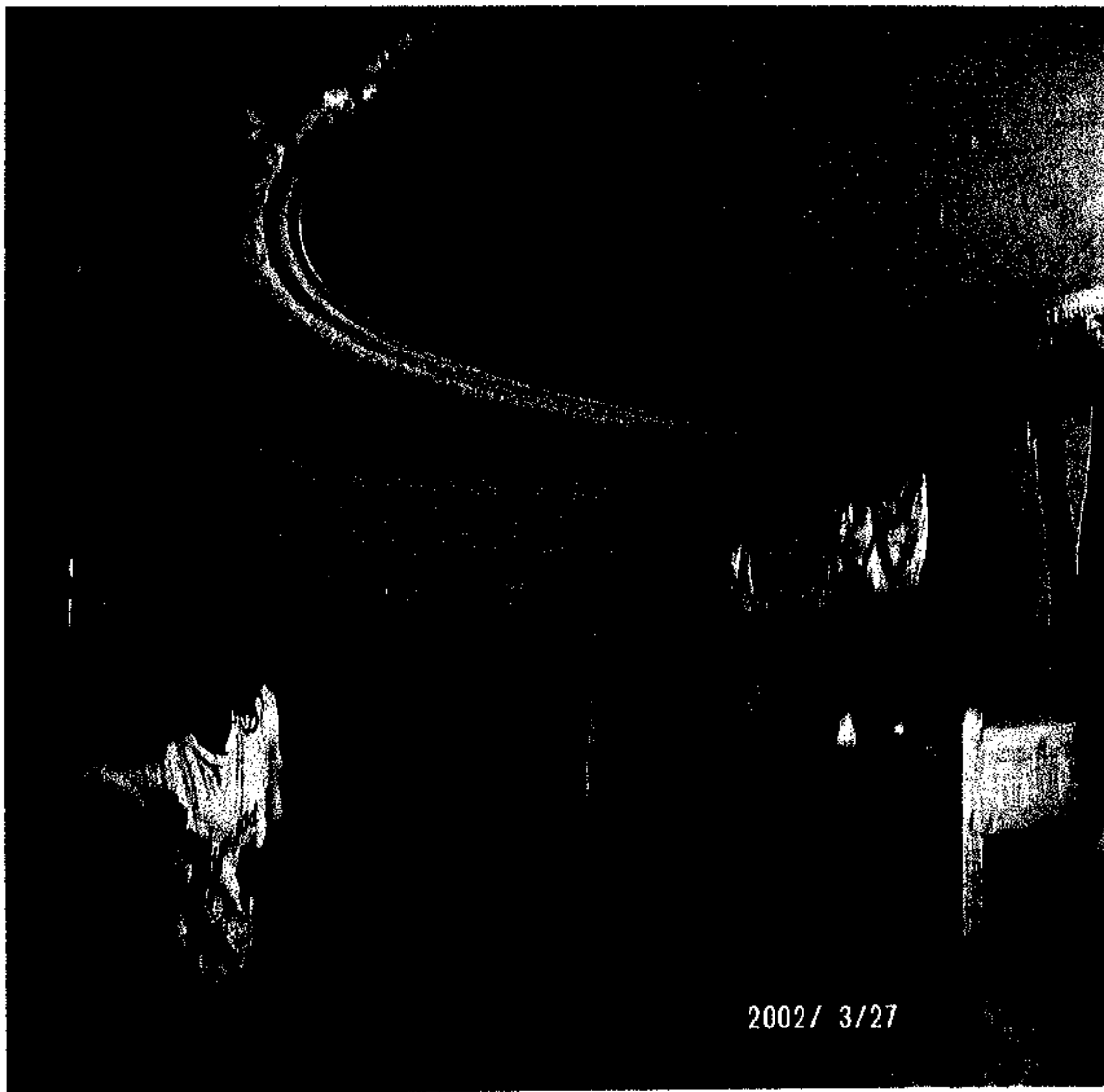


Se observa un sector del pasillo del entrepiso que une tres habitaciones, este sector fue construido en contravención con lo normado por el C. E. Art. 4.11.2.1. c), 2). Otras faltas que se destacan son: 1°) no tienen la altura permitida, miden 2,20 m en el pasillo y llega a 2 m en el interior de las habitaciones, 2°) pudimos acceder a una y comprobamos que no tiene ventilación y tampoco iluminación alguna, la que esta al frente de la foto le colocaron una abertura de medidas reducidas, las llaves de luz no tienen tapas y las paredes están sin pintar.



ANEXO FOTOGRAFÍA

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°57



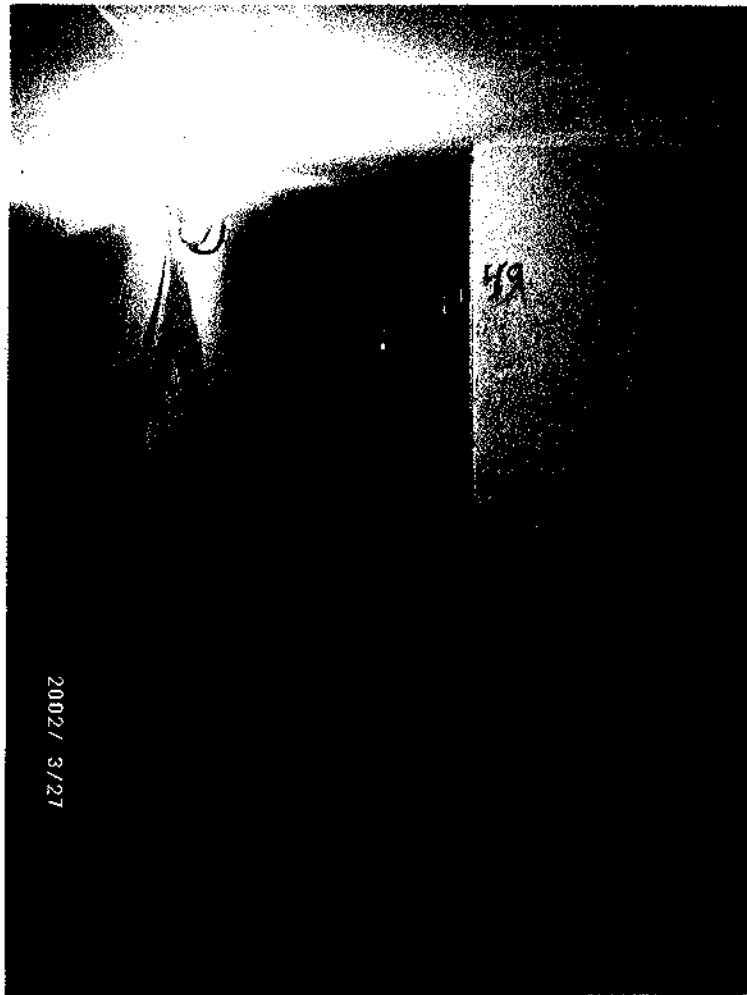
Se observa el interior de la habitación N°98. Es una de las tres habitaciones a las que se accede por el pasillo de la foto N°56. Asimismo, se observa la escasa altura (2m), el hacinamiento; viven 8 personas en una habitación de 4x4m y se observa en el cielorraso el altorrelieve del yeso que determinaba un sector de un hall de doble altura, (es de notar las manchas de humedad que han deteriorado el enlucido del yeso) En esta construcción no se dio cumplimiento a lo normado por el CE art.4.11.2.1.



[Handwritten signature]

ANEXO FOTOGRAFÍAS

Hotel Zavalía
Juan de Garay 474
Foto N°58



Se observa el pasillo del 1° piso, que tiene medidas de 0,80m, menores a las permitidas por el C.E., con paredes deterioradas por arreglos mal efectuados y faltos de pintura.



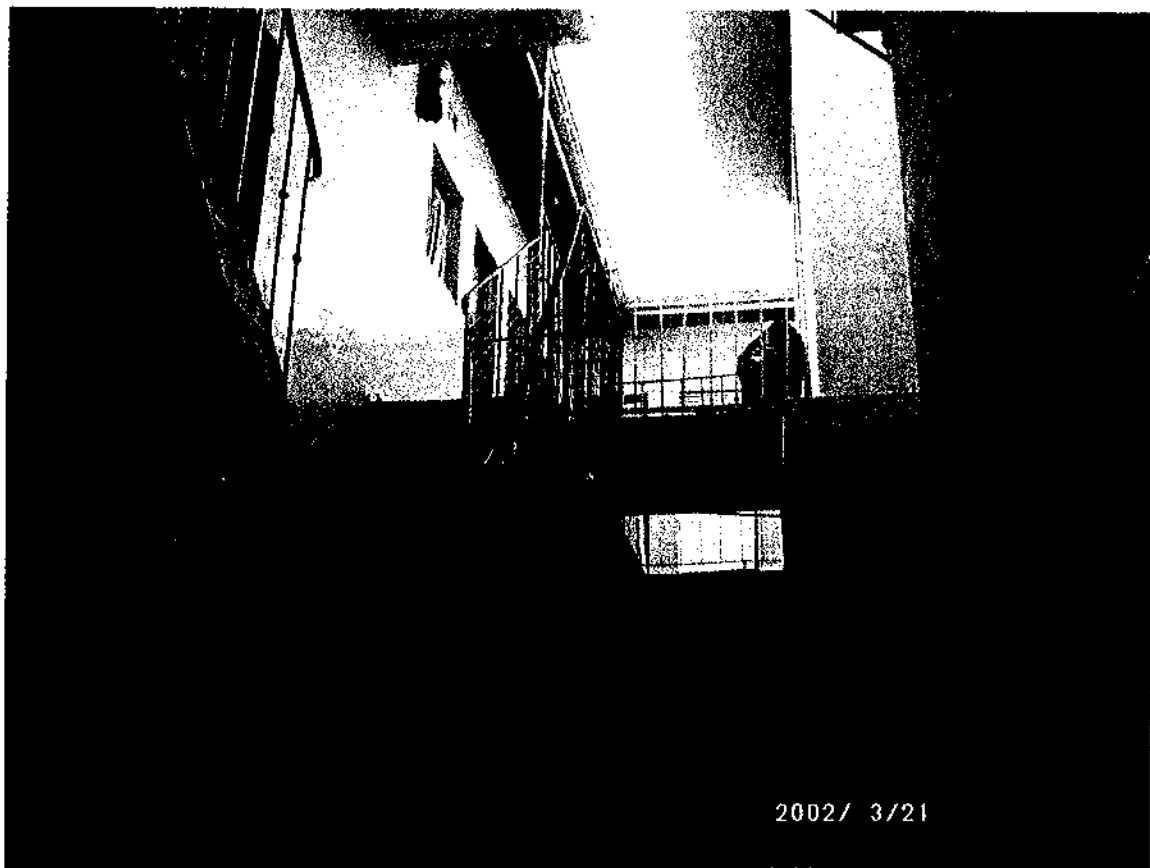
ANEXO FOTOGRAFIAS

Hotel Corrientes

Perú 932

Foto N°59

92



A este hotel no pudimos auditarlo, pues el encargado, que dijo ser uno de los propietarios, no quiso darnos información y después de esta foto tuvimos que retirarnos. En esta vista se observan escaleras con medidas que no cumplen con el C.E., habitaciones que ventilan por las puertas de acceso y a pasillos y galerías, el ancho del patio no cumple con las medidas mínimas del C.E anterior al CPU y en menor medida si la habilitación correspondiera al período cuya normativa rige el CPU.



Handwritten signature or mark.