

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Febrero de 2005
Destinatario	Colegio de Auditores de la A.G.C.B.A.
Código del Proyecto	5.03.23
Denominación del Proyecto	Grandes Establecimientos Comerciales
Objetivo de la auditoría	Controlar la legalidad de los actos administrativos y operacionales en materia de habilitaciones de grandes establecimientos comerciales habilitados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Verificar el procedimiento constatando el cumplimiento de la normativa aplicable mediante inspecciones. Relevamiento funcional de los programas.
Alcance	Verificar la habilitación de los grandes establecimientos comerciales que se encuentran en el ejido de la Ciudad, denominación ésta que comprende los denominados “shoppings” y los “grandes supermercados”. Verificar las condiciones de dichos establecimientos en materia de seguridad, salubridad e higiene, mediante la realización de inspecciones <i>in situ</i> .
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Entre el 19 de septiembre del 2003 y el 14 de febrero de 2005.
Limitaciones al alcance	✓ De acuerdo a la muestra establecida en el apartado <i>III.i Selección de Muestra</i>, el 4% de las actuaciones no cuentan con expedientes confeccionados, ya que consisten en trámites de 1961, fecha anterior a la creación del procedimiento de conformación de expedientes. ✓ El 14% de las actuaciones fueron solicitadas por Nota 3794/04 (reiterada por Nota 4011/04). De las actuaciones solicitadas fueron suministrados tres expedientes, y se respondió que “<i>las restantes serán localizadas a la brevedad</i>”, sin haberse obtenido ninguna otra información al respecto hasta la fecha. ✓ Sobre el 4% de las actuaciones de la muestra en el ente auditado informa que por mudanza se encuentran en la calle Ávalos 451, y que originaron nota solicitando su intervención, sin haberse obtenido resultados a la fecha de cierre de este informe de avance. ✓ El 4% de las actuaciones de la muestra no pudieron ser compulsadas debido a constar el expediente en un Juzgado, en el cual personal de este organismo de control se apersonó para tomar vista, resultando negativo el resultado. ✓ Al compulsarse en Procuración General, el Expediente N° 103.566/90 sobre la habilitación del Alto Palermo Shopping, se encontró una reconstrucción del mismo que contenía actuaciones referentes a sus locales internos, sin obrar ninguna medida en pos de la efectiva reconstrucción de la actuación misma.

Aclaraciones previas	Las aclaraciones previas plasman las modificaciones de la estructura.
Observaciones principales	✓ La DGHP no cuenta con un sistema de información y registro de expedientes, que en términos de eficacia y eficiencia, permita una rápida localización de los mismos. ✓ Se elevan actuaciones a este organismo de control, conteniendo información contradictoria sobre la ubicación de los expedientes de tramitación de habilitaciones, sin que medie control alguno previo a la firma del director general que, en todos los casos, suscribe la información suministrada por el organismo auditado. ✓ No consta en el 5% de las actuaciones la solicitud de habilitación. ✓ No consta en el 5% de las actuaciones los Planos de Habilitación. ✓ No consta en el 5% de las actuaciones el certificado de sobrecarga. ✓ No consta en el 9% de las actuaciones la titularidad de la habilitación. ✓ No consta en el 14% de las actuaciones constancias de ingresos brutos. ✓ No consta en el 14% de las actuaciones último pago de ingresos brutos. ✓ No consta en el 14% de las actuaciones los certificados de protección contra incendios¹. ✓ No consta en el 9% de las actuaciones el Certificado de Consejo Profesional. ✓ No consta en el 27% de las actuaciones la Plancheta de Habilitación. ✓ No consta en el 91% de las actuaciones el cumplimiento de lo establecido en la Ley 123, artículo 40, en relación al Impacto Ambiental. ✓ La foliatura no es realizada correctamente en el 32% de las actuaciones, ya que no se realiza de manera correlativa, o se tacha sin salvar, o no se especifican los desgloses. ✓ Se realizaron 19 visitas (a los 10 shoppings y 9 supermercados), de las mismas surgen los siguientes hallazgos²: 1. En el 37% de los establecimientos relevados, los subsuelos dedicados a estacionamiento cobran por este

¹ CE 4.12.2.3.

² Es de hacer notar que las visitas fueron suspendidas en febrero de 2005 puesto que los inspecciones del GCBA, a raíz de los procedimientos de constatación *in situ* efectuados por el equipo de auditoria interviniente, comenzaron a realizar inspecciones a partir de las mismas. Poniendo de relieve que en las visitas realizadas hasta diciembre de 2004 los inspectores del GCBA sólo acompañaban a los auditores con la única finalidad de garantizar su acceso a los establecimientos, como originalmente les fuera solicitado; razón por la cual todas las complicaciones provenientes de aquellas repercutieron en el desarrollo de las tareas planificadas por esta Auditoría. Considerando la naturaleza de los hallazgos obtenidos en las 19 visitas efectivamente realizadas, se consideran suficientes las mismas a fin de desarrollar un estado de la situación de infraestructura edilicia y de seguridad de los grandes establecimientos comerciales.

	servicio y no presentan certificado o la plancheta de la habilitación para este uso, como "Garaje comercial". 2. En el 32% de los establecimientos relevados no se cumple con lo establecido en el Código de Edificación que determina en 4.8.4.4 d): "Los locales o espacios requeridos para la prestación de los servicios de energía eléctrica se destinarán a cámaras, centros de transformación, equipos de maniobra o medición, deberán ser cerrados, con paramentos de mampostería u hormigón y/o malla metálica resistente, u otros materiales equivalentes, con puertas de abrir hacia fuera y cerraduras de seguridad, todo ello aprobado por la empresa pertinente." Dichos locales o espacios deberán ser accesibles desde vía pública. En algunos casos al acceder a la cámara de transformadores, se encontró que se almacenan todo tipo de materiales y enseres en total desorden, obstaculizando el paso. 3. En el 11% de los establecimientos relevados se detectaron locales habilitados en el interior del establecimiento que no cumplen con la altura exigida para locales de tercera clase (CE 4.6.2.2), los que deben medir desde el solado al cielorraso 3 m. Por otra parte según lo establece el CE 4.6.4.4 en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase", debieran ventilar al "espacio urbano" y recibir luz del día, cosa que en este caso no se pudo comprobar. 4. En el 11% de los establecimientos relevados las mangueras contra incendio, se encuentran en sus nichos junto a las llaves y lanza, pero no están conectadas a la cañería para su uso inmediato en una emergencia, o no están las mangueras, o los baldes de arena no tiene arena. 5. En el 11% de los establecimientos relevados no se cumple con los anchos mínimos en los pasillos de las galerías y de los medios de salida, con respecto a las distancia que debe existir entre kioscos y mostradores con las barandas que dan al patio interior (mínimo 2,10 m). (C. E. 7.2.1.3.c.3 "Medios de salida en Galería de Comercio"). 6. En el 32% de los establecimientos relevados la cantidad de matafuegos que se declaran no cumplen con la cantidad de uno cada 200 m2 de superficie de cada piso (CE 4.12.2.3.a.2.). 7. En el 21% de los establecimientos relevados se verificó la existencia de tarjetas de matafuegos vencidas, o matafuegos en mal estado de funcionamiento y conservación. 8. En el 32% de los establecimientos relevados las instalaciones eléctricas de los locales de servicio y los depósitos presentan irregularidades como:
--	--

³ Esta observación incluye planos de habilitación, planos de uso conforme, planos de prevención contra incendios, planos de instalación eléctrica, planos de ventilación por medios mecánicos, etc.

	a. Cables expuestos, con tomas de electricidad sin tapas. b. Cableado eléctrico exterior. c. Tomas múltiples (“zapatillas”). d. Humedad en paredes de algunos locales de tableros eléctricos. 9. En el 21% de los establecimientos relevados las instalaciones de gas de locales de los patios de comidas, presentan faltas como: existencia de llaves de corte de gas comunes (deben ser del tipo solenoide), falta de matafuegos y elementos de seguridad como; (sobre las zonas de hornallas) detectores de fuego, bocas de gas CO2 y tapas de cierre automático del tiraje en caso de fuego. 10. En el 11% de los establecimientos relevados, los mismos se encuentran habilitados como un rubro que no corresponde, ya que lo fue como “Supermercado Total”, a pesar de contar con locales en el exterior del supermercado o en el sector delante de la línea de cajas, lo cual lo clasifica como “Paseo de Compras” o “Galería de Comercio”. 11. En el 16% de los establecimientos relevados se detectó, en el sector de depósito, mercadería estibada a mayor altura de la correspondiente (60 cm por debajo de los rociadores contra incendios). 12. En el 47% de los establecimientos relevados no constan en el establecimiento los planos de habilitación a la vista de los inspectores. 13. En el 21% de los establecimientos relevados no constan en el establecimiento los planos conforme a obra de prevención contra incendios, o los mismos no expresan las características físicas existentes. 14. En el 11% de los establecimientos relevados no se exhibe en las paredes del sector de servicio el plano de evacuación. 15. En el 5% de los establecimientos relevados los planos que se exhibieron no coinciden con las características físicas existentes³.
Conclusiones	Las habilitaciones y la fiscalización de los grandes establecimientos comerciales confirman los hallazgos detectados por este organismo de control en temáticas tales como: guarderías infantiles, geriátricos, publicidad en vía pública, locales bailables, hoteles, estadios y uso del espacio público; en cuanto a falta de planificación estratégica de inspecciones y baja confiabilidad en los registros de habilitaciones, con el agravante que no existe normativa específica que regule las particularidades de la actividad que se audita en el presente informe. Asimismo, la doble fiscalización del esqueleto del gran establecimiento comercial por un lado, y a las habilitaciones de sus locales internos por el otro, complejizan la actividad fiscalizadora. Las habilitaciones deben ser realizadas conforme a la ley, sin

	excepciones que afecten la naturaleza de la normativa que regula las mismas, y sus tramitaciones deben ser realizadas de manera correcta y completa. En este sentido es necesario atender a las observaciones realizadas a fin de no repetir desvíos. Con respecto a las actuaciones que no han terminado su tramitación, es de vital importancia que se completen, a fin de cumplir con lo normado. Finalmente, es esencial que, el órgano fiscalizador tome la responsabilidad sobre la seguridad de los cientos de miles de personas que transitan diariamente en los grandes supermercados y shoppings de Buenos Aires, ya que se han detectado un elevado porcentaje de incumplimientos en la normativa vigente, respecto de la seguridad de los establecimientos y del público asistente a los mismos. En conclusión, las habilitaciones deben ser otorgadas acorde a la planificación urbana de la Ciudad de Buenos Aires, con concordancia a los Códigos de Planeamiento Urbano, de Edificación y de Habilitaciones, sin generar excepciones que se contradigan con la ley. Las inspecciones sobre estos establecimientos deben ser permanentes, y debe atender a la complejidad que presenta la actividad en relación a la afluencia masiva de público. Es importante tener en cuenta las habilitaciones de los locales internos, con especial atención a los estacionamientos, cines y sectores de juegos, haciendo especial hincapié en la obligatoriedad de exhibición de la documentación pertinente en los locales habilitados.
--	--