AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 5.26.03

AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras. (Shoppings Comerciales).

Auditoría de Desempeño

Período 2025

BUENOS AIRES - OCTUBRE 2026

Jean Jaures 220 (C1215ACD) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidenta

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CÓDIGO DE PROYECTO N.º: 5.26.03

NOMBRE DEL PROYECTO:
"AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras. (Shoppings Comerciales)"

OBJETO:
Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC), dependientes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC). Unidades Ejecutoras: n° 3.184 (DGHyP), Programa n° 91 (Gestión de habilitaciones y permisos) y n° 3.182 (DGFyC), Programa n° 92: "Fiscalización de actividades comerciales" - Paseo de Compras (shoppings comerciales).

OBJETIVO:
Examinar el desempeño de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC), evaluando la adecuación de sus recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía, con relación a: a) los trámites de solicitudes gestionadas por la DGHyP en el año 2025 (ingresadas en dicho año o pendientes -en trámite- a su inicio) relacionadas con los establecimientos (estructura) comúnmente denominados "shoppings comerciales", sin perjuicio de los nomencladores de rubro de habilitación existentes al momento de la habilitación del establecimiento. b) gestión inspectiva desplegada por la DGFyC en el año 2025 en dichos establecimientos.

PERÍODO: Año 2025.

JURISDICCION: 24 -Ministerio de Justicia.
OGESE: 261 –AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL
U.E: 3182 (DGFYC). **PROG:** Nº 92 Y **UE**: 3184 (DGHYP). **PROG**: N° 91.

PRESUPUESTO:[1]	Sancionado	Vigente	Devengado
Prog. N° 92	$ 14.041,92	$ 15.555,25	$ 15.555,25
Prog. N° 91	$ 2.724,16	$ 2.688,38	$ 2.687,21

EQUIPO DESIGNADO:

Directora de Proyecto:
Lic. Elfreedes Sales Navas.
Auditor Supervisor:
Dr. Juan Ignacio Vázquez Pisano.

FECHA DE APROBACION DEL INFORME: 14 DE OCTUBRE DE 2026
APROBADO POR: UNANIMIDAD

[1] Cifras expresadas en millones de pesos.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: C.A.B.A, 14 de octubre de 2026.

Código de Proyecto: N° 5.26.03

Denominación del Proyecto: AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras. (Shoppings Comerciales)

Tipo de Auditoría: Desempeño.

Dirección General: Dirección Gral. de Control de Seguridad y Relaciones Gubernamentales.

Período bajo examen: Año 2025.

Objeto de la Auditoría: Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC), dependientes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC). Unidades Ejecutoras: n° 3.184 (DGHyP), Programa n° 91 (Gestión de habilitaciones y permisos) y n° 3.182 (DGFyC), Programa n° 92: “Fiscalización de actividades comerciales” - Paseo de Compras (shoppings comerciales).

Objetivo de la Auditoría: Examinar el desempeño de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC), evaluando la adecuación de sus recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía, con relación a: a) los trámites de solicitudes gestionadas por la DGHyP en el año 2025 (ingresadas en dicho año o pendientes -en trámite- a su inicio) relacionadas con los establecimientos (estructura) comúnmente denominados “shoppings comerciales”, sin perjuicio de los nomencladores de rubro de habilitación existentes al momento de la habilitación del establecimiento. b) gestión inspectiva desplegada por la DGFyC en el año 2025 en dichos establecimientos.

Alcance: El presente examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por la Ley Nº 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N°164/24 de esta AGCBA.

Las tareas de auditoría se encuentran planificadas por la Dirección General de Control de Seguridad y Relaciones Gubernamentales.

Para la determinación del alcance del presente informe, cabe señalar en primer lugar que la denominación “shopping comercial” no se encuentra contemplada ni definida entre los nomencladores del cuadro de usos del Código Urbanístico (CUR), así como tampoco en su antecesor Código de Planeamiento Urbano (CPU).

Por otra parte, estos establecimientos comúnmente conocidos como “shoppings comerciales” fueron habilitados principalmente entre los años 1990 y 2010, incluso algunos con anterioridad a que la Ciudad de Buenos Aires sea autónoma.

Ello implica que estos establecimientos se encuentran habilitados conforme los nomencladores y descripción de rubros que se encontraban vigentes al momento de su habilitación, los cuales en reiteradas ocasiones fueron modificados por diversos Códigos.

En efecto, entre las diversas denominaciones del rubro en que fueron tramitadas y otorgadas las primigenias habilitaciones de estos estos grandes establecimientos comerciales se encuentran: a) comercio minorista, paseo de compras/grandes tiendas; b) comercio minorista, galería comercial, feria infantil, salas de cine, café bar, restaurante y locales comerciales; c) comercio minorista, galería comercial.; d) paseo de compras/grandes tiendas; e) galería comercial; f) centro de compras.

Por ello, dada la diversidad de rubros/nomencladores de habilitación original de estos establecimientos y atento que la planificación anual establece únicamente el rubro “paseo de compras” (que dejaría fuera de análisis a otros establecimientos comerciales comúnmente denominados “shoppings comerciales” -pero habilitados bajo otro rubro/nomenclador-), el alcance del presente informe se circunscribe a los establecimientos comúnmente conocidos como “shoppings comerciales”, no obstante el nomenclador o rubro de su habilitación original.

El universo de “shoppings comerciales” fue conformado a partir de un relevamiento realizado por el equipo de auditoría interviniente en la página web del GCBA: https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/article/shoppings-outlets-y-centros-comerciales-cielo-abierto[2]

El detalle de los “shoppings comerciales” que conforman el universo en el período auditado es el siguiente:

N°	Shoppings
1	Galerías Pacifico
2	Recoleta Mall
3	Solar de la Abadía
4	Caballito Shopping Center
5	DOT Baires Shopping
6	Devoto Shopping
7	Plaza Liniers Shopping Center
8	Del Parque Shopping Center
9	Patio Bullrich
10	Paseo Alcorta
11	Alto Palermo
12	Abasto Shopping
13	Distrito Arcos
14	Spinetto Shopping
15	Showcase Belgrano
16	Portal Palermo

[2] Los shoppings identificados como n° 14, 15 y 16 no se encuentran en el listado de la web del GCBA, siendo detectados por el equipo auditor e incluidos en el presente, atento la afluencia de personas y en función de que ellos poseen similares características a los del listado de la página del GCBA.

A partir de este universo, fue examinada la gestión de la Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP) de los trámites de solicitudes iniciadas por los titulares de los establecimientos[3] (estructura) en el año 2025 o pendientes de resolución a su inicio, así como también la actividad inspectiva y controles desplegados durante el año 2025 en dichos establecimientos por la Dirección Gral. de Fiscalización y Control (DGFyC).

Limitaciones al Alcance: No hubo limitaciones al alcance que imposibiliten la emisión de opinión o que implicaran salvedades a ésta.

Observaciones:

Del análisis efectuado por el equipo interviniente, se formulan las siguientes observaciones:

Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP):

1. El organismo auditado no cuenta con procedimientos formales internos que regulen las acciones de las áreas intervinientes en los procesos de redistribuciones de uso y establezcan un límite máximo de modificaciones a incorporar por el solicitante dentro de una misma solicitud. La constante incorporación de documentación ante nuevas redistribuciones de uso dentro de la solicitud original, conlleva que la actuación permanezca en constante estado de “en trámite”, imposibilitando su finalización por acto administrativo de otorgamiento o rechazo.
2. Sin perjuicio que los trámites son llevados en forma cronológica en el sistema interno que utiliza la DGHyP, la conformación -con ausencia de algunos procesos del SGI- y caratulación del expediente electrónico de las solicitudes recién es efectuada en el sistema SADE en forma previa a la firma de la disposición que la otorga o deniega. Ello implica que el total de documentos obrantes en el expediente electrónico contengan idéntica fecha (de la caratulación), que afecta al adecuado control del expediente a través de éste, dada la imposibilidad de establecer los plazos y eventuales demoras en la tramitación de las solicitudes.
3. De los 2 expedientes electrónicos relevados se observa que:

   1) Ex-2025-54203743-GCABA-DGHP (finalizado con disposición)

[3] Por ejemplo: ampliación de rubro, de superficie, transferencia, redistribución de usos.

a) Carece de integridad y completitud, que afecta reconstruir la trazabilidad a partir de su compulsa, dado que no contiene el total de documentos correspondientes a la etapa del calificador (intimaciones efectuadas al solicitante, correcciones a la solicitud, etc), como tampoco las notificaciones de la resolución del trámite al solicitante. Ello debilita el control interno y atenta contra un adecuado control de plazos.

b) Fueron verificados criterios contrapuestos en los informes de la Subgerencia Operativa y la Gerencia Operativa sin que obre en el expediente documentación que fundamente dicha diferencia de criterio. Ello por cuanto en la etapa del calificador es informado que no se encuentran dadas las condiciones para otorgar la autorización, modificándose a continuación esta situación en la G.O. sin que conste justificación alguna.

c) No contiene un análisis o visado del calificador previo al envió para la firma de la disposición con el detalle de la documentación relevada y presentada por el solicitante, dificultando de este modo el control interno.

d) No contiene el dictamen legal previo al dictado de la disposición.

2) Ex-2014-2789101-GCABA-DGHP: (en trámite)

a) Se ha detectado debilidad en el control interno respecto al archivo de actuaciones que se encuentran activas, atento que este expediente fue enviado a la guarda temporal por error. Ello evidencia una deficiencia en los procedimientos de control y verificación previos a su remisión, que conlleva a demoras en la tramitación y resolución de la actuación y afecta la disponibilidad oportuna de la documentación.

Dirección Gral. Fiscalización y Control (DGFyC):

1) La formulación de metas establecidas en el Plan Operativo Anual 2025 (POA 2025) para las áreas intervinientes en la fiscalización de los shoppings comerciales resulta deficiente, atento que no se encuentran desagregadas -por rubro- las cantidades previstas fiscalizar.

2) La base de inspecciones de la DGFyC presenta inconsistencias. La falta de incorporación del rubro fiscalizado - o nomenclador del cuadro de uso del Código Urbanístico (CUR) afectan el control interno e impiden confeccionar estadísticas anuales por rubro.

3) El 31% de los shoppings comerciales con solicitud de autorización de actividad económica iniciada u otorgada por la DGHyP no fueron inspeccionados en forma integral y programada por el auditado durante el período examinado.

CONCLUSIÓN.

En mérito a los procedimientos desarrollados, en el período examinado fueron detectadas algunas debilidades en las Direcciones Generales encargadas de autorizar la actividad económica y las redistribuciones de uso de los denominados "shoppings comerciales", como también en aquella encargada de su control y fiscalización.

En cuanto a la Dirección General Habilitaciones y Permisos (DGHyP), las debilidades en lo sustancial se encuentran relacionadas con la conformación de los expedientes electrónicos, ya sea por sucesivas tramitaciones de nuevas solicitudes de redistribución de usos en una primigenia actuación sin resolver, por fallas al migrar la información existente en el sistema interno SGI al SADE y por la oportunidad en que se efectúa la caratulación.

Con relación a la DGFyC, el sistema LIZA utilizado para la carga y registro de las inspecciones también presenta debilidades dado que no refleja la totalidad de datos sustanciales del establecimiento inspeccionado y su resultado.

En lo que atañe a los controles de la DGFyC a los shoppings comerciales, las fiscalizaciones en el período examinado contemplaron, al menos una vez, la inspección integral en casi la totalidad de estos grandes establecimientos que convocan diariamente una significativa cantidad de personas.

No obstante las debilidades supra señaladas, se concluye que la gestión de los trámites de solicitudes de autorización de actividad económica y redistribuciones de uso de los "shoppings comerciales", así como los controles y fiscalizaciones realizados a estos grandes establecimientos, fueron llevados a cabo de manera razonable.

Palabras Claves: Habilitaciones - Shoppings – Redistribuciones de Uso – Inspecciones

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
"AGC. Habilitación y Fiscalización de Paseo de Compras. (Shoppings Comerciales)"
PROYECTO N° 5.26.03

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S / D

En uso de las facultades conferidas por la Ley 70, artículos 131 y 135 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES procedió a efectuar un examen en el ámbito de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC), ambas dependientes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC), con el objetivo que se describe en el acápite 2.

1. OBJETO

Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC), ambas dependientes de la Agencia Gubernamental de Control (AGC). Unidades Ejecutoras: n° 3.184 (DGHyP), Programa n° 91 (Gestión de habilitaciones y permisos) y n° 3.182 (DGFyC), Programa n° 92: "Fiscalización de actividades comerciales" - Paseo de Compras (shoppings comerciales)-.

2. OBJETIVO

Examinar el desempeño de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC), evaluando la adecuación de sus recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía, con relación a: a) los trámites de solicitudes gestionadas por la DGHyP en el año 2025 (ingresadas en dicho año o

pendientes a su inicio -en trámite-) relacionadas con los establecimientos comúnmente denominados “shoppings comerciales” (estructura), sin perjuicio de los diversos nomencladores o denominación del rubro de habilitación existentes al momento de su habilitación; b) la gestión inspectiva desplegada por la DGFyC en el año 2025 en dichos establecimientos comerciales.

3. ALCANCE DEL EXAMEN

El presente examen fue realizado de conformidad con las Normas de Auditoría Externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por la Ley Nº 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N° 164/24 de esta AGCBA.

Las tareas de auditoría se encuentran planificadas por la Dirección General de Control de Seguridad y Relaciones Gubernamentales.

Para la determinación del alcance del presente informe, cabe señalar en primer lugar que la denominación “shopping comercial” no se encuentra contemplada ni definida entre los nomencladores del cuadro de usos del Código Urbanístico (CUR), así como tampoco en su antecesor Código de Planeamiento Urbano (CPU).

Por otra parte, estos establecimientos comúnmente conocidos como “shoppings comerciales” fueron habilitados principalmente entre los años 1990 y 2010, incluso algunos con anterioridad a que la Ciudad de Buenos Aires sea autónoma.

Ello implica que estos establecimientos se encuentran habilitados conforme los nomencladores y descripción de rubros que se encontraban vigentes al momento de su habilitación, los cuales en reiteradas ocasiones fueron modificados por diversos Códigos.

En efecto, entre las diversas denominaciones del rubro en que fueron tramitadas y otorgadas las primigenias habilitaciones de estos estos grandes establecimientos comerciales se encuentran: a) comercio minorista, paseo de compras/grandes tiendas; b) comercio minorista, galería comercial, feria infantil, salas de cine, café bar, restaurante y locales comerciales; c) comercio minorista, galería comercial.; d) paseo de compras/grandes tiendas; e) galería comercial; f) centro de compras.

Por ello, dada la diversidad de rubros/nomencladores de habilitación original de estos establecimientos y atento que la planificación anual establece únicamente el rubro "paseo de compras" (que dejaría fuera de análisis a otros establecimientos comerciales comúnmente denominados "shoppings comerciales" -pero habilitados bajo otro rubro/nomenclador-), el alcance del presente informe se circunscribe a los establecimientos comúnmente conocidos como "shoppings comerciales", no obstante el nomenclador o rubro de su habilitación original.

El universo de "shoppings comerciales" fue conformado a partir de un relevamiento realizado por el equipo de auditoría interviniente en la página web del GCBA: https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/article/shoppings-outlets-y-centros-comerciales-cielo-abierto[4]

El detalle de los "shoppings comerciales" que conforman el universo en el período auditado es el siguiente:

N°	Shoppings
1	Galerías Pacifico
2	Recoleta Mall
3	Solar de la Abadía
4	Caballito Shopping Center
5	DOT Baires Shopping
6	Devoto Shopping
7	Plaza Liniers Shopping Center
8	Del Parque Shopping Center
9	Patio Bullrich
10	Paseo Alcorta
11	Alto Palermo
12	Abasto Shopping

[4] Los shoppings identificados como n° 14, 15 y 16 no se encuentran en el listado de la web del GCBA, siendo detectados por el equipo auditor e incluidos en el presente, atento la afluencia de personas y en función de que ellos poseen similares características a los del listado de la página del GCBA.

13	Distrito Arcos
14	Spinetto Shopping
15	Showcase Belgrano
16	Portal Palermo

A partir de este universo, fue examinada la gestión de la Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP) de los trámites de solicitudes iniciadas por los titulares de los establecimientos[5] (estructura) en el año 2025 o pendientes de resolución a su inicio, así como también la actividad inspectiva y controles desplegados durante el año 2025 en dichos establecimientos por la Dirección Gral. de Fiscalización y Control (DGFyC).

4. LIMITACIONES AL ALCANCE.

No hubo limitaciones al alcance que imposibiliten la emisión de opinión o que implicaran salvedades a ésta.

5. PROCEDIMIENTOS.

Los procedimientos de auditoría aplicados fueron los siguientes:

- Recopilación y análisis de la normativa aplicable[6] para la fiscalización y control por parte de la DGFyC de los shoppings comerciales, así como también aquella normativa relacionada con los diversos trámites gestionados por la DGHyP relacionados con estos establecimientos, entre ellos: autorización de actividad económica, transferencia, redistribución de usos y ampliación de superficie.
- Solicitud de informes de auditoría interna realizados en el año 2025 en las Direcciones Generales examinadas relacionados con los Paseos de Compras (Shoppings Comerciales) y/o llevados a cabo en las áreas encargadas de la gestión de los trámites supra señalados y en la fiscalización y control de estos establecimientos.

[5] Por ejemplo: ampliación de rubro, de superficie, transferencia, redistribución de usos.
[6] Ver Anexo I.

- Recopilación de informes anteriores efectuados por esta AGCBA en las Direcciones Generales bajo examen.
- Relevamiento de las estructuras organizacionales y responsabilidades de la DGHyP y DGFyC establecidas por la Resolución N°55/AGC/24, y eventuales modificaciones acaecidas en el período bajo examen.
- Solicitud de información y/o documentación a los Organismos auditados.
- Análisis del Plan Operativo Anual 2025 (POA 2025) correspondiente a la DGHyP y la DGFyC con relación a las áreas intervinientes en la gestión de las solicitudes relacionadas a los Shoppings Comerciales (DGHyP) y su fiscalización y control (DGFyC). Metas. Grado de cumplimiento.
- Relevamiento en la página web del GCABA de publicaciones relacionadas con establecimientos comúnmente denominados “shoppings comerciales”[7]
- Requerimiento a la DGHyP de los siguientes listados:

  ✓ Listado con el detalle de datos sustantivos correspondientes a los shoppings comerciales publicados en la web del GCABA.

  ✓ Listado de otros establecimientos de similares características a los shoppings comerciales que no se encontraban incluidos en la página web supra señalada, no obstante encontrarse con habilitación/autorización de actividad económica.

  ✓ Solicitudes de habilitación y/o autorización de actividad económica, transferencia, redistribuciones de usos, ampliación de rubro y/o de superficie, de los establecimientos denominados “shoppings comerciales” -estructura[8]- iniciadas durante el año 2025, informando su estado al finalizar el período examinado (observado, aprobado, rechazado, en trámite, etc.).

[7] https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/article/shoppings-outlets-y-centros-comerciales-cielo-abierto.
[8] No incluye los trámites de solicitudes iniciadas por los titulares de los servicios y locales comerciales interiores que funcionan en los shoppings, ya sea iniciadas durante el año 2025 o pendientes de resolución a su inicio.

✓ Solicitudes idénticas a las supra señaladas que se encontraban en trámite al inicio del período examinado (año 2025), informando su estado a la finalización de dicho año.

- Confección y compulsa de muestra de solicitudes y expedientes electrónicos (EE) correspondientes a los trámites supra señalados.
- Requerimiento a la Dir. Gral. de Fiscalización y Control (DGFyC) de los siguientes listados:

  ✓ Inspecciones realizadas por la DGFyC durante el año 2025.

  ✓ Listado discriminado de fiscalizaciones realizadas en shoppings comerciales en el período auditado.

  ✓ Nómina del cuerpo inspectivo y administrativo de las áreas intervinientes en los procesos de fiscalización y control de los shoppings comerciales.

  ✓ Denuncias ingresadas en el año 2025 y derivadas a la DGFyC para su intervención, relacionadas con estos grandes establecimientos.

  ✓ Inspecciones realizadas por la DGFyC con motivo de las denuncias supra señaladas[9].
- Análisis y depuración de los listados supra señalados.
- Conformación del universo de inspecciones a los shoppings comerciales efectuadas por la DGFyC en el período examinado.
- Cruce entre fiscalizaciones del año 2025 y el universo de shoppings comerciales que a la finalización del período examinado contaban con la habilitación/autorización de actividad económica otorgada o en trámite.
- Verificación de circuitos, procedimientos y check lists utilizados para su fiscalización y control durante el período examinado.
- Confección de muestras de informes de inspecciones practicadas durante el año 2025.
- Entrevistas con los siguientes funcionarios:

  ➢ G.O Planificación y Gestión Operativa (DGHyP)

[9] Con detalle de: Área Interviniente, Rubro fiscalizado, Nombre de Fantasía, Razón Social, Dirección, Fecha de Programación, Motivo/origen de la Inspección, Nro. de Informe/ticket, Estado del Local, Fecha y hora de Inspección, Resultado de Inspección, Cantidad de Actas labradas y motivo de las mismas, Inspectores Intervinientes

- ➢ G.O. de Industrias, Comercios y Servicios (DGHyP.
- ➢ Subgerente Operativo de Industrias y Comercios (DGHyP).

- Elaboración de indicadores de gestión.
- Obtención de datos presupuestarios en el Sistema SIGAF de la Cuenta de Inversión correspondiente al periodo analizado, referente tanto a la DGHyP como a la DGFyC.

5.1. MUESTRA SELECCIONADA.

DGHyP:

A fin de verificar la confiabilidad de los listados proporcionados, examinar la integridad y completitud de las solicitudes y expedientes electrónicos (EE), relevar el circuito, eventuales demoras de los trámites -y sus motivos- y demás recaudos que la normativa en vigor prevé para la DGHyP, fueron compulsadas 10 actuaciones iniciadas en el año 2025, o bien, que se encontraban en trámite (pendientes de resolución) al inicio de dicho período.

De ellas:

- ✓ 1 solicitud de autorización de actividad económica.
- ✓ 7 solicitudes de redistribución de usos.
- ✓ 2 solicitudes de ampliación de rubro/ y o superficie.

DGFyC:

A fin de verificar la confiabilidad de la información obrante en los listados proporcionados por la DGFyC con relación a los datos sustantivos de inspecciones realizadas en estos establecimientos y sus resultados, se realizó una muestra del universo de inspecciones a shoppings comerciales informadas como practicadas en el año 2025.

Sobre un total de 290 inspecciones, se confeccionó una muestra por medio del muestreo probabilístico representativo para estimación de proporciones, con un nivel de confiabilidad del 90% y un margen de error de +0 - 10%, obteniendo un total 55 informes de inspección.

Para su selección, a criterio auditor, fueron incorporados el total de informes de inspección informados como realizados al shopping comercial propiamente dicho en su faz estructural (18 informes).

Los 37 informes restantes que recayeron en la muestra -correspondiente a inspecciones informadas como realizadas en locales interiores de estos grandes establecimientos- fueron seleccionados por método aleatorio a partir de la aplicación de la herramienta Excel (análisis de datos, muestra).

Las tareas de campo se desarrollaron en el período comprendido entre el 16 de marzo de 2026 y el 07 de julio de 2026.

6. ACLARACIONES PREVIAS A LA OPINION

6.1. MARCO REFERENCIAL:

Por Ley Nº 2.624[10] fue creada la Agencia Gubernamental de Control (AGC) como una entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Justicia y Seguridad[11] de la CABA.

Conforme lo establecido en sus arts. 2° y 3°, la AGC entiende en las materias de seguridad, salubridad e higiene alimentaria de los establecimientos públicos y privados, en las habilitaciones de todas las actividades comprendidas en el Código respectivo que se desarrollan en la Ciudad, en el otorgamiento de permisos para las actividades llevadas a cabo en dominio de uso público y privado -con excepción de aquellas desarrolladas en la vía pública cuyo control y fiscalización recae en el Ministerio de Ambiente y Espacio Público-, en las obras civiles públicas y privadas comprendidas en el Código de Edificación (C.E), y además, es la encargada de ejecutar y aplicar las políticas de su competencia, ejerciendo el contralor, fiscalización y regulación en el ámbito de la C.A.B.A.

La Agencia es administrada por un Director Ejecutivo y está compuesta por las siguientes Direcciones Generales:

- Habilitaciones y Permisos.
- Fiscalización y Control.
- Fiscalización y Control de Obras.
- Higiene y Seguridad Alimentaria.
- Legal y Técnica.

[10] Texto consolidado por Ley n° 6.764.
[11] Actual Ministerio de Justicia.

6.2. MARCO CONCEPTUAL.

La Ley n° 6.101[12] aprobó la "Ley marco de regulación de actividades económicas de CABA", cuyo objeto es regular los principios y pautas generales que rigen las autorizaciones de actividades económicas, su ejercicio responsable y su fiscalización en la CABA.

En su art. 3°, dicha ley define a la **actividad económica** como "*toda acción comercial y/o industrial, consistente en la producción de bienes y/o prestación de servicios".*

Y en el ámbito de la CABA, *no pueden ejercerse actividades económicas sin la clase de autorización correspondiente*.

Conforme su art. 8, para el ejercicio de actividades económicas existen 3 clases de autorizaciones:

- ✓ ***Declaración Responsable***: Es el documento suscrito por el ciudadano interesado, y el profesional interviniente -en los casos que corresponda-, en el que manifiesta bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos por la normativa vigente para el ejercicio de una actividad económica, y que dispone de la documentación que así lo acredita y se compromete a mantener su cumplimiento durante el período de su duración acompañando la documentación que así lo acredita.

A efectos de su tramitación, se clasifica en:

- ✓ Declaración responsable exprés.[13] (sup. menor a 200 mts.2)
- ✓ Declaración responsable sin plano.
- ✓ Declaración responsable con plano

En este tipo de autorización*, la presentación de la declaración autoriza el funcionamiento de la actividad, sin perjuicio de la verificación posterior del local que debe llevar a cabo la DGFyC.*

[12] Texto consolidado por Ley n° 6.764 y Ley de simplificación normativa n° 6.779.

[13] El procedimiento para este tipo de declaración (expres) es más ágil, ya que es tramitada únicamente por el ciudadano responsable, sin intervención de profesional responsable, contando con una verificación de datos realizada por el sistema de solicitudes de inicio de trámite (SSIT). Presentada la documentación ante la DGHyP, le es otorgado al ciudadano, de manera expres un certificado de autorización, que surte los mismos efectos que un acto administrativo.

- ✓ ***Licencia de Actividad Económica***: Como regla general, estos locales no pueden iniciar la actividad económica hasta que sea notificado el acto administrativo que autoriza el comienzo de la actividad[14].
- ✓ ***Permiso de actividad económica***: La autorización es otorgada mediante permiso cuando se requiere para un evento o una actividad de carácter transitorio o limitada a un breve período de tiempo en los términos que fije la autoridad de aplicación.

Por su parte, la Resolución N° 96/AGC/25[15] aprobó un nuevo procedimiento para la tramitación de autorización de actividades económicas, actualización de datos, transmisión, redistribución de usos, ampliación y/o disminución de rubro y/o superficie, revocación y exención de autorización (Anexo I res. cit), definió los tipos de trámites según los diversos usos (Anexo II res. cit) y aprobó los formularios de presentación de las solicitudes de actividad económica (Anexo III res. cit).

Para el caso de los nomencladores de los rubros[16] que engloban la actividad comercial de los establecimientos comúnmente denominados "shoppings comerciales", el tipo de trámite previsto en el Anexo II de dicha Resolución es la autorización de actividad económica *mediante Declaración Responsable Con Plano*.

En cuanto a la fiscalización y control de estos establecimientos que en el presente informe también es examinada, la Ley n° 6.101 en su título V contempla y define diversas cuestiones relacionadas con la fiscalización de las actividades económicas.

Al respecto, prevé que la evaluación y comprobación de conformidad con el ordenamiento jurídico del ejercicio de las actividades económicas, es realizada por los *inspectores* (art. 23).

---

[14] La nueva redacción del art 8 sustituida por el art. 58 de la Ley. 6.779 y la Resolución n° 96/AGC/25, faculta a la AGC para que en forma excepcional, libre el uso de la actividad económica en forma anticipada y condicionada, siempre que cumpla con la totalidad de la documentación requerida; que mediante inspección previa se verifique el cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene, seguridad y funcionamiento, y que del análisis del trámite resulten observaciones menores que no comprometan las condiciones verificadas por la inspección.
El librado al uso de la actividad económica en forma anticipada y condicionada puede ser dejada sin efecto en caso de verificarse el incumplimiento de lo mencionada en el párrafo anterior, no pudiendo funcionar la actividad hasta tanto se otorgue lo solicitado.

[15] Que derogó su antecesora Res. N° 28/AGC/25.

[16] Conforme cuadro de usos Pto.3.3.2 del Código Urbanístico.

Y, conforme la definición prevista en su art. 24, **inspectores** son "*funcionarios públicos que fiscalizan el cumplimiento de la normativa vigente, en ejercicio de la verificación del poder de policía, de las actividades económicas en materia de funcionamiento, salubridad, seguridad e higiene".*

Finalmente, dicha norma establece los deberes y obligaciones de los inspectores (art.25); las acciones a las que están facultados durante el desarrollo de la labor inspectiva (art. 26) y aspectos propios del acto inspectivo, entre ellos, la confección de un informe de inspección circunstanciado, con opinión fundada sobre el resultado de la fiscalización practicada (art.27).

➢ **Shoppings comerciales. Nomencladores.**

Conforme fuera señalado supra (ver. Pto. 3. Alcance del Examen), los establecimientos generalmente conocidos como "shoppings comerciales" no se encuentran definidos ni contemplados en el nomenclador del cuadro de usos del Código Urbanístico[17], así como tampoco lo estaba en su antecesor Código de Planeamiento Urbano (CPU).

En el Código Urbanístico (CUR) vigente en el período analizado, los rubros/actividades económicas que se encuentran definidos en el art. 1.4.2.2 "Tipos de Uso" y que son asimilables a la actividad comercial desarrollada por estos grandes establecimientos comerciales, son los siguientes:

- **Paseo de compras (nomenc. 1.7.1):** Complejo, dividido en unidades de uso, que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida y ventilación de los mismos, así como servicios de salubridad y mantenimiento, cuyo alcance resulta para el abastecimiento metropolitano. Resultan destinadas al desarrollo principal de usos de las categorías: comercial; diversiones públicas, cultura, culto y recreación; servicios y otros usos compatibles que no modifiquen su carácter ni alcance.[18]
- **Grandes tiendas (nomenc. 1.7.1.):** Establecimiento minorista, dirigido por una sola empresa o propietario, que vende artículos de uso personal y hogareño por sistema de venta.

[17] Texto consolidado Ley n° 6.764.
[18] Definición Art. 1.4.2.2. sustituida por el Art. 10 de la Ley Nº 6776, BOCBA Nº 7026.

- **Centro de compras (nomenc.1.7.3):**[19] Complejo comercial de alcance metropolitano, integrado como mínimo por: a) Un comercio minorista por sistema de venta (supermercado total o supermercado) b) Un número de locales de comercios minoristas, y/o diversiones públicas, cultura, culto y recreación, y/o de servicios. c) Un área de estacionamiento vehicular no menor a una vez y media la superficie conjunta de los espacios destinados a la venta.[20]

Su localización se encuentra regulada en el cuadro de usos del suelo (art. 3.3.2), mientras que los usos compatibles específicos se encuentran establecidos en los arts. 3.6.3.1.2 y 3.6.3.1.3 de dicho Código.

A su vez, en el Código de Edificación (C.E) aprobado por la Ley n° 6.100[21] y su modificatoria por Ley n° 6.438, se encuentra establecido en su art. 3.8.1.5.1, las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y salubridad exigidas a estos grandes establecimientos.

➢ **Dirección General de Habilitaciones y Permisos y Dirección General de Fiscalización y Control. Estructuras.**

Al comienzo del año 2025, la estructura organizativa de las Direcciones Generales de Habilitaciones y Permisos (DGHyP) y de Fiscalización y Control (DGFyC) se encontraban aprobadas por la Resolución nº 55/AGC/2024[22], no sufriendo variaciones durante dicho período.

Los organigramas de dichas Direcciones Generales vigentes al 31/12/2025 obran en Anexo II del informe.

- **Areas Intervinientes:**

Con relación a la gestión de los trámites llevados adelante por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos relacionados con las solicitudes atinentes a “shoppings comerciales”, son las siguientes:

a) GO Comercios, Industrias y Servicios y sus dependientes, SGO Comercios e Industrias y SGO Depósitos y Servicios: encargadas del tratamiento de las solicitudes de autorización de actividad económica, redistribuciones de usos, ampliaciones de superficie y/o rubro de estos establecimientos.

[19] En el Pto. 3.3.2, Cuadro de usos del suelo del CUR, en la columna “Observaciones” figura la abreviatura “N.P.C.” cuyo significado es No permitido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
[20] Definición Art. 1.4.2.2. sustituida por el Art. 10 de la Ley Nº 6776, BOCBA Nº 7026.
[21] Dicha Ley sustituyó el anterior Código de Edificación sancionado por Ordenanza n° 34.421
[22] Publicada en el BOCBA Nro 6812 de fecha 09/02/2024.

b) GO Habilitaciones Especiales y su dependiente SGO Transferencias: encargadas del tratamiento de las transmisiones por transferencia de las autorizaciones de actividad económica.

Por su parte, las áreas de la DGFyC que intervienen en las fiscalizaciones y controles de los denominados “shoppings comerciales” son:

a) La inspección del establecimiento propiamente dicho (estructura): la SGO de Auditorías Integrales Programadas (SGO AIP) y la SGO Establecimientos Deportivos.
b) La inspección de sus locales o comercios interiores: según el rubro, motivo de inspección y horario de funcionamiento, pueden ser fiscalizados por:
    - la SGO AIP: en caso de una inspección integral a un determinado local interno.
    - la SGO Fiscalización Crítica y la SGO Fiscalización Nocturna: en caso de denuncias a locales en horario nocturno.
    - la SGO Verificaciones, Suspensiones y Rechazos: a requerimiento de la DGHyP en caso de caducidad de trámite y/o rechazos de habilitación.

El detalle de las misiones y funciones de las áreas supra señaladas obran en el Anexo III del presente Informe.

➢ **<u>Modalidad Auditoría Integral Programada (AIP). Características.</u>**

Esta modalidad inspectiva (AIP) se practica notificando vía mail y en forma previa al establecimiento la fecha que será llevada a cabo la fiscalización. En la comunicación es incluida una guía de los aspectos y documentación que será requerida al momento inspectivo, la cual no es excluyente de otros aspectos que puedan ser fiscalizados in situ.

En este tipo de inspección, es verificado el cumplimiento de todos los recaudos exigidos por la normativa a los shoppings comerciales, pudiendo ser llevada a cabo también en sus locales interiores en función de los lineamientos estipulados por una matriz de criticidad. En este caso, es evaluado por la DGFyC si es necesario tomar una muestra aleatoria de los locales internos, dando prioridad a los rubros gastronomía y recreación.

En caso de que en la inspección AIP también sean fiscalizados locales interiores, sus resultados son cargados en informes individuales, es decir un informe

para el shopping (establecimiento) y uno por cada local fiscalizado, dado que cada uno cuenta con habilitación/autorización independiente.

La documentación requerida al fiscalizar las condiciones de funcionamiento, seguridad, salubridad e higiene de los shoppings comerciales obran en Anexo IV.

- **Planificación Anual:**

Los objetivos de gestión de las diversas áreas de la Agencia Gubernamental de Control (AGC) previstos para el período examinado, fueron establecidos por Res. Nº 11/AGC/25[23] que aprobó el Plan Operativo Anual 2025 (POA 2025).

El POA se divide en dos secciones: a) Plan de Gestión de Trámites Sustantivos, aplicable[24] –entre otros- a DGHyP, y b) Plan de Fiscalización, aplicable[25] –entre otros- a la DGFyC.

En el primero se establecen las metas que deben alcanzarse para los indicadores de habilitaciones, permisos, transmisiones y registros, mientras que en la segunda para las inspecciones, verificaciones y protocolos de muestras.

Los indicadores y metas previstas en el POA, así como su grado de cumplimiento, se exponen a lo largo del presente informe al efectuarse el análisis de las áreas de las DGHyP y DGFyC encargadas de la gestión de los procesos de habilitación y de fiscalización y control de los Shoppings Comerciales.

- **Antecedentes de control interno.**

Con relación a este punto, fue requerido a la DGHyP y la DGFyC acompañen informes de auditoría interna realizados en el año 2025 relacionados con los shoppings comerciales y/o realizados en las áreas que tramitan las solicitudes en la DGHyP y el control y fiscalización de estos establecimientos en la DGFyC.

Mediante de IF-2026-04616047-GCABA-DGHP, fue informado por la DGHyP que: "*No hubo auditoría interna sobre el tema Shoppings Comerciales*".

[23] Publicado en el BOCBA n° 7041 de fecha 20/01/2025 (IF-2025-02313820-GCABA-AGC).
[24] Aplicable también a la DG de Higiene y Seguridad Alimentaria, a la Unidad de Coordinación Administrativa y la DG de Fiscalización y Control de Obras (Sección I).
[25] Aplicable también a la DG de Higiene y Seguridad Alimentaria, DG Fiscalización y Control de Obras y Control Inspectivo y Unidad Operativa de Fiscalización Integral (Sección II).

Por su parte, la DGFyC, mediante IF-2026-30505060-GCABA-DGFYC, informó que "*durante el año 2025 no se realizaron auditorias vinculadas con los Shoppings Comerciales ni Paseos de compras*"[26].

➢ **Manuales de procedimiento:**

Para guiar y estandarizar los procesos administrativos de los trámites a gestionar, la DGHyP informó[27] que no cuenta con manuales de procedimiento específicos.

Sin perjuicio de ello, cabe señalar que el Organismo cuenta con un sistema informático denominado Sistema de Gestión Integral (SGI), en el cual son tramitadas en forma interna las distintas actuaciones.

Dado su diseño, este sistema opera como un manual de procedimiento ya que en él se encuentran predeterminadas, diagramadas y estandarizadas las tareas, controles y etapas de cada solicitud, desde el principio al fin.

Por su parte, la DGFyC cuenta con un Manual de Procedimientos aprobado por Disposición n° 81/DGFyC/21[28] para el desarrollo de las tareas inspectivas.

El propósito fundamental del manual inspectivo es expresar de manera clara, sencilla y precisa el procedimiento de inspecciones que ejectuan los inspectores de la DGFyC respecto de la constatación y verificación de las condiciones de funcionamiento, seguridad e higiene de la actividad económica privada, sea comercial, industrial o de servicio en el ámbito de la CABA.

En este sentido, describe y detalla el circuito inspectivo desde su inicio hasta su finalización, junto con los deberes de los inspectores y la metodología de trabajo. Asimismo, detalla los distintos tipos de inspecciones existentes y los documentos generados según el resultado de la inspección.

[26] Conforme NO-2026-30011781-GCABA-UAIAGC
[27] Por medio de IF-2026-04616047-GCABA-DGHP.
[28] BOCBA n° 6.137 de fecha 31.05.2021.

A su vez, señala los recursos materiales y tecnológicos que cada inspector debe tener al llevar a cabo su labor fiscalizadora, entre ellos una Tablet[29], actas de comprobación, circunstanciadas, de intimación, de secuestro y fajas de clausura.[30]

Con respecto al check list utilizado en los procesos inspectivos de Shoppings Comerciales, el documento es de carácter "genérico" e informal, es decir, con ítems de control estándar aplicables a cualquier rubro comercial, siendo una guía estandarizada para garantizar la uniformidad de los controles realizados por el cuerpo inspectivo y no se encuentra aprobado por resolución o disposición normativa específica.

En anexo V obran los circuitos administrativos y el check list utilizado en el acto inspectivo, así como también el circuito de las denuncias ingresadas.

➢ **Shoppings comerciales. Rubros de origen y actual.**

A continuación, se expone un cuadro que refleja el universo de los 16 Shoppings Comerciales que funcionan en el año 2025 en la CABA, con detalle del año de su solicitud/habilitación, los rubros o nomencladores de origen y actuales:

Shopping	Año	Nomenclador/Rubro Original	Nomenclador/ Rubro Actual
Galerías Pacífico	2000	603271 Com. Min. Paseo de compras/grandes tiendas	1.7.1 Paseo de Compras/ Grandes Tiendas
Recoleta Mall	1999	603271 Com. Min. Paseo de compras/grandes tiendas	1.7.1 Paseo de Comp/ Grandes Tiendas, 6.2.17 Oficina Com.

[29] Las tablets provistas del sistema Liza. Fue informado por el auditado con relación a las tablets que: "…*en diversas oportunidades se reportaron incidencias técnicas durante las tareas de campo, a saber: intermitencia en la conectividad con fallas de enlace, problemas en la respuesta táctil y visibilidad de las pantallas, un pequeño porcentaje de los dispositivos también presentó fallas en la respuesta de las pantallas táctiles y una rápida descarga de batería, que limitó la autonomía en las jornadas. Esto obligó, en ciertas ocasiones, al uso de actas de contingencia en soporte papel. Todas estas cuestiones fueron oportunamente reportadas a la Subgerencia Operativa de Soporte a Usuarios*"

[30] En comparación al anterior manual de procedimiento (aprobado por Dispo. N°. 1415/DGFyC/09), el manual vigente (aprobado por Disposición n° 81/DGFyC/21) difiere -en lo sustancial- en la cantidad de inspectores que deben intervenir en el acto inspectivo. Ello por cuanto el anterior establecía que las tareas inspectivas debían ser llevadas a cabo por grupos de, al menos, 2 personas, *mientras que el actual señala en forma expresa y precisa, que la labor inspectiva debe ser desarrollada en forma individual, actuando sólo un inspector*. Sólo en forma excepcional, la inspección puede ser llevada a cabo en grupo o por binomios, siempre que se encuentre detallada en forma específica en la Orden de Trabajo.

Solar de la Abadía	1995	603271 Com. Min. Paseo de compras/grandes tiendas	1.7.1 Paseo de Compras/ Grandes Tiendas
Caballito	1994	603271 Com. Min. Paseo de compras/grandes tiendas	603271 Com. Min. Paseo de Compras/Grandes Tiendas
DOT Baires	2009	603321 Com. Min. Paseo de compras	1.7.3 Paseo de Compras
Devoto	2001	603320 Com.Min. Galería Comercial. 800492 feria Infantil, Salas de cine, Café Bar Restaurante y Locales Comerciales	603320 Com. Min. Galería Comercial, 800492 Feria Infantil, Salas de Cine, Café-Bar Restaurante y Locales Comerciales
Plaza Liniers	1988	603320 Com.Min. Galería Comercial	603320 Com.Min. Galería Comercial, 604070 Garage Comercial
Del Parque	2000	603271 Com. Min. Paseo de compras/grandes tiendas	1.7.1 Paseo de Compras / Grandes Tiendas
Patio Bullrich	1991	603320 Com.Min. Galería Comercial	1.7.2 Galería Comercial
Paseo Alcorta	1992	204087 galería Comercial, 602011 Centro Minorista de alimentación	1.7.2 Galería Comercial, 1.4 Com. Min. de Prod. de Abasto y Alimenticios
Alto Palermo	1990	602000 restaurante, Cantina, 603320 Com.Min. Galería Comercial, 604090 Agencia de Trámites ante Org. Administr., 800160 Cine-Teatro.	1.7.3 Paseo de Compras, 1.5 Alimentación en general y gastronomía. 6.1.13 Playa de Estacionamiento. 6.1.12 Garage Comercial
Abasto	1999	603320 Com. Min. Galería Comercial	1.7.2 Galería Comercial
Distrito Arcos	2013	302321 Com. Min. Centro de compras, 604040 Garage Comercial	1.7.3 Paseo de Compras, 6.1.12 Garage Comercial
Spinetto	1990	500202 Elab. Prod. Panadería c/vta. directa al público, 550240 Depósito Comestibles en Gral., 601070 Com. Min. Supermercado, 603320 Com. Min. Galería Comercial, 700390 Garage y/o Playa de Estac Complementario.	500202 Elab Pan c/vta. directa al público. 550240 depósito Comest. 601070 Com. Min. Supermercado, 603320 Com. Min. Galería Comercial, 700390 Garage/Playa de Estac, 602020 Café Bar, 800070 Billar y Pool, 800080 Bowling, 800465 Sala Recr., 800492 Feria Inf. 603140 Com. Min Rodados Gral. 603210 Com. Min. Art. Librería, juguetes, etc. 603211 Com. Min. Arts. Cotillón.

Showcase Belgrano	Solic. 2023	Solic. de Act. Econ. n° 475014.	1.7.1 Paseo de Compras/ Grandes Tiendas, 1.7.2 Galería Comercial.
Portal Palermo	1996	1.6.2 Supermercado, 1.7.3 Centro de Compras (transferencia 28/7/2020)	1.6.2 Supermercado, 1.7.3 Centro de Compras

A los fines de una mayor comprensión de los nomencladores de origen y actuales, cabe señalar que al iniciar la solicitud, los shoppings comerciales deben ajustar la solicitud a los nomencladores y rubros vigentes a dicha fecha.

Es por ello que las solicitudes iniciadas a partir del año 2018, deben sujetarse a los nomencladores y rubros establecidos en el cuadro de usos del Código Urbanístico (CUR), mientras que aquellas iniciadas con anterioridad debían ajustarse a los previstos en la normativa vigente en dicho momento.[31]

Ahora bien, en los casos de los establecimientos habilitados con anterioridad al año 2018, y que con posterioridad iniciaron una nueva solicitud ante la DGHyP (ya sea ampliación de rubro, de Superficie, transferencia o redistribución de usos), la misma debe adecuar y actualizar los nomencladores y rubros originales a los vigentes establecidos en el Código Urbanístico (CUR).

En cambio, los shoppings comerciales que no realizaron ninguno de estos trámites supra señalados desde del año 2018, conservan los nomencladores de su habilitación original.

- **Shoppings comerciales. Trámites gestionados año 2025.**

Por medio de NO-2026-00002588-AGCBA-DGINS fue requerido un listado con las solicitudes de habilitación y/o autorización de actividad económica, de transferencias, redistribuciones de usos, cambio/ampliación de rubro, de ampliación de superficie, realizadas por los shoppings comerciales en el año 2025, como así también un listado con este tipo de solicitudes que se encontraban pendientes de resolución al 31/12/2024, indicando su estado de trámite al 31/12/2025.

Como resultado del análisis realizado por el equipo interviniente a la información remitida[32], se expone el siguiente cuadro que detalla las solicitudes

[31] Ordenanzas o Código de Planeamiento Urbano (CPU).
[32] Por medio de IF-2026-10788118-GCABA-DGHP.

gestionadas en el año 2025 y el estado del trámite a la finalización del período auditado:

Shopping	Tipo de Trámite	Fecha Solicitud	N.º de Trámite	Estado al 31/12/2025
Plaza Liniers	Ampliación de sup. con Redistribución de Uso	20/2/2014	Exp2789101/14	En Trámite
Distrito Arcos	Redistribución de Usos	22/10/2019	405947	En Trámite
Recoleta Mall	Redistribución de Usos	5/07/2022	466179.	Aprobada 16/12/25 por Dispo. 2025-16048-DGHP EX2025-54203743-GCABA-DGHP
Alto Palermo	Ampliación de Rubro y Superficie	14/12/2022	436655	En Trámite
Showcase Belgrano	Solic. de Activ. Económica	9/01/2023	475014	En Trámite
DOT Baires	Redistribución de Usos	17/8/2023	488214	En Trámite
Abasto	Redistribución de Usos	19/10/2023	491412	En Trámite
Galerías Pacifico	Redistribución de Usos	27/12/2023	495600	En Trámite
Paseo Alcorta	Redistribución de Usos	30/7/2024	506192	En Trámite
Patio Bullrich	Redistribución de Usos	20/2/2025	516614	En Trámite

Del cuadro supra expuesto surge que en el año 2025, fueron gestionados por la DGHyP un total de 10 trámites solicitados por titulares de Shoppings Comerciales.

De ellos, 2 fueron iniciados en el año 2025, encontrándose uno aprobado a la finalización del período analizado, mientras que el restante continúa en trámite.

El resto de las solicitudes (8) fueron iniciadas con anterioridad al año 2025 y continuaron pendientes de resolución (en trámite) al finalizar el período examinado.

Por tipo de trámite, la apertura es la siguiente:

- 7 solicitudes de “redistribución de usos”.
- 1 solicitud de ampliación de superficie con redistribución de usos.
- 1 solicitud de ampliación de rubro y de superficie.
- 1 solicitud de actividad económica.

- **Indicador. Trámites finalizados con disposición.**

Este indicador mide la cantidad de trámites finalizados en el año 2025 respecto a las solicitudes ingresadas en el año 2025 o pendientes al inicio de dicho año.

Se entiende por finalizado, a aquellos trámites que cuentan con la disposición que aprueba o rechaza la solicitud.

En tal sentido:

$$\frac{\text{Trámites finalizados}}{\text{Trámites ingresados/pendientes}} = \frac{1}{10} = 10\%$$

Es decir, al 31.12.2025 fueron finalizadas el 10% de las solicitudes de trámites de los rubros examinados que fueron iniciadas en el año 2025 o se encontraban pendientes de resolución al inicio de dicho período.

➢ **Tipos de trámites. Descripción**:

✓ Ampliación de superficie: implica el incremento de la superficie autorizada para el desarrollo de la actividad económica.

✓ Ampliación de rubro: consiste en la incorporación de nuevas actividades a una habilitación vigente, sin implicar necesariamente modificación de la superficie habilitada.

✓ Redistribución de usos: refiere a la reorganización interna de los destinos dentro de la unidad de uso habilitada, manteniéndose la superficie total autorizada y sin implicar, en principio, modificación de rubros.

El procedimiento y requisitos/documentación exigida para la tramitación de estas solicitudes se encuentra establecido en la Resolución 96/AGC/2025.

Para todos estos tipos de trámites rige un mismo circuito de tramitación dentro de la DGHyP, cuyo flujograma obra en el Anexo VI del presente informe.

➢ **Fiscalizaciones DGFyC Año 2025.**

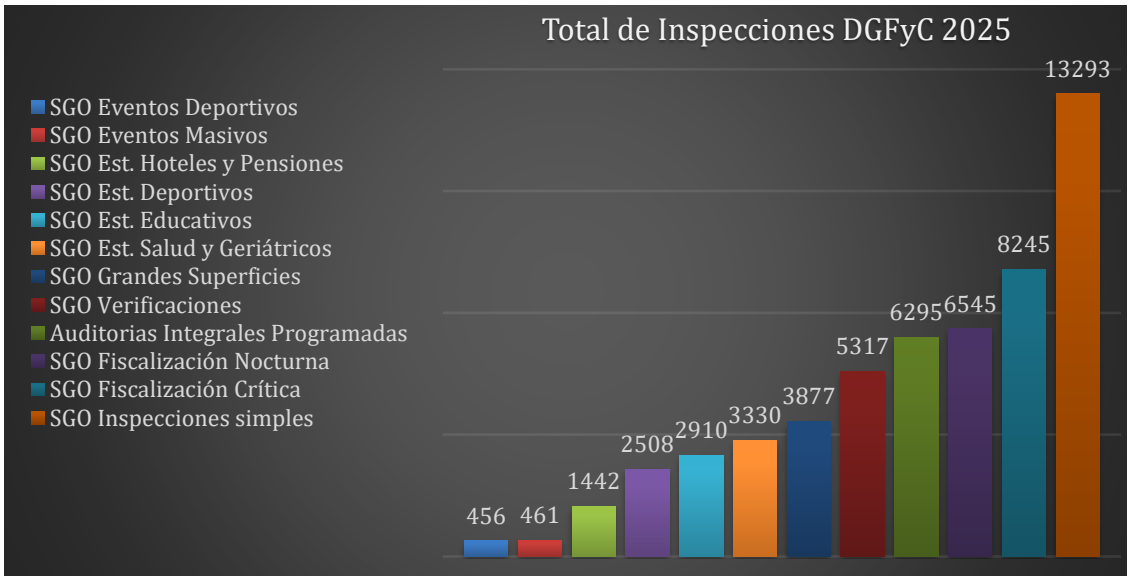
Fue requerido a la DGFYC[33] el universo de inspecciones realizadas por sus diversas áreas durante el año 2025.

[33] Por NO-2026-0006643-AGCBA-DGINS

Del listado proporcionado[34], surge que el Organismo auditado en el período bajo análisis efectuó un total de 54.679 fiscalizaciones.

Por área, el detalle es el siguiente:

Inspecciones DGFYC Año 2025	
Área	**Cant. Insp.**
SGO Eventos Deportivos	456
SGO Eventos Masivos	461
SGO Est. Hoteles y Pensiones	1.442
SGO Est. Deportivos	2.508
SGO Est. Salud y Geriátricos	3.330
SGO Est. Educativos	2.910
SGO Grandes Superficies	3.877
SGO Verificaciones	5.317
SGO AIP	6.295
SGO Fiscalización Nocturna	6.545
SGO Fiscalización Crítica	8.245
SGO Inspecciones simples	13.293
TOTAL	**54.679**



[34] Mediante IF-2026-19729541-GCABA-DGFYC.

Del dicho total, la cantidad de 38.293 inspecciones (70%) tuvieron un resultado efectivo, mientras que la cantidad de 16.386 (30%) fueron no efectivas, atento que al momento de la inspección el local se encontraba cerrado, o bien, el domicilio y/o la actividad era inexistente.

Inspecciones NO efectivas	
Motivo	**Cant.**
Domicilio/Act. Inexistente	1.848
Local Cerrado	14.538
Total inspecciones no efectivas	**16.386**

- **Fiscalizaciones año 2025 en Shoppings Comerciales.**

A efectos de establecer el universo de inspecciones practicadas por el auditado en los shoppings comerciales durante el período analizado, fue requerido a la DGFyC[35] el listado discriminado de inspecciones realizadas en dichos establecimientos durante el año 2025.

El listado proporcionado en formato Excel contiene un total de 283 registros de inspecciones.

A efectos de verificar la integridad y completitud de la información suministrada, el equipo auditor procedió a constatar en la base total de inspecciones de la DGFyC (54.679 inspecciones), aquellas fiscalizaciones recaídas en los domicilios que obran registrados en la DGHyP correspondiente a cada uno de los shoppings comerciales.[36]

De dicho procedimiento resulta que el listado acompañado se encuentra incompleto, atento que en la base total de inspecciones fueron detectadas 7 fiscalizaciones en estos establecimientos no informadas en el listado discriminado.

En consecuencia, el total de fiscalizaciones practicadas en los shoppings comerciales durante el año 2025 asciende a 290 inspecciones.

Esta diferencia obedece a la carga deficiente del domicilio inspeccionado en la base de inspecciones, atento que fiscalizaciones practicadas en un establecimiento son registradas con diferentes alturas de calle.

[35] NO-2026-00006643-AGCBA-DGINS.
[36] Ello por cuanto la ubicación y dirección de estos grandes establecimientos comprenden varias calles y altura.

Las áreas de la DGFyC que realizaron las 290 inspecciones son:

Inspecciones Shoppings Año 2025	
Área	**Cant. Insp.**
SGO Est. Deportivos	2
SGO Inspecciones simples	5
SGO Fiscalización Crítica	7
SGO Fiscalización Nocturna	17
SGO Verificaciones	65
SGO Auditoría Integr. Progr. (AIP)	194
Total	**290**

- **Fiscalizaciones por shopping comercial.**

  La cantidad de inspecciones efectuadas en cada uno de ellos es la siguiente:

Paseos de Compras (Shoppings)	Cant de Insp.
DOT Shopping	61
Paseo Alcorta	58
Distrito Arcos	37
Shopping Liniers	34

Abasto Shopping	28
Alto Palermo	15
Showcase	14
Del Parque	10
Galerías Pacifico	9
Recoleta Mall	6
Solar de la Abadía	6
Spinetto	4
Caballito Shopping	3
Patio Bullrich	3
Devoto Shopping	2
Portal Palermo	0
Total	**290**

Del cuadro supra expuesto resulta que 15 grandes establecimientos, equivalente al 94% del total de shoppings comerciales de la CABA, tuvieron al menos 1 fiscalización durante el año 2025, ya sea al shopping comercial en general (predio) y/o a un local interno en particular.

- **Fiscalizaciones AIP a shoppings comerciales (estructura).**

De las 290 inspecciones, 18 fueron auditorías integrales programadas llevadas a cabo por la SGO AIP al shopping comercial propiamente dicho (estructura), mientras que las 272 inspecciones restantes correspondieron a inspecciones a locales comerciales o servicios ubicados dentro de dichos Shoppings.

Las 18 inspecciones en forma integral y programada por la SGO AIP durante el período 2025 fueron realizadas en los 11 establecimientos que se exponen a continuación:[37]

Shopping	Inspecciones
Patio Bullrich	1

[37] Los siguientes shoppings (estructura) no fueron inspeccionados en el año 2025 bajo esta modalidad (AIP): Galerías Pacifico, Recoleta Mall, Solar de la Abadía, Devoto Shopping y Portal Palermo.

Abasto	1
Distrito Arcos	2
Spinetto	4
Paseo Alcorta	1
Showcase Belgrano	1
Caballito	2
DOT	1
Liniers	1
Alto Palermo	2
Del Parque	2
Galerías Pacífico	0
Recoleta Mall	0
Solar de la Abadía	0
Devoto	0
Portal Palermo	0
Total	**18**

El resultado de las 18 inspecciones fue el siguiente:

Resultado	**Cantidad**
Con Irregularidades	9
Sin Irregularidades	9
Total	**18**

En las inspecciones cuyo resultado fue “con irregularidades”, las principales faltas detectadas obedecieron a:

- Planos (de incendio, ventilación, de medios mecánicos de elevación).
- Sistema de autoprotección.
- Obstrucciones a los medios de salida.
- Cables expuestos.
- Toldo o marquesina sin permiso.

Indicador: Fiscalizaciones AIP a shoppings comerciales (estructura).

El siguiente indicador refleja el total de shoppings comerciales que en forma integral y programada fueron fiscalizados -en su faz estructural- al menos 1 vez por la SGO AIP en el año 2025, respecto del total de shoppings comerciales de CABA.

En tal sentido:

$$\frac{\text{Shoppings fiscalizados modalidad AIP}}{\text{Shoppings comerciales en CABA}} = \frac{11}{16} = 69\%$$

Es decir, el 69% de los shoppings comerciales de CABA durante el año 2025 fueron fiscalizados, al menos una vez, bajo la modalidad AIP y en su faz estructural.

- **Fiscalizaciones a locales interiores.**

Por su parte, la cantidad de 272 inspecciones correspondieron a locales comerciales o servicios que se encuentran ubicados dentro de los shoppings comerciales.

Estas inspecciones fueron llevadas a cabo en 14 shoppings comerciales[38], conforme se expone en el siguiente cuadro:

Inspecciones en Locales Interiores	
Shopping comercial	**Cant. Insp.**
Caballito	1
Patio Bullrich	2
Devoto	2
Recoleta Mall	6
Solar de la Abadía	6
Del Parque	8
Galerías Pacifico	9
Showcase Belgrano	13
Alto Palermo	13
Abasto	27
Liniers	33
Distrito Arcos	35
Paseo Alcorta	57

[38] Los locales interiores de los siguientes shoppings no fueron inspeccionados en el año 2025: Portal Palermo y Spinetto

DOT	60
Spinetto	0
Portal Palermo	0
Total	**272**

- **Por Motivo de inspección.**

A continuación, se expone un cuadro que refleja el motivo de las 272 inspecciones realizadas en los locales interiores de los shoppings comerciales:

Motivo de Inspección	Cant. Insp.
Control Zonal (Noc)	1
Habilitación con Inspección Previa	1
Inspección Preventiva	2
Rechazo de Habilitación	2
Pedido organismo Oficial	3
Previo Levantamiento	3
Verificación de Intimación	15
Denuncia SUACI/ruidos molestos	20
Habilitación Simple	25
Caducidad de habilitación	36
Inspección Integral/programada	164
Total general	**272**

- **Por resultado de la inspección.**

Con respecto a las 272 fiscalizaciones, el resultado fue el siguiente:

Resultados de las Inspecciones	Totales
Sin Irregularidades	104
Con Irregularidades	93
Informe Relevamiento	18
Clausura	17
Local Cerrado/ sin activ. com.	17

Actividad Inexistente	15
Correctamente Cerrado	4
Subsana causal de clausura	2
Violación de Clausura	2
Total general	**272**

En lo que respecta a los casos donde el resultado de la inspección conllevó a la clausura del local, las principales faltas detectadas fueron:

- Ausencia de habilitación.
- Rechazo o caducidad del trámite de habilitación.[39]
- Falta de luces de emergencia y señalización de medios de salida.
- Falta de certificado de calidad y seguridad en juegos infantiles.

➢ **Denuncias en shoppings comerciales.**

Fue requerido a la DGFyC el listado de denuncias recaídas sobre los shoppings comerciales[40], así como también el listado de inspecciones practicadas con motivo de ellas.

De la información proporcionada por el auditado, surge que fueron ingresadas a la DGFyC un total de 34 denuncias bajo la plataforma BA Colaborativa y recaídas en estos grandes establecimientos.

De dicho total, 17 denuncias fueron derivadas a la SGO AIP, 3 fueron derivadas a SGO Fiscalización Crítica y 5 a la SGO Fiscalización Nocturna, estas últimas dependientes de la GO Nocturnidad.

Por shopping comercial, la apertura de la cantidad de denuncias recibidas se expone a continuación:

Shopping	Denuncias
Abasto Shopping	1
Caballito Shopping	1
Paseo Alcorta	1
Portal Palermo	1

[39] Estas inspecciones son llevadas a cabo por la SGO Verificaciones, suspensiones y rechazo.
[40] Por Nota NO-2026-00011060-AGCBA-DGINS. El listado fue solicitado con la siguiente apertura: Fecha denuncia, Origen, domicilio denunciado, motivo de denuncia, fecha de ingreso a la DGFyC.

SPINETTO	1
Del Parque	2
Alto Palermo	3
Patio Bullrich	3
DOT	5
Distrito Arcos	16
Totales	**34**

El siguiente cuadro refleja el total de inspecciones practicadas en los shoppings comerciales que fueron denunciados a través de la plataforma BA Colaborativa durante el período 2025:

Shopping	**Cant de Insp.**
Patio Bullrich	1
Abasto Shopping	1
SPINETTO	1
Paseo Alcorta	1
Caballito Shopping	1
Portal Palermo	1
Del Parque	2
Alto Palermo	3
DOT	6
Distrito Arcos	8
Total	**25**

La diferencia resultante entre la cantidad de denuncias (34) y la cantidad de inspecciones (25) obedece a que varias denuncias a un shopping comercial recaen sobre una misma temática (motivo) y son efectuadas dentro de un breve lapso de tiempo, atendiendo mediante una sola fiscalización dichas denuncias.[41]

[41] Por ejemplo: denuncias a un shopping comercial por la misma temática o motivo (ruidos molestos) realizadas en el mismo día o en los subsiguientes.

El motivo de las denuncias realizadas se expone a continuación:

Motivos de Denuncias	Cant.
Falta de rampas de acceso para personas con discapacidad motriz en local comercial	1
Higiene deficiente en establecimiento con venta o elaboración de alimentos	3
Irregularidades manten. y seguridad ascensor, escalera mecánica o montacargas	1
Irregularidades de mantenimiento y seguridad de instalaciones	3
Irregularidades en medios de prevención contra incendios	2
Irregularidad en recital, show en vivo o actividad de baile	1
Ruidos molestos provenientes de fuentes fijas de establec. que ejerzan act. econ.	23
Total general	**34**

Del cuadro supra expuesto, resulta que el principal motivo de las denuncias a shoppings comerciales provenientes de la plataforma BA Colaborativa obedeció a problemas por ruidos molestos, equivalente al 67,5% del total de denuncias[42].

Por su parte, el resultado de las inspecciones practicadas con motivo de las denuncias fue:

Resultado de las Inspecciones	Cantidad	%
Clausura	1	4%
Local Cerrado	2	8%
Informe	4	16%
Sin Irregularidades	8	32%
Con Irregularidades	10	40%
Total general	**25**	100%

Indicador de Cumplimiento. Denuncias.

El presente indicador expone el porcentual de denuncias BA Colaborativa ingresadas a la DGFyC respecto a las denuncias atendidas por el Organismo a través de la inspección correspondiente:

[42] De las 23 denuncias por ruidos molestos, 16 fueron efectuadas al Distrito Arcos, 3 al Patio Bullrich, 2 al Alto Palermo, 1 al Dot y 1 al Paseo Alcorta.

$$\frac{\text{Denuncias resueltas}}{\text{Denuncias ingresadas}} = \frac{34}{34} = 100\%$$

Es decir, el 100% de las denuncias recaídas en los shoppings comerciales ingresadas en el año 2025 fueron resueltas, siendo llevadas a tal efecto un total de 25 inspecciones.

A continuación, se expone un cuadro que refleja el lapso de tiempo transcurrido entre el ingreso de la denuncia a la AGC y la inspección practicada por la DGFyC:

Días hábiles	Denuncias
De 5 a 15	10
De 16 a 30	12
Más de 30	3

- **Muestra. Compulsa de solicitudes y expedientes electrónicos (EE).**

Fueron relevados 10 trámites iniciados por los titulares de los shoppings comerciales y gestionados por el auditado en el año 2025.

De ellos, en sólo 2 casos fueron conformados los respectivos expedientes electrónicos[43]:

a) 1 caso porque a la fecha de la solicitud (año 2014), los expedientes se caratulaban al inicio del trámite;

b) 1 caso porque el mismo finalizó con el acto administrativo (disposición), siendo caratulado en dicha etapa.

El resto de los casos (8) son solicitudes que se encuentran “en trámite”, no conformándose expediente electrónico por no haber concluido, siendo compulsadas estas solicitudes por el equipo interviniente en el sistema interno SGI

Los casos muestra correspondieron a los siguientes tipos de trámite:

✓ En 7 casos la solicitud es por Redistribución de Usos.[44]

[43] Conforme lo establece la Res. N° 130/SECLYT/14, art. 3°: “Expediente: Constituye expediente, cualquiera sea su soporte, el conjunto ordenado de documentos que proporcionan información sobre un mismo asunto y sirven de antecedente y fundamento para su gestión o resolución”.

[44] Ex-2025-54203743-GCABA-DGHP, nº de solicitudes: 488214, 495600, 516614, 491412, 405947, 506192.

- ✓ En 2 casos la solicitud es por Ampliación de rubro y/o superficie[45].
- ✓ En 1 caso la solicitud es por Habilitación/Autorización de actividad económica.[46]

El objetivo de la compulsa de los expedientes electrónicos fue verificar la confiabilidad de los listados proporcionados por el Organismo, examinar la integridad y completitud de los EE, relevar el cumplimiento del circuito, establecer el tiempo de resolución de los trámites, y en su caso, detectar eventuales demoras y sus motivos, y el cumplimiento de demás recaudos que la normativa prevé.

En el caso de las solicitudes en trámite relevadas a través del sistema SGI, el propósito de la compulsa fue verificar la confiabilidad de la información obrante en los listados remitidos por la DGHyP y verificar los plazos entre las diferentes etapas del trámite, en pos de detectar eventuales demoras y sus motivos.

Resultado de la compulsa.

- ➢ **Expedientes electrónicos (2 casos):**

Fue constatado por el equipo interviniente que:

- ✓ En el 100% de los casos (2 casos), la información obrante en los listados proporcionados es coincidente con la resultante del EE (n° de expediente, domicilio, titular, razón social, tipo de trámite).
- ✓ En el 100% (2 casos), consta incorporado a los EE la totalidad de documentación exigida por la normativa al solicitante.
- ✓ En 1 caso, donde el trámite fue aprobado, consta incorporado el pase a la Dirección General de Fiscalización y Control (DGFyC), a efectos que practique la inspección correspondiente.[47]

Sin perjuicio de ello, en los expedientes electrónicos relevados el equipo interviniente también verificó que:

- ➢ **EX 2025-54203743-GCABA-DGHP (finalizado con Disposición):[48]**

[45] Ex-2014-2789101-GCABA-DGHP, nº de solicitud 436655.

[46] Nº de solicitud 475014.

[47] EX 2025-54203743-GCABA-DGHP

[48] Compulsada la solicitud en el sistema interno SGI, la misma se encuentra completa conteniendo la totalidad de documentos ingresados por el solicitante y se verifica el cumplimiento del circuito.

a) El expediente electrónico carece de integridad y completitud, atento que no consta el total de documentos correspondientes en la etapa del análisis del calificador, así como tampoco una ficha técnica o un informe del calificador con el detalle de la documentación relevada.
b) Se verifican criterios contrapuestos entre los informes de la Subgerencia Operativa y la Gerencia Operativa, por cuanto es informado por la primera que no se encuentran dadas las condiciones para otorgar la autorización, modificándose esta situación al pasar a la G.O. sin que obre en el expediente documento alguno que fundamente dicha diferencia de criterio[49].
c) No consta el dictamen jurídico previo al dictado de la disposición.[50]
d) La caratulación del expediente es realizada recién al momento de elevación a la Dirección General para la firma de la disposición. Ello conlleva que la totalidad de documentos generados por la DGHyP durante la tramitación de la solicitud contengan idéntica fecha (la de caratulación).

➢ **EX 2014-2789101-GCABA-DGHP.**

La solicitud de ampliación de superficie fue iniciada en el año 2014, continuando en trámite a la fecha de la compulsa (12 años después).

De su análisis, fue verificado por el equipo auditor que la solicitud fue enviada a la guarda temporal en el año 2024 y desarchivado a comienzos del año 2026. A este último fin, fue señalado por el auditado que “el mismo se debió a un error”.

En efecto, al ser enviado el EE a la guarda temporal fue señalado por el auditado que: “*Visto el estado de los presentes y teniendo en cuenta que de la consulta de los registros de la Dirección se constata la existencia de una solicitud posterior N° SGI 246393 EX-2016-07716126- -MGEYA-DGHP, por carecer de objeto las presentes, se remiten para su guarda temporal*”.

En función del motivo invocado, el equipo de auditoría procedió a la compulsa de la actuación referenciada en el sistema interno SGI, siendo constatado que la misma no guarda relación con la solicitud de ampliación de origen, ya que corresponde a una solicitud de habilitación de un local interno de dicho shopping comercial iniciada y otorgada en el año 2016.

[49] En función de ello, el equipo auditor compulsó el trámite en el sistema interno SGI, constatando en dicho sistema los fundamentos y documentos que justifican el cambio de criterio señalado.
[50] Art. 7 inc. d Dec n°1510/97 (texto consolidado por Ley n° 6.764).

➢ **Solicitudes en trámite (SGI) (8 casos).**

En función que la caratulación del expediente es recién realizada al momento de la firma del acto administrativo (disposición) por parte del Director General que aprueba o rechaza la solicitud, los 8 casos restantes de la muestra que al 31.12.2025 se encontraban en trámite no se encontraban caratulados e integrados en forma de expediente electrónico.

Por ello, la compulsa fue llevada a cabo en el sistema de gestión interno utilizado por la DGHyP (SGI).

Al respecto, fue verificado por el equipo interviniente que:

✓ En 8 casos (100%), la información obrante en lo listados suministrados por la DGHyP coincide con la existente en el SGI (n° de solicitud, domicilio, titular, razón social, estado del trámite al 31.12.2025).

✓ En 8 casos (100%), no obran las intimaciones efectuadas para la corrección de la solicitud.

✓ En 8 casos (100%) no fueron detectadas por el equipo auditor demoras injustificadas en la gestión del trámite atribuibles al Organismo auditado.

En función de esto último, el equipo auditor procuró determinar el motivo por el cual estas solicitudes no son finalmente aprobadas o rechazadas continuando los trámites sin resolución.

Del análisis efectuado, se evidencia que, en lo sustancial, la falta de resolución de estos trámites obedece a:

- reiteradas observaciones e intimaciones a corrección de planos y demás documentación aportada por el solicitante.
- incorporación de nuevos planos con nuevas redistribuciones de uso en la misma solicitud, que implican nuevos análisis por parte del área y eventualmente nuevas intimaciones.
- falta de impulso de las actuaciones por parte de los solicitantes, que conllevan el aviso de vencimiento de la solicitud para su posterior ingreso a la etapa de caducidad del trámite. Una vez notificado el aviso de vencimiento y previo a dicha fecha, los solicitantes presentan nueva documentación que implica nuevo análisis del área y eventualmente nuevas intimaciones.

A continuación, se expone un cuadro que evidencia lo supra expuesto, con detalle del año de la solicitud, la cantidad de intimaciones efectuadas al solicitante para la corrección de documentación y otros motivos de demora:

Año solicitud	Nº Solicitud	Cantidad Obs/Intimac.	Otros motivos de demora
2023	488214	3	Aviso de vencimiento de la solicitud
2023	495600	8	Aviso de vencimiento de la solicitud
2024	516614	3	
2023	491412	5	
2019	405947	3	Aviso de vencimiento de la solicitud
2022	475014	11	
2024	506192	9	Aviso de vencimiento de la solicitud
2022	436655	7	Aviso de vencimiento de la solicitud

- **Muestra. Compulsa de informes de inspección.**

A los fines de su compulsa, fueron requeridos a DGFyC un total de 55 informes de inspección del año 2025 realizados a los shoppings comerciales.

- **Resultado de la compulsa**:

De los 55 Informes relevados, fue constatado que:

a) Resultado de la inspección:

- En 6 casos, el local se encontraba cerrado y/o sin actividad comercial.
- En 21 casos, el resultado fue “sin irregularidades”.
- En 23 casos, el resultado fue “con irregularidades”.
- En 2 casos, se procedió a la clausura total del establecimiento y/o local.
- En 3 casos, el resultado de la inspección fue “Informe Relevamiento”.

b) Datos de los informes de Inspección:

- En el 100% de los casos (55), la información asentada en los informes es coincidente con el listado de inspecciones proporcionado por DGFyC (fecha de inspección, resultado, domicilio, número de tícket).
- En el 100% de los casos (55), consta el checklist confeccionado por el inspector interviniente.

- En el 100% de los casos (55), constan asentados en los informes los datos de los inspectores intervinientes y la posterior intervención del calificador.

Sistema Presupuestario 2025

A partir de la distribución presupuestaria aprobada para el ejercicio bajo análisis y en base al listado de transacciones SIGAF 4° trimestre, se pudieron confeccionar los cuadros que se muestran a continuación:

- **Evolución presupuestaria desde crédito sancionado hasta la ejecución asignada a la AGC para el período 2025.**

Unidad Ejecutora	Descripción	Devengado	Porcentual
3181	Agencia Gubernamental de Control	$ 16.050,64	38,04%
3182	D.G. Fiscalización y Control	$ 15.555,25	36,87%
3183	D.G. Higiene y Seguridad Alimentaria	$ 3.652,48	8,66%
3184	D.G. Habilitaciones y Permisos	$ 2.687,21	6,37%
3185	D.G Fiscalización y Control de Obras	$ 4.248,12	10,07%
Total general		**$ 42.193,70**	**100,00%**

Fuente: Listado de transacciones SIGAF 4° trimestre. Expresado en millones de pesos.

El cuadro supra expuesto detalla la totalidad del presupuesto asignado a la Agencia Gubernamental de Control (AGC), desde su sanción hasta la ejecución, representando la DGFyC el 36,87% del total del presupuesto ejecutado, mientras que la DGHyP el 6,37%.

Análisis de la ejecución presupuestaria de la DGFYC

- **Cuadro Ejecución por inciso**

Inciso	Devengado	Porcentaje
Gastos en Personal	$ 8.199,66	52,71%
Bienes de Consumo	$ 1,54	0,01%
Servicios no Personales	$ 7.354,05	47,28%
Bienes de Uso	$ 0,00	0,00%
Total general	**$ 15.555,25**	**100,00%**

Fuente: SIGAF 4º trimestre 2025 Datos Provisorios

- **Cuadro: Ejecución por Actividad**

Actividad	Devengado	Porcentaje

Alquiler de flota vehicular y servicio diario	$ 6.868,08	44,15%
Conducción	$ 162,13	1,04%
Administración Y Servicios Generales	$ 564,49	3,63%
Fiscalización de Actividades Comerciales	$ 7.960,55	51,18%
Total general	**$ 15.555,25**	**100,00%**

Fuente: SIGAF 4º trimestre 2025 Datos Provisorios

De la comparación entre los cuadros de ejecución del gasto por inciso y actividad de la Unidad Ejecutora 3182 – Dirección General de Fiscalización y Control, surge que las erogaciones destinadas a personal constituyen el principal componente del gasto, alcanzando el 52,71 % del total devengado. En términos funcionales, la actividad Fiscalización de Actividades Comerciales concentra el 51,18 % de la ejecución presupuestaria, reflejando que la mayor parte de los recursos del Organismo se orienta al cumplimiento de su misión sustantiva.

Análisis de la ejecución presupuestaria de la DGHyP.

A continuación, se presentan los gastos ejecutados por la U.E 3184 -Dirección General Habilitaciones y Permisos- clasificados por inciso y actividad:

- **Cuadro: Ejecución por inciso**

Inciso	Devengado	Porcentaje
Gastos en Personal	$ 2.518,09	93,71%
Bienes de Consumo	$ 0,38	0,01%
Servicios no Personales	$ 168,74	6,28%
Bienes de Uso	$ 0,00	0,00%
Total general	**$ 2.687,21**	**100,00%**

Fuente: SIGAF 4º trimestre 2025 Datos Provisorios

- **Cuadro: Ejecución por Actividad**

Actividad	Devengado	Porcentaje
Conducción	$ 140,84	5,24%
Administración Y Servicios Generales	$ 844,94	31,44%
Gestión De Habilitaciones	$ 1.698,41	63,20%
Gestión De Permisos	$ 1,26	0,05%

Registro De Extintores	$ 1,77	0,07%
Total general	**$ 2.687,21**	**100,00%**

Fuente: SIGAF 4º trimestre 2025 Datos Provisorios

El análisis conjunto de los cuadros supra expuestos permite advertir que el principal componente del gasto corresponde al inciso **Gastos en Personal**, que representa el 93,71 % del total ejecutado. En concordancia con ello, la actividad Gestión de Habilitaciones concentra el 63,20 % del gasto devengado, constituyéndose en la actividad con mayor participación dentro del presupuesto ejecutado.

Por tratarse esta auditoría de desempeño de las *DGFyC y DGHyP* con relación a la fiscalización y control de los shoppings comerciales y a la gestión de los diversos trámites de solicitudes iniciadas por los titulares de estos grandes establecimientos, no fueron realizados procedimientos alternativos en cuanto a imputaciones contables del período bajo análisis.

Ello por cuanto se carece de información desagregada que permita examinar los gastos efectivamente incurridos por las áreas de ambas Direcciones Generales que intervienen en la gestión de esta actividad económica en particular, ya que además dichas áreas son responsables de gestionar diversos trámites de solicitudes y fiscalizar una variada gama de actividades que exceden las supra señaladas.

7. OBSERVACIONES.

Del análisis efectuado por el equipo interviniente, se formulan las siguientes observaciones:

Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP):

4. EL Organismo auditado no cuenta con procedimientos formales internos que regulen las acciones de las áreas intervinientes en los procesos de redistribuciones de uso y establezcan un límite máximo de modificaciones a incorporar por el solicitante dentro de una misma solicitud. La constante incorporación de documentación ante nuevas redistribuciones de uso dentro de la solicitud original, conlleva que la actuación permanezca en constante estado de “en trámite”, imposibilitando su finalización por acto administrativo de otorgamiento o rechazo.

5. Sin perjuicio que los trámites son llevados en forma cronológica en el sistema interno que utiliza la DGHyP, la conformación -con ausencia de algunos procesos del SGI- y caratulación del expediente electrónico de las solicitudes recién es efectuada en el sistema SADE en forma previa a la firma de la disposición que la otorga o deniega. Ello implica que el total de documentos obrantes en el expediente electrónico contengan idéntica fecha (de la caratulación), que afecta al adecuado control del expediente a través de éste, dada la imposibilidad de establecer los plazos y eventuales demoras en la tramitación de las solicitudes.

6. De los 2 expedientes electrónicos relevados se observa que:

3) Ex-2025-54203743-GCABA-DGHP (finalizado con disposición)

e)Carece de integridad y completitud, que afecta reconstruir la trazabilidad a partir de su compulsa, dado que no contiene el total de documentos correspondientes a la etapa del calificador (intimaciones efectuadas al solicitante, correcciones a la solicitud, etc), como tampoco las notificaciones de la resolución del trámite al solicitante. Ello debilita el control interno y atenta contra un adecuado control de plazos.

f)Fueron verificados criterios contrapuestos en los informes de la Subgerencia Operativa y la Gerencia Operativa sin que obre en el expediente documentación que fundamente dicha diferencia de criterio. Ello por cuanto en la etapa del calificador es informado que no se encuentran dadas las condiciones para otorgar la autorización, modificándose a continuación esta situación en la G.O. sin que conste justificación alguna.

g)No contiene un análisis o visado del calificador previo al envió para la firma de la disposición con el detalle de la documentación relevada y presentada por el solicitante, dificultando de este modo el control interno.

h)No contiene el dictamen legal previo al dictado de la disposición.

4) Ex-2014-2789101-GCABA-DGHP: (en trámite)

b)Se ha detectado debilidad en el control interno respecto al archivo de actuaciones que se encuentran activas, atento que este expediente fue enviado a la guarda temporal por error. Ello evidencia una deficiencia en los procedimientos de control y verificación previos a su remisión, que conlleva a

demoras en la tramitación y resolución de la actuación y afecta la disponibilidad oportuna de la documentación.

Dirección Gral. Fiscalización y Control (DGFyC):

4)La formulación de metas establecidas en el Plan Operativo Anual 2025 (POA 2025) para las áreas intervinientes en la fiscalización de los shoppings comerciales resulta deficiente, atento que no se encuentran desagregadas -por rubro- las cantidades previstas fiscalizar.

5) La base de inspecciones de la DGFyC presenta inconsistencias. La falta de incorporación del rubro fiscalizado - o nomenclador del cuadro de uso del Código Urbanístico (CUR) afectan el control interno e impiden confeccionar estadísticas anuales por rubro.

6) El 31% de los shoppings comerciales con solicitud de autorización de actividad económica iniciada u otorgada por la DGHyP no fueron inspeccionados en forma integral y programada por el auditado durante el período examinado.

8. RECOMENDACIONES.

Dirección Gral. Habilitaciones y Permisos (DGHyP):

1. Aprobar un manual de procedimientos que detalle las etapas de los trámites de redistribución de usos, las acciones de las áreas intervinientes y controles que deben ser realizados. A su vez, dictar normativa interna que precise un número máximo de modificaciones permitidas incorporar en la primigenia solicitud de redistribución de uso.
2. Adoptar las medidas necesarias tendientes a que la caratulación de los expedientes electrónicos sea efectuada al momento del ingreso de la solicitud, a fin de unificar el criterio empleado para los distintos tipos de trámite y permitir a través del expediente el control de la actuación, donde se reflejen debidamente las fechas de confección o suscripción de los documentos obrantes en el SGI.
3. - Ex-2025-54203743-GCABA-DGHP:

a) y b) Implementar las acciones necesarias a efectos que los expedientes electrónicos se encuentren integrados y completos, en pos de garantizar la trazabilidad de las actuaciones[51].

c) Adoptar las medidas necesarias tendientes a que el informe realizado por el calificador contenga un visado o el detalle de la documentación relevada, a efectos de robustecer el control interno y estandarizar la tarea de los calificadores.

d) Adoptar las acciones necesarias a efectos que sea dictada la normativa correspondiente que precise las solicitudes que no requieren el dictamen legal previo a la emisión del acto administrativo.[52]

- Ex-2014-2789101-GCABA-DGHP (en trámite):

a) Implementar procedimientos formales de control y verificación previos a la remisión de los expedientes a la guarda temporal, a fin de garantizar que las actuaciones que sean remitidas no se encuentren activas o con trámites pendientes de resolución.

<u>Dirección Gral. Fiscalización y Control (DGFyC)</u>

1. Adoptar las acciones necesarias a fin de que la planificación anual del organismo contemple la desagregación -por rubro- de los objetivos a fiscalizar, a efectos de poder planificar o establecer el lapso de tiempo (en cantidad de meses o años) en que será inspeccionado -al menos una vez- cada establecimiento que conforman el universo de shoppings comerciales que funcionan en la CABA.

2. Adoptar las medidas necesarias a efectos de lograr mejoras en los sistemas informáticos utilizados, que posibiliten la estandarización de los datos y resultados de la labor inspectiva, a fin de optimizar el control interno y elaborar estadísticas anuales por rubro.

3. Implementar las acciones necesarias a fin de que los Shoppings Comerciales que funcionan en la CABA sean inspeccionados, en forma integral, al menos una vez al año.

[51] En referencia al apartado b) al momento de relevar el SGI se pudo constatar la existencia de documentos suficientes y pertinentes que justifiquen el cambio de criterio, sin embargo, los mismos no obran en el expediente electrónico.
[52] art. 7 inc. d Dec. N° 1510/97.

CONCLUSIÓN.

En mérito a los procedimientos desarrollados, en el período examinado fueron detectadas algunas debilidades en las Direcciones Generales encargadas de autorizar la actividad económica y las redistribuciones de uso de los denominados “shoppings comerciales”, como también en aquella encargada de su control y fiscalización.

En cuanto a la Dirección General Habilitaciones y Permisos (DGHyP), las debilidades en lo sustancial se encuentran relacionadas con la conformación de los expedientes electrónicos, ya sea por sucesivas tramitaciones de nuevas solicitudes de redistribución de usos en una primigenia actuación sin resolver, por fallas al migrar la información existente en el sistema interno SGI al SADE y por la oportunidad en que se efectúa la caratulación.

Con relación a la DGFyC, el sistema LIZA utilizado para la carga y registro de las inspecciones también presenta debilidades dado que no refleja la totalidad de datos sustanciales del establecimiento inspeccionado y su resultado.

En lo que atañe a los controles de la DGFyC a los shoppings comerciales, las fiscalizaciones en el período examinado contemplaron, al menos una vez, la inspección integral en casi la totalidad de estos grandes establecimientos que convocan diariamente una significativa cantidad de personas.

No obstante las debilidades supra señaladas, se concluye que la gestión de los trámites de solicitudes de autorización de actividad económica y redistribuciones de uso de los “shoppings comerciales”, así como los controles y fiscalizaciones realizados a estos grandes establecimientos, fueron llevados a cabo de manera razonable.

ANEXO I

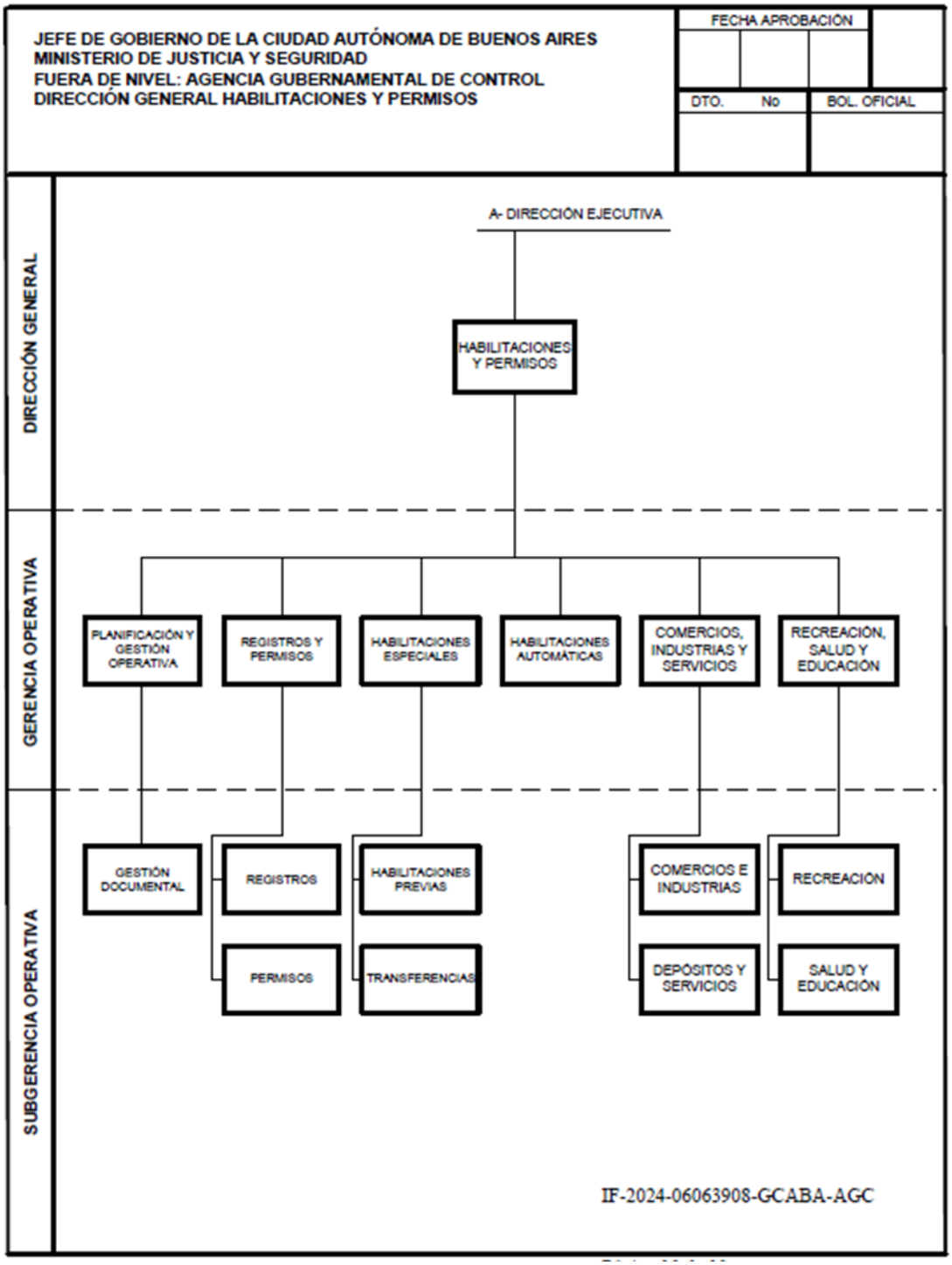
MARCO NORMATIVO

Norma	Año	Descripción
Constitución de CABA.	1996	Norma fundamental
Ley Nº 6.099	2018	Aprueba el Código Urbanístico

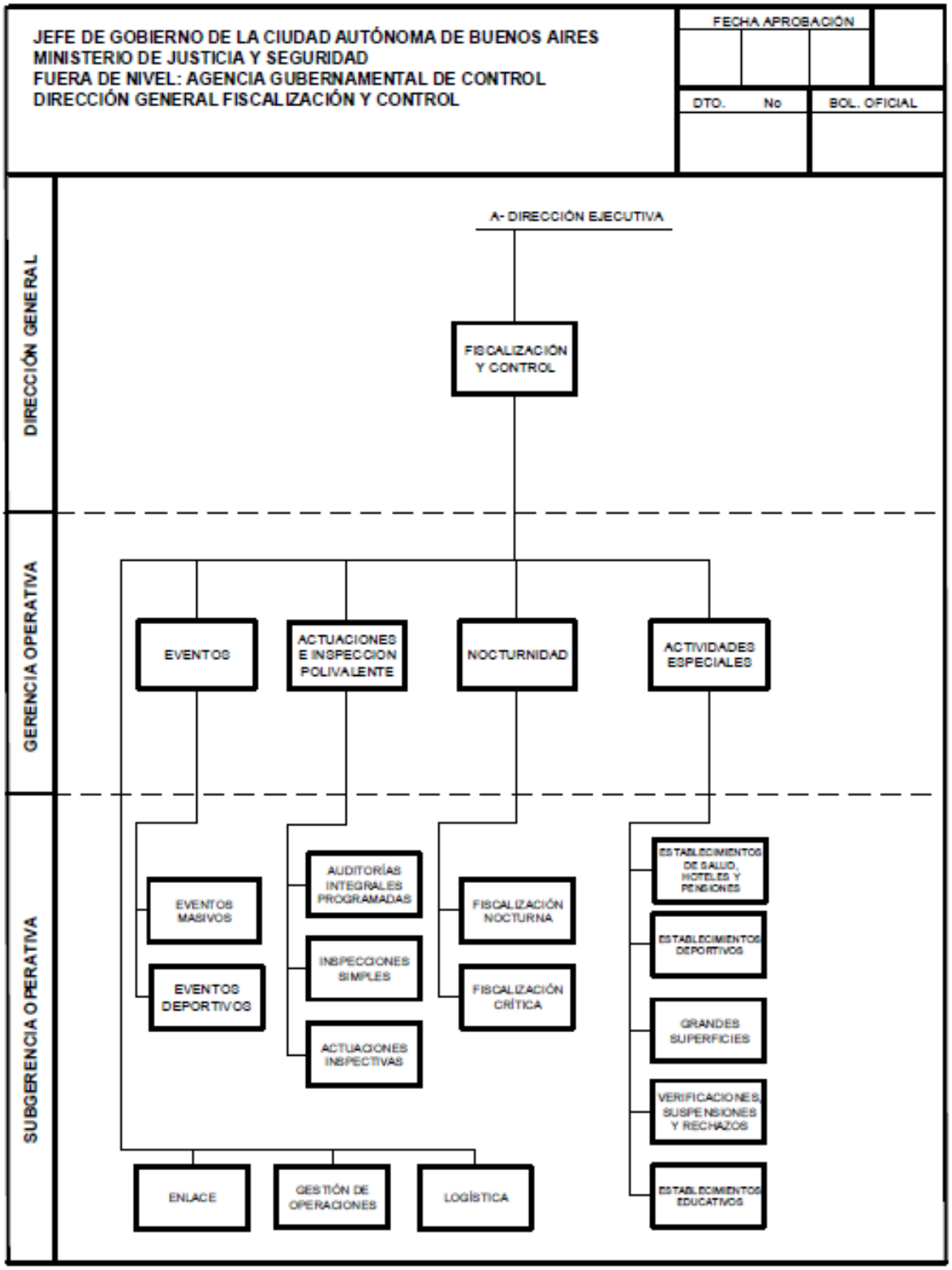
Ley n° 1217	2003	Ley de Procedimiento de Faltas
Ordenanza n° 33.266	1976	Código Habilitaciones y Verificaciones.
Ley n° 6.101	2018	Ley Marco de Actividades Económicas .
Ley n° 6.100	2018	Aprueba nuevo Código de la Edificación
Ley n° 6.361	2020	Modifica Código Urbanístico.
Ley n° 6.438	2021	Modifica Ley n° 6.100.
Ley n° 6.764	2022	Sustituye el art. 8 de la Ley n° 6.101.
Ley n° 2553	2007	Criterios de criticidad
Ley n° 2624	2007	Creación de la AGC.
Resolución n° 96/AGC/25	2023	Nuevo proced. autoriz. activ. económ. Formularios. Tipos de trámites
Ley nº 123 y sus modificaciones	1998	Impacto ambiental
Res. N° 11/AGC/25	2025	Aprueba POA 2025
Resolución nº 55-AGC-24	2024	Modifica Estructura. Misiones y funciones
Ley 451	2000	Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires
Resolución N°17/AGC/12	2012	Habilitación de locales gastronómicos con sup mayor a 30m2, emplazados en rubro galería comercial o similar, que no cuenten con servicio sanitario propio para el público
518/AGC/11	2011	Habilitación comercial de "góndolas" en los centros comerciales
Dispo. n° 81/DGFyC/21	2021	Nuevo manual de inspecciones. Deja sin efecto manual aprobado por Disp. N° 1415/DGFyC/09.
Resolución 96/AGC/2025	2025	Modifica la Resolución 28/AGC/2025

ANEXO II

ORGANIGRAMAS DGHYP Y DGFYC CONFORME RES. N° 55/AGC/24.


JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
MINISTERIO DE JUSTICIA Y SEGURIDAD
FUERA DE NIVEL: AGENCIA GUBERNAMENTAL DE CONTROL
DIRECCIÓN GENERAL HABILITACIONES Y PERMISOS
FECHA APROBACIÓN
DTO.
Nº
BOL. OFICIAL
DIRECCIÓN GENERAL
GERENCIA OPERATIVA
SUBGERENCIA OPERATIVA
A- DIRECCIÓN EJECUTIVA
HABILITACIONES Y PERMISOS
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN OPERATIVA
REGISTROS Y PERMISOS
HABILITACIONES ESPECIALES
HABILITACIONES AUTOMÁTICAS
COMERCIOS, INDUSTRIAS Y SERVICIOS
RECREACIÓN, SALUD Y EDUCACIÓN
GESTIÓN DOCUMENTAL
REGISTROS
PERMISOS
HABILITACIONES PREVIAS
TRANSFERENCIAS
COMERCIOS E INDUSTRIAS
DEPÓSITOS Y SERVICIOS
RECREACIÓN
SALUD Y EDUCACIÓN
IF-2024-06063908-GCABA-AGC

"Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires"



ANEXO III

MISIONES Y FUNCIONES ÁREAS INTERVINIENTES EN LA HABILITACIÓN Y EN LA VERIFICACIÓN Y FISCALIZACIÓN DE SHOPPINGS COMERCIALES (RES 55/AGC/2024):

DGHyP:

GERENCIA OPERATIVA HABILITACIONES ESPECIALES:

Descripción de Acciones:

- Intervenir en las actuaciones relacionadas con solicitudes de habilitaciones, transferencias, duplicados, bajas, denegatorias y otras propias de conformidad con la legislación vigente de aquellas actividades que no puedan ser libradas al público hasta tanto no cuenten con la habilitación otorgada, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.8 del Código de Habilitaciones y Verificaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Intervenir en el tratamiento de las solicitudes de habilitaciones que, a pesar de ser actividades autorizadas a funcionar con el inicio de la solicitud de habilitación, por determinación de normativas especiales, en función de su naturaleza y/o criticidad, se considera conveniente la práctica de una inspección previa al otorgamiento de sus habilitaciones.
- Entender en la verificación de los locales de su competencia de conformidad con la legislación vigente.
- Intervenir en el trámite y otorgamiento de permisos de cartelería y publicidad simple y lumínica que no requiera un análisis arquitectónico estructural, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, vinculadas directamente a la actividad económica autorizada que no se encuentren emplazadas en el espacio público.

SUBGERENCIA OPERATIVA TRANSFERENCIAS:

Descripción de Acciones

- Recibir y tramitar las actuaciones relacionadas con transferencias de habilitaciones de establecimientos en general, conforme las normas aplicables.
- Intervenir en la conclusión de las actuaciones pendientes de habilitaciones que se rijan por normativa que ha sido modificada.

- Confeccionar las intimaciones pertinentes para adecuar los establecimientos a las normas vigentes en la materia y controlar plazos y cumplimiento de acuerdo al marco normativo vigente.
- Confeccionar los proyectos de actos administrativos de otorgamiento de transferencia de habilitaciones, denegatorias, suspensiones y otros específicos de la materia.
- Intervenir en el trámite y otorgamiento de permisos de cartelería y publicidad simple y lumínica que no requiera un análisis arquitectónico estructural, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, vinculadas directamente a la actividad económica autorizada que no se encuentren emplazadas en el espacio público.

GERENCIA OPERATIVA COMERCIOS, INDUSTRIAS Y SERVICIOS:

Descripción de Acciones:

- Intervenir en las actuaciones relacionadas con solicitudes de habilitaciones, duplicados, bajas, denegatorias y otras propias de conformidad con la legislación vigente de aquellas actividades que no requieran de la habilitación otorgada para ser libradas al público y que se refiera a establecimientos comerciales, industriales, de depósitos y de servicios.
- Firmar observaciones, providencias y/o certificados de habilitación, de conformidad a la normativa vigente.
- Intervenir en el trámite y otorgamiento de permisos de cartelería y publicidad simple y lumínica que no requiera un análisis arquitectónico estructural, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, vinculadas directamente a la actividad económica autorizada que no se encuentren emplazadas en el espacio público.

SUBGERENCIA OPERATIVA COMERCIOS E INDUSTRIAS:

Descripción de Acciones

- Tramitar las actuaciones relacionadas con solicitudes de habilitaciones, duplicados, bajas, denegatorias y otras propias de conformidad con la legislación vigente de aquellas actividades que no requieran de la habilitación otorgada para ser libradas al público, y que se refieran a establecimientos comerciales e industriales.

- Confeccionar las intimaciones pertinentes para adecuar los establecimientos a las normas vigentes en la materia y controlar plazos y cumplimientos.
- Confeccionar los proyectos correspondientes a actos administrativos de otorgamiento de habilitaciones, denegatorias, suspensiones y otros específicos de la materia.
- Asistir a la Gerencia Operativa en lo relativo a la firma de observaciones, providencias y/o certificados de habilitación, de conformidad a la normativa vigente. Intervenir en el trámite y otorgamiento de permisos de cartelería y publicidad simple y lumínica que no requiera un análisis arquitectónico estructural, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, vinculadas directamente a la actividad económica autorizada que no se encuentren emplazadas en el espacio público

DGFYC:

SUBGERENCIA OPERATIVA ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS

Descripción de Acciones.

- Supervisar el control y la fiscalización de las condiciones de funcionamiento, seguridad e higiene en los establecimientos y locales detallados en el Anexo II de la Resolución Nº 150/GCABA/AGC/23 conforme Ley Nº 6101, o en la que en el futuro la reemplace, de acuerdo a las categorías de su competencia que se enuncian a continuación: 1.7.2, 1.7.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.9, 2.4.10, 2.4.11, 2.4.12, 2.4.21, 3.1.30, 3.1.32, 4.1.1, 6.1.11, 6.1.17, 6.1.18 y/o establecimientos que en lo sucesivo correspondan por razón de la materia y conforme con la normativa de aplicación, como así también sobre la cartelería y publicidad simple y lumínica, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, de los establecimientos a fiscalizar, respetando las pautas de planificación establecidas por el Plan Operativo Anual de la Agencia Gubernamental de Control.
- Controlar, inspeccionar y vigilar en materia de emisión de ruidos en el ambiente exterior proveniente de los establecimientos sujetos a su competencia.
- Controlar y registrar el labrado de actas de comprobación, la intimación a la realización de mejoras y las clausuras de locales, sectores, actividades y/o instalaciones.

- Supervisar y validar los informes de inspección, como así también recepcionar las actas de comprobación, intimación y actas circunstanciadas labradas.
- Denunciar las violaciones de clausura y labrar las actas pertinentes cuando corresponda.
- Comunicar las órdenes de inspección a los inspectores.
- Ordenar y supervisar el secuestro de mercadería y otros elementos durante un procedimiento inspectivo

SUBGERENCIA OPERATIVA AUDITORÍAS INTEGRALES PROGRAMADAS

Descripción de Acciones:

- Supervisar el control y la fiscalización, a través de Auditorias Integrales Programadas, de la seguridad, salubridad e higiene, acciones de control, inspección y vigilancia en materia de emisión de ruidos en el ambiente exterior, como así también sobre la cartelería y publicidad simple y lumínica, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, y condiciones de los distintos establecimientos comerciales, industriales y de servicio, de conformidad por los parámetros previstos en el Plan Operativo Anual de la Dirección General.
- Elaborar estrategias con el fin de facilitar el acceso anticipado de la información al administrado en relación a los requerimientos que regulan su actividad específica, para cumplimentar y alcanzar los parámetros establecidos por la normativa vigente.
- Controlar el labrado de actas de comprobación, la intimación a la realización de mejoras y las clausuras de locales, sectores, actividades y/o instalaciones.
- Denunciar las violaciones de clausura y labrar las actas pertinentes cuando corresponda.
- Informar al administrado sobre el procedimiento en caso de verificarse faltas y/o irregularidades.
- Comunicar las órdenes de inspección a los inspectores.
- Realizar los controles de visado y ponderación de las inspecciones realizadas por los inspectores del área.
- Ordenar y supervisar el secuestro de documentación apócrifa y otros elementos durante un procedimiento inspectivo.

SGO VERIFICACIONES, SUSPENSIONES Y RECHAZOS:

Descripción de Acciones:

- Definir y controlar el plan inspectivo de verificaciones relativas a los trámites de habilitaciones, comprendiendo tanto las inspecciones previas y posteriores al otorgamiento de la habilitación, las inspecciones por transferencias y por bajas de habilitación.
- Analizar la documentación girada por la Dirección General Habilitaciones y Permisos como sustento de la verificación requerida.
- Supervisar las clausuras inmediatas y preventivas de locales, sectores, actividades y/o instalaciones, ejercer su control posterior.
- Remitir las actuaciones a la DGHyP con los informes realizados por el área, a los efectos de completar el proceso de Habilitación.
- Efectuar el visado y ponderación de las inspecciones realizadas por los inspectores a su cargo.
- Supervisar el control y la fiscalización en materia de seguridad, higiene y funcionamiento y supervisar las acciones de control, inspección y vigilancia en materia de emisión de ruidos en el ambiente exterior proveniente de locales comerciales, industriales, servicios, espectáculos y entretenimientos públicos, como así también sobre la cartelería y publicidad simple y lumínica, conf. Ley N° 2.936 y normativa complementaria, de los establecimientos a fiscalizar, de conformidad con los parámetros previstos por el POA de la AGC.
- Ejecutar el plan de Inspecciones según los requerimientos de la Dirección General Habilitaciones y Permisos, comprendiendo tanto los rechazos de solicitudes de habilitación como las revocaciones de las habilitaciones otorgadas oportunamente y cualquier otro requerimiento de inspecciones especiales solicitado por la Dirección General Habilitaciones y Permisos.
- Controlar y registrar el labrado de actas de comprobación, la intimación a la realización de mejoras y las clausuras de locales, actividades y/o instalaciones.
- Ordenar y supervisar el secuestro de mercadería y otros elementos durante un procedimiento inspectivo.

SUBGERENCIA OPERATIVA FISCALIZACIÓN CRÍTICA

Descripción de Acciones:

- Supervisar el ejercicio del poder de policía sobre el funcionamiento, condiciones de seguridad e higiene, y desarrollar las acciones de control, inspección y vigilancia en materia emisión de ruidos en el ambiente exterior como así también sobre la cartelería y publicidad simple y lumínica, conforme la Ley N° 2.936 y normativa complementaria, de los establecimientos a fiscalizar, en todo local que desarrolle actividad en horario vespertino y matutino que represente criticidad.
- Desarrollar controles sistemáticos sobre la actividad nocturna en las figuras de desvirtuación de rubro solicitado o habilitado, desarrollo de actividades que requieren inspección previa careciendo de la misma y toda otra actividad efectuada al margen de la normativa vigente.
- Realizar informes cualitativos y cuantitativos sobre la actividad nocturna, que facilite la planificación de controles inspectivos, de acuerdo a la criticidad.
- Controlar el labrado de actas de comprobación, la intimación a la realización de mejoras y las clausuras de locales, sectores, actividades y/o instalaciones.
- Denunciar las violaciones de clausura y labrar las actas cuando corresponda.
- Comunicar las órdenes de inspección a los inspectores.
- Ordenar y supervisar el secuestro de mercadería y otros elementos durante un procedimiento inspectivo.

SUBGERENCIA OPERATIVA FISCALIZACIÓN NOCTURNA

Descripción de Acciones:

- Supervisar el ejercicio del poder de policía sobre el funcionamiento, condiciones de seguridad de los establecimientos e higiene en todo local que desarrolle actividad en horario nocturno, y desarrollar las acciones de control, inspección y vigilancia en materia de emisión de ruidos en el ambiente exterior, como así también sobre la cartelería y publicidad simple y lumínica, conf. Ley N° 2.936 y normativa complementaria, de los establecimientos a fiscalizar.
- Desarrollar controles sistemáticos sobre la actividad inspectiva nocturna.
- Controlar el labrado de actas de comprobación, la intimación a la realización de mejoras y las clausuras de locales, actividades y/o instalaciones.

- Denunciar las violaciones de clausura y labrar las actas cuando corresponda.
- Comunicar las órdenes de inspección a los inspectores.
- Ordenar y supervisar el secuestro de mercadería y otros elementos durante un procedimiento inspectivo

ANEXO IV
DOCUMENTACIÓN REQUERIDA AL FISCALIZAR LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO, SEGURIDAD, SALUBRIDAD E HIGIENE DE LOS SHOPPINGS COMERCIALES:

Seguridad y Protección contra Incendios (Prioridad Crítica):

- Cumplimiento Ley 5920 (Sistema de Autoprotección) y normativas complementarias.
- Matafuegos: Cantidad acorde a carga de fuego, vigencia de carga, empresa mantenedora registrada y presencia de la Oblea de Control del GCBA.
- Instalaciones Fijas contra Incendio (IFCI): Funcionamiento de hidrantes, rociadores y estado de la reserva de agua sanitaria e incendio y presencia de la Oblea de Control del GCBA.
- Medios de Salida: Verificación de que las vías de evacuación estuvieran libres de obstrucciones, correctamente señalizadas (cartelería fotoluminiscente) y con luces de emergencia operativas.
- Escaleras de Escape: Inspección de destaques visuales, bandas antideslizantes, pasamanos reglamentarios y zócalos según C.E.
- Plano de Evacuación: Exhibición obligatoria en lugares visibles y estratégicos de cada nivel del shopping. Constatación que esté aprobado por la autoridad competente, contando con la señalización de "Ud. está aquí" y las rutas de salida claramente marcadas.

Instalaciones Electromecánicas y Térmicas:

- Ascensores y Escaleras Mecánicas: Verificación de Obleas QR vigentes que acrediten el mantenimiento mensual obligatorio.
- Instalaciones Térmicas: Existencia de Oblea QR para calderas o sistemas centrales y registro de mantenimiento.
- Grupo Electrógeno: Verificación de plano registrado ante el GCBA y su correcto funcionamiento para servicios críticos (iluminación de emergencia y medios de elevación).

Seguridad Eléctrica y Riesgos Técnicos:

- Instalación Eléctrica: Estado de tableros, presencia de disyuntores diferenciales y térmicas.

- Protocolo de Puesta a Tierra: Exhibición de la medición de continuidad y resistencia de puesta a tierra.

Documentación Técnico-Administrativa:

- Habilitación GCBA: Verificación de habilitación (o código QR de habilitación) que autorizaba el funcionamiento del Shopping. Se constata que la actividad desarrollada es la declarada y que el titular coincide con la explotación actual.[53]
- Plano de Habilitación: Verificación de la actividad desarrollada y su coincidencia con los hechos físicos verificados "in situ".
- Plano de Condiciones contra Incendio: Acompañado del correspondiente Certificado de Conformidad Final.
- Publicidad y Toldos: Exhibición de permisos para anuncios publicitarios y Seguro de Responsabilidad Civil vigente para carteles, marquesinas y/o toldos.

Salubridad e Higiene:

- Agua: Certificado de análisis bacteriológico del agua.
- Control de Plagas: Certificado de fumigación/desinsectación vigente expedido por empresa autorizada.

Garajes:

Los shoppings comerciales pueden poseer áreas de estacionamiento bajo dos modalidades administrativas distintas:

- Garaje complementario: Cuando el estacionamiento forma parte de la misma habilitación y titularidad del shopping comercial.
- Garaje comercial con explotación independiente: cuando el área de estacionamiento poseía una habilitación independiente y era explotada por un tercero ajeno a la administración del shopping comercial, se requiere que el sector posea una habilitación específica para el rubro "Garaje Comercial", siendo fiscalizado en forma independiente.

[53] En los establecimientos en funcionamiento antes del 25.10.1977, rige lo dispuesto por la Disp. N° 6864/DGHP/2010, que exime de la obligación de presentar habilitación, siempre que sea exhibo el Plano de Obra debidamente registrado y se verifique la correspondencia entre hechos físicos y usos aprobados.

ANEXO V.
CIRCUITO DE INSPECCIONES.[54]

1) **Planificación: L**a etapa de planificación y programación de los objetivos a inspeccionar corresponden a la Gerencia Operativa de Planificación Inspectiva (GOPI), dependiendo de la Unidad Operativa de Planificación y Control de Gestión (UOPCG), áreas de la Agencia Gubernamental de Control no incorporadas a la estructura orgánica de la DGFyC. Los Criterios de Selección de Objetivos y Matriz de Riesgo[55] responden a una metodología bimodal: a) Planificación Interna regulada por una Matriz de Criticidad.[56] b) Por demanda externa.[57]

2) Descripción de las Etapas del Circuito:

➢ **Etapa 1: Programación y Distribución de Órdenes de Trabajo.**

- La GOPI, realiza la programación y remite de forma oficial a las Subgerencias de la DGFyC la planilla con los objetivos agrupados por día.
- Inspecciones con Preaviso: Las Auditorías Integrales Programadas y controles específicos en shoppings que no cuentan con Libro Digital, se preavisan formalmente al administrado por correo electrónico institucional antes de enviar el ticket a la actividad de asignación.

➢ **Etapa 2: Actuación Inspectiva (DGFyC)**

- El inspector asignado redacta el Informe de Inspección en el cual quedan asentados los resultados de la fiscalización para luego remitirlos por LIZA completando el checklist correspondiente, asociando las actas físicas y el registro fotográfico obligatorio.[58]

➢ **Etapa 3: Carga y Transmisión del Informe (DGFyC)**

---

[54] Requerido por NO-2026-00011060-AGCBA-DGINS.
[55] La actividad "Centro Comercial" por afluencia de público, plantas y superficies mayores a 300m² de tipo base crítica ponderada.
[56] Se tienen en cuenta, asimismo, la criticidad de los antecedentes (faltas previas y clausuras vigentes), y el tiempo transcurrido desde la última inspección.
[57] Requerimientos prioritarios de la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHP), oficios judiciales, pedidos de la Dirección General de Administración de Infracciones (DGAI) y denuncias ciudadanas de la plataforma Gestión Colaborativa/SUACI.
[58] Ante la detección de faltas, el inspector labra en soporte digital o papel de contingencia las actas que correspondan (Acta de Intimación para mejoras/documentación faltante, o Acta de Comprobación ante presuntas infracciones). Si se constata afectación a las condiciones mínimas de seguridad, se procede al labrado de un Acta Circunstanciada y a la imposición inmediata y preventiva de Fajas de Clausura (Total, Parcial, de Actividad o Instalación).

- El informe debe ser transmitido por el sistema antes de los horarios límite del día hábil siguiente. Ante contingencias técnicas, el informe se procesa digitalmente y se remite vía correo institucional para su carga en un ticket de contingencia por personal designado.

➢ **Etapa 4. Calificación, Cierre y Archivo Administrativo (DGFyC)**

- Una vez finalizada la inspección, los agentes calificadores designados en cada Subgerencia de la DGFyC auditan el informe en LIZA.[59]
- Cierre del Circuito: El calificador valida el informe, completa la encuesta de calidad y vuelca la documentación (informe y actas) en las actuaciones preexistentes del comercio o caratula un Expediente Electrónico (EE) en el sistema SADE, remitiéndolo a la Subgerencia Operativa de Actuaciones Inspectivas (SOAI) para su archivo y guarda.

<u>Circuito administrativo de Denuncias:</u>

➢ Las denuncias[60] ingresan a la AGC a través de la plataforma BA Colaborativa.[61]

➢ Gerencia Operativa Planificación Inspectiva es la encargada de analizar el rubro del local denunciado y efectúa la programación de los objetivos a inspeccionar, derivándolos al área correspondiente.

➢ Ingresada la denuncia en la DGFyC, se asigna la misma al área correspondiente a fin de que se desarrolle el proceso fiscalizador.

➢ Una vez cerrado el informe de inspección, se vuelcan los resultados a través del sistema LIZA, cuestión que se visualiza en el estado del ticket de denuncia, que pasará de “Esperando Respuesta” a “Analizar respuesta”.

➢ El personal de la Subgerencia Operativa Gestión de Denuncias procede a analizar el caso en LIZA para determinar si corresponde a un cierre efectivo o no de la solicitud, interactuando su sistema con la plataforma BA Colaborativa.

---

[59] El plazo estricto de validación es de 1 día para clausuras o violaciones de clausura, y de 48 horas hábiles para los restantes resultados (Sin Irregularidades, Local Cerrado, Ausente, Actividad Inexistente, Irregularidades SIFER/TAD, etc.).

[60] El tratamiento de los contactos/solicitudes ingresadas a través de la plataforma BA Colaborativa se realiza por prestación, no por rubro de actividad. La identificación del contacto se realiza por domicilio de la finca (calle y altura) no por nombre propio o razón social.

[61] El sistema BA Colaborativa no es administrado por AGC sino por la Dirección General de Sistemas de Atención Ciudadana dependiente de la Secretaría de Innovación y Transformación Digital

- BA Colaborativa ejecuta una comunicación automática al vecino a través del correo electrónico informado en la solicitud, también es posible visualizar el estado de la solicitud ingresando el número de solicitud en la web https://bacolaborativa.buenosaires.gob.ar/prestaciones.

Check List Auditorías Integrales Programadas.

Auditorías Integrales Programadas
Hora de inicio
Fecha de inspección
¿Se puede realizar la inspección?
CUIT
Teléfono de contacto
Correo electrónico de contacto
Razón social
Funciona cómo
Rubro
Nombre de fantasía (si no lo puede verificar ingrese un guion)
Numero de solicitud o Nro de expediente de habilitación en caso de no tener solicitud
Ingrese superficie aprox (en m2)
Atendido por
Días y horarios de funcionamiento
Cantidad de matafuegos
Empresa
Fecha de vencimiento
¿Exhibe Disposición Aprobatoria de Sistema de Autoprotección o DDJJ?
¿Presenta medios de salida sin obstrucciones?
¿Presenta medios de salida señalizados correctamente?
¿Exhibe manifiesto de retiro de residuos peligrosos?
¿Presenta instalación eléctrica en regla (tableros con disyuntores, sin cables expuestos)?

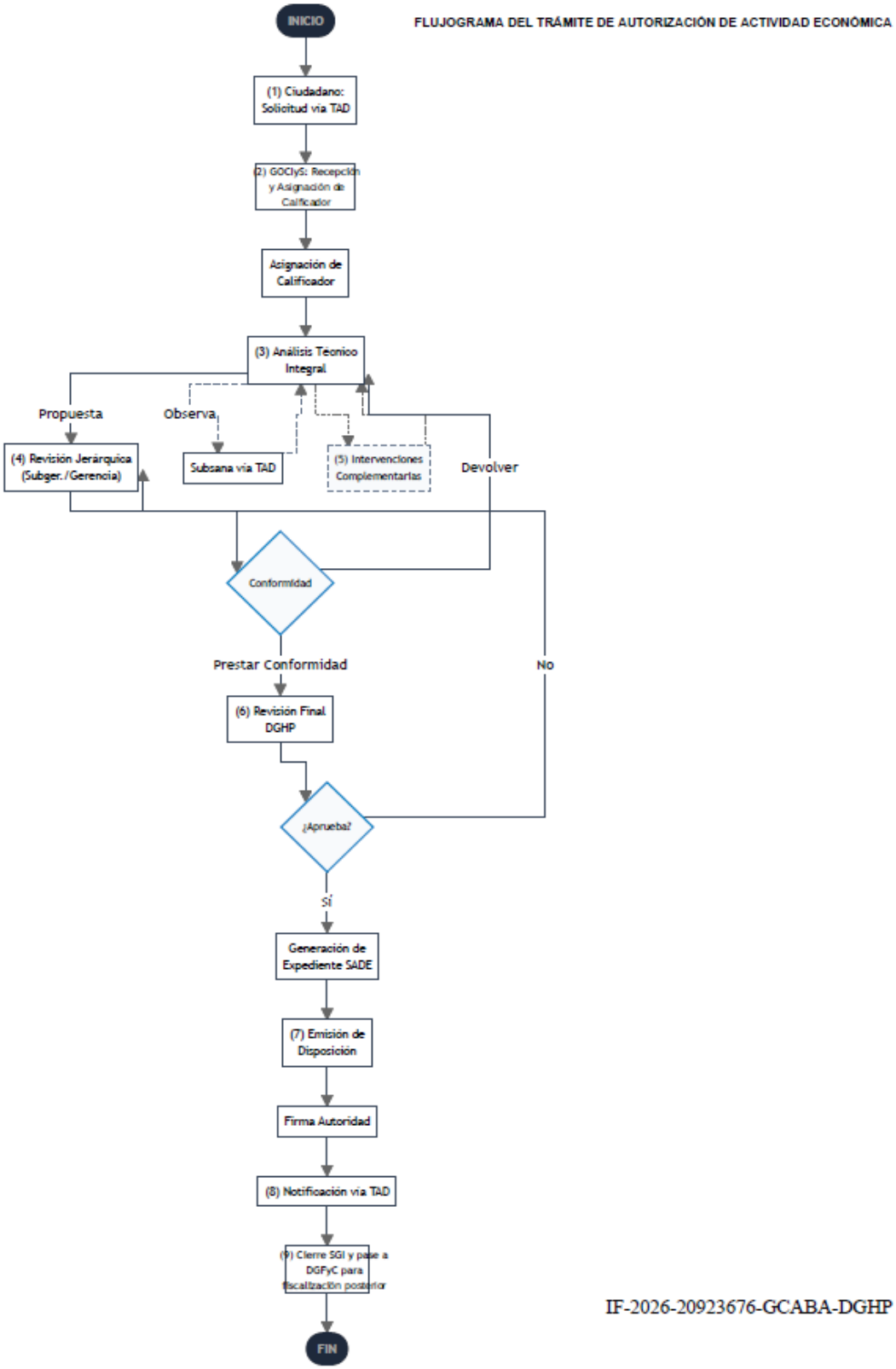
¿Exhibe permiso de anuncio publicitario?
¿Exhibe seguro de responsabilidad civil de carteles, marquesinas y/o toldos?
¿Exhibe certificado de análisis bacteriológico del agua vigente?
¿Exhibe certificado de fumigación vigente?
¿Exhibe el certificado de generador de residuos peligrosos?
¿Posee ifci (instalaciones fijas contra incendio)?
¿Posee calderas o instalaciones térmicas?
¿Posee campana extractora de humos, vapores y olores en sector cocina?
¿Posee certificado de manipulación de alimentos?
¿Exhibe plano?
¿Coincide el plano acorde a los hechos fisicos agregar detalle?
Observaciones
¿Se requiere adjuntar información adicional?
Hora fin

Check List Fiscalización Nocturna.

Fiscalización Nocturna
Fecha de inspección
Hora de inicio
¿Se puede realizar la inspección?
Días y Horarios de funcionamiento
Nombre de fantasía (si no lo puede verificar ingrese un guion)
Actividades económicas que se desarrollan ("Funciona Cómo")
Indique CUIT del explotador comercial
Teléfono de contacto
Correo electrónico de contacto
Indique nombre o razón social
¿El N° Solicitud/N° Expte. de habilitación coincide con el programado?

Nro. SGI o Nro. Exte. de habilitación en caso de no tener solicitud (Ej.: EX-2021-12345678- -GCABA-AGC)
Indique la superficie declarada/habilitada en m2 y/o aproximada
Indique cantidad de matafuegos - requeridos y existentes
Indique empresa y fecha de vencimiento de los mismos
¿Exhibe Disposición Aprobatoria de Sistema de Autoprotección o DDJJ?
Indique la fecha y numero de expediente de la DISPO
¿Presenta medios de salida sin obstrucciones?
¿Presenta medios de salida señalizados correctamente?
¿Presenta instalación eléctrica en regla (tableros con disyuntores, sin cables expuestos)?
¿Exhibe permiso de anuncio publicitario?
¿Exhibe seguro de responsabilidad civil de carteles, marquesinas y/o toldos?
¿Posee elevadores?
¿Exhibe certificado de fumigación vigente?
¿Posee campana extractora de humos, vapores y olores en sector cocina?
Observaciones
¿Se requiere adjuntar información adicional?
Hora fin

ANEXO VI
CIRCUITO.
AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDAD ECONÓMICA



IF-2026-20923676-GCABA-DGHP

ANEXO VII
LISTADO DE EXPEDIENTES ELECTRÓNICOS/SOLICITUDES COMPULSADAS

Listado de Solicitudes / Expedientes en Paseos de Compras (Shoppings Comerciales)		
Solicitud	**N° Expediente**	**Shopping**
	EX2014-2789101-GCABA-DGHP	Plaza Liniers Shopping Center
466179	EX2025-54203743-GCABA-DGHP	Recoleta Mall
488214		Dot Buenos Aires
495600		Galerías Pacifico
516614		Patio Bullrich
491412		Abasto Shopping
405947		Distrito Arcos
475014		Showcase Belgrano
506192		Paseo Alcorta
436655		Alto Palermo