

Extracto Informe Anual 2008

TEMA 3: Recomendaciones Generales sobre: HABILITACIONES LOCALES INDUSTRIALES Y COMERCIALES y RELACIÓN CON VECINOS Y VECINAS

Análisis de las situaciones planteadas:

El tema de la inserción de los locales industriales y comerciales en los barrios montevideanos ha sido uno de los más invocados en las denuncias recibidas en el transcurso del año 2008: establecimientos de distinta escala (desde pequeños locales atendidos o por su titular o por no más de 2 o 3 personas, hasta locales de una envergadura importante) que son objeto de reclamos por parte de sus vecinos, generándose conflictivas relaciones entre los mismos.

Este planteo recoge prácticamente similares inquietudes que las formuladas en Capítulo Usos del Suelo y Actividades del Informe Anual 2007 y los argumentos municipales para el mantenimiento de estas situaciones permanecen intactos: la importancia del mantenimiento del pequeño establecimiento para el barrio, la deslegitimación de denuncias individuales de vecinos perjudicados, el mantenimiento de puestos de trabajo en emprendimientos de mayor escala.

Particularmente en los casos planteados en la DV se ha detectado que en los trámites de viabilidad de uso, lo inherente a la eventual generación de molestias a vecinos y por consiguiente de conflictos (por ruidos molestos, vibraciones, emanaciones de gases, olores, tránsito pesado, estacionamiento de vehículos, operaciones de carga y o de otro tipo en la vía pública, etc.) ha sido escasamente considerado. Ello genera entonces prolongados conflictos vecinales, que la IMM luego no es capaz de resolver frente a las situaciones consolidadas de establecimiento de los locales industriales y comerciales. Las molestias producidas en los vecinos vulneran su derecho a una vida saludable no expuesta a contaminaciones ambientales, su derecho al descanso, su derecho al trabajo (que no puede desarrollar normalmente por no haber descansado, o por el desgaste que le genera la prolongación de una situación conflictiva).

Aún cuando sea un solo vecino que está en esta situación de vulneración, es igualmente válido y legítimo su reclamo. Es incuestionable la situación de inferioridad de condiciones en que se encuentra en estos casos ese vecino damnificado, frente a la adopción de este posicionamiento institucional de desconocimiento de sus derechos.

En las distintas indagatorias e intervenciones realizadas por la Defensoría tanto en órbita de aquellos trámites que se sustancian en el ámbito de los gobiernos locales, como aquellos que trascienden al Servicio de Locales Industriales y Comerciales, hemos podido verificar la vulneración de los derechos de los vecinos perjudicados. En forma genérica podemos decir: imposibilidad de acceso a información sobre los establecimientos perjudicantes (ej. si tiene o no habilitación), no agregación de sus denuncias a los trámites de habilitación futura, no se concurre a sus domicilios por parte del personal inspectivo en ocasión de estudiar las habilitaciones respectivas.

Las más de las veces la denuncia del vecino termina en una intimación al titular del establecimiento de presentación de habilitaciones, en caso de que éstas se

encuentren vigentes la denuncia no es considerada (muchas veces sin llegar a concurrir al domicilio del denunciante, solo se concurre al local), si no las posee se inicia el trámite por parte del titular y en consecuencia la denuncia corre el mismo destino que en el caso anterior.

Existe una presunción prácticamente indestructible por parte del personal interviniente en esos casos que la vigencia de la habilitación inhibe cualquier tipo de perjuicios ya que el “establecimiento está en condiciones reglamentarias”. Obviamente, los posibles cambios o alteraciones a lo declarado, ampliaciones, y aún que funcionando en las condiciones autorizadas provoquen perjuicios a los vecinos, no son tomadas en cuenta.

Una estrategia de prevención de estas situaciones resultaría por demás fructífera para todas las partes: IMM, empresas, vecinos. En efecto, se disminuiría la vulneración de los derechos de los vecinos antes apuntados, bajarían las denuncias y las demandas de controles, se mejoraría la calidad de gestión municipal, también la calidad de la ciudad, y se facilitaría la inserción de las empresas en los barrios montevideanos. Podría citarse como ejemplo la decisión del Servicio de Locales Industriales y Comerciales de solicitar la autorización de los co-propietarios en caso de instalación de un establecimiento en una propiedad horizontal, medida que se quiere resaltar ya que incidirá notoriamente en la disminución de conflictos. Pero lamentablemente este es un ejemplo puntual y la realidad nos evidencia:

- ✓ Inexistencia de un criterio único de actuación de todas las dependencias municipales que intervienen en esta temática, tanto a nivel central como local.
- ✓ Procedimientos administrativos lentos, inconexos, con gran inercia para concretar la fase sancionatoria. Para ser más claros se reiteran las intimaciones y los plazos para cumplir con los requerimientos normativos y de funcionamiento, se prorrogan automáticamente plazos aún sin solicitarlo la empresa infractora, y rara vez se llega a aplicar multas.
- ✓ La falta de coordinación entre las reparticiones municipales competentes en la materia (Departamento de Descentralización: Juntas Locales, Departamento de Acondicionamiento Urbano: Servicio de Locales Industriales y Comerciales, Departamento de Desarrollo Ambiental: Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas, Departamento de Planificación: División Planificación Territorial, Unidad de Patrimonio, Departamento de Desarrollo Social: Servicio de Regulación Alimentaria, Departamento de Recursos Financieros: Servicio de Ingresos Inmobiliarios).
- **Ej. 1 de lo precedentemente expuesto:** Las dependencias municipales con injerencia en la habilitación de empresas no se comunican entre sí

actuaciones administrativas de importancia en relación a su funcionamiento irregular por ej: multas, sanciones, clausuras.

- Ej. 2: Tributo de Adicional Mercantil no es controlado en las gestiones que realizan las empresas para su correspondiente habilitación, ni se comunica al Servicio de Ingresos Inmobiliarios sobre las empresas que están en funcionamiento y por tanto son sujetos pasivos de dicho tributo. En cambio, se han presentado situaciones en la Defensoría del Vecino en que en inspecciones “casuales” o de oficio se imputa “erróneamente” a viviendas particulares ser el asiento de un local comercial y se les comienza a cobrar el Adicional Mercantil, generando en los propietarios la carga de tener que probar la falta de exactitud de lo informado, a través de trámites prolongados y complicados, con tiempos exorbitantes para lograr que se arribe a una resolución revocatoria de la incorrecta imposición, ni qué hablar si pagaron por aplicación del principio de “solve et repete” la dificultad para que se devuelva el dinero indebidamente percibido.
- Situaciones de impunidad por insuficiencia de contralores municipales, que pueden llevar a un debilitamiento del Gobierno Departamental en lo que hace a sus atribuciones en la planificación urbana a favor de los emprendimientos privados. Fragmentación de una ciudad por falta de una política que planifique y controle las características de su crecimiento. Ej. Proliferación de decks en espacios públicos, ante las indefiniciones del Gobierno Departamental para aprobar su regulación definitiva.

RECOMENDACIONES

Sin perjuicio de que se repiten y reiteran en todos sus términos las recomendaciones generales del Informe anual 2007, se hace especial destaque en lo siguiente:

3.A. Establecer un **Protocolo** general de actuación común a todos los servicios municipales que reciban y gestionen denuncias de vecinos contra emprendimientos locales comerciales e industriales. (Departamento de Descentralización: Juntas Locales, Departamento de Acondicionamiento Urbano: Servicio de Locales Industriales y Comerciales, Departamento de Desarrollo Ambiental: Servicio de Instalaciones Mecánicas y Eléctricas, Departamento de Planificación: División Planificación Territorial, Unidad de Patrimonio, Departamento de Desarrollo Social: Servicio de Regulación Alimentaria, Departamento de Recursos Financieros: Servicio de Ingresos Inmobiliarios).

3.B. Crear un registro que contenga el historial de locales industriales y comerciales por número de padrón.



3.C. Generar canales de coordinación fluidos entre las distintas dependencias municipales intervinientes en los trámites de viabilidad de uso y habilitaciones de locales industriales y comerciales.

3.D. Comunicar todas las resoluciones inherentes al funcionamiento de tales empresas a todas las dependencias referidas.

3.E. Exigir estar al día con el tributo de Adicional Mercantil para todas las gestiones que realicen las empresas para su habilitación.

3.F. Cumplir en tiempos razonables **todas** las etapas del procedimiento administrativo, **inclusive la sancionatoria**, sin incurrir en tantas dilaciones en los plazos que se conceden a las empresas para regularizar sus situaciones.