



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(N° 9.008)**

Concejo Municipal:

Vuestra Comisión de Gobierno y Cultura ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza de la concejala Daniela León, mediante el cual propone la creación de un Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Fundamenta que: "Visto: La Ordenanza Nro. 7312 que Crea el Registro de Administradores de Consorcios sometidos al régimen de propiedad horizontal en el ámbito de la ciudad de Rosario.

La Ordenanza Nro. 7491 que encomendó al Departamento Ejecutivo Municipal la reglamentación e implementación de la norma antes mencionada.

La Ley Nacional Nro. 13.512 establece derechos, atribuciones, responsabilidades u obligaciones de los propietarios de unidades de viviendas familiares, locales comerciales, oficinas y cocheras, y dispone sobre la creación, desarrollo, funcionamiento y gestión de la administración de los consorcios a través de sus correspondientes reglamentos de copropiedad y reglamentos internos; y

Considerando: Que las Ordenanzas pre citadas fueron sancionadas en abril de 2002 y marzo de 2003 respectivamente.

Que habiendo transcurrido tiempo más que suficiente para dar cumplimiento a lo normado por este Cuerpo la reglamentación aún no ha sido dictada.

Que esta situación significa un perjuicio importante para miles de personas que viven en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal quienes han expresado en reiteradas oportunidades la necesidad de una norma que regule y verifique el accionar de los Administradores de Consorcios.

Que el Registro creado mediante la Ordenanza Nro. 7312 le brinda una importante herramienta de control a los inquilinos y/o propietarios de departamentos sometidos al Régimen de propiedad horizontal.

Que la norma debe prever claramente las Obligaciones de los Administradores de Consorcios y debe contener, además, un régimen sancionatorio que resguarde los intereses de los administrados.

Que en ese sentido se expresa la Ley Nro. 941 y el Decreto 706/03, reglamentario de la mencionada norma de la Ciudad de Buenos Aires, que establecen detalladamente los requisitos, procedimientos, infracciones y sanciones para quienes desarrollan la actividad.

Que los propietarios, como así también los inquilinos con mandato, de departamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal reclaman la posibilidad de limitar la capacidad de negociar subas salariales de los porteros y ejercer un mayor control sobre el pago de expensas y otras cargas que derivan del funcionamiento de cada edificio.

Que la Asociación de Propietarios de Inmuebles en Propiedad Horizontal, Filial Rosario, entidad adherida a la Federación Argentina de Consorcios, ha reclamado públicamente la instrumentación del Registro de Administradores creado por la Ordenanza 7312.

Que es el Estado Municipal quien debe garantizar el cumplimiento de la normas vigentes poniendo en funcionamiento todas las herramientas y áreas necesarias a tal fin"

La Comisión ha creído conveniente producir despacho favorable y en consecuencia propone para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Capítulo I: Del Registro

Artículo 1º.- Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, el que funcionará en el ámbito de la Oficina Municipal del Consumidor, quien llevará un legajo por cada inscripto con toda la documentación exigida en la presente.



Art. 2°.- Obligación de inscripción: La administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal. A tal efecto, los sujetos alcanzados por la presente Ordenanza, deberán exhibir la inscripción correspondiente en el Registro de Administradores de Consorcios al momento de solicitar su habilitación municipal pertinente, o bien en ocasión de tramitar una renovación de la misma. No se podrá obtener la habilitación, o en su caso, la renovación de la misma, ante la ausencia de este requisito.

Quedan exceptuados de la obligación de inscribirse las personas físicas que, siendo propietarias de una unidad del consorcio y habiten la misma y/o inquilinos, lo administren en forma gratuita u onerosa y sea ése el único consorcio que administren.

Art. 3°.- Deberán inscribirse en el Registro mencionado todos los Administradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, desempeñen o no en forma onerosa, habitual y profesional su gestión, haciendo constar para ello los datos y requisitos que se detallan a continuación y que deberán renovarse cada tres años:

- a. Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas de existencia ideal, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.
- b. Constitución de domicilio en la ciudad.
- c. Número de C.U.I.T. o C.U.I.L. (aquellos que administren gratuitamente).
- d. Certificado de libre inhibición y de buena conducta.
- e. Informe expedido por el Registro de Procesos Universales y por el Registro Nacional de Reiniciencia.
- f. Constancia de habilitación municipal extendida por la Dirección General de Registración (en caso de corresponder), constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la Provincia de Santa Fe, acompañando fotocopia de comprobantes de pago al día y constancia de cumplimiento de las obligaciones previsionales e impositivas en el último trimestre.
- g. Nómina del personal con que cuenta el Administrador y las respectivas constancias de cumplimiento de las obligaciones previsionales en el último año. Del mismo modo deberá presentar constancia del cumplimiento de las obligaciones impositivas en el último año, en caso de corresponder.
- h. Constancia emitida por la Secretaría de Servicios Públicos (Departamento de Ascensores y Equipos de Elevación) que no existen a la fecha máquinas clausuradas por deficiencias técnicas en ninguno de los Consorcios administrados por el interesado, en caso de corresponder (ej. departamentos de pasillo sin ascensor).
- i. Nómina de consorcios administrados, indicando domicilio de los mismos; detalle de Compañía Aseguradora, número de póliza de cobertura, adjuntando copia del frente de la misma.
- j. Listado de empresas o técnicos debidamente habilitados que realizan las tareas de mantenimiento de los servicios obligatorios (Mantenimiento de ascensores, mantenimiento de matafuegos, desinfecciones y buen funcionamiento de luces de emergencia), en caso de corresponder.
- k. Se excluye de lo normado en los incisos f) y g) a las personas físicas que siendo propietarias de una unidad funcional del consorcio, administren el mismo en dicho carácter y en forma gratuita, lo cual debe quedar acreditado bajo declaración jurada.

En el caso de aquellos aspirantes a inscribirse en este Registro que al momento de solicitar su inscripción aún no desempeñen la actividad, deberán solamente cumplimentar lo establecido en los incisos a, b, c, d, e, f y j del presente artículo.

Art. 4°.- Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro ni mantener la condición de activo:

- a) Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- b) Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.
- c) Los sancionados con penas de exclusión del Registro Público de Administradores de Consorcios, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.
- d) Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

Art. 5°.- Certificado de Acreditación: El administrador sólo puede acreditar ante los consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya vali-



dez es de un año. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Artículo 3 de la presente Ordenanza, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años.

Igualmente, el Consorcio de Copropietarios podrá pedir al Registro de Administradores de Consorcios de la Oficina Municipal del Consumidor, en cualquier momento, informe relacionado con los antecedentes del administrador que se postula, a fin de poseer la información actualizada permanentemente.

El/la administrador/a debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación, si fuere solicitado.

Art. 6º.- El Registro será público, pudiendo ser consultado por cualquier ciudadano interesado, a la vez que prestará asesoramiento en la materia a quien lo solicite.

Capítulo II: Obligaciones del Administrador

Art. 7º.- Presentación de constancia de inscripción: El/la Administrador/a deberá presentar una constancia del certificado de inscripción ante la asamblea ordinaria, si fuere solicitado, cuando se considere su designación.

Art. 8º.- Obligaciones del Administrador. En el ejercicio de sus funciones deben:

- a. Ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes.
- b. Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:
 - a. Denominación y domicilio del consorcio.
 - b. Piso y departamento.
 - c. Nombre y apellido del/a propietario/a.
 - d. Mes que se abona, período o concepto.
 - e. Vencimiento, con su interés respectivo.
 - f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT o CUIL y número de inscripción en el Registro.
 - g. Lugar y formas de pago.
 - h. Pago por medio electrónico (no obligatorio para aquellos que administren gratuitamente)
 - c. Dar cumplimiento a lo normado en la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad.

Art. 9º.- De las liquidaciones de expensas. Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., Nro. de inscripción en el Registro).
- b. Datos del consorcio, con el Nro. de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (en caso de corresponder).
- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio (en caso de corresponder).
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando trabajo realizado, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.
- f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro y número de la cuota que se abona.
- g. Detalle de los honorarios por administración, importe total y período al que corresponde, en caso de corresponder.
- h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior (en el caso de corresponder).



Art. 10°.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar ni someter a la consideración del consorcio los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

- a. Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la normativa vigente así lo disponga.
- b. Nombre, domicilio, datos identificatorios y número de CUIT o CUIL del prestador del servicio o contratista.
- c. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- d. El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.
- e. Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de ésta.
- f. El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.
- g. Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la normativa vigente y de responsabilidad civil.
- h. Habilitación Municipal cuando así corresponda.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes exigidos en el inciso g, y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea disponga uno mayor.

En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores el/la administrador/a, podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

Art. 11°.- Infracciones. Son infracciones a la presente Ordenanza:

- a. El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ordenanza.
- b. La contratación de la provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el Artículo 10 de la presente norma.
- c. El falseamiento de los datos a que se refiere el Artículo 3 de la presente Ordenanza.
- d. El incumplimiento de la obligación impuesta por los artículos 7, 8 y 9, cuando tales incumplimientos obedecieran a razones atribuibles al administrador.

Art. 12°.- La autoridad de aplicación debe recepcionar las denuncias correspondientes a infracciones cometidas por los administradores de consorcios a la presente Ordenanza, o bien actuar de oficio cuando tome conocimiento de alguna falta cometida o la realización de actos contrarios a esta norma. La sanción por el cometido de alguna de las infracciones previstas en el artículo 11°, serán penadas con la multa pecuniaria establecida en el punto 603.2 del Código de Faltas en el Orden Municipal.

Art. 13°.- Deróganse las Ordenanzas 7312 y 7491.

Art. 14°.- La presente Ordenanza, comenzará a regir a los 30 días de su promulgación por parte del Departamento Ejecutivo.

Art. 15°.-Cláusula transitoria: Se establece como plazo máximo para cumplimentar con la inscripción prevista en la presente Ordenanza, para todas las personas físicas y/o jurídicas que revisten el carácter de administradores de consorcios, el de 180 (ciento ochenta) días, a contar desde la promulgación de la misma.

Art. 16°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.



Sala de Sesiones, 6 de diciembre de 2012.


Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

Expte. N° 179457-P-2010 CM.

all

Expte. N° 41734-C-2012

Fs. 5

Ordenanza N° 9008

Rosario, 02 de Enero de 2013.

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dese a la Dirección General de Gobierno.



FERNANDO ASEGURADO
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario



Dra. MONICA FEIN
Intendenta
Municipalidad de Rosario