



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

VISTO:

El **Expediente N° 4123-0837/20** caratulado "Registro Público de Administradores de consorcios de Propiedad Horizontal" y;

CONSIDERANDO:

Que gran parte de la población del Partido de Pinamar reside en viviendas encuadradas en el régimen de Propiedad Horizontal, siendo necesario avanzar en una normativa que establezca mecanismos de control de los Administradores de Consorcio.

Que gran cantidad de Consorcios de nuestra localidad, al ser un destino turístico, los titulares no residen permanentemente en nuestra localidad, situación que favorece conductas inapropiadas de abuso, que conculcan derechos y los afecta patrimonialmente. Tal el caso de efectuarse asambleas en fechas tales que no permitan contar con las mayorías necesarias para efectuar el control necesario y en su caso restringir el marco de acción de los administradores excedidos en sus mandatos en forma infiel y/o removerlos.

Que se propicia mediante este proyecto dotar de herramientas suficientes para que los copropietarios cuenten con mayor información y posibilidad de control directo sobre la Administración de sus respectivos consorcios, entendiéndose que la falta de control sobre los montos totales de las expensas repercute directa y proporcionalmente sobre los propietarios, como así también la falta de mantenimiento y obras defectuosas, muchas veces negligentemente contratadas.

Que el artículo 42 de la Constitución Nacional garantiza los derechos de los consumidores y usuarios "en la relación de consumo, a la protección de su seguridad e intereses económicos, a una información adecuada y veraz, a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno. Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados".

Que la relación entre administradores y administrados es una relación de consumo, encuadrada en lo estipulado por el artículo 1 de la Ley Nacional 24.240 de Defensa del Consumidor. Es el caso específico de consumo de un servicio que conlleva todos los derechos y obligaciones propios de este tipo de relación, siendo merecedora, por ende, de la protección establecida en la Constitución Nacional y Provincial.

Que nuestra legislación garantiza la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, en su relación de consumo, contra la distorsión de los mercados. (.) y protege "la seguridad y el patrimonio de los consumidores y usuarios, asegurándoles trato equitativo, libertad de elección y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna (.)". Las distorsiones son claras cuando exista ausencia en la regulación de las obligaciones de los administradores, falta de



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

información al consorcista, entre otras.

Que el presente proyecto de ley tiene por objeto crear un marco uniforme de obligaciones a cumplir en todo el territorio provincial, por parte de los administradores de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

Que si bien fuera promulgada la Ley N° 14701 como marco general de aplicación en todo el territorio provincial, no encontramos ninguna imposibilidad para que este Honorable Concejo Deliberante se aboque al tratamiento de un proyecto de Registro, regulando así la actividad de los administradores de edificios, ya que no existe en este sentido, prohibición alguna en la normativa nacional y/o provincial.

Que la Ley N° 14701 en su CAPITULO V delega expresamente a las Oficinas de Información al Consumidor Municipales las facultades para la inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones que incurrieran los Administradores de acuerdo al procedimiento establecido en el Título VIII, Capítulo IV y en el Título IX de la Ley N° 13.133 y sus modificatorias.

Que para poder paliar la falta de regulación en una actividad que involucra cifras varias veces millonarias, y que incide en forma directa en las economías familiares, existe una necesidad de que el Honorable Concejo Deliberante sancione una ordenanza, creando un Registro Público de Administradores de Consorcios (RPA) en el ámbito de la Dirección de Defensa del Consumidor y Fiscalización de Concesiones de Servicios Públicos dependiente de la Secretaría de Gobierno.

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante de Pinamar, en uso de facultades que le son propias sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 5834/2020

ARTICULO 1: CREACION: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal del Partido de Pinamar, el que estará a cargo de la autoridad en materia de Defensa de los Consumidores y Usuarios (OMIC).

ARTICULO 2: OBLIGATORIEDAD: Será obligatoria la inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, de todas las personas físicas o jurídicas que a título gratuito u oneroso ejerzan la administración de uno o más consorcios.

Se denominan Administradores/as Gratuitos/as y/o Voluntarios/as a todos/as aquellos/as propietarios/as que residan en unidades funcionales de edificios y cumplan la función de administrador sin percibir retribución alguna.

El Registro Público de Administradores será de acceso libre, público y gratuito siendo responsabilidad del municipio mantener dicho registro debidamente actualizado, asimismo es su responsabilidad la libre accesibilidad y publicidad del mismo a través de la Dirección de Prensa, la página web oficial y/o cualquier otro

Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

medio de notificación y/o publicidad oficial. El mismo segmentará a los administradores en residentes y no residentes.

ARTICULO 3: REQUISITOS: Para inscribirse en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal se debe presentar documentación que incluya:

- a) . Nombre y apellido o razón social. En caso de tratarse de personas jurídicas se agregara: Copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades vigentes con sus debidas inscripciones.
- b) . Constitución de un domicilio legal en el ámbito del municipio y constitución de un domicilio legal electrónico mediante DDJJ, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones/comunicaciones que realicen de distintas Dependencias de la Municipalidad de Pinamar al Administrador y viceversa.
- c) . Constancia de CUIT e IBB.
- d) . Certificado de aprobación de un curso de capacitación en ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PREHORIZONTALIDAD y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

El Departamento Ejecutivo propiciará la generación de cursos de capacitación, mediante convenios con establecimientos educacionales, y en conjunto con las asociaciones que nucleen la actividad, quienes en conjunto emitirán las certificaciones correspondientes.

Los profesionales que tengan incumbencia en la materia podrán ser Administradores de Consorcios sin la presentación del Certificado de Capacitación.

ARTICULO 4: Los Administradores voluntarios o gratuitos solamente deben presentar:

- a-. Original y copia del Documento Nacional de Identidad.
- b-. Copia del acta de asamblea de propietarios certificada la cual se lo designa como administrador ad honorem.
- c-. Constitución de un domicilio legal en el ámbito del municipio y constitución de un domicilio legal electrónico mediante DDJJ, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones/comunicaciones que realice la Municipalidad de Pinamar.
- d-. Los administradores Ad Honorem o Voluntarios deberán poseer también certificado de aprobación de un curso de capacitación en ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PREHORIZONTALIDAD y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.
- e-. Para aquellos Administradores que no cuenten con el Certificado de Capacitación en Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal pero certifiquen su designación en forma previa a la promulgación de la presente, se les otorgará un plazo máximo y perentorio de 24 meses para la realización del mismo bajo apercibimiento de tenerlo por no inscripto en el Registro.

Los profesionales que tengan incumbencia en la materia podrán ser Administradores de Consorcios sin la presentación del Certificado de Capacitación.

ARTICULO 5: No pueden inscribirse o mantenerse en su condición de administradores los inhabilitados por condena respecto a delitos relacionados con la administración de intereses o bienes, mientras dure la inhabilitación.

ARTICULO 6: El Administrador deberá abonar 5 (cinco) módulos por el Certificado de Inscripción, de acuerdo a la Tasa establecida en el apartado 6º del Inc. b) del Art. 161 del Título VII - Derechos de Oficina del Código del Tributario y presentarlo ante la



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

Autoridad de Aplicación quien será la encargada de emitirlo. En el Certificado constaran los datos del registro y tendrá validez por un (1) año.

ARTICULO 7: Una vez inscripto en el Registro, el Administrador deberá presentar, de cada uno de los Consorcios que tiene a su cargo, copia certificada del Acta de Asamblea de designación (primigenia o de continuidad) junto con el comprobante de Pago del Arancel. La falta de cumplimiento de este requisito lo hará pasible de las sanciones establecidas en la presente.

TÍTULO II.-

DE LAS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

Art. 2067 CCYC:

ARTICULO 8: El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- a-. convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b-. ejecutar las decisiones de la asamblea;
- c-. atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d-. practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e-. rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;
- f-. nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- g-. cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- h-. mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
- i-. llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;
- j-. en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;
- k-. notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;
- l-. a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;
- m-. representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

ARTICULO 9: En el caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador deberá en un plazo máximo de 10 días hábiles, poner en conocimiento de tal situación al



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 10: Los administradores inscriptos en el registro creado por esta ordenanza deben presentar en forma anual un informe en carácter de Declaración Jurada conteniendo un listado actualizado de los consorcios que administra, aclarando su condición de gratuito u oneroso.

ARTICULO 11: El Administrador del Consorcio deberá presentar anualmente los siguientes certificados de:

- a) Limpieza de tanques de agua y posterior análisis de control bacteriológico realizado por laboratorio bioquímico;
- b) Control de Ascensores con el cumplimiento de las normas de seguridad vigente y actualizada.
- c) Póliza de seguros consorcial vigente.
- d) Oblea vigente en matafuegos.
- e) En caso de tener red de incendio, deberá contar con la prueba hidráulica de manguera de incendio.

TÍTULO III.-

DE LAS CATEGORIAS

ARTICULO 12: Los Consorcios de propietarios estarán divididos en las siguientes Categorías:

- 1-. Clase D, viviendas sociales construidas por intermedio de operatorias Oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.
- 2-. Clase C, consorcios con servicios comunes.
- 3-. Clase B, consorcios con servicios comunes y centrales.
- 4-. Clase A, consorcios con servicios comunes, centrales y de confort.

ARTICULO 13: La Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Pinamar será la encargada de emitir el Certificado de Categorización del Consorcio.

ARTICULO 14: A los fines de la clasificación de los consorcios dentro de las cuatro categorías de servicios se establece:

Servicios Comunes: Son aquellos servicios indispensables para el funcionamiento del edificio:

Agua; Luz; Gas; Ascensor; Servicio de limpieza. El presente listado es taxativo, sin embargo el Consorcio mediante prueba fundamentada puede solicitar la incorporación de otro servicio a esta categoría debiendo la Autoridad de Aplicación mediante resolución fundada aceptar su incorporación o no.

Servicios Centrales: Son aquellos servicios prestados por el edificio a favor de los consorcistas siendo su uso forzoso:

Agua caliente para uso doméstico y/o calefacción (losa radiante o similar); Compactador y/o incinerador de residuos; Servicio central de gas envasado (donde no hubiere gas natural); Servicio de desagote de cámara séptica (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio); Servicio de ablandador de agua (circunscrito a las zonas donde existe para uso común del edificio). El presente listado es taxativo, sin embargo el Consorcio mediante prueba fundamentada puede solicitar la incorporación de otro servicio a esta categoría debiendo la Autoridad de Aplicación mediante resolución fundada aceptar su incorporación o no.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE PINAMAR

De los Tritones 90 - Tel. (02254) 49-1692 - Fax. (02254) 49-1692 - B7167DRB Pinamar
Email: hcdsecretaria@pinamar.gob.ar - web: hcd.pinamar.gob.ar

5834/2020

Servicios de amenities: Son aquellos servicios prestados por el edificio a favor de los consorcistas no siendo forzoso su uso, los llamados:

Natatorio; Gimnasio; Saunas; Cancha de Paddle/Tenis/Squash/Golf/Polo/Futbol/Rugby; Salón de usos múltiples (SUM); Garaje/Cochera; Jardín y/o Solárium; Lavandería. El presente listado tiene carácter meramente enunciativo pudiendo la Autoridad de Aplicación ampliar la nómina del mismo por resolución fundada.

TITULO IV.-

DE LAS FALTAS Y SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

ARTICULO 15: Son faltas a la presente ordenanza, y serán sancionados con multas de hasta 3000 módulos sin desmedro de lo establecido en el artículo 18, las siguientes conductas:

- a) . El ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente (hasta 3000 Módulos).
- b) . El falseamiento de los datos a que se refiere a los artículos 3 y 4(hasta 2000 módulos).
- c) . El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en la presente (hasta 1500 módulos).

Los sujetos pasivos de la presente sanción serán los administradores para los incisos A y B y el consorcio de copropietarios para el caso del inciso C

ARTICULO 16: El producido de la aplicación del artículo anterior se afectará a las actividades de fiscalización y control que permitan el cumplimiento de la presente Ordenanza.

ARTICULO 17: Será de aplicación lo dispuesto en materia de procedimiento y de sanciones lo reglado por el Título VIII de la Ley Provincial N° 13.133, y subsidiaria y complementariamente las sanciones establecidas por las Leyes 24.240 y concordantes.

ARTICULO 18: Autorícese al Departamento Ejecutivo a implementar por vía Reglamentaria la presente Ordenanza.

ARTICULO 19: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Registro Oficial, cumplido, archívese.-

Sala de Sesiones, 23 de diciembre de 2020