


JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

27 JUN 2016

PROYECTO DE ORDENANZA N° -CM-16

157-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE CREA REGISTRO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### ANTECEDENTES

Ley 13512: Propiedad Horizontal.

Ley 24240: Defensa del Consumidor.

Código Civil y Comercial de la Nación.

Ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ordenanza 9008 de la Municipalidad de Rosario.

Ley 14701 de la Provincia de Buenos Aires.

Ordenanza 3233/11 de la Municipalidad de Tigre, Provincia de Buenos Aires.

Ordenanza 1934-CM-09: Se adhiere a la Ley Nacional de Defensa del Consumidor 24240, a la Ley Provincial 2817 y al Decreto 651/05 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Río Negro. Se crea la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor (OMIDUC).


#### FUNDAMENTOS

Nuestra ciudad se encuentra en un proceso de crecimiento urbano, principalmente en la construcción de edificios en el casco urbano de la ciudad, todos ellos encuadrados en el régimen de propiedad horizontal.

Enmarcando a los propietarios de dichos edificios como consumidores a los que se pretende proteger mediante la presente ordenanza, teniendo en cuenta la legislación nacional ( artículo 42 de la Constitución Nacional y Ley 24240), provincial (artículo 30 Constitucional Provincial) y local ( artículo 17 de la Carta Orgánica Municipal y la Ordenanza 1934-CM-2009) vigente.

De esta manera se pretende dotar a los consorcistas con herramientas concretas, al alcance de cualquier vecino de la ciudad, a fin de regularizar y visualizar la tarea de los administradores de consorcios, las contrataciones, gastos, obras y mantenimiento, que repercuten directamente en las expensas de los administrados.

Es importante destacar que los administradores de consorcios manejan fondos ajenos, encontrándose los consorcistas imposibilitados de acceder a dicha información, permitiendo esta normativa la transparencia necesaria en esta relación comercial de tanta confianza. Asimismo, en caso de corresponder, el administrado podrá tener una instancia de solución del

JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

conflicto a través de la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor. Dicho procedimiento puede derivar en la sanción del administrador de consorcio que incumpla con los deberes y obligaciones a su cargo e inhabilitación para ejercer dicho cargo cuando dichas faltas fueran reiteradas o graves.

“La ausencia en Ley Nacional 13.512 y en su decreto reglamentario de normas que definan algunos aspectos relevantes de la relación entre el consorcio y el administrador, abrió la posibilidad de que se inviertan los roles naturales de mandante y mandatario....Esta lógica que se les impone a los originarios y a los sucesivos propietarios de las unidades funcionales, paraliza al consorcio y fomenta la inversión de los roles entre el administrador-mandatario y los copropietarios-mandantes, a tal punto que estos se transforman en rehenes de aquellos.” (Fundamentación Ley 14701 de la Provincia de Buenos Aires).

Este tipo de normas ha prosperado en otros municipios como la Municipalidad de Rosario, la Municipalidad de Tigre y la Municipalidad de Salta. Asimismo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires cuentan con un Registro Público de Administradores de Consorcios a nivel provincial. En este sentido fue presentado en la Legislatura neuquina el proyecto 9572 ( Expediente D.-206/16) en fecha 14/04/2016 y se encuentra en tratamiento al momento de presentación de este proyecto.

Por último, destacar que la actividad que desarrollan los administradores de consorcios se encuadra dentro de lo establecido en el artículo 1° de la Ordenanza 141-I-82 de Habilitaciones Comerciales y es por ello que el registro facilitará la tarea del área de Inspección General a fin de que los mismos se adecuen a la normativa vigente.

La inscripción en el Registro deberá ser informado a los consorcistas mediante el certificado de acreditación que la autoridad de aplicación emitirá a pedido de los Administradores de Consorcios cada vez que lo soliciten.

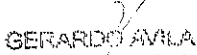


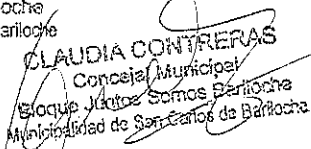

Se establecen, además, requisitos para contratar para la provisión de servicios, bienes y la realización de obras.


Asimismo el Registro será de acceso público, tanto en lugares establecidos de consulta y a través de internet.

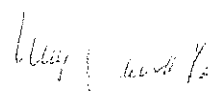
Por último, se establece que la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor (OMIDUC) será la receptora de las posibles denuncias y aplicará las sanciones que pudieran corresponder.

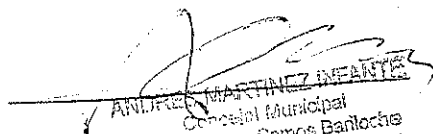
Es por ello, que creemos importante contar en nuestra ciudad con un Registro Municipal de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal que permita a los consorcistas un verdadero control y acceso a la información respecto de los bienes administrados por terceros, y acceder a un procedimiento adecuado a través de la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor.

AUTORES: Julia Fernández, Viviana Gelain, Andrés Martínez Infante, Claudia Contreras, Gerardo Avila, Diego Benitez y Cristina Paineñil ( JSB).

  
GERARDO AVILA  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche  
  
  
VIVIANA GELAIN  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche  
  
  
DIEGO BENITEZ  
Presidente Concejo Municipal  
San Carlos de Bariloche  
  
  
CLAUDIA CONTRERAS  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche  
  
  
JULIA FERNANDEZ  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

  
**CRISTINA PAINEFIL**  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

  
**ANÍBAL MARTÍNEZ DEANTE**  
Concejal Municipal  
Bloque Juntos Somos Bariloche  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

**INICIATIVA:** Osvaldo Daniel López.

**COLABORADORES:** Guillermo Perea (Oficina Municipal de Información y Defensa al Consumidor), Luis Cionfrini (Secretario General SUTERYH Río Negro) y Rosario Armas.

El proyecto original N° /16, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARÁCTER DE**

**ORDENANZA**


Art. 1° - Registro: Se crea el Registro Municipal de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la ciudad de San Carlos de Bariloche, a cargo de la Oficina Municipal de Defensa e Informes al Usuario y Consumidor. El mismo tiene por objeto que los ciudadanos puedan acceder a información pública y confiable respecto de los Administradores de Consorcios de nuestra ciudad.

Art. 2° - Obligación de inscripción: Las personas físicas o jurídicas que administren, ya sea a título oneroso o gratuito, uno o más consorcios de propiedad horizontal deben inscribirse en el Registro creado por la presente.

Art. 3° - Autoridad de aplicación: Será autoridad de aplicación de la presente la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, o quien en el futuro la reemplace.

Art. 4° - Requisitos para la inscripción: Para poder inscribirse, los administradores de consorcios deben presentar la siguiente documentación:

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.

JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

- b) Constitución de domicilio en la ciudad.
- c) Número de C.U.I.T. o CUIL
- d) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué autoridades de las mismas deben cumplir con este requisito.
- e) Constancia de habilitación comercial, salvo para los casos de los administradores ad honorem o a título gratuito que son aquellos propietarios de una unidad funcional y que ejerzan esta función sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.
- f) Inscripción Afip e Ingresos Brutos de la Provincia de Río Negro.
- g) Nómina del personal en relación de dependencia y constancias de cumplimiento de obligaciones previsionales del último año.
- h) Nómina de consorcios administrados, indicando domicilio del consorcio, compañía aseguradora, número de póliza del seguro, adjuntando copia de la misma.
- i) Listado de empresas proveedoras de servicios a los consorcios administrados.

Art. 5° - Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo aquellos que fueran suspendidos o excluidos del Registro, a tenor de lo establecido en el artículo 13° de la presente.

Art. 6° - 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 validez es de treinta días. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el artículo 4° de la presente Ordenanza, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos últimos años.


Art. 7° - Designación: El administrador debe presentar ante el consorcio el certificado de acreditación, en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

Art. 8° - Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de todo inscripto acerca de los datos exigidos en el artículo 4° de la presente ordenanza, así como de las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos últimos años. La reglamentación establecerá los lugares de consulta, uno de los cuales debe ser mediante una página web dependiente de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

Art. 9° - Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios sólo pueden contratar la provisión de bienes, servicios o la realización de obras con aquellos prestadores que reúnan los siguientes requisitos:

1. Título o matrícula, cuando la legislación vigente así lo disponga.
2. Seguros de riesgos del trabajo del personal a su cargo, en los casos que así lo exija la legislación vigente.

Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes, y guardar en archivo copia de los mismos.

JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

Art. 10° - Declaración jurada: Los administradores deben presentar un informe anual con carácter de declaración jurada conteniendo:

- a) la lista de consorcios en los cuales desempeñan sus tareas, detallando las altas y bajas producidas en el período
- b) los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, los correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, por los trabajadores de edificios pertenecientes a los consorcios que administran.

Dicha presentación se hará según la forma y condición que la reglamentación determine.

Art. 11° - Obligaciones del administrador. En el ejercicio de sus funciones, los administradores deben:

- a) Ejecutar las decisiones adoptadas por Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes.
- b) Emitir los recibos de pagos de expensas los que deben ser numerados y contener los siguientes datos: denominación y domicilio del consorcio, piso y departamento, nombre del propietario, período que abona, fecha de vencimiento con su interés respectivo, datos del administrador con firma y aclaración, número de inscripción en el registro, lugar y formas de pago, opción de pago por medio electrónico
- c) Dar cumplimiento a lo normado por la Ley 13512 y el artículo Título V del Código Civil y Comercial de la Nación.


Art. 12° - Las liquidaciones de expensas deberán contener: datos del administrador, datos del consorcio, detalle de ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total, nombre y cargo del personal del consorcio, detalle de pagos por suministros, servicios, abonos, impuestos y cargas sociales, detalle de seguros y sus pagos, detalle de honorarios de administración e incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior al liquidado. Para el caso de que existieran juicios donde el Consorcio sea parte, deberá indicar juzgado de radicación, estado de la causa y liquidación actualizada de la deuda o acreencia.

Art. 13° - 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;
- b) La contratación de provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 8°;
- c) El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4°;
- d) El incumplimiento de la obligación impuesta por el artículo 9°, cuando tales incumplimientos obedecieran a razones atribuibles al administrador;
- e) El incumplimiento de la obligación impuesta por el Art. 6° in fine;
- f) El incumplimiento de la obligación impuesta por la cláusula transitoria segunda.

Art. 14° - Sanciones: Las infracciones a la presente ordenanza se sancionan con:

- a) Multa cuyo monto puede fijarse en pesos cuatromil quinientos (\$ 4.500) por cada infracción establecida en el artículo 13° de la presente ordenanza, siendo el tope máximo hasta pesos treinta mil (\$ 30.000 ).

JSB	ORDENANZA	 <b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche  No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
-----	-----------	---

b) Suspensión de hasta seis (6) meses del Registro;

c) Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso a) con las sanciones fijadas en los incisos b) y c).

En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia.

Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de igual especie, dentro del período de dos (2) años subsiguiente a que la sanción quedara firme.

Art. 15° - Procedimiento: El régimen procedimental aplicable es el establecido en la Ordenanza 1934-CM-2009 y su reglamentación a través de la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor. Se deja sin efecto la aplicación del inciso h del artículo 5.4 de la Reglamentación de Procedimiento Administrativo por ante la Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor, según Resolución 2776-I-2009, para la presente ordenanza.

Art. 16° - 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.

Art. 17° - Los actuales administradores de consorcios deben inscribirse en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dentro de los noventa (90) días corridos, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente.

Art. 18° - Los administradores deben acreditar su calidad de inscriptos en el Registro creado por la presente ordenanza, en la totalidad de los consorcios donde presten servicios, al comienzo de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice en cada uno de ellos, a partir de la puesta en funcionamiento del Registro. Asimismo, en tal oportunidad, deben entregar a los consorcistas una copia de la presente ordenanza.

Art. 19° - La Oficina Municipal de Información y Defensa del Usuario y Consumidor deberá realizar una campaña de difusión por el término de seis (6) meses a partir de la sanción de la presente.

Art. 20° - La presente entrará en vigencia a los noventa (90) días a partir de su publicación.

Art. 21° - Se comunica. Se da publicidad. Se toma razón. Cumplido, se archiva.-