

ORDENANZA I - Nº 37
(Antes Ordenanza 3032/12)

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Registro. Créase el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, el que está a cargo de la Secretaría de Planificación Estratégica y Territorial de la Municipalidad de la Ciudad de Posadas.

ARTÍCULO 2.- Objetivo. El Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal tiene como finalidad identificar a los administradores de consorcios, efectivizar el control y facilitar la realización de diligencias con la Municipalidad de la Ciudad de Posadas.

ARTÍCULO 3.- Ámbito de Aplicación. Quedan comprendidos en la presente ordenanza los consorcios de complejos habitacionales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal construidos por el Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional.

ARTÍCULO 4.- Obligación de Inscripción. Deben inscribirse obligatoriamente en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, toda persona humana o jurídica que administre uno o más consorcios de propiedad horizontal, desempeñen o no el ejercicio de forma habitual, sean de carácter oneroso o gratuito.

Se entiende que hay administración onerosa cuando el desempeño de la administración de un consorcio de propiedad horizontal se realiza a cambio de una contraprestación, sea ésta en dinero o en especie. Asimismo se considera administración onerosa la compensación de expensas y toda otra compensación de gastos.

Los administradores de consorcios deben cumplir expresamente, a los fines de la inscripción en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, con los recaudos exigidos por la Ley Nacional de Propiedad Horizontal, Ley E-0322 (antes Ley Nº13.512) – Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad y Administración que rige en cada consorcio.

Se entiende que hay administración gratuita siempre que el desempeño de la administración del consorcio es efectuado ad honorem.

ARTÍCULO 5.- Administradores Voluntarios. Se denominan administradores voluntarios a todos aquellos que residan en unidades funcionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal y cumplan la función de administrador sin recibir retribución alguna.

La administración voluntaria y gratuita sólo puede ser desempeñada por copropietarios o sus apoderados que residen o tienen el asiento principal de sus negocios en el inmueble administrado.

El poder de representación debe ser otorgado ante escribano público o ante la autoridad de aplicación, en la forma que disponen las normas reglamentarias que al efecto se dicten.

ARTÍCULO 6.- Requisitos para la Inscripción. Para poder inscribirse en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, los administradores deben presentar la siguiente documentación:

- a) nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas jurídica adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones;
- b) domicilio real y especial constituido en la ciudad de Posadas;
- c) número de CUIT o CUIL, que debe acreditarse mediante constancia vigente, emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP);
- d) constancia de inscripción en ingresos brutos, acompañando certificación de las obligaciones fiscales actualizadas, expedido por la Dirección General de Rentas de la Provincia;
- e) certificado de antecedentes expedido por la Policía de la Provincia;
- f) constancia de cumplimiento de las obligaciones previsionales e impositivas en el último trimestre y/o recibo de sueldo, según corresponda;
- g) informe expedido por el Registro de Juicios Universales donde conste que no se encuentra en concurso de acreedores o quiebra;
- h) certificado de libre inhabilitación de bienes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble;
- i) copia certificada del Acta de Asamblea por la cual se lo ha designado, la que debe contener los datos del consorcio y cantidad de unidades funcionales del mismo. Para el caso de administradores voluntarios, además se debe especificar la unidad funcional de la cual es propietario con su número de matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble o declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.

Para inscribirse en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, los administradores deben completar una solicitud de inscripción conforme lo

determine la autoridad de aplicación, la que pasará a integrar el legajo personal de cada inscripto.

Se tienen por válidas y vinculantes para los administradores, sea su actuación onerosa o gratuita, todas las notificaciones efectuadas al domicilio constituido ante la autoridad de aplicación.

El certificado de antecedentes debe presentarse obligatoriamente en forma anual. Para las personas jurídicas debe ser cumplido por todos aquellos que ejercen la representación y administración de las mismas.

ARTÍCULO 7.- Impedimentos. No pueden inscribirse en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal ni mantener la condición de activos:

- a) los inhabilitados para ejercer el comercio;
- b) los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva;
- c) los sancionados con pena de exclusión, 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.

La acreditación de no encontrarse alcanzado por alguno de los impedimentos referenciados, debe realizarse mediante certificados emitidos por autoridad competente según el caso, en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación. Quien puede dar de baja la matrícula de todo administrador que, por averiguación de oficio, denuncia de consorcista y/o informe judicial o administrativo compruebe que ha incurrido en alguno de los impedimentos referidos precedentemente.

ARTÍCULO 8.- Certificado de Acreditación. Cumplidos los recaudos exigidos por la presente ordenanza, el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal emite, a solicitud del interesado, un certificado de acreditación válido por un (1) año desde su emisión.

En el certificado de acreditación debe constar la totalidad de los datos del administrador, así como las sanciones que se le han impuesto en los dos (2) últimos años. El administrador es responsable de su actualización y está obligado a denunciar cualquier modificación respecto a sus datos o condiciones.

Los administradores deben acreditar su calidad de inscriptos en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, en la totalidad de los consorcios donde prestan sus servicios en oportunidad de llevarse a cabo la primera Asamblea

Ordinaria o Extraordinaria realizada en cada uno de ellos, debiendo informar en el mismo acto el texto de la presente ordenanza.

El certificado de acreditación se emite en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación, el que debe renovarse en forma anual, siempre que el administrador cumpla con la declaración jurada pertinente. No obstante, el administrador puede requerir a la autoridad de aplicación una constancia actualizada del certificado para presentar en la asamblea de copropietarios que se realice a fin de considerar su designación y/o continuidad.

ARTÍCULO 9.- Publicidad del Registro. El Registro es de acceso público y gratuito, y debe estar disponible para su consulta en la Municipalidad de la Ciudad de Posadas en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 10.- Cursos de Capacitación. La autoridad de aplicación debe dictar cursos de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en el modo y forma que establece la reglamentación de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 11.- Presentación de la Constancia de Inscripción. El administrador debe presentar anualmente el certificado de acreditación actualizado en la primera Asamblea de copropietarios de cada año. De igual forma procede en cualquier Asamblea donde se considere su designación o continuidad.

Para la actualización del certificado de acreditación es requisito indispensable la presentación de la correspondiente declaración jurada, en la forma y condiciones que establece la autoridad de aplicación.

La copia de la presente ordenanza debe entregarse a todos los copropietarios presentes en la primera Asamblea Ordinaria o Extraordinaria a celebrarse a partir de la vigencia de la presente, con constancia en el acta del acuse de recibo.

ARTÍCULO 12.- Requisitos para Contratar. Los administradores de consorcios sólo pueden contratar la provisión de bienes, prestación de servicios y la realización de obras, con aquellos prestadores o contratistas que reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes vigentes, a tal fin debe solicitar:

- a) título o matrícula, cuando la legislación vigente lo dispone;
- b) nombre, domicilio, datos identificatorios y constancias de inscripción en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) y Dirección General de Rentas de la Provincia;
- c) seguros de riesgos de trabajo del personal a su cargo, en los casos que lo dispone la legislación vigente;
- d) todo otro requisito que exija la reglamentación.

ARTÍCULO 13.- 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 durante el período anual;
- b) copia de las actas de Asambleas relativas a rendición de cuentas;
- c) los pagos de los aportes y contribuciones correspondientes a la seguridad social, aportes convencionales de carácter obligatorio y la cuota sindical si correspondiese, de los encargados de edificio y demás trabajadores del mismo, pertenecientes a los consorcios que administra;
- d) detalle de los pagos efectuados en concepto de mantenimiento e inspecciones legalmente obligatorios;
- e) declaración jurada patrimonial presentada al consorcio de copropietarios y aprobada por éste, con el fin de garantizar sus responsabilidades como administrador. Esta declaración jurada puede sustituirse por una constancia de constitución a favor del consorcio, a cargo del administrador, de un seguro de responsabilidad profesional.

La forma y condiciones de presentación de la declaración jurada es reglamentada por la autoridad de aplicación. La inclusión de datos, informaciones o documentos falsos, no veraces o contrarios a la normativa aplicable, se considera incumplimiento y hace pasible al infractor de la aplicación de sanciones, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que correspondan.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

ARTÍCULO 14.- Infracciones. Se consideran infracciones a la presente ordenanza:

- a) el ejercicio de la actividad de administrador de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Municipalidad de la Ciudad de Posadas;
- 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 12;
- c) la falsedad en los datos a que se refiere el Artículo 6;
- d) el incumplimiento de las obligaciones impuestas por los Artículos 11, 12 y 13, cuando obedecen a razones atribuibles al administrador;
- e) el incumplimiento de la obligación impuesta por el Artículo 7 in fine.

ARTÍCULO 15.- Sanciones. Las infracciones previstas en el Artículo 14 son sancionadas con:

- a) multa de sesenta (60) UF a dos mil (2.000) UF;
- b) suspensión de hasta seis (6) meses de registro;
- c) exclusión de registro.

Para la graduación de las sanciones se debe considerar el perjuicio patrimonial causado a los administrados y en su caso la reincidencia.

Se considera reincidente aquél que ha sido sancionado e incurra en una nueva infracción de igual especie dentro del período de un (1) año posterior a la sanción firme.

Se puede acumular las sanciones previstas en el Inciso a) con las fijadas en los Incisos b) y c).

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 16.- Plazo. Los actuales administradores de consorcios deben inscribirse en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dentro de los noventa (90) días corridos, contados a partir de la reglamentación de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 17.- Acreditación. Los administradores que se encuentren actualmente ejerciendo sus funciones deben acreditar su calidad de inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, en cada uno de los consorcios donde presten servicios en la primera Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 18.- **Reglamentación.** El Departamento Ejecutivo Municipal debe reglamentar la presente ordenanza.

ARTÍCULO 19.- **De Forma.** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.