



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**PROYECTO DE LEY**

<b>CÁMARA DE DIPUTADOS</b>	
<b>MESA DE MOVIMIENTO</b>	
27 SEP 2018	
Recibido.....	1240.....Hs.
Exp. N°.....	35526.....C.D.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**  
**SANCIONA CON FUERZA DE LEY:**

## **COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

**TITULO I**  
**DE LA ACTIVIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- OBLIGATORIEDAD.** En el territorio de la Provincia de Santa Fe el ejercicio de la actividad de Administrador de Propiedad Horizontal y conjuntos inmobiliarios queda sujeto a las disposiciones de la presente ley, al Estatuto del Colegio y demás normas reglamentarias que en consecuencia se dicten.

**ARTÍCULO 2.- DEFINICIÓN DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.** Administrador es toda persona que, designada por el consorcio de propiedad horizontal o del conjunto inmobiliario, ejerce, en forma habitual y onerosa, la representación del consorcio y las acciones propias del mandato que lo vinculan al mismo, en actos de administración o disposición, que tienden a la conservación y/o mejora de los espacios comunes de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, concordantes y normas reglamentarias.

**ARTÍCULO 3.- REQUISITOS.** Para ejercer la actividad de administrador se requiere estar habilitado conforme las disposiciones de presente ley y estar inscripto en la matrícula correspondiente. La matriculación se regirá por el procedimiento regulado por el Colegio de Administradores de Consorcio de la Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

**ARTÍCULO 4.- EFECTOS.** La matrícula expedida por el Colegio tiene validez en el territorio provincial y habilita para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio del poder de policía que se delega en el Colegio creado por la presente ley

**CAPÍTULO II**  
**DE LA MATRÍCULA**

**ARTÍCULO 5.- MATRÍCULA.** La matrícula de los administradores de consorcio de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios está a cargo de un Colegio Profesional de derecho público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado, amparadas por la Ley y reconocidas por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 6.- MATRICULACIÓN.** La matriculación es el acto por el cual el Colegio otorga la autorización para el ejercicio de la actividad profesional en el ámbito de la Provincia de Santa Fe, previo otorgamiento de fianza real o personal. Dicha autorización se materializará con el juramento y la entrega de la correspondiente credencial: en la que deberán constar todos los datos personales y los de matriculación. La credencial deberá ser devuelta al Colegio en los casos en que la matrícula sea cancelada o suspendida, implicando ello la inhabilitación para el ejercicio de la actividad.

**ARTÍCULO 7.- INSCRIPCIÓN. REQUISITOS.** La inscripción en la matrícula es de carácter obligatoria, debiendo realizarse mediante la presentación de la solicitud correspondiente, en el formulario provisto por el Colegio. Para ser inscripto en la matrícula de administrador es necesario cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- 1.- ser civilmente capaz;
- 2.- acreditar identidad;
- 3.- poseer título habilitante, reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación de Administrador de Propiedad Horizontal conforme lo disponga la reglamentación vigente;
- 4.- denunciar domicilio real, con una antigüedad no menor a 2 (dos) años en la provincia, y constituir domicilio legal dentro del área de competencia del Colegio en que se inscriba;
- 5.- comprobar que no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes, mediante certificación del Registro de Propiedad de su domicilio real y legal en su caso;
- 6.- acreditar falta de antecedentes penales;
- 7.- constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de la matrícula, cuya constitución será determinada por éste con carácter general;
- 8.- abonar el derecho de matrícula vigente;
- 9.- prestar promesa de ejercer la profesión con decoro, dignidad y probidad; y, 10.- declarar bajo Juramento no estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.

**ARTÍCULO 8.- NO DISCRIMINACIÓN.** En ningún caso se puede denegar la inscripción en la matrícula que implique alguna forma de discriminación. A tales efectos, se considerarán particularmente los actos u omisiones determinados por motivos de raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, posición económica, condición social, caracteres físicos u orientación sexual.

**ARTÍCULO 9.- PROHIBICIÓN DE MATRICULACIÓN.** No pueden inscribirse en la matrícula:

- 1.- Quienes no pueden ejercer el comercio;
  - 2.- los fallidos y concursados hasta 5 años después de su rehabilitación;
  - 3.- los inhabilitados para disponer de sus bienes;
  - 4.- Los condenados con pena de inhabilitación para ejercer cargos públicos y los condenados por delitos contra la propiedad o la fe pública hasta cinco ( 5) años después de cumplida la condena;
  - 5.- Las inhabilitados judicialmente por las causales previstas en el Código Civil: y,
  - 6.- Los sancionados con la cancelación o suspensión de la matrícula mientras dure la sanción.
- Quienes estén habilitados para solicitar la inscripción en la matrícula pero luego pierdan esa condición deben informar dicha modificación al Colegio respectivo. El que procederá a su suspensión hasta tanto recupere la habilidad para el ejercicio de la profesión. La falta o renuencia a otorgar dicho informe produce sin más la cancelación definitiva de la matrícula.

**ARTÍCULO 10.- PROHIBICIÓN DE EJERCICIO.** No pueden ejercer la actividad de administrador:

- 1.- Los magistrados y funcionarios del Poder Judicial;



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

2.- Los funcionarios, empleados o contratados de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal o Comunal en los casos en que representen los intereses del organismo que forman parte o dependan o en virtud de cuyos poderes actúan;

3.- Los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad.

ARTÍCULO 11.- EJERCICIO. El administrador de Propiedad Horizontal o de Conjuntos Inmobiliarios está habilitado para desempeñar sus funciones ante los organismos administrativos y reparticiones dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial en los ámbitos nacionales, provinciales, municipales y/ comunales.

ARTÍCULO 12.- EJERCICIO ILEGAL- Se considerará que ejercen ilegalmente la actividad:

a) El Administrador de Propiedad Horizontal que estando con su matrícula suspendida o cancelada, continúa ejerciendo la actividad;

b) Cualquier persona que, en forma pública o privada, pretenda ejercer la actividad sin estar matriculado e inscripto en el Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTÍCULO 13.- SOCIEDADES. Las sociedades que tengan por objeto la administración de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios deberán contar entre sus socios con un administrador matriculado quien será responsable en forma personal en los términos de esta ley.

**CAPITULO III**  
**OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIÓN**

ARTÍCULO 14.- OBLIGACIONES. Sin perjuicio de las que posteriormente se establezcan, son obligaciones del administrador:

1.- El estricto cumplimiento del principio de legalidad;

2.- El fiel y diligente cumplimiento de los deberes de mandatario;

3.- Acatar las resoluciones de los Consejos y cumplir las sanciones disciplinarias que se les impongan, sin perjuicio de ejercitar las vías recursivas pertinentes;

4.- Comunicar todo cambio de domicilio.

5.- Denunciar a los Consejos las ofensas de que fueren objeto por parte de cualquier mandante o autoridad en el ejercicio de su actividad profesional.

6.- Denunciar al Colegio los casos de su conocimiento que configuren ejercicio ilegal de la actividad profesional.

7.- Evitar incurrir en actitudes que puedan dar origen al menoscabo en los bienes materiales del Colegio o que comporten desprestigio para la entidad o sus autoridades, o que de modo alguno se opongan o contraríen los fines de la institución, o que persigan la obtención ilegítima de beneficios personales.

8.- Presentar toda la documentación que se requiera por la presente Ley y por las reglamentaciones correspondientes,

9.- Someterse a la jurisdicción disciplinaria.

10.- Prestar colaboración en los casos en que le sea requerida por las autoridades públicas o del Colegio cuando medie Interés comunitario.

11.- Guardar secreto riguroso de todo lo concerniente a las diligencias y trámites que se lo encomienden.

12.- Otorgar recibos del dinero, títulos o documentos que se les entregue, conservandolos y restituyéndolos al cese de su mandato, cuando corresponda.

13.- Expedir, bajo su firma y sello, los certificados de liquidación de expensas comunes, para su cobro extrajudicial y/o judicial, y los recibos de pagos de los mismos,



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 14.- Convocar a sus mandantes a asambleas ordinarias y/o extraordinarias de consorcio, por si o cuando aquellos lo soliciten, conforme las estipulaciones legales o reglamentarias.
- 15.- Presentar al consorcio planes de trabajo para la realización de mejoras en los espacios comunes.
- 16.- Presentar a SUS mandantes, conforme las estipulaciones legales y reglamentarias, balance de los ingresos y egresos del consorcio administrado, a los fines de su consideración.
- 17.- Cumplir con las restantes obligaciones inherentes a su mandato específico.
- 18.- Llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes;
- 19.- El pago puntual de los aportes, derechos y cuotas de cualquier naturaleza que fijen las autoridades competentes. Sin perjuicio de las demás sanciones que pudiera corresponder, el incumplimiento de estas obligaciones trae aparejado sin más la pérdida del derecho a percibir retribución.

ARTICULO 15.- DERECHOS. Son derechos de los administradores:

- 1.- Representar a sus mandantes en todo trámite referido a los derechos reales de Propiedad Horizontal y real de Conjuntos Inmobiliarios, regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación y sus normas concordantes y reglamentarias.
- 2.- Desempeñar sus funciones ante los organismos administrativos y reparticiones dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial en los ámbitos nacionales, provinciales, municipales y/ comunales.
- 3.- Percibir los honorarios que se fijen oportunamente, conforme la tarea encomendada. Debiendo extender el recibo pertinente.
- 4.- Percibir de sus mandantes antes el anticipo o reintegro de los gastos que demande la gestión encomendada.
- 5.- Requerir de los Tribunales Judiciales las firmas de jueces o secretarios cuando los trámites a realizar sean ordenados judicialmente. Dicha solicitud será firmada por los Administradores de Propiedad Horizontal y será elemento válido a los fines mencionados. Podrán solicitar también. En la misma forma, copia de los oficios judiciales cuando se extravíen y sean parte o elementos indispensables para la realización del trámite encomendado.
- 6.- Realizar ante las Municipalidades, Comunas y demás reparticiones afines, todos los trámites inherentes al inmueble administrado y su documentación, incluidos pedidos de liquidaciones de deuda y/o regularización de éstas y cuantos más actos y gestiones sean necesarios en tal sentido.
- 7.- Ejercer libremente su profesión, conforme a las modalidades establecidas y con sujeción a lo reglado en el Art. 1° de la presente ley.
- 8.- El derecho de capacitarse
- 9.- Recibir menciones y premios especiales cuando hubiere realizado una labor o acto de mérito no ordinario que se traduzca en beneficio tangible para los intereses de la comunidad, del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal o de la Provincia en su conjunto.
- 10.- Solicitar la cancelación de la matrícula.
- 11.- Acogerse a los beneficios de la jubilación o pensión que establecieron las cajas de Jubilaciones y Pensiones.
- 12.- Asociarse con fines útiles, conforme las constituciones nacional y provincial y las normas que reglamenten su ejercicio.
- 13.- Elegir y ser elegidos. En las elecciones internas del colegio, cualquiera fuere' la naturaleza de las mismas.
- 14.- Solicitar convocatoria a Asambleas, en los modos y formas establecidas en esta Ley, su reglamentación y normas complementadas y participar de las mismas con voz y voto.
- 15.- Asistir a las reuniones de los Consejos, siempre y cuando las mismas no tengan carácter reservado.



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 16.- Presentar iniciativas tendientes al logro de los fines del Colegio y colaborar con el mismo en todo lo que haga al prestigio y progreso de la actividad profesional.
- 17.- Interponer ante las autoridades del Colegio y la justicia los recursos previstos en las leyes correspondientes.
- 18.- Ser defendido por el Colegio en aquellos casos en los cuales sus derechos resulten lesionados o amenazados
- 18.- Recibir protección del Colegio en cuanto a su derecho de propiedad derivado del ejercicio profesional.
- 19.- Utilizar los servicios y dependencias que estableciere el Colegio para beneficio general de sus matriculados.
- 20.- Gozar de los restantes beneficios establecidos en la presente ley.

**ARTÍCULO 16.- PROHIBICIONES.** Está prohibido a los administradores de consorcio de propiedad horizontal y de conjuntos inmobiliarios:

- 1.- Transgredir las disposiciones de la presente ley, su Estatuto y normas reglamentarias.
- 2.- Realizar, propiciar o consentir actos incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad de la actividad de administrador.
- 3.- Falsear todo tipo de documentación relacionada con la actividad.
- 4.- Publicar avisos que puedan inducir a engaño a potenciales mandantes.
- 5.- Participar honorarios con no matriculados, salvo en caso sociedad.
- 6.- Efectuar descuentos, bonificaciones o disminuciones de aranceles, o retener valores de modo indebido.
- 7.- Recibir o solicitar dádivas u otras prebendas en las negociaciones contractuales realizadas en función o con ocasión de la actividad de administrador.

**CAPÍTULO IV**  
**PERSONAS NO MATRICULADAS**

**ARTÍCULO 17.- NO MATRICULADOS.** Las personas no matriculadas, no pueden ejercer con habitualidad actos de administración de consorcios de propiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios. El Colegio Profesional debe denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad.

**TÍTULO II**  
**DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIO DE PROPIEDAD**  
**HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**  
**CAPÍTULO I**  
**CREACIÓN. COMPETENCIA y ORGANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 18.- CREACIÓN.** Crease el Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, que funcionará con el carácter de persona jurídica de derecho público no estatal en ejercicio de funciones públicas delegadas, y regirá su actividad con sujeción a las disposiciones de la presente ley, su reglamentación, y las que se determinen en sus Estatutos, Reglamentos internos, Código de Ética Profesional, y restantes normas y resoluciones que en su consecuencia se dicten. Serán miembros del mismo todos los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios que ejerzan la actividad en el ámbito de la Provincia, matriculados e inscriptos con arreglo a las disposiciones de la presente Ley. El Colegio estará integrado por cinco colegios de distrito, los que tendrán los asientos y competencias establecidos en el "Plan Estratégico Provincial para las regiones o nodos territoriales:



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 19.- COLEGIO DE DISTRITO N° 1.** El Colegio de Distrito Nro. 1, con sede en la ciudad de Rosario, tendrá la competencia territorial que el "Plan Estratégico Provincial" le asigna a la Región 4 (Nodo Rosario). Emplazada en el sector centro-sur de la provincia, limita al norte con las Regiones 2 y 3, al oeste con la provincia de Córdoba, al sur con la Región 5 y la provincia de Buenos Aires y al este con la provincia de Entre Ríos.

Departamentos: sur de San Martín, parte de San Jerónimo, Belgrano, blondo, San Lorenzo, parte de Caseros, Rosario y parte de Constitución. Localidades que la integran: Armstrong, Bouquet, Las Parejas, Las Rosas, Montes de Oca, Tortugas, Arequito, Arteaga, Bigand, Chabás, Los Molinos, San José de la Esquina, Sanford, Villada, Casilda, Alcorta, Cañada Rica, Cepeda, Empalme Villa Constitución, General Gelly, Godoy, Juan B. Molina, Juncal, La Vanguardia, Máximo Paz, Pavón, Pavón Arriba, Peyrano, Rueda, Santa Teresa, Sargento Cabral, Theobald, Villa Constitución, Bustinza, Cañada de Gómez, Carrizales, Clason, Correa, Lucio V. López, Oliveros, Pueblo Andino, Salto Grande, Serodino, Totoras, Villa Eloísa, Acébal, Albarellos, Alvarez, Alvear, Arminda, Arroyo Seco, Carmen del Sauce, Coronel Bogado, Coronel Domínguez, Fighiera, Funes, General Lagos, Granadero Baigorria, Ibarlucea, Pérez, Piñero, Pueblo Esther, Pueblo Muñoz, Rosario, Soldini, Uranga, Villa Amelia, Villa Gobernador Gálvez, Zavalla, Centeno, San Genaro, Aldao, Capitán Bermúdez, Carcarañá, Coronel Arnold, Fray Luis Beltrán, Fuentes, Luis Palacios, Puerto General San Martín, Pujato, Ricardone, Roldán, San Jerónimo Sud, San Lorenzo, Timbúes, Villa Mugueta, Cañada Rosquín, Carlos Pellegrini, Casas, Colonia Belgrano, El Trébol, Landeta, Las Bandurrias, Los Cardos, María Susana y Piamonte.

**ARTÍCULO 20. COLEGIO DE DISTRITO N° 2.** El Colegio de Distrito Nro. 2, con sede en la ciudad de Santa Fe de la Veracruz, tendrá la competencia territorial que el "Plan Estratégico Provincial" le asigna a la Región 3 (Nodo Santa Fe). Situada en el sector centro de la provincia, limita al oeste con la Región 2, al sur con la Región 4, al este con las provincias de Corrientes y Entre Ríos, y al norte con la Región 1. Comprende los departamentos: San Justo, sur de San Javier, Garay, Las Colonias, La Capital y parte de San Jerónimo. Las localidades que la integran: Cayastá, Colonia Mascías, Helvecia, Saladero Mariano Cabal, Santa Rosa de Calchines, Arroyo Aguiar, Arroyo Leyes, Cabal, Campo Andino, Candiotti, Emilia, Laguna Paiva, Llambí Campbell, Monte Vera, Nelson, Recreo, San José del Rincón, Santa Fe, Santo Tomé, Sauce Viejo, Colonia Cavour, Colonia San José, Cululú, Elisa, Empalme San Carlos, Esperanza, Felicia, Franck, Grutly, Hipatía, Humboldt, Ituzaingó, Jacinto L. Arauz, La Pelada, Las Tunas, María Luisa, Matilde, Nuevo Torino, Pilar, Progreso, Providencia, Pujato Norte, Rivadavia, Sa Pereyra, San Agustín, San Carlos Centro, San Carlos Norte, San Carlos Sud, San Jerónimo Norte, San Jerónimo del Sauce, San Mariano, Santa María Centro, Santa María Norte, Santo Domingo, Sarmiento, Soutomayor, Santa Clara de la Buena Vista, Cacique Ariacaiquín, La Brava, San Javier, Arocena, Barrancas, Bernardo de Irigoyen, Campo Piaggio, Casalegno, Coronda, Desvío Arijón, Díaz, Gaboto, Gálvez, Gessler, Pueblo Irigoyen, Larrechea, Loma Alta, López, Maciel, Monje, San Eugenio, San Fabián, Angeloni, Cayastacito, Colonia Dolores, Colonia Esther, Colonia Silva, Gobernador Crespo, La Camila, La Criolla, La Penca y Caraguata, Marcelino Escalada, Nare, Pedro Gómez Cello, Ramayón, San Bernardo, San Justo, San Martín Norte, Vera y Pintado, y Videla.

**ARTÍCULO 21. COLEGIO DE DISTRITO N° 3.** El Colegio de Distrito Nro. 3, con sede en la ciudad de Rafaela, tendrá la competencia territorial que el "Plan Estratégico Provincial" le asigna a la Región 2 (Nodo Rafaela). Ubicada en el sector noroeste de la provincia, limita al oeste con las provincias de Santiago del Estero y Córdoba, al norte con la provincia del Chaco, al este con las Regiones 1 y 3, y al sur con la Región 4. Comprende los departamentos: Castellanos, 9 de julio, San Cristóbal y San Martín. Las localidades que la integran: Aldao, Angélica, Ataliva, Aurelia, Bauer y Sigel, Bella Italia, Colonia Bigand, Plaza Clucellas, Colonia Bicha, Colonia Castellanos, Colonia Cello, Colonia Fidela, Colonia Hugentobler, Colonia Iturraspe, Colonia Margarita, Colonia Maua,



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Colonia Raquel, Colonia Tacurales, Coronel Fraga, Egusquiza, Esmeralda, Estación Clucellas, Eusebia, Eustolia, Frontera, Galisteo, Garibaldi, Humberto Primo, Josefina, Lehmann, María Juana, Presidente Roca, Pueblo Marini, Rafaela, Ramona, Estación Saguier, San Antonio, San Vicente, Santa Clara de Saguier, Sunchales, Susana, Tacural, Vila, Villa San José, Virginia, Zenón Pereyra, Esteban Rams, Gato Colorado, Gregoria P. de Denis, Juan de Garay, Logroño, Montefiore, Pozo Borrado, San Bernardo, Santa Margarita, Tostado, Villa Minetti, Aguará Grande, Ambrosetti, Arrufó, Capivara, Ceres, Colonia Dos Rosas y La Legua, Colonia Ana, Colonia Bossi, Colonia Clara, Colonia Rosa, Constanza, Curupaity, Hersilia, Huanqueros, La Cabral, La Lucila, La Rubia, Las Avispas, Las Palmeras, Moisés Ville, Monigotes, Monte Oscuridad, ñanducita, Palacios, Portugalete, San Cristóbal, San Guillermo, Santurce, Soledad, Suardi, Villa Saralegui, Villa Trinidad, Castelar, Crispi, Las Petacas, San Jorge, San Martín de las Escobas, Sastre y Traill.

**ARTÍCULO 22. COLEGIO DE DISTRITO N° 4.** El Colegio de Distrito Nro. 4 con sede en la ciudad de Reconquista tendrá la competencia territorial que el "Plan Estratégico Provincial" le asigna a la Región 1 (Nodo Reconquista). Situada en el sector noreste de la provincia, limita al norte con la provincia del Chaco, al este (a través del Río Paraná) con la provincia de Corrientes, al oeste con la Región 2 y al sur con la Región 3. Comprende los departamentos General Obligado, San Javier y Vera. Las localidades que la integran: Arroyo Ceibal, Avellaneda, Berna, El Arazá, El Rabón, El Sombrerito, Florencia, Guadalupe Norte, Ingeniero Chanourdie, La Sanaa, Lanteri, Las Garzas, Las Toscas, Los Laureles, Malabrigo, Nicanor E. Molinas, Reconquista, San Antonio de Obligado, Tacuarendí, Villa Ana, Villa Guillermina, Villa Ocampo, Alejandra, Colonia Duran, Romang, Calchaquí, Cañada Ombú, Fortín Olmos, Garabato, Golondrina, Intiyaco, La Gallareta, Los Amores, Margarita, Tartagal, Toba y Vera.

**ARTÍCULO 23. COLEGIO DE DISTRITO N° 5.** El Colegio de Distrito Nro. 5 con sede en la ciudad de Venado tendrá la competencia territorial que el "Plan Estratégico Provincial" le asigna a la Región 5 (Nodo Venado Tuerto) Ubicada en el sector sur de la provincia, limita al oeste con la provincia de Córdoba, al sur con la provincia de Buenos Aires y al noreste con la Región 4. Comprende los departamentos General López, parte de Caseros y parte de Constitución. Las localidades que la integran: Berabevú, Chañar Ladeado, Godekén, Los Quirquinchos, Bombal, Aarón Castellanos, Amenábar, Cafferata, Cañada del Ucle, Carmen, Carreras, Chapuy, Chovet, Colonia Christophersen, Diego de Alvear, Elortondo, Firmat, Hughes, La Chispa, Labordeboy, Lazzarino, Maggiolo, María Teresa, Melincué, Miguel Torres, Murphy, Rufino, San Eduardo, San Francisco de Santa Fe, San Gregorio, Sancti Spiritu, Santa Isabel, Teodelina, Venado Tuerto, Villa Cañas y Wheelwright.

**ARTÍCULO 24. MODIFICACIÓN DE COMPETENCIAS Y JURISDICCIÓN.** La modificación de las competencias territoriales y sedes preestablecidas; la creación de nuevos Distritos y delegaciones, o la supresión de los enunciados de ésta Ley, sólo se podrá hacer a través de una Asamblea General de Matriculados de la Provincia, convocada a ese sólo efecto, y en la forma que se establezca en el Estatuto del Colegio.

### CAPITULO II FINES Y OBJETIVOS

**ARTÍCULO 25.- FINES Y OBJETIVOS.** Las funciones del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios son:

- 1.- Ejercer el gobierno de la matrícula profesional;
- 2.- Recibir juramento a sus afiliados y brindarles la credencial correspondiente, previa fianza otorgada conforme lo estipule el Colegio:



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 3.- Otorgar el certificado habilitante para el ejercicio profesional, en el que constara la identidad, el domicilio real y legal, número de matriculación, tomo y folio en donde conste la inscripción;
- 4.- Resolver en primera instancia sobre las solicitudes de inscripción en la matrícula, oposiciones que se formulen y recursos por inscripción indebida;
- 5.- Establecer relaciones con instituciones afines e integrarse a instituciones de segundo grado;
- 6.- Fomentar el espíritu de solidaridad y asistencia recíproca entre sus miembros;
- 7.- Propender al perfeccionamiento profesional a través del dictado de cursos de capacitación;
- 8.- Dictar su Estatuto y Reglamento de funcionamiento interno;
- 9.- Estar en juicio como actor o demandado para la defensa de sus intereses, por si o por intermedio de apoderados;
- 10.- Darse su presupuesto anual;
- 11.- Procurarse los recursos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, pudiendo, a tal efecto, adquirir bienes y enajenarlos, grabarlos, obligarse por cualquier título y administrar su patrimonio;
- 12.- Fundar y sostener entidades que puedan brindar mayor y mejor asistencia a sus afiliados, incluida una biblioteca pública;
- 13.- Editar periódicos o revistas e inclusive, fijar el órgano oficial para hacer conocer a los asociados las actividades del Colegio, sanciones aplicadas, divulgación de notas de interés de los colegiados y cuantos más hechos sean necesarios para conocimiento de los mismos y los organismos oficiales competentes;
- 14.- Vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión;
- 15.- Velar por el decoro y ética profesional, ejerciendo la potestad disciplinaria sobre los matriculados;
- 16.- Colaborar con los poderes públicos o dependencias oficiales evacuando los informes requeridos por los mismos, solicitar los que fueran necesarios al Colegio y proponiendo proyectos y medidas para el mejoramiento del ejercicio de la actividad de administrador;
- 17.- Remover y participar en congresos, jornadas y conferencias que se refieran a la temática de la administración, de la propiedad horizontal, de los Conjuntos Inmobiliarios, y temas afines;
- 18.- Desarrollar programas para la plena ocupación de la capacidad disponible, fomentando un justo y equitativo acceso al trabajo y a la vivienda.
- 19.- Propugnar al mejoramiento de los planes de estudio de la carrera Universitaria colaborando con investigaciones, proyectos y confeccionando todo tipo de informe sobre el particular.
- 20.- En general, realizar cuantos actos lícitos sean necesarios para el adecuado funcionamiento del Colegio, como asimismo aquellos que redunden en beneficio de sus asociados.

**ARTÍCULO 26.- PROHIBICIÓN.** El Colegio no puede intervenir en cuestiones políticas o partidarias o ajenas a sus fines.

**ARTÍCULO 27.- INTERVENCIÓN. CAUSAS.** El Poder Ejecutivo Provincial puede intervenir el Colegio cuando no cumpla con sus fines, transgreda las disposiciones legales o por acefalía total de los Directorios. El decreto de intervención debe expresar las causas de la misma, designar interventor, indicar la gestión que se le encomienda y fijar el plazo para su cometido el que no debe exceder de noventa (90) días en los cuales deberá llamar a elecciones a fin de designar nuevas autoridades.

**CAPITULO III**  
**RECURSOS**

**ARTÍCULO 28.- RECURSOS.** Los recursos del Colegio deben provenir de:

- 1.- los derechos y tasas de inscripción en la matrícula;

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 2.- las cuotas periódicas, cuyo importe lo deberá establecer el Colegio,
- 3.- Las donaciones o legados que se le efectuaren,
- 4.- De los aportes establecidos en el artículo 52 y siguientes de la presente ley:
- 5.- Multas y recargos;
- 6.- Empréstitos; y,
- 7.- Todo otro ingreso de causa legal no previsto en la presente ley.

ARTÍCULO 29. DEPÓSITO. Los fondos del Colegio se deberán depositar en una institución bancaria de la provincia, a la orden, como mínimo, de dos (2) autoridades, Presidente y miembro del Directorio son, en cambio, personal y solidariamente, de la administración y gestión de los fondos, de mal desempeño en su gestión y por violación de las leyes y demás disposiciones atinentes a la organización y funcionamiento de la entidad. Queda exceptuado de la responsabilidad quien no apruebe la resolución que diere causa a dicha violación y deje constancia de su negativa.

**CAPÍTULO IV**  
**AUTORIDADES Y ÓRGANOS DE GOBIERNO**

ARTÍCULO 31.- ÓRGANOS COLEGIALES: El Gobierno del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, será ejercido por los siguientes órganos:

a) En el Colegio Provincial, por:

- I- La Asamblea General y Extraordinaria de Matriculados de la Provincia.
- II- El Directorio Superior del Colegio de la Provincia.
- III- La Comisión Revisora de Cuentas.
- IV- El Tribunal de Ética y Disciplina.

b) En los Colegios de Distrito por:

- I- Asamblea de Matriculados de Distrito.
- II- Directorio de Distrito.

**SECCIÓN 1**  
**DE LAS ASAMBLEAS**

ARTÍCULO 32.- ASAMBLEAS. Las Asambleas ordinarias y extraordinarias del colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios son los órganos máximos del Colegio Provincial.

ARTÍCULO 33.- ASAMBLEAS. CLASES. Las asambleas pueden ser ordinarias y extraordinarias. Deben ser presididas por el presidente del directorio o por quien lo reemplace en el ejercicio de sus funciones. A falta de éstos, por el que designe la asamblea. Sus deliberaciones se deben ajustar al orden del día fijado.

ARTÍCULO 34.- ASAMBLEA ORDINARIA. Las asambleas ordinarias se celebrarán dentro de las noventa (90) días del cierre anual del ejercicio, el que se ha determinado por el Estatuto.

ARTÍCULO 35.- ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS. Las asambleas extraordinarias, se convocarán por resolución del Directorio, a solicitud fundada y firmada de por lo menos el treinta (30) por ciento



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

de los matriculados en el Colegio, en cuyo caso las firmas deben ser autenticadas por escribano público, autoridad judicial competente o ratificadas por ante el Secretario del Directorio. Se deben realizar dentro de los quince (15) días de la fecha de presentación de la solicitud, si no fuere menester la ratificación y en su caso, contados a partir de la ratificación del mínimo necesario.

**ARTÍCULO 36.- CONVOCATORIAS. REQUISITOS.** La convocatoria a Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se hará conocer mediante:

- 1.- Comunicación postal o electrónica que garantice la comunicación personal y fehaciente, dirigida al matriculado con derecho a voto y al domicilio o correo electrónico constituido, cursada con una anticipación no menor a cinco días a la fecha de realización'
- 2.- Dos publicaciones seguidas en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio, las que deben efectuarse con la anticipación establecida en el inciso anterior, poniéndola de manifiesto en lugar público de la sede del Colegio.

**ARTÍCULO 37.- MAYORÍA.** Las asambleas, si no se exigen concurrencias especiales, se constituirán a la hora fijada, con asistencia de no menos de un tercio de los inscriptos. En caso de haber transcurrido media hora desde la fijada, sin la asistencia mencionada, podrán sesionar válidamente cualquiera sea el número de concurrentes, siempre que supere el duplo del número de la composición del Directorio. Las decisiones se tomarán por simple mayoría de votos, salvo los casos en que este prevista una mayoría especial. La asistencia será personal.

**ARTICULO 38.- ALCANCE.** Las Asambleas no podrán tratar los temas que no estén incluidos en el orden del día de la convocatoria, siendo absolutamente nula toda resolución que se adopte en temas o cuestiones no incluidas en aquél.

**ARTÍCULO 39.- DOBLE VOTO.** Quien sea designado para presidir La asamblea tiene doble voto en caso de empate. De ser el presidente del Directorio o alguno de sus miembros, no pueden votar en asuntos relativos a la gestión de los mismos.

**ARTÍCULO 40.- FUNCIONES ASAMBLEA ORDINARIA.** Son atribuciones de la asamblea ordinaria decidir sobre la memoria y balance del ejercicio, monto de los derechos de Inscripción y los montos de los aportes, multas y fianzas establecidas por esta ley.

**ARTÍCULO 41.- FUNCIONES ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.** Son atribuciones de la asamblea extraordinaria resolver sobre todo otro asunto no mencionado en los artículos 40 y 44 de la presente ley.

**ARTÍCULO 42.-** La Asamblea General Ordinaria de Matriculados de la Provincia se integrará únicamente con miembros titulares de los Directorios de los Colegios de Distritos, quienes asumirán el rol de representantes de los mismos, y tendrán voz y voto, conforme a la siguiente escala:

- 1.- Distrito de hasta veinte matriculados, un voto por cada representante;
- 2.- Distrito de veintiún matriculados y hasta cien matriculados, dos votos por cada representante;
- 3.- Distrito de más de cien matriculados, tres votos por cada representante.

Cada Colegio de Distrito podrá sustituir miembros titulares por suplentes, en los casos y circunstancias que se determinen en el respectivo Estatuto.

**ARTÍCULO 43.-** La Asamblea General Ordinaria de Matriculados de la Provincia, sólo podrá constituirse válidamente y sesionar, cuando hayan acreditado su presencia en la misma, representantes de los Distritos, que totalicen no menos de los dos tercios del total de votos,



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

calculados conforme a la escala del artículo 45 de ésta Ley En caso contrario, deberá efectivizarse una nueva convocatoria en la forma que se establezca estatutariamente.

ARTÍCULO 44. Serán atribuciones privativas de éste tipo de Asamblea:

- 1.- Aprobar y modificar los Estatutos, el Código de Ética y Disciplina, y restantes normas y reglamentos complementarios;
- 2.- La remoción de alguno de los miembros del Directorio Superior, de los Directorios de Distrito, de la Comisión Revisora de Cuentas del Tribunal de Ética y Disciplina, cuando medie grave inconducta o inhabilidad manifiesta en el desempeño de sus funciones;
- 3.- Consideración de la Memoria y Balance Anual del Colegio de la Provincia, y de los de Distrito;
- 4.- Fijar el monto de las cuotas ordinarias y extraordinarias y derechos de matrícula, los que podrá actualizar el Colegio Provincial conforme a las pautas que se le establezcan;
- 5.- Aprobar los procesos electorales y proclamar autoridades de los distintos órganos de gobierno, y de los integrantes de los Cuerpos de Asesores y Jurados de Concursos;
- 6.- La consideración de sanciones disciplinarias a matriculados, cuando éstas le fueran expresamente sometidas;
- 7.- La ampliación del número de miembros de Directorios y otros órganos de gobierno del Colegio;
- 8.- Designación de miembros honorarios del Colegio;
- 9.- La adhesión del Colegio a Federaciones de Entidades y Colegios compuestos exclusivamente por Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, a condición de conservar la autonomía provincial;
- 10.- Aprobación o rechazo, de la adquisición de bienes muebles registrales e inmuebles en la Provincia, o de gravámenes sobre los mismos;
- 11.- La donación de bienes inventariados del patrimonio del Colegio;
- 12.- Toda otra cuestión que le fuera específicamente asignada por los Estatutos o por leyes de aplicación.

Las decisiones relativas a los apartados 1 y 2 de éste artículo deberán contar con el voto favorable de los dos tercios de los presentes en la asamblea.

ARTÍCULO 45. La Asamblea General Extraordinaria de Matriculados de la Provincia se integrará con los miembros titulares de los Directorios de los Colegios de Distritos, y con la participación de todos los matriculados en condiciones de hacerlo, con voz y voto, conforme a lo preceptuado en ésta Ley, y lo que se establezca en el Estatuto respectivo. Se realizarán en cualquier momento, cuando deban tratarse temas de gravedad cierta para el Colegio Provincial, o para tratar los temas descriptos en el artículo precedente de ésta Ley, cuando por razones de urgencia no se pueda esperar hasta la fecha habitual de realización de las Asambleas Ordinarias.

### SECCION II DE LA ASAMBLEA DE MATRICULADOS DE DISTRITO

ARTICULO 46.- Las Asambleas de Matriculados de Distrito, tanto Ordinarias como Extraordinarias, se integrarán únicamente con administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, en legal forma, y con domicilio constituido en la jurisdicción del Distrito, los que tendrán voz y voto individual y se constituirán y sesionarán en la forma establecida en la presente Ley, y en el Estatuto respectivo.

ARTÍCULO 47.- Serán atribuciones privativas de la Asamblea Ordinaria de Matriculados de Distrito, las siguientes:

- 1.- Consideración de la Memoria y Balance Anual del Distrito, y del presupuesto económico para el siguiente Ejercicio;



## **CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

- 2.- Resolver la proposición al Colegio Provincial de montos de cuotas ordinarias y extraordinarias, para el sostenimiento del Distrito;
- 3.- Resolver ad referendum de la Asamblea General de Matriculados de la Provincia, sobre los procesos llevados a cabo en el Distrito, para la elección de sus autoridades;
- 4.- La remoción de alguno de los miembros del Directorio de Distrito, y de los matriculados que representan al Colegio de Distrito en el Colegio Provincial u otros organismos, cuando medie grave inconducta o inhabilidad manifiesta en el desempeño de sus funciones;
- 5.- Aprobación o rechazo, ad referendum de la Asamblea General de Matriculados de la Provincia, de la adquisición de bienes muebles registrables e inmuebles en el Distrito, o gravámenes sobre los mismos, de cualquier naturaleza.

ARTÍCULO 48. Las Asambleas Extraordinarias de Matriculados de Distrito se realizarán cuando deba tratarse cualquier situación de gravedad institucional para el Colegio, conforme se establezca en los Estatutos respectivos; o bien para tratar los asuntos propios de las Asambleas Ordinarias, y no se pueda esperar hasta la fecha de realización de la misma, por mediar razones de urgencia

### **SECCIÓN III DE LOS DIRECTORIOS - SUS TIPOS**

ARTÍCULO 49. La función ejecutiva del gobierno del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, será ejercida por un Directorio Superior.

ARTÍCULO 50. El Directorio de Distrito será el órgano de gobierno ejecutivo en jurisdicción de cada uno de los Distritos a que alude esta Ley.

### **SECCION IV PRINCIPIOS GENERALES - NORMAS COMUNES**

ARTÍCULO 51. Para ser miembro del Directorio Superior y de Distrito del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios de Santa Fe, se requerirá:

- 1.- Mayoría de edad;
- 2.- Ser Arquitecto y estar habilitado para el ejercicio de la profesión en la Provincia;
- 3.- No adeudar contribución alguna al Colegio, y estar al día con todos los aportes y derechos establecidos;
- 4.- Tener una antigüedad de cinco años, inmediatos anteriores en la matrícula provincial;
- 5.- No haber sido objeto durante los últimos cinco años anteriores al desempeño del cargo, de sanciones disciplinarias, excepción hecha de las normas en los incisos a y b) del artículo 29 de ésta Ley;
- 6.- No estar sometido a proceso criminal o condenado por sentencia firme, por hechos o actos que configuren delitos, y estén relacionados con el ejercicio profesional;
- 7.- Cumplimentar todo otro requisito que se determine en los Estatutos.

ARTÍCULO 52. Los miembros de los Directorios durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos para el período inmediato siguiente. Luego sólo podrán ser reelectos cuando se hayan cumplido intervalos mínimos de dos años, con arreglos a las respectivas disposiciones estatutarias. Los cargos serán irrenunciables sin causa debidamente justificada, bajo apercibimiento de exclusión de la matrícula.



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 53. Para que puedan sesionar los Directorios se requerirá quórum, el que se constituirá con la presencia de la mitad más uno de sus miembros, como mínimo. Las resoluciones se adoptarán por mayoría simple de votos de los presentes, con excepción de los casos en que ésta Ley o el Estatuto exijan una mayoría especial o diferente. El presidente tendrá doble voto en caso de empate. Las sesiones serán públicas, salvo que los Directorios resolvieran lo contrario, cuando deban tratar temas relativos a la Ética Profesional, o las que determinen cómo secretas a través del voto de los dos tercios de sus miembros.

ARTÍCULO 54. El miembro del Directorio que faltare a tres sesiones consecutivas o siete alternadas en un año, sin justificar debidamente su inasistencia, cesará automáticamente en el cargo, aún cuando las sesiones a las que haya faltado no se hubieran efectuado por falta de quórum. En la sesión siguiente los miembros se pronunciarán respecto a la justificación de la inasistencia.

ARTÍCULO 55. El Presidente representa al Colegio en todos los actos internos y externos: preside las Asambleas y el Directorio; cumple y hace cumplir las resoluciones de las autoridades del Colegio y ejerce las atribuciones que ésta Ley, el Estatuto y normas reglamentarias le confieren. El Vicepresidente lo reemplaza en sus funciones, ya sea en forma provisional o definitiva.

ARTICULO 56. El Presidente, conjuntamente con el Secretario o Tesorero, en su caso, firma los documentos e instrumentos públicos y privados propios de su función.

ARTICULO 57. El Secretario tiene a su cargo los registros respectivos, la atención de la correspondencia, las actas, la vigilancia de los empleados y demás funciones que le sean encomendadas por el Directorio.

ARTICULO 58. El Tesorero tiene a su cargo la contabilidad, percibe y deposita los ingresos y realiza los pagos, con arreglo a las disposiciones de ésta Ley y del Estatuto.

ARTICULO 59. Cuando quedaran vacantes los cargos de Vicepresidente, Secretario o Tesorero, el Directorio designará entre sus miembros los que hayan de desempeñar provisoriamente las vacantes hasta que resulte elegido el titular.

ARTICULO 60. Las demás funciones específicas que corresponden a cada uno de los miembros de los directorios serán determinadas por los Estatutos y Reglamentos que en consecuencia de ésta Ley se dicten.

**SECCION V**  
**DEL DIRECTORIO SUPERIOR DEL COLEGIO DE LA PROVINCIA**  
**INTEGRACIÓN Y FACULTADES**

ARTÍCULO 61. El Directorio Superior del Colegio de la Provincia estará integrado por Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero, cinco Vocales Titulares y cinco Vocales Suplentes.

ARTÍCULO 62. El Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Tesorero, serán elegidos por el voto directo de los matriculados habilitados y que figuren en el padrón electoral provincial, y constituirán la Mesa Ejecutiva. Los Vocales Titulares serán representados por los respectivos presidentes de cada uno de los distritos. Los vocales suplentes serán representados por los respectivos Vice Presidentes de cada uno de los Distritos

ARTÍCULO 63. Será sede del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe.



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 64. Las reuniones del Directorio Superior, se realizarán como mínimo una vez por mes, o cuando las convoque el Presidente, o la mayoría de sus miembros con aviso a todos sus integrantes

ARTÍCULO 65. Son atribuciones del Directorio Superior, sin perjuicio de las que estatutaria o reglamentariamente se les asignen, las siguientes:

- 1.- Llevar la matrícula de los Arquitectos, inscribiendo en la misma a los profesionales que lo solicitaren con arreglo a las prescripciones de la presente Ley, y realizar el control del ejercicio profesional;
- 2.- Vigilar el estricto cumplimiento por parte de los Colegiados de la presente Ley, el Estatuto, los Reglamentos Internos, el Código de Ética, normas complementarias y resoluciones que adopten las instancias orgánicas del Colegio en ejercicio de sus atribuciones;
- 3.- Combatir el ejercicio ilegal de la actividad en todas sus formas, practicando las denuncias ante las autoridades y organismos pertinentes;
- 4.- Representar a los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios en defensa de sus derechos y garantías profesionales y gremiales;
- 5.- Intervenir en los recursos que se interpongan contra las resoluciones de los Directorios de los Colegios de Distrito, si así correspondiere legalmente;
- 6.- Interpretar en primera instancia esta Ley, su reglamentación, normas complementarias, Estatutos y Reglamentos internos.
- 7.- Proyectar Reglamentos internos, los que serán sometidos a la aprobación de las Asambleas que se convocarán a los fines de su tratamiento, y hacerlos cumplir.
- 8.- Ejercer la representación legal del Colegio en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.
- 9.- Proyectar las modificaciones a la presente Ley, su reglamentación, normas complementarias, y toda otra que regule la actividad y los objetivos del Colegio;
- 10.- Practicar la convocatoria a elecciones, y designar a los miembros de la Junta Electoral Provincial;
- 11.- Convocar a Asambleas en los casos que lo autoriza ésta Ley, y redactar los respectivos Orden del Día.
- 12.- Presentar a la Asamblea, la Memoria y Balance Anuales para su consideración.
- 13.- Fijar el presupuesto anual de la institución.
- 14.- Adquirir y administrar los bienes del Colegio, y solicitar préstamos y descuentos, celebrar contratos y todo tipo de actos ordinarios que correspondan a los fines de la institución, conforme a lo dispuesto en ésta Ley y los Estatutos;
- 15.- Percibir el derecho de inscripción en la matrícula, las cuotas societarias fijadas por las Asambleas, y las multas aplicadas de acuerdo con la presente Ley y los Estatutos;
- 16.- Depositar los fondos del Colegio en Bancos autorizados, a la orden conjunta del Presidente o Vicepresidente y cualquier otro miembro del Directorio Superior Provincial;
- 17.- Proponer a los poderes públicos la escala de aranceles y honorarios profesionales;
- 18.- Sugerir las remuneraciones de los profesionales que desempeñan actividades o realizan trabajos bajo relación de dependencia;
- 19.- Nombrar, remover y fijar las remuneraciones del personal que trabaje bajo relación de dependencia en el Colegio;
- 20.- Otorgar poderes, designar Comisiones internas y Delegados que representen al Colegio;
- 21.- Habilitar Delegaciones y establecer sus cometidos;
- 22.- Intervenir los Colegios de Distrito y delegaciones en los casos y modos previstos en ésta ley, los estatutos, con el voto afirmativo de los dos tercios de sus miembros;
- 23.- Realizar cuantas otras gestiones sean conducentes al mejor desempeño de las funciones y fines del Colegio.



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

### SECCION VI DEL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE DISTRITO INTEGRACIÓN Y FACULTADES

ARTÍCULO 66. El Directorio del Colegio de Distrito estará integrado por un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero, los que constituirán la Mesa Ejecutiva y dos vocales titulares y dos vocales suplentes. En aquellos Distritos donde se supere la cantidad de ciento un matriculados, se le sumarán dos vocales titulares y dos vocales suplentes más.

ARTÍCULO 67. Los miembros del Directorio de Distrito serán elegidos por el voto directo de los matriculados habilitados inscriptos que figuren en el Padrón Electoral Distrital.

ARTÍCULO 68. Será sede del Directorio del Colegio de Distrito, la ciudad establecida como tal, para cada uno de ellos, en la presente Ley.

ARTÍCULO 69. Las reuniones se realizarán una vez cada siete días como mínimo o cuando las convoque el presidente, o la mayoría de sus miembros con aviso a todos sus integrantes.

ARTÍCULO 70. Son atribuciones del Directorio del Colegio de Distrito, sin perjuicio de las que estatutaria o reglamentariamente se les asignen las siguientes:

- 1.- Matricular e inscribir a los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios con domicilio profesional en su jurisdicción, en representación del Directorio Superior;
- 2.- Vigilar el estricto cumplimiento por parte de los colegiados de la presente Ley, el Estatuto, los Reglamentos Internos, el Código de Ética, normas complementarias y resoluciones que adopten las instancias orgánicas del Colegio en ejercicio de sus atribuciones;
- 3.- Combatir el ejercicio ilegal de la profesión de Arquitecto en todas sus formas, practicando las denuncias ante las autoridades y organismos pertinentes;
- 4.- Convocar a Asambleas en los casos que lo autoriza esta Ley, o los Estatutos, y redactar los respectivos Orden del Día;
- 5.- Legalizar la Memoria y Balance, fijar el presupuesto económico de gastos y recursos para el siguiente ejercicio, y someterlo a consideración de la Asamblea Ordinaria de Distrito;
- 6.- Administrar los bienes del Colegio de Distrito;
- 7.- Proponer los montos de los Recursos que se establecen en ésta Ley;
- 8.- Proponer el establecimiento de Delegaciones del Colegio de Distrito;
- 9.- Proponer a tres matriculados del Distrito para integrar la Junta Electoral del Distrito, quienes no podrán ser miembros del Directorio;
- 10.- Realizar cuantas otras gestiones sean conducentes al mejor desempeño de las funciones y fines del Colegio, enunciadas en el artículo 40 de ésta Ley.

### CAPITULO V TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL

ARTÍCULO 53.- COMPOSICIÓN. La conducta profesional será juzgada por un Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. Este Tribunal tendrá, como mínimo, una sala compuesta por tres jueces titulares y tres jueces suplentes elegidos por dos años en forma simultánea y bajo las mismas condiciones establecidas para la elección del Directorio.

ARTÍCULO 54.- REQUISITOS. Para ser Juez del Tribunal de Disciplina Y Ética Profesional se requerirá:

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 1.- Tener, como mínimo cuatro años continuados en la actividad como administrador de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios,
- 2.- Tener domicilio real en la competencia territorial del Colegio en que se postula;
- 3.- No haber sido nunca sancionado por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional; y,
- 4.- No ser miembro del Directorio.

**ARTÍCULO 55.- PRESIDENTE. REMOCIÓN.** Los jueces reunidos en plenario, deben designar un Presidente y un Secretario.

Pueden ser removidos por las mismas causales que los Directores y solo pueden ser recusados por las causales establecidas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe.

**ARTÍCULO 56.- FUNCIONES.** Corresponde al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional reglamentar y aplicar las sanciones previstas por esta ley y en la legislación vigente aplicable a las funciones de administrador de consorcio de propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios por incumplimiento de las obligaciones establecidas, conocer y juzgar los casos de faltas cometidas por los administradores en ejercicio de su actividad, los de inconducta que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos en que se atente contra un principio de ética profesional. El Tribunal puede proceder de oficio o a petición de parte.

**ARTÍCULO 57.- CAUSALES.** Sin perjuicio de la reglamentación que dicte el Tribunal de Disciplina y ética Profesional, son causales para aplicar sanciones disciplinarias:

- a) Condena criminal en delitos patrimoniales.
- b) Violación de las disposiciones de la presente ley y de las que en su consecuencia se dicten.
- c) Negligencia reiterada en el ejercicio de la actividad, sus deberes y obligaciones. Todo acto de cualquier naturaleza que comprometa o menoscabe la actividad profesional o el libre ejercicio de la misma;

**ARTÍCULO 58.- INICIACIÓN DEL SUMARIO.** Denunciada o iniciada de oficio una presunta falta cometida por un administrador el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional debe instruir sumario con participación del inculpado, quien puede ser asistido por un asesor letrado; en caso de no comparecer al sumario, proseguirá la causa sin representación.

El Tribunal puede realizar toda diligencia necesaria para la instrucción de la causa, citando a tal efecto testigos o efectuando inspecciones. El sumario no puede durar más de un año.

**ARTÍCULO 59.- RESOLUCIÓN.** Clausurado el sumario, el Tribunal debe expedirse dentro de los quince días hábiles siguientes. La decisión recaída en la causa disciplinaria debe ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

**ARTÍCULO 60.- APELACIÓN.** Las resoluciones dictadas por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional son apelables, tanto por el denunciante como por el imputado, por ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Provincia, sede Rosario.

**ARTÍCULO 61.- SANCIONES.** Las sanciones disciplinarias pueden consistir en: Advertencia privada con aviso.



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 1.- Apercebimiento público, el que deberá publicarse por tres días en el diario de mayor circulación del domicilio del Colegio. Dicha publicación estará a cargo del sancionado. En caso de negativa del mismo lo efectuara el Colegio respectivo con acción de repetición para con el sancionado;
  - 2.- Multa, cuyo importe será fijado por este Tribunal;
  - 3.- Suspensión de hasta dos años en la actividad como administrador de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.
  - 4.- Cancelación de la inscripción en la matrícula.
- En caso de cometer el administrador, en un mismo acto, dos o más faltas, el Tribunal debe imponer la sanción establecida en el Inc. 3 de este artículo
- Sólo en caso de haber sido sancionado previamente por el Tribunal, la comisión de una nueva falta que encontrare culpable al imputado se puede resolver en la cancelación definitiva de la matrícula.

### CAPITULO VI COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

**ARTÍCULO 62.- CONFORMACIÓN.** La Comisión Revisora de Cuentas del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos inmobiliarios, está conformada por tres miembros titulares y tres miembros suplentes. Duran dos años en sus funciones, no pudiendo ser reelegidos sino con un intervalo de un período. Ejercen sus cargos ad honorem. Tanto los titulares como los suplentes son dos en representación de la mayoría y uno de la minoría, siempre y cuando ésta última supere el tres (3%) por ciento de los votos.

**ARTÍCULO 63.- REQUISITOS.** Para ser miembro de la Comisión Revisora de Cuentas, se requiere:

- 1.- No menos de cuatro años de matriculación en el Colegio respectivo; y,
- 2.- No ser miembro de los restantes órganos.

La antigüedad requerida en el presente artículo solo se exigirá a partir del cuarto año de funcionamiento del Colegio.

**ARTÍCULO 64.- ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS.** La elección de los miembros se debe realizar por voto directo y secreto de los colegiados y en forma simultánea con las elecciones del Directorio.

**ARTÍCULO 65.- FUNCIONES.** La Comisión Revisora de Cuentas tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y ampliación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto y el cumplimiento de las obligaciones impositivas y provisionales, debiendo emitir un dictamen anual, que se debe publicar con la memoria y los estados contables del Colegio.

### CAPITULO VII DE LA ELECCIÓN DE AUTORIDADES

**ARTÍCULO 66.** La elección de las autoridades del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, de la Provincia de Santa Fe, quedará sujeta al procedimiento que se establezca en el Reglamento Electoral, el que se ajustará siempre a los siguientes principios fundamentales:

- 1.- Gozarán del derecho electoral activo, los Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, que posean una antigüedad en la matrícula no menor de seis meses, inmediatos y anteriores al acto eleccionario; que no estén suspendidos de la matrícula; y que no adeuden contribución alguna al Colegio, debiendo estar al día con todos los aportes y derechos establecidos;
- 2.- El voto será secreto, personal y obligatorio. El Reglamento Electoral fijará la multa que deberán abonar los matriculados que omitieran su voto, sin causa debidamente justificada;



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

3.- La convocatoria a elecciones se hará conocer en la misma forma que para las Asambleas, con veinte días de anticipación. El padrón electoral se pondrá de manifiesto desde treinta días antes al de la elección, existiendo un período de tachas de diez días, a cuyo vencimiento se confeccionará el padrón definitivo;

4.- Las elecciones de autoridades se realizarán simultáneamente, el mismo día, en todos los Distritos de la Provincia, por el sistema de listas completas, con número de candidatos igual al de cargos a cubrir, discriminados en razón de los órganos de gobierno a elegir, patrocinadas con la adhesión de no menos del cinco por ciento de los matriculados habilitados que figuren en el padrón electoral provincial o distrital según corresponda, y oficializadas antes de los cinco días hábiles del fijado para la elección. Sólo las listas oficializadas podrán designar Delegados para fiscalizar las Mesas del acto eleccionario y la labor de la Junta Electoral, durante el Escrutinio.

5.- La recepción y oficialización de listas de candidatos; la organización y fiscalización de los comicios, y el escrutinio, serán tareas a cargo de la Junta Electoral respectiva, cuya integración, atribuciones y funcionamiento, se determinará y definirá en el Reglamento Electoral. En ningún caso, la Junta Electoral podrá estar integrada por autoridades con mandato vigente, o por candidatos a cargos de cualquier naturaleza.

6.- En aquellos órganos de gobierno, cuyos integrantes fueran elegidos por votación directa de los colegiados, y que conforme a los Estatutos, adopte algún sistema de proporcionalidad u otorgue a la primera minoría representación, ésta no podrá ser inferior al treinta por ciento. Se deberá exigir a esa minoría para obtener representación un número de votos no inferior al veinticinco por ciento de votos válidos emitidos.

7.- Las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Matriculados de la Provincia, serán definitivas, sin perjuicio de los recursos e impugnaciones que pudieran hacerse en sede judicial.

**ARTÍCULO 67.- CARGOS.** Los cargos previstos por esta ley tienen carácter de obligatorio para todos los Inscriptos en condiciones de ser electos, salvo impedimento debidamente justificado

**ARTÍCULO 68.- APREMIO.** El cobro judicial de los importes que por cualquier concepto adeudaren los matriculados al Colegio, se demandará por vía de apremio, sirviendo de suficiente título la constancia que expidiere el Colegio firmada por el Presidente y el Secretario.

**ARTÍCULO 69.- FONDO.** Créase un Fondo Especial para cada Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios de las ciudades de Santa Fe y Rosario que tendrá como destino el cumplimiento de los fines sociales, estatutarios, culturales y de previsión y fundamentalmente a la adquisición, construcción y mantenimiento de los edificios necesarios para el desenvolvimiento de sus fines.

**ARTÍCULO 70.- APORTES DE LOS PROFESIONALES.** El fondo a que se refiere el artículo anterior se debe integrar con los aportes obligatorios y personales que efectúen los administradores

**ARTÍCULO 71.- MONTO DE LOS APORTES.** El aporte obligatorio es un porcentaje de la retribución u honorarios que perciban los administradores, el que se debe fijar por el Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

**ARTÍCULO 72.- PAGO DEL APORTE.** El pago del aporte se acreditará con una boleta especial que emitirá el respectivo Colegio Profesional.

El colegio debe establecer el sistema de recaudación y control que asegure el debido cumplimiento del aporte y la simplicidad de su pago y percepción



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 73.- OBLIGATORIEDAD: El aporte es obligatorio y constituye falta grave del administrador que evada el pago del mismo. En su caso, el Colegio debe remitir los antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética.

**CAPITULO VIII**  
**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

ARTÍCULO 74.- COMISIÓN ORGANIZADORA. A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días se debe constituir la Comisión Organizadora, que tendrá su asiento provisorio en la ciudad de Rosario y se integrará por 6 (seis) miembros, designados por la CÁMARA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, bajo la supervisión de un veedor designado por la Inspección General de Personas Jurídica. Tres de sus miembros deben tener residencia en la ciudad de Rosario y tres residencias en la ciudad de Santa Fe

ARTÍCULO 75.- FUNCIONES. La Comisión tiene por objeto

- 1.- Inscribir y otorgar la matrícula a todos los profesionales que reúnan las condiciones habilitantes;
- 2.- Fijar un monto provisorio para el derecho de inscripción en la matrícula, hasta tanto lo fije definitivamente el Directorio de cada Colegio; y,
- 3.- Efectuar el llamado a comicios, en el plazo de noventa (90) días, para la elección de las autoridades colegiales, para lo cual se debe elaborar un reglamento electoral provisorio.

ARTÍCULO 76.- ADMINISTRADORES IDÓNEOS. Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley se constituyan como socios activos de la CÁMARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, pueden matricularse como administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, en el Colegio respectivo, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

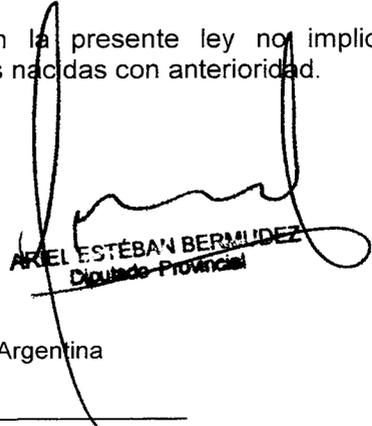
- 1.- Ser socio activo de la Cámaras de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe de las respectivas jurisdicciones o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la sanción de la presente ley, acreditándolo con la condición de administrador de al menos tres (3) consorcios de propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios con una antigüedad como tal no inferior a tres (3) años.
- 2.- Poseer ciclo secundario aprobado;
- 3.- Cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 7 de la presente ley, con excepción del inciso 3-.

El derecho de inscripción que autoriza el presente artículo tendrá una vigencia improrrogable de tres (3) meses a partir de la creación del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios

Quienes hayan obtenido la matrícula conforme a las disposiciones del presente artículo, no pueden, en caso de pérdida de la matrícula, volver a inscribirse sin poseer el título de Administrador de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 77.- DERECHOS ADQUIRIDOS. Lo establecido en la presente ley no implica modificación alguna en los derechos adquiridos y en las obligaciones nacidas con anterioridad.

ARTÍCULO 78.- De forma.

  
ARIEL ESTÉBAN BERMÚDEZ  
Diputado Provincial



**CAMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

## **FUNDAMENTOS**

SEÑOR PRESIDENTE:

La imperiosa necesidad de la creación de un Colegio Profesional que regule la actividad de los administradores de la propiedad horizontal surge como consecuencia de la importancia y magnitud que la actividad ha adquirido, la alta profesionalización de los sujetos que la desempeñan y los problemas que se derivan de una mala administración, en la actualidad difícil de controlar.

Nuestra Provincia no cuenta, hasta el momento, con un régimen jurídico autónomo que regule esta actividad, las calidades necesarias para desempeñarla, los derechos y deberes de los administradores, la posibilidad de aplicar sanciones disciplinarias ante irregularidades en el ejercicio de la función de mandatario, entre otras cuestiones complejas.

La ley 23.994 que aprobó el actual Código Civil y Comercial de la Nación derogó la ley 13.512 de Propiedad Horizontal (conf. art. 3) y trata la temática referida a este derecho real dentro del articulado del nuevo cuerpo normativo, entre los artículos 2037 y 2072. Específicamente los artículos 2065 a 2067 regulan las facultades del administrador, que puede ser persona humana o jurídica.

El administrador podrá ser removido sin expresión de causa y, entre otras obligaciones mencionadas en el art. 2067, deberá "...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;..." "Como puede apreciarse, a diferencia de la ley anterior, que solo establece la obligatoriedad de contratar un seguro de incendio, el Nuevo Código exige un seguro que incluya responsabilidad civil y "demás riesgos de práctica".

Además, como una importante medida de protección para los adquirentes de unidades funcionales en edificios a estrenar, el administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. (conf. art. 2066).

Esta regulación de los derechos y obligaciones de los administradores no da cuenta de los controles y exigencias necesarios en la actualidad para el ejercicio de esta actividad ante el incremento de la complejidad de la administración, la creciente proporción de población residiendo bajo este régimen en las ciudades y la impersonalización de las relaciones de mandante-mandatario. Hay que sentar las bases de una estructura institucional que controle las condiciones para que la actividad se desarrolle de modo correcto, evitando inconvenientes tanto para los vecinos integrantes de los consorcios, quienes ven vulnerada la confianza base del mandato, como para los administradores responsables, quienes son desplazados por quienes no asumen el mismo compromiso y seriedad.

El eje central de protección del presente proyecto son los integrantes de los consorcios que necesitan tener seguridad en que la persona que designan para ejercer la administración, es un sujeto con las aptitudes suficientes, en términos de idoneidad, solvencia y ética profesional, que les garantice no ser víctimas de una administración defectuosa que les redunde en un menoscabo patrimonial, o de lo contrario, saber que media un organismo con las competencias adecuadas para aplicar sanciones.

Desde el punto de vista de los administradores, la existencia de un Colegio evita prácticas de competencia desleal y fomenta la rectitud, eficiencia y probidad profesional.



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En la actualidad las carreras existentes de martillero, incluyen el área de corretaje inmobiliario y administrador de propiedad horizontal, generando la necesidad de contar con un colegio profesional que permita controlar las matriculas. Esto es así en el caso de los títulos expedidos por las instituciones universitarias: Universidad Católica Argentina o Universidad Abierta Interamericana, entre otras: también existe el Título de Técnico Superior en Administración de la Propiedad Horizontal, como por ejemplo en el Instituto Superior de Estudios Lomas de Zamora, como así también el título de Administración de Consorcios y Urbanizaciones Modernas (a distancia) en el ICI - Instituto de Capacitación Inmobiliaria de la Cámara Inmobiliaria Argentina.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, desde hace muchos años, ha reconocido que la potestad de reglar el desempeño de las profesiones liberales es resorte de los gobiernos provinciales en uso del poder de policía que les es inherente. Se trata de potestades reglamentarias que forman parte de los poderes reservados por las provincias (fallos 7:150), sin más limitaciones que las que surgen del artículo 126 de la Constitución Nacional (fallos 7:373).

También el máximo tribunal, ha admitido la constitucionalidad de las leyes que establecen la colegiación obligatoria como requisito para el ejercicio de las profesiones, fundándose en que se ha preferido atribuir el gobierno de las profesiones a sus miembros, por ser quienes están en mejores condiciones para ejercer la vigilancia permanente e inmediata, ya que se hallan directamente interesados en mantener el prestigio de la profesión y se les reconoce autoridad para vigilar la conducta ética en el ejercicio de la misma.

Los colegios conforman personas de derecho público no estatal. En algunas legislaciones del derecho público y provincial, se las denomina organizaciones paraestatales o entidades intermedias. Lo cierto es que, independiente de la naturaleza jurídica que se les confiera, son centros representativos de interés de la sociedad, ya que su misión consiste en canalizar la participación colaborativa del grupo profesional para la satisfacción del bien común. En consecuencia, los colegios no son grupos sectoriales, sino los propios profesionales organizados, que a través de sus legítimos representantes, procuran la adecuada prestación de un servicio para toda la comunidad.

La reforma constitucional de 1994 ha reconocido como parte del derecho interno con la misma jerarquía que la Constitución Nacional, a los instrumentos internacionales de derechos humanos que individualizó en el artículo 75 inciso 22 y simultáneamente habilitó al Congreso de la Nación al reconocimiento con la misma jerarquía, de otros instrumentos internacionales de derechos humanos. La Convención Americana sobre los Derechos Humanos dispuso que "Todos los ciudadanos deben gozar de los siguientes derechos y oportunidades: a) de participar en la dirección de los asuntos públicos, directamente o por medio de representantes libremente elegidos; b) de votar y ser elegido en elecciones periódicas auténticas, realizadas por sufragio universal y por voto secreto que garantice la libre expresión de la voluntad de los electores y c) de tener acceso, en condiciones generales de igualdad, a las funciones públicas de su país...". Asimismo, delega en la ley interna, la potestad de reglamentar el ejercicio de los derechos y oportunidades expuestas precedentemente

Para la concreción del presente proyecto, se ha tomado como antecedente la ley por medio de la cual se constituyó el Colegio de Corredores Inmobiliarios y, el proyecto presentado por el Diputado LEALE, ROBERTO OSCAR, en 1998, que ha perdido estado parlamentario, pero ha contado con dictamen de la Comisión de Asuntos Constitucionales, siendo los diputados RODRIGUEZ Pedro Alberto, ALVAREZ Martin, DI POLLINA Eduardo, FAVARIO Carlos Alerto, RAYA de CARRERAS Nelly, VENESIA Juan Carlos, ESQUIVEL Mario César, CASTRO Daniel Rafael, GRANDE María Herminia, DELBIANCO Jorge. REBOLA Alejandro, firmantes del dictamen de mayoría, que tiene fecha 18 de noviembre de 1999.

El proyecto de ley persigue la creación de dos Colegios de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, uno con asiento en la ciudad de Santa Fe y otro con sede en la ciudad de Rosario, con capacidad para actuar como persona de



## CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

derecho público no estatal. Como elementos característicos del mismo, debemos mencionar en primer término, que se exige para la Matriculación poseer título habilitante, transformando lo que en tiempos anteriores era solamente un oficio de mandatario, en una actividad profesional. Y como una consecuencia directa de ello, se les exige, en resguardo de los integrantes de los consorcios, constituir una garantía real o personal a la orden del organismo que tiene a su cargo el gobierno de La matrícula.

Respecto al derecho de retribución, se deja liberado al acuerdo entre el consorcio y el administrador la posibilidad de pactar la cuantía de los honorarios, no pudiendo el mismo ser superior a lo establecido por el Colegio.

Desde el punto de vista institucional el Colegio se compone por los siguientes órganos de gobierno:

A. La asamblea ordinaria y extraordinaria de los matriculados será atribución de la asamblea ordinaria decidir sobre la memoria y balance del ejercicio, monto de los derechos de inscripción y los montos de los aportes, multas y fianzas establecidas por esta Ley, correspondiendo a la asamblea extraordinaria las facultades de resolver sobre todo otro asunto que exceda a la asamblea ordinaria.

B. El directorio entre sus facultades más importantes cabe mencionar la de:

1. Proyectar los estatutos, reglamentos. Código de Ética, régimen procesal para la tramitación de oposiciones a la inscripción en la matrícula y de los recursos por inscripción indebida, interpretar unos y otros y proponer reformas a los mismos.
2. Resolver el otorgamiento de poderes y sus revocatorias.
3. Decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción
4. Designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio.
5. Elaborar el presupuesto anual de la institución.
6. Convocar a las asambleas y redactar la orden día.
7. Llevar registro actualizado de todos los administradores inscriptos en su Jurisdicción.
8. Someter a consideración de la asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido.
9. Comparecer a juicio, perseguir el ejercicio ilegal o defectuoso de la actividad y percibir los recursos del Colegio.
10. Representar a los matriculados a solicitud de los mismos en defensa de sus derechos y garantías profesionales.

C. El Tribunal de Disciplina y Ética Profesional: Corresponde al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional reglamentar y aplicar las sanciones previstas por esta ley y demás legislación vigente aplicable a las funciones del administrador por incumplimiento de las obligaciones establecidas: conocerá y juzgará los casos de faltas cometidas por los administradores en ejercicio de su función, las de inconducta que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos en que se viole un principio de ética profesional.

El tribunal procederá de oficio o a petición de parte.

D. Comisión Revisora de Cuentas: tiene a su cargo la tarea de control de la administración, destino y ampliación de los fondos que recaude el Colegio por cualquier concepto, debiendo emitir un dictamen anual, que se publicará con la memoria y los estados contables del Colegio.

Asimismo, se legisla una solución concreta a los fines de regularizar a aquellos administradores que, al momento de la sanción de la presente ley, estén ejerciendo en forma habitual y onerosa, la actividad de mandatorios de consorcios de propiedad



**CAMARA DE DIPUTADOS**  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

horizontal y/o Conjuntos Inmobiliarios de la siguiente forma. "Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean el título habilitante, pueden, por única vez matricularse como administrador en el Colegio respectivo siempre que reúnan los siguientes requisitos:

Ser socio activo de las Asociaciones Civiles denominadas Cámaras de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa fe de las respectivas jurisdicciones o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la presente ley, acreditándolo con ser administrador de al menos tres (3) consorcios de propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios con una antigüedad como tal no inferior a tres (3) años.

Poseer ciclo secundario aprobado.

Cumplir con los demás requisitos establecidos en el artículo 7 de la presente ley — salvo inc. 3-.

El derecho de inscripción que autoriza el presente artículo tendrá vigencia improrrogable de tres (3) meses a partir de la creación del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios.

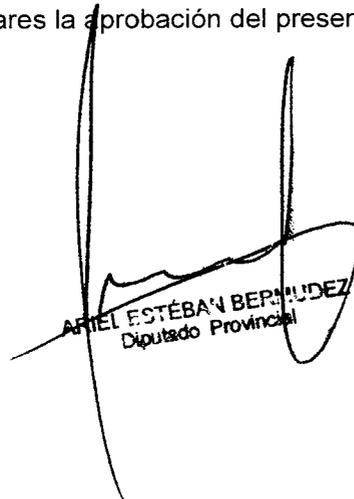
Quienes hayan obtenido la matrícula conforme a las disposiciones del presente artículo, no pueden en caso de pérdida de la matrícula, volver a inscribirse sin poseer el título de Administrador de Propiedad Horizontal".

Por último, y a los fines de garantizar un proceso ordenado en la creación de los Colegios, se instituye que : A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días se debe constituir dos Comisiones Organizadoras, una para el Colegio con sede en Santa Fe y otra para el Colegio con sede en Rosario, integrada cada una por 6 (seis) miembros, designados por las instituciones con personería jurídica que agrupen a los administradores en actividad, bajo la supervisión de un veedor designado por la Inspección General de Personas Jurídicas".

Teniendo en cuenta que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación incorpora la regulación de los Conjuntos Inmobiliarios es preciso que la constitución del Colegio que se prevé englobe la matriculación de los sujetos que ejercen la administración tanto para la propiedad horizontal como de estos conjuntos inmobiliarios, como consecuencia además de la sustancial similitud entre las dos esferas de actuación.

De por sí, toda actividad económica requiere de una regulación, como así también de un órgano que agrupe, regule y controle a los profesionales que la desarrollen; tal necesidad se acentúa cuando estamos en presencia de una actividad con un gran contenido de responsabilidad que, en el caso, se deriva del manejo de un capital que pertenece al consorcio y su eventual mala administración puede afectar a muchas personas y familias.

Es por todo lo expuesto que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.



ARIEL ESTÉBAN BERNUDEZ  
Diputado Provincial

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina