



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

NOTA Nº 607/12.-

LETRA: B.U.C.R.

USHUAIA, 19 de Octubre de 2012.

Sr. Presidente

Concejo Deliberante Ushuaia

Dn. Damián DE MARCO

S _____ / _____ D

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 18/10/12	Hs. 10:30
Numero: 1289	Fojas: 6
Expte. Nº	203/12
Grado:	
Recibido:	<i>[Signature]</i>

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos dirigimos a Ud. a efectos de solicitarle la incorporación del siguiente proyecto de Ordenanza al boletín de asuntos entrados de la próxima sesión ordinaria, a fin de crear el " Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal ".

Se acompaña a la presente fundamentos correspondientes.

Sin otro particular, saludamos a Ud. atentamente.

Arq Viviana Stella GUGLIELMI
Concejal U.C.R.
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

FUNDAMENTOS

Visto la Ley Nacional N° 13.512 Régimen de la Propiedad Horizontal incorporada al Código Civil y que fuera reglamentada por Decreto Nacional N° 18.734/1949, hemos podido observar un vacío legal en la legislación local, en cuanto a la administración de propiedades horizontales. Tomado conocimiento de los inconvenientes que atraviesan a diario los propietarios de unidades funcionales al momento de tramitar ampliaciones, remodelaciones o mantenimiento de espacios comunes de los inmuebles mencionados anteriormente ante el Departamento Ejecutivo Municipal; así como el control del cumplimiento de las ordenanzas vigentes exigibles a los frentistas de nuestra ciudad.

Atento a ello surge la necesidad de regular la administración de estos bienes, incorporar la obligatoriedad de conformar los consorcio y la de administrador de consorcio de propiedad horizontal, a fin de garantizar la administración adecuada de estas propiedades, su mantenimiento, seguridad, higiene y mediación entre los propietarios y/o inquilinos.

El identificar a una persona física o jurídica como responsable de la administración de una propiedad horizontal permitirá mantener un único canal de comunicación entre los propietarios y el municipio; siendo así mucho más eficiente y ágil el intercambio de información y colaboración entre las partes.

Este proyecto de Ordenanza no solo persigue la finalidad de organización entre los propietarios de una propiedad horizontal al momento de realizar diferentes trámites sino que busca la defensa y protección del vecino. Al designar un único responsable de administrar las cosas de uso común, los ocupantes o propietarios se garantizan la realización asambleas democráticas, el cobro de expensas, la administración y rendición de los fondos del consorcio, el mantenimiento del edificio y la resolución de diferentes divergencias entre los propietarios u ocupantes.

Desde este bloque consideramos imprescindible generar una herramienta normativa tendiente a la organización y administración de las propiedades horizontales existentes en nuestra ciudad, como así también las futuras edificaciones.

Por lo expuesto solicitamos el acompañamiento de nuestros pares al proyecto de Ordenanza que se adjunta.

Arq. Viviana Stella GUGLIELMI
Concejal U.C.R.
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

PROYECTO DE ORDENANZA

CAPITULO I

INSCRIPCION

ARTÍCULO 1º.- Entiéndese como propiedad horizontal al régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio.

ARTÍCULO 2º.- Toda Propiedad Horizontal dentro del ejido urbano, debe contar con el Reglamento Interno inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a fin de conformar el Consorcio, debiendo informarlo a la autoridad de aplicación dentro de los TREINTA (30) días de su conformación, según lo establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 3º.- La autoridad de aplicación mantendrá una nómina actualizada de los consorcios de la ciudad de Ushuaia.

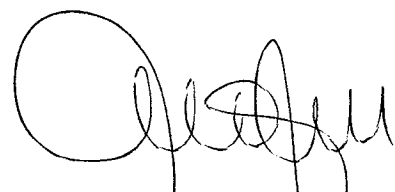
ARTÍCULO 4º.- Los bienes comunes del consorcio son aquellos indicados en el Régimen de la Propiedad Horizontal del Código Civil, pudiéndose incorporar otros que el consorcio considere corresponder.

ARTÍCULO 5º.- CRÉASE el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia.

ARTÍCULO 6º.- Todas aquellas personas físicas o jurídicas que desempeñan la función de administradores de inmuebles de propiedad horizontal en forma onerosa o gratuita deben inscribirse en el Registro de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal dentro de los TREINTA (30) días de su designación.

ARTÍCULO 7º.- Al momento de la inscripción en el Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal las personas físicas o jurídicas deben presentar la documentación que el Departamento Ejecutivo Municipal establezca por vía reglamentaria.

ARTÍCULO 8º.- El Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal tendrá carácter público y estará disponible en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia y en su portal Web oficial.


Arq. Viviana Stella GUGLIELMI
Concejal U.C.R.
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

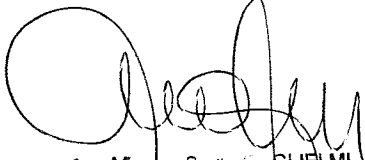
CAPITULO II

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 9º.- El administrador atiende cuestiones financieras, laborales, de mantenimiento del edificio, impositivas, administrativas, municipales y de seguridad e higiene.

ARTÍCULO 10º.- Son obligaciones básicas del administrador, las que a continuación se enumeran, pudiendo éstas incrementarse de acuerdo al reglamento interno de cada consorcio.

- 1) Administrar las cosas de uso común.
- 2) Presentar a la autoridad de aplicación informe con nómina de los Consorcios administrados, domicilio, cantidad de pisos, unidades funcionales y destino de los mismos; copia de pólizas de incendio, responsabilidad civil, A.R.T. y seguro de vida obligatorio.
- 3) Convocar a Asambleas de Copropietarios para días y horarios hábiles, y Asambleas Extraordinarias.
- 4) Disponer las reparaciones necesarias en sectores y servicios comunes.
- 5) Inspeccionar y resolver el mantenimiento del edificio.
- 6) Rendir cuentas de gastos, anualmente y al final de su gestión.
- 7) Presentar el presupuesto anual de gastos.
- 8) Pagar con fondos del consorcio las facturas de gastos que surgen del uso del edificio y proveen de seguridad e higiene a los propietarios.
- 9) Requerir conformidad de la comisión de administración del consorcio sobre erogaciones extraordinarias.
- 10) Liquidar y cobrar mensualmente las expensas ordinarias, extraordinarias y fondo de reserva.
- 11) Rendir mensualmente la liquidación y la recaudación mensual de expensas.
- 12) Aplicar intereses, multas, recargos, punitivos a todos aquellos propietarios que evadan o abonen las expensas fuera de término.


 Arq Viviana S. GLIELMI
 Concejo Deliberante Ushuaia

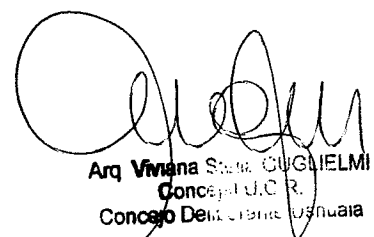


**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

- 13) Certificar la deuda de expensas y gestionar la cobranza de acuerdo con la normativa vigente.
- 14) Proveer y hacer cumplir, a cada uno de los propietarios de unidades funcionales el reglamento interno de Administración de Consorcio de Propiedad Horizontal consensuado entre los propietarios y el administrador.
- 15) Mantener al día el estado de las cuentas corrientes de las unidades funcionales y la distribución de fondos, para solventar gastos inherentes al giro del mantenimiento del edificio.
- 16) Custodiar y hacerse responsable de los fondos del consorcio.
- 17) Llevar los libros de Administración, Actas de Asambleas, Remuneración, de Órdenes y de los propietarios de las unidades funcionales.
- 18) Promover el dialogo entre los miembros del consorcio.
- 19) Designar y despedir al personal del consorcio.
- 20) Demandar judicialmente a proveedores o contratistas que incumplan con los servicios contratados.
- 21) Cumplir a las ordenanzas, reglamentaciones y leyes vigentes.
- 22) Exigir el cumplimiento de normas de convivencia entre los ocupantes o propietarios.
- 23) Ejercer la profesión con honradez, transparencia, eficacia, imparcialidad y diligencia.
- 24) Basarse en el costo-beneficio al momento de contratar servicios o adquisición de insumos y/o bienes.
- 25) Presentar anualmente ante la autoridad de aplicación un informe en carácter de declaración jurada, donde consten los consorcios que administra, con altas y bajas, pagos de impuestos, aportes previsionales y toda otra documentación requerida por la reglamentación.
- 26) Contratar para la provisión de bienes, prestación de servicios o realización de obra solo a personas con título o matrícula habilitante y seguros de riesgo de trabajo del personal a su cargo.


 Arq Viviana Stella GUGLIELMI
 Concejal U.C.R.
 Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

BLOQUE
UNION CIVICA RADICAL

"2012 – En memoria de los Héroes de Malvinas"

ARTÍCULO 11º En caso de remoción o renuncia del administrador se le otorgará un plazo de TREINTA (30) días hábiles para la entrega de fondos, libros, documentos y rendición de cuentas.

ARTÍCULO 12º.- Las normas y ordenanzas municipales de alcance para un frentista son de aplicación al Consorcio.

ARTÍCULO 13º.- El DEM procederá a labrar las multas pertinentes al Consorcio en caso de incumplimiento a las normas y ordenanzas vigentes.

ARTÍCULO 14º.- El incumplimiento del artículo 2º de la presente será sancionado con multas de DOSCIENTAS (200) UFA a aplicar a los propietarios por cada unidad funcional que conforma la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 15º.- El incumplimiento del artículo 6º de la presente será sancionado con una multa de UN MIL (1.000) UFA a aplicar al administrador por cada consorcio que fuera designado.

CLAUSULAS TRANSITORIAS:

PRIMERA: El Departamento Ejecutivo Municipal determinará la autoridad de aplicación de la presente dentro de los TREINTA (30) días corridos a partir de su publicación.

SEGUNDA: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza dentro de los NOVENTA (90) días corridos a partir de su promulgación, de considerarlo necesario.

TERCERA: Los Consorcios conformados a la fecha de publicación de la presente y las personas que los administran deberán inscribirse dentro de los SESENTA (60) días corridos desde el momento de su reglamentación.

CUARTA: El incumplimiento de inscripción establecida en la Cláusula Transitoria 3º de la presente será sancionado con multas de UN MIL (1.000) UFA tanto para el consorcio como para el administrador.

ARTÍCULO 16º.- De forma.

Arq. Viviana Stella GUGLIELMI
Concejal U.C.R.
Concejo Deliberante Ushuaia