

58675



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS  
MESA DE MOVIMIENTO

09 ABR 2026

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE ..... 17:30 Hs.

Exp. N° ..... 58675 C.D.

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**

**CAPITULO 1**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1: ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El ejercicio de la actividad de Administrador/a de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios en todo el territorio de la Provincia de Santa Fe se regirá por las disposiciones de la presente ley, el Estatuto del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, el Código de Disciplina y Ética Profesional y demás normas reglamentarias que en consecuencia se dicten.

**ARTICULO 2: DEFINICIÓN.** Administrador/a de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios es toda persona humana o jurídica designada como tal por el Consorcio de Propiedad Horizontal o Conjunto Inmobiliario, que ejerza la representación legal del mismo como actividad habitual y onerosa, realizando actos de administración y disposición relativos a bienes y espacios comunes, en cumplimiento de las obligaciones y funciones que dispone el Código Civil y Comercial de la Nación, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones de la asamblea y demás disposiciones concordantes y reglamentarias.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Se denomina Administrador/a ad honorem o voluntario/a a quien, siendo propietario/a de una unidad funcional o parte de ésta, sea designado/a por el Consorcio de Propiedad Horizontal o Conjunto inmobiliario para ejercer dicha función sin percibir retribución alguna.

**ARTÍCULO 3: REQUISITOS.** Para ejercer la actividad de Administrador/a en todo el territorio provincial se requerirá estar habilitado conforme las disposiciones de la presente ley con inscripción en la matrícula correspondiente, por medio del procedimiento regulado por el Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios. Esta exigencia no regirá para quien sea Administrador/a ad honorem o voluntario/a.

### CAPITULO II DE LA MATRÍCULA

**ARTÍCULO 4: MATRÍCULA.** La matrícula de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios estará a cargo de un Colegio Profesional de derecho público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, creado por esta ley.

**ARTÍCULO 5: MATRICULACIÓN.** La matriculación es el acto por el cual el Colegio otorga a una persona humana la habilitación 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 con ello la inhabilitación para el ejercicio de la actividad profesional.

En el caso de las sociedades que tengan en su objeto la Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios, deberán contar entre sus socios con una persona humana que sea Administrador/a



matriculado/a, quien será responsable en forma personal en los términos de esta ley

**ARTÍCULO 6: INSCRIPCIÓN. REQUISITOS.** La inscripción en la matrícula será de carácter personal y obligatorio, debiendo realizarse mediante la presentación del formulario de solicitud correspondiente provisto por el Colegio. Para inscribirse en la matrícula de Administrador/a será necesario cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- 1) ser civilmente capaz;
- 2) acreditar identidad;
- 3) poseer título habilitante. A tales efectos se considerarán títulos habilitantes aquellos de carácter terciario, universitario y/o de posgrado con incumbencia en la materia, que fueran expedidos con aval del Ministerio de Educación Nacional o Provincial. El Directorio elaborará una lista orientadora de títulos reputados idóneos y en caso de duda sobre la incumbencia, evaluará la solicitud de matriculación en base al plan de estudios de la carrera o curso sometido a su consideración.
- 4) tener domicilio real en la Provincia de Santa Fe, con una antigüedad no menor a 2 (dos) años y constituir domicilio legal dentro del área de competencia del Colegio en que se solicita la inscripción;
- 5) presentar certificado de libre inhibición para disponer de sus bienes expedido por el Registro General de la Propiedad de su domicilio real y legal en su caso;
- 6) acreditar ausencia de antecedentes penales;
- 7) constituir una garantía real o personal a la orden del Colegio, 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;
- 10) declarar bajo Juramento no estar comprendido dentro de las inhabilidades, incompatibilidades y prohibiciones previstas en la legislación vigente.
- 11) presentar constancia negativa del Registro de Deudores alimentarios morosos.



**ARTÍCULO 7: NO DISCRIMINACIÓN.** En ningún caso se podrá denegar la inscripción en la matrícula por razones que impliquen alguna forma de discriminación. A tales efectos, se considerarán particularmente los actos u omisiones determinados por motivos de género, raza, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, posición económica, condición social, caracteres físicos u orientación sexual.

**ARTÍCULO 8: PROHIBICIÓN DE MATRICULACIÓN.** No podrán inscribirse en la matrícula:

- 1) las personas que no puedan ejercer el comercio;
- 2) las personas fallidas o concursadas hasta 5 años después de su rehabilitación;
- 3) las personas inhibidas para disponer de sus bienes;
- 4) las personas condenadas por delitos dolosos;
- 5) las personas condenadas a pena de inhabilitación para ejercer cargos públicos, las personas condenadas por delitos contra la propiedad o la fe pública y/o en general las personas condenadas por delitos dolosos, hasta cinco (5) años después de cumplida la condena y sus accesorias;
- 6) las personas inhabilitadas judicialmente por las causales previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación;
- 7) las personas sancionadas con la cancelación o suspensión de la matrícula mientras dure la sanción.

**ARTÍCULO 9: PROHIBICIÓN DE EJERCICIO.** No podrán ejercer la actividad de Administrador/a:

- 1) los magistrados y funcionarios del Poder Judicial;
- 2) las personas funcionarias, empleadas o contratadas 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 actúen;
- 3) las personas que pertenezcan a las fuerzas armadas y de seguridad, y se encuentren en actividad.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

4) las personas del art. 8 cuando dichas causas sean sobrevinientes a una matriculación ya efectuada.

5) las personas que pierdan la habilitación del título del art. 6 inc. 3 presentado para obtener la matriculación. En este caso deberán informarlo al Colegio para obtener la suspensión de la matrícula bajo apercibimiento de que si no lo hicieren, se producirá la cancelación definitiva de la misma.

**ARTÍCULO 10: EJERCICIO.** La matriculación como Administrador/a de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios habilitará para ejercer la actividad ante los organismos administrativos y reparticiones dependientes de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial en los ámbitos nacionales, provinciales, municipales y/ comunales, así como también entes autónomos y/o autárquicos, y demás reparticiones públicas o privadas.

**ARTÍCULO 11: EJERCICIO ILEGAL.** Se considerará que ejercen ilegalmente la actividad:

1) el Administrador/a de Consorcio de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios que estando con su matrícula suspendida o cancelada, continuara ejerciendo la actividad;

2) cualquier persona que, en forma pública o privada, pretenda ejercer la actividad sin estar matriculada e inscripta en el Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios con excepción del llamado Administrador/a ad honorem o voluntario definido en el artículo 2 in fine.

El Colegio deberá denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad del que tome conocimiento.

### **CAPITULO III**

#### **OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES**

**ARTÍCULO 12: OBLIGACIONES.** Sin perjuicio de las que posteriormente se establezcan, son obligaciones del Administrador/a:



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 1) cumplir estrictamente con la legislación vigente en la materia y la que en el futuro se dicte, y el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada Consorcio de Propiedad Horizontal y/o Conjunto inmobiliario que administre;
- 2) cumplir fiel y diligentemente los deberes de mandatario;
- 3) acatar las resoluciones del Colegio y cumplir las sanciones disciplinarias que se le impongan, sin perjuicio de ejercitar las vías recursivas pertinentes;
- 4) comunicar todo cambio de domicilio;
- 5) denunciar a los Colegios 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) 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 del Colegio profesional;
- 10) abonar la inscripción de la matrícula y las cuotas periódicas que determine el Colegio;
- 11) comunicar al Colegio la incursión de algunas de las causales del art. 8 y 9 de la presente ley;
- 12) prestar colaboración en los casos en que le sea requerido por las autoridades públicas o del Colegio cuando medie interés comunitario;
- 13) guardar secreto riguroso de todo lo concerniente a las diligencias y trámites que se lo encomienden;
- 14) otorgar recibos del dinero, títulos o documentos que se le entregue, conservándolos y restituyéndolos al cese de su mandato, cuando corresponda;
- 15) expedir, bajo su firma y sello, los certificados de liquidación de expensas comunes, para su cobro extrajudicial y/o judicial, los recibos de pagos de los mismos, certificados de libre deuda y demás constancias que le sean requeridas que tenga relación con el mandato otorgado;
- 16) convocar a sus mandantes a asambleas de consorcio o conjunto inmobiliario, por sí o cuando aquellos lo soliciten, conforme las



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

estipulaciones legales o reglamentarias; y posteriormente llevar a cabo lo resuelto en las mismas;

17) presentar al Consorcio de Propiedad Horizontal o Conjunto inmobiliario planes de trabajo para la realización de mejoras o reparaciones en los espacios comunes;

18) presentar a sus mandantes, conforme las estipulaciones legales y reglamentarias, balance de los ingresos y egresos del Consorcio o Conjunto inmobiliario administrado, a los fines de su consideración;

19) cumplir con las restantes obligaciones inherentes a su mandato específico.

20) llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes;

21) pagar puntualmente los aportes, derechos y cuotas de cualquier naturaleza que fijen las autoridades competentes al Consorcios de Propiedad Horizontal o Conjunto inmobiliario. 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;

22) llevar a cabo las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios o consorcistas.

### **ARTICULO 13: DERECHOS.** Son derechos del Administrador/a:

1) representar a sus mandantes en todo trámite referido a los derechos reales de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación, normas concordantes y reglamentarias;

2) desempeñar sus funciones y representar a sus mandantes ante los organismos administrativos y reparticiones dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial en los ámbitos nacionales, provinciales, municipales y/o comunales, así como también ante entes autónomos y/o autárquicos, y demás reparticiones públicas o privadas.

3) percibir los honorarios que se fijen oportunamente, conforme la tarea encomendada y de acuerdo a la tabla arancelaria que publique el Colegio, debiendo extender el recibo pertinente;

4) percibir de sus mandantes el anticipo o reintegro de los gastos que demande la gestión encomendada;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 5) Ejercer libremente su profesión, conforme a las modalidades establecidas en la presente ley;
- 6) recibir continua capacitación en los temas de su incumbencia;
- 7) 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 Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios;
- 8) solicitar la cancelación de su matrícula;
- 9) acogerse a los beneficios de la jubilación o pensión que establecieren las Cajas de Jubilaciones y Pensiones;
- 10) asociarse con fines útiles, conforme la Constitución Nacional y Provincial y las normas que reglamenten su ejercicio;
- 11) elegir y ser elegido/a para cargos en los órganos del Colegio en las elecciones internas, cualquiera fuere la naturaleza de las mismas;
- 12) solicitar convocatoria a Asambleas del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios, en los modos y formas establecidas en esta Ley, su reglamentación y normas complementarias y participar de las mismas con voz y voto;
- 13) asistir a las reuniones de los Colegios, siempre y cuando las mismas no tengan carácter reservado;
- 14) 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;
- 15) interponer ante las autoridades del Colegio y la justicia las acciones y recursos previstos en las leyes correspondientes;
- 16) ser defendido/a por el Colegio en aquellos casos en los cuales sus derechos resulten lesionados o amenazados;
- 17) utilizar los servicios y dependencias que brindare el Colegio para beneficio general de sus matriculados;
- 18) gozar de los restantes beneficios establecidos en la presente ley.

**ARTÍCULO 14. PROHIBICIONES.** Está prohibido a los Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos inmobiliarios:



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 1) transgredir las disposiciones de la presente ley, el Estatuto del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliario y normas reglamentarias;
- 2) realizar, propiciar o consentir actos incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad de la actividad de administrador/a;
- 3) falsear cualquier 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 de sociedad;
- 6) efectuar descuentos, bonificaciones o disminuciones de aranceles, o retener valores de modo indebido;
- 7) recibir o solicitar dádivas o comisiones u otras prebendas en las negociaciones contractuales realizadas en función o con ocasión de la actividad de Administrador/a;

### **TÍTULO II**

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

### **CAPITULO I**

#### **CREACIÓN. COMPETENCIA y ORGANIZACIÓN**

**ARTÍCULO 15: CREACIÓN.** Créase 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 su Estatuto, Reglamentos internos, Código de Disciplina y 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, que se encuentren matriculados con arreglo a las disposiciones de la presente Ley.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

El Colegio tendrá dos sedes, una en la ciudad de Rosario y otra en la ciudad de Santa Fe, con total independencia y autonomía entre sí.

**ARTÍCULO 16: SEDES.** EL Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios Sede Santa Fe estará integrado por los matriculados que ejerzan su actividad en las Circunscripciones Judiciales N.º 1, 4 y 5. El Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios Sede Rosario estará integrado por los matriculados que ejerzan su actividad en las Circunscripciones Judiciales N.º 2 y 3.

**ARTÍCULO 17: MODIFICACIÓN DE COMPETENCIAS Y JURISDICCIÓN.** La modificación de las competencias territoriales y sedes preestablecidas, la creación de nuevas Delegaciones o la supresión de las mismas, sólo se podrá hacer a través de una Asamblea General de Matriculados de la Provincia, convocada al sólo efecto y en la forma que se establezca en el Estatuto del Colegio.

### **CAPITULO II FINES Y OBJETIVOS**

**ARTÍCULO 18: FINES Y OBJETIVOS.** Dentro de su competencia territorial, las funciones del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios ambas sedes, serán:

- 1) ejercer el gobierno de la matrícula profesional;
- 2) recibir juramento a sus socios y brindarles la credencial correspondiente, previa fianza otorgada conforme lo estipule el Colegio;
- 3) otorgar la matrícula habilitante para el ejercicio profesional, en el que constará la identidad, el domicilio real y legal, y el número de la misma 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;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 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) elaborar y aprobar su presupuesto anual;
- 11) elaborar la tabla de aranceles y honorarios mínimos para los Administradores de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios, la que será pública y contendrá diferentes escalas.
- 12) establecer el valor de inscripción en la matrícula y el valor y periodicidad de pago de la cuota colegial;
- 13) procurar los recursos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, pudiendo a tal efecto, adquirir bienes y enajenarlos, gravarlos, cobrar la inscripción de la matrícula y las cuotas colegiales, incluso por vía judicial mediante apremio, obligarse por cualquier título y administrar su patrimonio;
- 14) fundar y sostener entidades que puedan brindar mayor y mejor asistencia a sus socios, incluida una biblioteca pública;
- 15) editar periódicos, revistas, crear y administrar sitios web y redes sociales propias para hacer difundir y conocer a los socios 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, por los medios correspondientes;
- 16) velar por el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión;
- 17) velar por el decoro y ética profesional, ejerciendo la potestad disciplinaria sobre los matriculados a través del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional;
- 18) colaborar con los poderes públicos o dependencias oficiales evacuando los informes requeridos por los mismos, proponiendo proyectos y medidas para el mejoramiento del ejercicio de la actividad de administrador;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

20) promover 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;

22) desarrollar actividades y programas de asesoramiento gratuito a los habitantes de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios, sean propietarios o inquilinos, y la ciudadanía en general;

23) propugnar al mejoramiento de los planes de estudio de las carreras universitarias o terciarias que tengan relación con la Actividad de Administrador/a, colaborando con investigaciones, proyectos y confeccionando todo tipo de informe sobre el particular,

24) en general, realizar cuantos actos lícitos sean necesarios para el adecuado funcionamiento del Colegio, como asimismo aquellos que redunden en beneficio de sus socios.

**ARTÍCULO 19: PROHIBICIÓN.** El Colegio no podrá intervenir en cuestiones políticas o partidarias o ajenas a sus fines.

**ARTÍCULO 20: INTERVENCIÓN. CAUSAS.** El Poder Ejecutivo Provincial, a través del área correspondiente, podrá intervenir el Colegio cuando el mismo no cumpla con sus fines, transgreda las disposiciones legales o en caso de acefalía total del Directorio. El decreto de intervención deberá 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 deberá exceder de noventa (90) días, período durante el cual deberá llamar a elecciones a fin de designar nuevas autoridades.

### CAPITULO III RECURSOS

**ARTÍCULO 21: RECURSOS.** Los recursos del Colegio deberán provenir de:

- 1) los derechos y tasas de inscripción en la matrícula;
- 2) las cuotas colegiales periódicas establecidas por el Colegio;
- 3) las donaciones o legados que se le efectuaren;
- 4) las multas, recargos e intereses por falta de pago en término;



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 5) los empréstitos;
- 6) todo otro ingreso de causa legal no previsto en la presente ley.

**ARTÍCULO 22: 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 Tesorero o miembro del Directorio.

**ARTÍCULO 23: RESPONSABILIDAD DE LOS DIRECTORES.** Los Directores no serán responsables, personal ni solidariamente por las obligaciones del Colegio. Serán en cambio personal y solidariamente responsables de la administración y gestión de los fondos, del mal desempeño en su gestión y de la violación de las leyes y demás disposiciones atinentes a la organización y funcionamiento de la entidad. Quedará exceptuado de dicha responsabilidad quien no aprobare la resolución que diere causa a dicha violación y dejare constancia de su negativa.

### CAPÍTULO IV AUTORIDADES Y ÓRGANOS DE GOBIERNO

**ARTÍCULO 24: ÓRGANOS COLEGIALES.** El gobierno del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, será ejercido por los siguientes órganos:

- 1) la Asamblea, sea ordinaria u extraordinaria, de los matriculados;
- 2) el Directorio
- 3) el Tribunal de Disciplina y Ética profesional
- 4) la Comisión Revisora de Cuentas

Los órganos mencionados se constituirán tanto en la Sede Rosario del Colegio, como en la Sede Santa Fe.

Los cargos en el Directorio, en el Tribunal de Disciplina y Ética profesional y en la Comisión Revisora de Cuentas serán electivos y de ejercicio ad honorem.

### SECCIÓN I DE LAS ASAMBLEAS



**CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**ARTÍCULO 25: ASAMBLEAS.** Las Asambleas del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios serán la autoridad y órgano máximo del Colegio.

**ARTÍCULO 26: ASAMBLEAS. CLASES.** Las Asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Deberán ser presididas por el Presidente/a del Directorio o por quien lo reemplace en el ejercicio de sus funciones, y a falta de éstos por la persona que designe la asamblea. Sus deliberaciones se deberán ajustar al orden del día fijado.

**ARTÍCULO 27: ASAMBLEAS ORDINARIAS.** Las Asambleas ordinarias se celebrarán dentro de las noventa (90) días del cierre anual del ejercicio, el que será determinado por el Estatuto.

**ARTÍCULO 28: ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS.** Las asambleas extraordinarias, se convocarán por resolución del Directorio o a solicitud fundada y firmada de por lo menos el treinta por ciento (30%) de las y los matriculados en la sede respectiva del Colegio, en cuyo caso las firmas deben ser autenticadas por Escribano público, autoridad judicial competente o ratificadas por ante el Secretario/a o Prosecretario/a del Directorio. En este último caso, se deberán 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 29: 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) una publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, con la anticipación establecida en el inciso anterior;
- 3) un aviso exhibido en lugar público y visible de la sede del Colegio.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 30: QUORUM y MAYORÍA.** Las asambleas, si no exigen concurrencias especiales, se constituirán a la hora fijada con asistencia de no menos de un tercio de los inscriptos. Habiendo transcurrido media hora desde la fijada sin la asistencia mencionada, podrán sesionar válidamente cualquiera sea el número de concurrentes, siempre y cuando se supere el doble del número de la composición del Directorio. Las decisiones se tomarán por simple mayoría de votos, salvo los casos en que se requiera una mayoría especial. La asistencia será personal o a través de otro matriculado con poder suficiente para asistir y votar. El poder deberá estar certificado conforme los requisitos del art. 28 y solo se permitirá un poder por matriculado. Los miembros del Directorio, del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional y de la Comisión revisora de cuentas no podrán ser apoderados

**ARTICULO 31: ALCANCE.** Las asambleas no podrán tratar los temas que no se encuentren incluidos en el orden del día de la convocatoria, siendo absolutamente nula toda resolución que se adopte en temas o cuestiones no previstas en aquél.

**ARTÍCULO 32: DOBLE VOTO.** Quien sea designado para presidir la asamblea tendrá doble voto en caso de empate. En caso de que sea el Presidente del Directorio o alguno de sus miembros, no podrán votar en asuntos relativos a la gestión de los mismos.

**ARTÍCULO 33: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.** Serán atribuciones de la asamblea ordinaria:

- 1) decidir sobre la memoria y balance del ejercicio;
- 2) establecer los montos de los derechos de inscripción, cuotas, aportes, multas y fianzas establecidas por esta ley;
- 3) todo otro punto que se incluya en el orden del día y sea pertinente tratar.

**ARTÍCULO 34: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.** Serán atribuciones de la asamblea extraordinaria:



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 1) aprobar y modificar el Estatuto, Reglamento electoral, Código de Ética y Disciplina y toda otra norma reglamentaria que se dicte;
- 2) resolver sobre la remoción de alguno de los miembros del Directorio, Comisión Revisora de Cuentas o Tribunal de Disciplina y Ética Profesional cuando medie grave inconducta o inhabilidad manifiesta;
- 3) aprobar o rechazar la adquisición de bienes muebles registrales e inmuebles en la Provincia o la constitución de gravámenes sobre los mismos;
- 4) decidir la donación de bienes inventariados del patrimonio del Colegio;
- 5) en general resolver sobre todo otro asunto no mencionado en el artículo precedente y que se incluya en el orden del día.

### **SECCIÓN II DEL DIRECTORIO**

**ARTICULO 35: COMPOSICIÓN.** La función ejecutiva del gobierno del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios será ejercida por un Directorio con sede en Rosario y otro con sede en Santa Fe. Cada Directorio estará compuesto por: Presidente/a, Vicepresidente/a, Secretario/a, Prosecretario/a, Tesorero/a, Protesorero/a, cuatro (4) vocales titulares y tres (3) suplentes.

Los miembros del Directorio durarán dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos por una vez en forma consecutiva. Pasado un período podrán presentarse a elecciones nuevamente.

Podrán ser removidos de sus cargos en caso de suspensión en el ejercicio profesional, cancelación de la matrícula, mal desempeño en el cargo o por imposibilidad física o material de ejercer el mismo. En todos estos casos será necesaria la decisión de la asamblea extraordinaria convocada especialmente a tal fin, la cual no podrá sesionar válidamente sin la presencia de al menos un tercio de los inscriptos en la sede respectiva.

**ARTICULO 36: ELECCIÓN DEL DIRECTORIO.** La elección de los miembros del Directorio se realizará en comicios por el voto secreto de los matriculados con domicilio real en la competencia territorial de la sede del Colegio, que tengan más de tres (3) meses de antigüedad en la matrícula. Se deberá



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

conformar una lista que contenga los cargos mencionados en el art. 41 primera parte. Los cargos de Presidente/a, Vicepresidente/a, Tesorero/a, Protesorero/a, Secretario/a, y Prosecretario/a y un/a vocal serán para la lista que obtenga mayoría simple de sufragios, y los restantes cargos de vocales se integrarán con la lista que siga en cantidad de votos, siempre que supere el tres por ciento (3%) de los mismos.

**ARTÍCULO 37: REQUISITOS.** Para presentarse a elecciones como miembro del Directorio se requerirá tener no menos de cuatro (4) años de matriculación vigente e ininterrumpida en la sede del Colegio donde se convocan a elecciones; no adeudar cuotas colegiales; no poseer sanciones disciplinarias en los cinco (5) años inmediatamente anteriores, y cumplimentar los demás requisitos que determine el Estatuto y/o el Reglamento electoral.

**ARTICULO 38: FUNCIONES.** Serán funciones del Directorio sin perjuicio de las que posteriormente se establezcan en el Estatuto y demás normas reglamentarias:

- 1) llevar el registro de carácter público y actualizado de la matrícula de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios de la respectiva sede, inscribiendo a los profesionales que la solicitaren con arreglo a las prescripciones de la presente Ley;
- 2) vigilar el estricto cumplimiento por parte de los matriculados de la presente Ley, el Estatuto, Reglamento Interno, Reglamento electoral, Código de Ética y Disciplina Profesional, normas complementarias y resoluciones que adopte el mismo Directorio o algún otro órgano 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 la defensa de sus derechos y garantías profesionales y gremiales;
- 5) elaborar el Estatuto, Reglamento interno, Reglamento electoral y régimen para la tramitación de oposiciones a la inscripción en la matrícula y de los



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- recursos por inscripción indebida, los cuáles deberán ser sometidos a la asamblea para su aprobación;
- 6) ejercer la representación legal del Colegio y designar a los representantes en las Federaciones que integre;
  - 7) cumplir y hacer cumplir las resoluciones de las Asambleas;
  - 8) elevar al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional los antecedentes de las faltas previstas en esta ley, en el Código de Ética y Disciplina que se dicte o las violaciones al Estatuto que se dicte, solicitando la aplicación de las sanciones pertinentes;
  - 9) decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción;
  - 10) habilitar Delegaciones y establecer sus cometidos. Otorgar poderes, designar Comisiones internas y sus miembros;
  - 11) elaborar el presupuesto anual de la institución;
  - 12) convocar a las asambleas y redactar el orden del día de las mismas;
  - 13) depositar los fondos del Colegio en las instituciones Bancarias que correspondan, a la orden conjunta del Presidente/a y Tesorero/a;
  - 14) someter a consideración de la asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido;
  - 15) adquirir y administrar los bienes del Colegio, solicitar préstamos y descuentos, celebrar contratos y todo tipo de actos ordinarios que correspondan a los fines de la institución, conforme lo dispuesto en esta Ley y el Estatuto;
  - 16) reunirse con la periodicidad necesaria, o al menos una vez cada 30 días, para tratar cuestiones atinentes al desempeño del cargo. Las decisiones se tomarán por simple mayoría del total de los miembros y el Presidente/a tendrá doble voto en caso de empate;
  - 17) confeccionar y publicar la tabla de aranceles y honorarios mínimos de los matriculados, siguiendo los criterios establecidos en la presente ley;
  - 18) practicar la convocatoria a elecciones;
  - 19) percibir la inscripción en la matrícula, las cuotas societarias fijadas por las Asambleas, y las multas aplicadas de acuerdo con la presente Ley y el Estatuto;
  - 20) iniciar en nombre del Colegio, acción por vía de apremio para la percepción de las cuotas colegiales o multas adeudadas sirviendo de



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

suficiente título ejecutivo la constancia que expidiere el Colegio firmada por el Presidente/a y el Secretario/a;

21) realizar cuantas otras gestiones sean conducentes al mejor desempeño de las funciones y fines del Colegio.

**ARTICULO 39: FUNCIONES y VACANCIA.** Las funciones específicas que corresponden a cada uno de los miembros del Directorio y el reemplazo en caso de vacancia será determinado en el Estatuto y Reglamento interno que se dicte.

### SECCIÓN III

#### TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL

**ARTÍCULO 40: COMPOSICIÓN.** La conducta profesional será juzgada por un Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. Este Tribunal tendrá en cada sede y 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 41: REQUISITOS.** Para ser Juez del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional se requerirá:

- 1) tener como mínimo seis (6) años continuados de inscripción en la matrícula y ejercicio profesional como Administrador/a de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios;
- 2) tener domicilio real en la competencia territorial del Colegio en que se postula;
- 3) no tener ninguna sanción del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, ni de ningún otro Colegio profesional;
- 4) no ser miembro del Directorio ni de la Comisión revisora de cuentas.

**ARTÍCULO 42: PRESIDENTE. REMOCIÓN.** Los jueces reunidos en plenario, deberán designar un Presidente/a y un Secretario/a. Podrán ser removidos por las mismas causales que los Directores y sólo podrán ser



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

recusados por las causales establecidas por el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe.

**ARTÍCULO 43: FUNCIONES.** Corresponderá al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional:

- 1) aplicar las sanciones previstas en esta ley y en la legislación vigente relativas a las funciones de Administrador/a de Consorcio de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios por incumplimiento de las obligaciones establecidas;
- 2) conocer y juzgar los casos de faltas cometidas por los Administradores en ejercicio de su actividad, los supuestos de inconducta que afecten el decoro de la misma y de todos aquellos que atenten contra el principio de ética profesional.

El Tribunal procederá de oficio o a petición de parte. Será también función del Tribunal elaborar y modificar el Código de Disciplina y Ética profesional y el Reglamento para el juzgamiento y aplicación de las sanciones, instrumentos que serán sometidos a aprobación de la asamblea.

**ARTÍCULO 44: CAUSALES.** Sin perjuicio del Reglamento y Código de Disciplina y Ética profesional que se dicte, se aplicarán sanciones disciplinarias en los siguientes casos:

- 1) condena penal en delitos patrimoniales;
- 2) violación de las disposiciones de la presente ley y de las que en consecuencia se dicten;
- 3) negligencia reiterada en el ejercicio de la actividad, sus deberes y obligaciones;
- 4) todo acto de cualquier naturaleza que comprometa o menoscabe la actividad profesional o el libre ejercicio de la misma.

**ARTÍCULO 45: INICIACIÓN DEL SUMARIO.** Denunciada o iniciada de oficio una presunta falta cometida por un Administrador/a, el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional deberá instruir sumario con participación del denunciado/a, quien podrá ser asistido/a por un asesor letrado. En caso de no comparecer al sumario, proseguirá la causa sin representación.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

El Tribunal podrá realizar toda diligencia necesaria para la instrucción de la causa, citando a tal efecto testigos, solicitando documentación o efectuando inspecciones. El sumario no puede durar más de un año desde la notificación formal de inicio al denunciado/a.

**ARTÍCULO 46: RESOLUCIÓN.** Clausurado el sumario, el Tribunal deberá expedirse dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes. La decisión recaída en la causa disciplinaria deberá ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

**ARTÍCULO 47: APELACIÓN.** Las resoluciones dictadas por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional serán apelables, tanto por el denunciante como por el denunciado, por ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Provincia de la sede del Colegio donde haya tramitado la causa.

**ARTÍCULO 48: SANCIONES.** Según la gravedad de la o las faltas cometidas, las sanciones disciplinarias podrán consistir en:

- 1) advertencia privada con aviso;
- 2) apercibimiento público, el que deberá publicarse por tres días en el diario de mayor circulación del domicilio del Colegio y en lugar visible en ambas sedes del Colegio. El costo que demande la publicación podrá ser cargado al sancionado en la misma resolución que ordene dicha sanción;
- 3) multa, cuyo importe será fijado por este Tribunal;
- 4) obligación de realizar actividades de formación y capacitación en el ejercicio de la actividad de Administrador/a;
- 5) suspensión de hasta dos años en la actividad como Administrador/a de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios;
- 6) cancelación definitiva de la inscripción en la matrícula.

### SECCIÓN IV COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 49: CONFORMACIÓN.** La Comisión Revisora de Cuentas del Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos inmobiliarios, estará conformada por tres (3) miembros titulares y tres (3) miembros suplentes. Serán elegidos por dos años en forma simultánea y bajo las mismas condiciones establecidas para la elección del Directorio, no pudiendo ser reelegidos sino con un intervalo de un período. Tanto los titulares como los suplentes serán dos representantes de la mayoría y uno de la minoría, siempre y cuando ésta última supere el tres (3%) por ciento de los votos.

**ARTÍCULO 50: REQUISITOS.** Para ser miembro de la Comisión Revisora de Cuentas, se requerirá:

- 1) tener como mínimo seis (6) años continuados de inscripción en la matrícula y ejercicio profesional como Administrador/a de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios;
- 2) tener domicilio real en la competencia territorial del Colegio en que se postula;
- 3) no tener ninguna sanción del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, ni de ningún otro Colegio profesional;
- 4) no ser miembro del Directorio ni del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.

**ARTÍCULO 51: FUNCIONES.** La Comisión Revisora de Cuentas tendrá 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 publicará con la memoria y los estados contables del Colegio. La Comisión revisora de cuentas elaborará su Reglamento interno que será sometido a votación de la asamblea.

### TÍTULO III

#### DISPOSICIONES ESPECIALES y TRANSITORIAS



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 52: FONDO.** Créase un Fondo Especial para cada sede del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios que tendrá como destino el cumplimiento de los fines sociales, estatutarios, culturales y de previsión, y fundamentalmente la adquisición, construcción y mantenimiento de los edificios colegiales necesarios para el desenvolvimiento de sus fines.

**ARTÍCULO 53: APORTES DE LOS PROFESIONALES.** El fondo a que se refiere el artículo anterior se deberá integrar con los aportes obligatorios y personales que efectúen los administradores, el cual será determinado por el Directorio y sometido a aprobación de la asamblea.

**ARTÍCULO 54: COMISIÓN ORGANIZADORA.** "A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días deberá constituirse una Comisión Organizadora de la Sede ciudad de Rosario, que se integrará por 5 (cinco) miembros designados por la Cámara de la Propiedad Horizontal de la 2da Circunscripción, y una Comisión Organizadora de la Sede ciudad de Santa Fe, que se integrará por 5 (cinco) miembros designados por la Asociación Civil Cámara de Administradores de Edificios en Propiedad Horizontal, Fideicomisos Constructivos, Conjuntos Inmobiliarios y Desarrollos Urbanos de la Provincia de Santa Fe 1era Circunscripción, que actuarán con total independencia y autonomía entre sí. Sus cargos serán ad honorem y durarán hasta la elección y constitución de los primeros órganos colegiales".

**ARTÍCULO 55: FUNCIONES.** La Comisión deberá:

- 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 del Colegio;
- 3) efectuar el llamado a elecciones en ambas sedes, en el plazo de noventa (90) días prorrogables por noventa (90) días más, para la elección de las autoridades colegiales. A dichos fines elaborará un Reglamento electoral provisorio.

**ARTÍCULO 56: EXCEPCIÓN.** Las antigüedades requeridas para los cargos del Directorio, Tribunal de Disciplina y Ética profesional, y Comisión revisora de cuentas no será exigibles sino hasta transcurridos cuatro (4) años de funcionamiento del Colegio en el primer caso, y seis (6) años en el segundo y tercero.

**ARTÍCULO 57: 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 de la 2da. Circunscripción, podrán matricularse como Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, en la sede del Colegio respectiva, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- 1) ser socio/a activo de la Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe de la 2da. Circunscripción o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la sanción de la presente ley, acreditándolo con el nombramiento de Administrador/a en al menos tres (3) Consorcios de Propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios con una antigüedad no inferior a tres (3) años.
- 2) poseer ciclo secundario aprobado;

3) cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 6 de la presente ley, con excepción del inciso 3;

El derecho de inscripción que autoriza excepcionalmente el presente artículo tendrá una vigencia improrrogable de tres (3) meses contados a partir de la creación del Colegio de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios. El plazo y su vencimiento deberán ser comunicados por la Comisión organizadora a toda la comunidad y por cualquier medio de amplia difusión.

Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley se constituyan como socios activos de la Cámara de la Propiedad Horizontal de la 2da Circunscripción y/o de la Asociación Civil Cámara de Administradores de Edificios en Propiedad Horizontal, Fideicomisos Constructivos, Conjuntos Inmobiliarios y Desarrollos Urbanos de la Provincia de Santa Fe 1era Circunscripción, podrán matricularse como Administradores de Consorcios de Propiedad horizontal y Conjuntos Inmobiliarios, en la sede del Colegio respectiva, siempre que reúnan los siguientes requisitos: ser socio activo de alguna de las premencionadas entidades, o ser idóneo en la actividad profesional al momento de la sanción de la presente ley, acreditándolo fehacientemente con el nombramiento de Administrador/a en al menos tres (3) Consorcios de Propiedad horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, con una antigüedad no inferior a tres (3) años de ejercicio profesional.

**ARTÍCULO 58: DERECHOS ADQUIRIDOS.** Lo establecido en la presente ley no implica modificación alguna de los derechos adquiridos y las obligaciones nacidas con anterioridad.

**ARTICULO 59:** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Varinia Drisun**  
**Diputada Provincial**

**Ariel Bermúdez**  
**Diputado Provincial**

## **FUNDAMENTOS:**

Señora Presidenta:

La creación de un Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios en Santa Fe responde a la necesidad de regular y profesionalizar la actividad de estos profesionales, garantizando una gestión más transparente y eficiente de las mismas. El crecimiento urbano y la proliferación de desarrollos inmobiliarios ha incrementado significativamente el número de edificios que se administran bajo el derecho de propiedad horizontal, haciendo evidente la importancia de establecer un marco regulador adecuado. La Provincia de Santa Fe carece hasta el momento de una legislación que regule de manera autónoma la labor de las y los Administradores; por ello esta iniciativa no solo busca mejorar la calidad de la administración, sino también proteger los derechos de los propietarios y residentes, quienes muchas veces se ven afectados por prácticas poco claras o ineficientes.

El Colegio de Administradores de Consorcios y Conjuntos Inmobiliarios en Santa Fe tendría como principal objetivo supervisar y regular la actividad de los administradores, asegurando que estos cuenten con la formación y las competencias necesarias para llevar a cabo su labor de manera profesional y ética. La formación continua que ofrecería el colegio garantizaría que los administradores estén al tanto de las mejores prácticas y de las normativas vigentes, contribuyendo así a una gestión más eficiente y alineada con las expectativas de los consorcistas.

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial supuso la derogación de la Ley 13.512, y la inclusión dentro de la regulación del derecho real de propiedad horizontal. El capítulo 7 está dedicado al Administrador como representante legal del consorcio o conjunto inmobiliario y el artículo 2067 contiene una enumeración de sus derechos y obligaciones. Esta regulación, sin embargo, no da cuenta de los controles y exigencias que son necesarios en la actualidad para el ejercicio de esta actividad, la cual se ha

complejizado y requiere, por ende, de profesionalidad y constante capacitación.

Resulta importante destacar entonces que en beneficio en la creación de este organismo es múltiple: por un lado, aportará beneficios significativos para la sociedad en su conjunto, al promover un entorno de confianza y colaboración entre los administradores y los consorcistas; por otro lado, fomentará prácticas transparentes y éticas, se fortalecerán las relaciones entre las partes interesadas, mejorando la convivencia y el manejo de los recursos compartidos; y por otra parte, un colegio profesional servirá como instancia de mediación y resolución de conflictos, proporcionando un espacio donde los consorcistas pueden acudir en busca de asesoramiento y apoyo.

En resumen, la creación de un Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios en Santa Fe es una medida necesaria para adaptar la administración de consorcios a las realidades actuales del crecimiento urbano y las demandas de los propietarios. Este organismo no solo elevaría los estándares de la profesión, sino que también contribuiría a la protección de los derechos de todos los involucrados, asegurando una gestión justa, transparente y eficiente de las propiedades horizontales.



**Varinia Drisun**  
**Diputada Provincial**



**Ariel Bermúdez**  
**Diputado Provincial**