PROYECTO DE ORDENANZA

Presentado: Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP).-

VISTO:

La ley Provincial N° 13154 (la cual se adjunta como Anexo) y la falta de regulación de las actividades de corretaje o intermediación inmobiliaria a nivel local, y;

CONSIDERANDO:

Que no se dispone de regulación específica para el ejercicio de las actividades que se desarrollen de corretaje inmobiliario o de la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el distrito de Sunchales;

Que la ley provincial N° 13154, reglamenta e impone las condiciones necesarias para llevar adelante, en su integralidad, la actividad de corredores e intermediarios en la negociación inmobiliaria;

Que debido a la importancia de la tarea que estos agentes, personas o sociedades desarrollan, se establece en el articulado de la norma, la obligatoriedad de colegiarse para llevar adelante la actividad;

Que en la actualidad, en cuanto a las habilitaciones municipales de negocios, no se menciona como requisito para habilitar un local destinado a la actividad de Corredores e Intermediarios en la negociación inmobiliaria la colegiatura o la inscripción en dicho registro, por lo que resulta indispensable regular la obligatoriedad de la misma a los fines de ajustarse a lo dispuesto en la normativa provincial;

Que la inscripción otorga facultades de control y una forma de defender al consumidor o usuario del servicio de corretaje e intermediación, como así también a identificar a los mismos ante reclamos que puedan surgir, brindando de esta manera certezas a las contrataciones a llevarse adelante en cuanto a la idoneidad y veracidad de los prestadores de servicios;

Por todo lo expuesto, el Concejal Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP), presenta a consideración del Concejo Municipal el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1º) La presente Ordenanza tiene como objeto regular la habilitación municipal de las actividades que se desarrollen de corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de competencia del distrito Sunchales.-

Art. 2º) Dispónese, que para la obtención de la habilitación municipal de las actividades descriptas en

el Artículo anterior, además de los requisitos establecidos en las Ordenanzas para la habilitación de comercios, es condición ineludible que el titular o uno de sus titulares tenga matrícula vigente otorgada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la Primera Circunscripción, según lo dispuesto por la Ley Provincial Nro. 13.154. El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial, deberá presentar copia certificada de la matrícula expedida por el Colegio. Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas en la Ley. Nro. 19.550, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado en los colegios de corredores inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe. Deberán presentar asimismo, fotocopia autenticada de la inscripción ante el Registro Público de Comercio.-

Art. 3º) Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal que, dentro de los 60 días de promulgada la presente Ordenanza, cree en el ámbito de la Municipalidad de Sunchales, el Registro Municipal de Inmobiliarias. En dicho registro se asentarán en orden cronológico los locales habilitados por el municipio, debiendo constar:

- a) Nombre de fantasía de la explotación comercial;
- b) Nombre y apellido o razón social y número de matrícula del titular o titulares de la explotación;
- c) Domicilio real y legal de la explotación;
- d) Número de habilitación municipal del local.-

Art. 4º) En los locales donde se desarrolle la actividad deberá exhibirse la constancia de habilitación municipal junto con la constancia de la matrícula en el Colegio de Corredores.-

Art. 5º) Quienes ya realicen la actividad comprendida en el Art. 1º) de la presente, tendrán un tiempo de dos años, para encuadrarse y regularizar su situación conforme a los requisitos establecidos en la Ley N° 13.154.-

Art. 6º) Toda la cartelera que se exhiba dentro del ejido municipal y que corresponda a inmobiliarias y/o locales habilitados conforme a la presente, deberá incluir el número de la matrícula del titular responsable de la explotación y el número con el que se encuentra inscripto en el Registro Municipal de Inmobiliarias.-

Art. 7º) Las infracciones por el no cumplimiento de la presente Ordenanza, serán competencia del Juzgado de Faltas de la ciudad de Sunchales, quien fijará las penalidades que correspondieren, sin perjuicio de las medidas que pueda tomar el colegio de corredores inmobiliarios.-

Art. 8º) Una vez promulgada ésta y transcurridos 60 días a efectos de consolidar el Registro Municipal de Inmobiliarias, con el fin que los interesados de nuestra ciudad

tomen conocimiento de esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá dar aviso fehaciente a todas las inmobiliarias de nuestro medio y a la población en general.-

Art. 9º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O..-

Sunchales, 11 de Noviembre de 2013.-

REGISTRADA BAJO EL Nº 13154

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

TÍTULO I CORREDOR INMOBILIARIO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- Obligatoriedad. El ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria se rige por las disposiciones de la presente ley.

ARTÍCULO 2º.- Definición de Corredor Inmobiliario. Corredor inmobiliario es toda persona que en forma habitual y onerosa, intermedia entre la oferta y la demanda, en negocios inmobiliarios ajenos, de administración o disposición, participando en ellos mediante la realización de hechos o actos que tienen por objeto conseguir su materialización.

ARTÍCULO 3º.- Requisitos. Para ejercer la actividad de agente o corredor inmobiliario se requiere estar habilitado conforme las disposiciones de la presente ley y estar inscripto en la matrícula correspondiente. La matriculación se regirá por el procedimiento regulado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios.

CAPÍTULO II MATRÍCULA

ARTÍCULO 4º.- Matrícula. La matrícula de los agentes o corredores inmobiliarios está a cargo de un ente público no estatal, con independencia funcional de los poderes del Estado, que se crea por esta ley.

ARTÍCULO 5º.- Inscripción. Requisitos. La inscripción en la matrícula es de carácter obligatoria, debiendo realizarse con la presentación de la solicitud correspondiente en el formulario que debe proveer el Colegio. Para ser inscripto en la matrícula de agente o corredor inmobiliario es necesario cumplir con los siguientes requisitos mínimos, pudiendo el Colegio elevar, pero no disminuir, los mismos:

1. ser mayor de edad o habilitado legalmente;
2. acreditar identidad;
3. poseer título habilitante, reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación de Corredor Inmobiliario conforme lo disponga la reglamentación vigente;
4. denunciar domicilio real y constituir domicilio legal dentro del área de competencia del Colegio en que se inscriba;
5. comprobar que no se encuentra inhibido 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 juramento 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 6°.- No discriminación. En ningún caso se puede denegar la inscripción a la matrícula por razones ideológicas, políticas, sociales, económicas, raciales, religiosas o que impliquen alguna forma de discriminación.

ARTÍCULO 7°.- 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 inhibidos 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 fe pública hasta cinco (5) años después de cumplida la condena;
5. los inhabilitados judicialmente por las causales previstas en el artículo 152 del 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 de Corredores Inmobiliarios respectivo, procediendo el mismo 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 8°.- Prohibición de Ejercicio. No pueden ejercer la actividad corredor inmobiliario:

1. los magistrados y funcionarios del Poder Judicial;
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 dependa o en virtud de cuyos poderes actúan; y,
3. los miembros de las fuerzas armadas y de seguridad en actividad.

ARTÍCULO 9°.- Sociedades. Las sociedades que tengan por objeto el corretaje inmobiliario deberán contar entre sus socios con un corredor inmobiliario quien será el responsable en forma personal en los términos de esta ley.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIÓN

ARTÍCULO 10.- Obligaciones. Sin perjuicio de las establecidas en el orden nacional y las que posteriormente se establezcan, son obligaciones del corredor:

1. llevar los libros que determinen las disposiciones legales vigentes;
2. comprobar la identidad de las personas entre quienes se tratan los negocios en los que interviene y su capacidad legal para celebrarlos;
3. comprobar la existencia de los instrumentos de los que resulte el título invocado por el enajenante; cuando se trate de bienes registrables, debe recabar la certificación del Registro Público correspondiente sobre la inscripción del dominio, gravámenes, embargos, restricciones y anotaciones que reconozcan aquellos, como también las inhibiciones o interdicciones que afecten al transmitente;
4. convenir por escrito con el legitimado para disponer del bien, los gastos y la forma de satisfacerlos, las condiciones de la operación en la que intervendrá y demás instrucciones relativas al negocio; se debe dejar expresa constancia en los casos en que el corredor quede autorizado para suscribir el instrumento que documenta la operación o realizar otros actos de ejecución del contrato en nombre de aquel;
5. proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad necesarias para la formación del acuerdo de voluntades, comunicando a las partes en forma veraz las circunstancias que puedan influir sobre la conclusión de la operación en particular, relativas al objeto y al precio del mercado;
6. respetar lo encomendado por sus mandantes, siempre que no atente contra la moral y las buenas costumbres;
7. guardar secreto de lo concerniente a las operaciones en las que intervenga, salvo relevamiento de tal deber por mandato de autoridad judicial competente;
8. asistir a la entrega de los bienes transmitidos con su intervención;
9. entregar a las partes una lista firmada, con la identificación de la documentación en cuya negociación intervenga;
10. requerir de su comitente una autorización escrita en la cual se detalle plazo, clase, modalidades y precio objeto de la operación; salvo acuerdo expreso en contrario no corresponde el reintegro de los gastos efectuados, en aquellos casos en que no se ha concretado la operación encomendada en el plazo previsto;

11. hallarse presente en el momento de la firma de los contratos otorgados por escrito, en instrumento privado, y dejar en su texto constancia firmada de su intervención, recogiendo un ejemplar que conservará bajo su responsabilidad; y,

12. cumplir las demás disposiciones legales y reglamentarias que correspondan. Sin perjuicio de las demás sanciones que pudiera corresponder, el incumplimiento de estas obligaciones trae aparejado sin más la pérdida del derecho a percibir la retribución.

ARTÍCULO 11.- Derechos. Son derechos de los corredores inmobiliarios:

1. actuar como intermediarios en operaciones de compraventa, permuta, locación de bienes inmuebles y de fondos de comercio;

2. conocer fehacientemente que su comitente ha autorizado a otro corredor o agente inmobiliario;

3. percibir de las partes los honorarios o retribución pactada;

4. en el caso que se encontrare autorizado por el comitente más de un corredor inmobiliario, y la operación la concluyera con uno solo de ellos, los restantes tendrán derecho a percibir el reintegro de los gastos convenidos, documentados y efectivamente realizados;

5. requerir directamente de las oficinas públicas, bancos oficiales, entidades financieras y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de las actividades de corredor inmobiliario;

6. informar sobre el valor de los bienes inmuebles;

7. percibir, por parte de su comitente, el reintegro de los gastos convenidos, documentados y efectivamente realizados cuando los encargos sean revocados por causas que no le sean imputables al agente o corredor inmobiliario;

8. administrar inmuebles; y,

9. realizar tasaciones.

ARTÍCULO 12.- Derecho de retribución. El corredor inmobiliario tiene derecho a percibir la retribución u honorario por el acto de firmarse un contrato de locación, arrendamiento, compraventa, o documento en el que quede perfeccionado el acuerdo de voluntad entre las partes intervinientes en relación al inmueble o derecho objeto de su intermediación.

Este derecho nace en las locaciones o arrendamientos al momento de adquirir el contrato fecha cierta y en las compraventas al momento de su instrumentación ya sea por boleto de compra venta con fecha cierta o Escritura Pública, siempre que se encuentren cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato.

Los honorarios son pactados libremente entre las partes. Cuando intervenga un solo corredor, éste tiene derecho a percibir retribución de cada una de las partes. Si interviene más de un corredor, cada uno, sólo, tiene derecho a exigir remuneración a su comitente. Si actuare más de un corredor por la misma parte, los honorarios o retribuciones deben ser compartidos, siempre respetando los límites establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 13.- Publicidad. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a error a los interesados, y debe observar las siguientes reglas:

1. consignar la tipología de la oferta, en forma clara sin que permita más de una interpretación;

2. cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta;

3. no ofrecer formas y condiciones de pago o planes de financiación a cargo de terceros que no hayan sido previamente acordados con éstos;

4. no anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean, o condiciones que no sean ciertas.

ARTÍCULO 14.- Prohibiciones. Está prohibido a los corredores o agentes inmobiliarios:

1. permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas;

2. suscribir instrumentos de venta o realizar actos de administración, sin contar con autorización suficiente del comitente;

3. retener valores sin causa legal para hacerlo o retener documentos de sus comitentes;

4. procurar clientela por medios incompatibles con el decoro, la dignidad y probidad del corretaje inmobiliario; y,

5. efectuar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados o en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley.

ARTÍCULO 15.- Libro obligatorio. Los corredores inmobiliarios deben llevar un libro rubricado por el Colegio que tenga a su cargo la matrícula, en el cual consten por orden cronológico las operaciones encomendadas conforme al artículo 10 - inciso 10 y las realizadas, con la indicación del nombre y domicilio de los contratantes, ubicación del bien objeto de la negociación y principales condiciones del contrato celebrado.

CAPÍTULO IV PERSONAS NO MATRICULADAS

ARTÍCULO 16.- No matriculados. Las personas no matriculadas, no pueden ejercer con habitualidad actos de corretaje o intermediación inmobiliaria. El Colegio Profesional debe denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad.

TÍTULO II COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I CREACIÓN, COMPETENCIA Y ORGANIZACIÓN

ARTÍCULO 17.- Creación. Créanse dos Colegios de Corredores 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 derecho público no estatal.

ARTÍCULO 18.- Competencias. El Colegio con asiento en la ciudad de Santa Fe tendrá competencia en las Circunscripciones Judiciales N° 1, 4 y 5. El colegio con sede en la ciudad de Rosario tendrá competencia en las Circunscripciones Judiciales N° 2 y 3.

ARTÍCULO 19.- Organización y funcionamiento. La organización y funcionamiento del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia se rige por la presente ley, su reglamentación, por los estatutos, reglamentos internos y Código de Ética Profesional que en consecuencia se dicten y por las resoluciones que las instancias orgánicas del Colegio adopten en el ejercicio de sus atribuciones.

CAPÍTULO II FUNCIÓN, PROHIBICIÓN E INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 20.- Funciones. Las funciones del Colegio de Corredores Inmobiliarios son:

1. llevar la matrícula profesional;
2. recibir el juramento profesional;
3. otorgar el certificado habilitante para el ejercicio profesional, en el que constará 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 su Reglamento de funcionamiento interno;
9. darse su presupuesto anual;
10. procurarse los recursos necesarios para su funcionamiento y cumplimiento de sus fines, pudiendo, a tal efecto, adquirir bienes y enajenarlos, gravarlos, obligarse por cualquier título y administrar su patrimonio;
11. vigilar el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión;
12. velar por el decoro y ética profesional, ejerciendo la potestad disciplinaria sobre los matriculados;
13. colaborar con los poderes públicos o dependencias oficiales evacuando los informes requeridos por los mismos y solicitar los que fueran necesarios al Colegio;
14. promover y participar en congresos, jornadas y conferencias que se refieran a la temática del corredor y temas afines; y,
15. 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.

ARTÍCULO 21.- Prohibición. El Colegio no puede intervenir en cuestiones políticas o ajenas a sus fines.

ARTÍCULO 22.- 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 cometi-

do el que no debe exceder de noventa (90) días en los cuales deberá llamar a elecciones a fin de designar nuevas autoridades.

CAPÍTULO III RECURSOS

ARTÍCULO 23.- Recursos. Los recursos del Colegio debe provenir de:

1. los derechos y tasas de inscripción en la matrícula;
2. el importe de 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 24.- Responsabilidad de los directores. Los directores no son responsables, personal ni solidariamente por las obligaciones del Colegio; lo 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 ÓRGANOS

ARTÍCULO 25.- Órganos colegiales. Son órganos del Colegio de Corredores Inmobiliarios:

1. La Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de los matriculados.
2. El Directorio.
3. El Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.
4. Comisión Revisora de Cuentas.

El desempeño del cargo en el Directorio y en el Tribunal de Disciplina y Ética profesional, son obligatorios y ad honorem. La obligatoriedad puede ser dispensada otorgada por el propio órgano a petición fundada del interesado.

SECCIÓN I ASAMBLEAS

ARTÍCULO 26.- 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 27.- Asamblea Ordinaria. Las asambleas ordinarias se celebraran dentro de los noventa (90) días del cierre anual del ejercicio, el que se operará el 31 de Julio de cada año.

ARTÍCULO 28.- Asambleas Extraordinarias. Las asambleas extraordinarias, se convocaran por resolución del Directorio o a solicitud fundada y firmada de por lo menos el diez (10) por ciento 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 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. 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; y,
3. poniéndola de manifiesto en lugar público de la sede del Colegio.

ARTÍCULO 30.- 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 una hora sin la asistencia mencionada, podrán sesionar válida-

mente cualquiera sea el número de concurrentes. Las decisiones se tomarán por simple mayoría de votos. La asistencia será personal.

ARTÍCULO 31.- 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 32.- Funciones de la 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 33.- Funciones de la Asamblea Extraordinaria. Son atribuciones de la asamblea extraordinaria resolver sobre todo otro asunto no mencionado en el artículo anterior.

SECCIÓN II DIRECTORIO

ARTÍCULO 34.- Composición del Directorio. El Directorio se compone de: presidente, vicepresidente, secretario, prosecretario, tesorero, protesorero y cuatro vocales.

Duran dos años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos por una vez en forma consecutiva.

Pueden ser removidos de sus cargos en caso de suspensión en el ejercicio profesional o cancelación de la matrícula, por mal desempeño en el cargo o por imposibilidad física o material de ejercer el mismo, por decisión de la asamblea extraordinaria convocada especialmente a tal fin que no podrá sesionar válidamente sin la presencia de al menos un tercio de los inscriptos.

ARTÍCULO 35.- Elección del Directorio. La elección de los miembros del Directorio se realiza en comicios por el voto secreto y obligatorio de los matriculados con más de tres meses de antigüedad, con domicilio real en la competencia territorial del Colegio, a simple pluralidad de sufragios y en un todo de acuerdo al Reglamento Electoral.

Los cargos de presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y tres vocales son para la lista que obtenga mayor cantidad de sufragios. Los restantes cargos son para la lista que siga en cantidad de votos, siempre que supere tres (3%) por ciento de los mismos.

ARTÍCULO 36.- Requisitos. Para ser electo presidente, vicepresidente, secretario y tesorero, se requiere no menos de cuatro años de matriculación en el Colegio respectivo, ejercicio continuado de la profesión por igual lapso dentro de la competencia territorial del mismo y tener en la misma domicilio real. Para los restantes cargos y en iguales condiciones, se requiere no menos de tres (3) años de matriculado.

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

ARTÍCULO 37.- Funciones. Son funciones del Directorio:

1. Ejercer las funciones establecidas en el artículo 20 que no sean competencia del Tribunal de Disciplina y ética profesional;
2. 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;
3. resolver el otorgamiento de poderes y sus revocatorias;
4. decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción;
5. designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio;
6. elaborar el presupuesto anual de la institución;
7. convocar a las asambleas y redactar la orden del día de las mismas;
8. llevar registro actualizado de todos los corredores inscriptos en su Jurisdicción el cual tendrá carácter público y será de acceso gratuito;
9. depositar los fondos en las Instituciones Bancarias que correspondan a su competencia territorial a la orden conjunta del presidente y tesorero;
10. someter a consideración de la asamblea la memoria y balance del ejercicio fenecido;
11. comparecer a juicio, perseguir el ejercicio ilegal o defectuoso de la profesión y percibir los recursos del Colegio;
12. representar a los matriculados a solicitud de los mismos en defensa de sus derechos y garantías profesionales;
13. reunirse con la periodicidad necesaria, por lo menos cada 30 días;
14. deliberar con por lo menos dos tercios de sus miembros y tomar sus decisiones por mayoría simple de votos; el presidente tiene doble voto en caso de empate;
15. dictar su propio régimen de afección y sus modificaciones; y,
16. confeccionar la tabla de honorarios o aranceles, respetando los límites establecidos en la presente.

SECCIÓN III TRIBUNAL DE DISCIPLINA Y ÉTICA PROFESIONAL

ARTÍCULO 38.- Composición. La conducta profesional será juzgada por un Tribunal de Disciplina y Ética cuya composición debe, en cada Circunscripción, de por lo menos 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 39.- Requisitos. Para ser juez del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional se requerirá:

1. Tener, como mínimo, diez años continuados en el ejercicio profesional;
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 40.- Presidente. Remoción. Se debe designar en cada sala 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.

ARTÍCULO 41.- 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 agente o corredor inmobiliario por incumplimiento de las obligaciones establecidas, conocer y juzgar los casos de faltas cometidas por los corredores inmobiliarios en ejercicio de su profesión, las 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 42.- Iniciación del sumario. Denunciada o iniciada de oficio una presunta falta cometida por un corredor inmobiliario, 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 43.- 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 44.- 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.

ARTÍCULO 45.- Sanciones. Las sanciones disciplinarias pueden consistir en:

1. Apercibimiento 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 el ejercicio profesional; y,
4. cancelación de la inscripción en la matrícula.

En caso de cometer el corredor inmobiliario, 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.

SECCIÓN IV COMISIÓN REVISORA DE CUENTAS

ARTÍCULO 46.- Conformación. La Comisión Revisora de Cuentas de cada Circunscripción 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 47.- 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 48.- 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 49.- 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.

TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 50.- Cargos. Los cargos previstos por esta ley son desempeñados en forma honoraria y tienen carácter de obligatorio para todos los inscriptos en condiciones de ser electos, salvo impedimento debidamente justificado.

ARTÍCULO 51.- 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 52.- Fondo. Créase un Fondo Especial para cada Colegio de Corredores 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 53.- 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 profesionales corredores inmobiliarios por su intervención en las operaciones.

ARTÍCULO 54.- Monto de los aportes. El aporte obligatorio es un porcentaje de la retribución u honorarios que perciban los Corredores Inmobiliarios por su intervención en cualquier tipo de contratación, el que se debe fijar por el Colegio de Corredores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 55.- Pago del aporte. El pago del aporte se acreditará con una boleta especial que emitirá el respectivo Colegio Profesional. En la misma se deberá consignar: tipo de operación, monto, nombre de los contratantes, nombre del corredor y fecha de cierre de la operación intermediada.

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. A tal fin puede requerir del corredor la presentación del libro a que se refiere el artículo 15 de la presente ley.

ARTÍCULO 56.- Obligatoriedad. El aporte es obligatorio y constituye falta grave del corredor que evada el pago del mismo. En su caso, el Colegio debe remitir los antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética.

ARTÍCULO 57.- Modifícanse los artículo 45 del Capítulo II y el 46 del Capítulo III, de la ley 7547, los que quedan redactados de la siguiente manera: “

“CAPÍTULO II INCOMPATIBILIDADES

Artículo 45.- No podrán ejercer como martillero, por incompatibilidad:

- a) El gobernador, vicegobernador, ministros, secretarios y subsecretarios del Poder Ejecutivo.
- b) Los magistrados, funcionarios y empleados del Poder Judicial.
- c) Los integrantes de las Fuerzas de Seguridad y de Policía.
- d) Los que ejercieren en forma regular y permanente otra profesión, cargo o función para cuyo desempeño se requiera Título universitario habilitante; salvo disposición en contrario de esta ley.
- e) Los jubilados como tales.”

“CAPÍTULO III FACULTADES DE LOS MARTILLEROS

ARTÍCULO 46.- El martillero está facultado para:

- a) Vender en remate cualquier clase de bienes, excepto las limitaciones resultantes de leyes especiales;

- b) informar sobre el valor venal o de mercado de los bienes para cuya venta lo faculta esta ley;
- c) recabar directamente de las oficinas públicas, bancos oficiales, mixtos o privados los informes o certificados necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones;
- d) solicitar de las autoridades competentes las medidas necesarias para garantizar el desarrollo del remate;
- e) ejercer el corretaje, previa matriculación en el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia. No pudiendo, en ningún caso, en un mismo negocio desarrollar ambas actividades profesionales”.

TÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 58.- Comisión Organizadora. A partir de la promulgación de la presente ley y en el plazo de 90 días se debe constituir una Comisión Organizadora integrada por 12 miembros, 6 correspondientes a la circunscripción Santa Fe y 6 correspondientes a la circunscripción Rosario, designados por las instituciones con personería jurídica que agrupen a los corredores inmobiliarios, bajo la supervisión de un veedor designado por la Inspección General de Personas Jurídicas.

ARTÍCULO 59.- Funciones. Esta 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 a inscripción en la matrícula hasta tanto lo fije definitivamente el Directorio de los Colegios de Corredores Inmobiliarios, los montos deben ser iguales en las dos circunscripciones; 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 60.- Corredores Idóneos. Quienes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean el título habilitante, pueden, por única vez, matricularse como Corredor Inmobiliario en el Colegio respectivo siempre que reúnan los siguientes requisitos:

1. Estar reconocidos por los organismos públicos nacionales o provinciales para ejercer el corretaje inmobiliario conforme a las disposiciones legales vigentes durante el último año a partir de la promulgación de esta ley;
2. ser socio de sociedades que tengan como objeto el corretaje inmobiliario y se encuentren inscriptas en los organismos públicos nacionales o provinciales conforme a las disposiciones legales vigentes durante el último año, a partir de la promulgación de esta ley; y
3. cumplir con los demás requisitos establecidos en el artículo 5º de la presente ley -salvo su inc. 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 Corredores 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 Corredor Inmobiliario. Deben, asimismo, realizar en forma estricta y obligatoria, por un año, los seminarios de capacitación, preparación e instrucción que a tal efecto organice y dicte el Colegio de Corredores Inmobiliarios de su circunscripción.

ARTÍCULO 61.- Honorarios. Hasta tanto la Legislatura dicte una ley que regule los honorarios de los corredores inmobiliarios, en las compraventas de casas, departamentos, oficinas, locales, galpones, campos, estancias, quintas, terrenos, lotes cuyo valor sea superior a dos (2) m2 de construcción según lo establece la Cámara Argentina de la Construcción, la retribución u honorario total no puede superar el seis (6%) por ciento del valor del contrato, de los cuales el tres (3%) por ciento será a cargo del comprador y el tres (3%) por ciento será a cargo del propietario. En el caso de administración de propiedades en locación la retribución u honorario será de hasta el diez (10%) por ciento del canon locativo y a cargo del propietario.

ARTÍCULO 62.- Derechos Adquiridos. Lo establecido en la presente ley no implica modificación alguna en los derechos adquiridos y en las obligaciones nacidas con anterioridad.

ARTÍCULO 63.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ. .

EDUARDO ALFREDO DI POLLINA
Presidente Cámara de Diputados

GRISELDA TESSIO
Presidenta Cámara de Senadores

LISANDRO RUDY ENRICO
Secretario Parlamentario Cámara de Diputados

RICARDO H. PAULICHENCO
Secretario Legislativo Cámara de Senadores

DECRETO N° 2518

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 10 DIC 2010

V I S T O

El proyecto de Ley sancionado por la H. Legislatura en fecha 18 de noviembre de 2010, recibido en el Poder Ejecutivo el día 25 del mismo mes y año y registrado bajo el N° 13.154, y

CONSIDERANDO:

Que, el proyecto de ley sancionado y registrado bajo el N° 13.154 regula el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria, crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios, establece los requisitos de la matrícula; obligaciones, derechos y prohibiciones de los matriculados; la creación, competencia y organización del colegio, sus funciones, recursos e integración de sus órganos.

Que, consultada la Fiscalía de Estado a tenor del Decreto N° 4000/86 manifiesta que desde el punto de vista constitucional, no existen reparos que obsten a la promulgación de dicha ley con la salvedad de la observación del párrafo siguiente.

Que el artículo 57 de la Ley, en tanto modifica el artículo 46 de la Ley N° 7547 agregando el inciso e), merece observarse.

Que, en primer lugar no hay ni en la ley ni en el debate parlamentario fundamentos legales para el tratamiento exceptivo dado a los martilleros a quienes se coloca, en mejor posición que los corredores idóneos ya que aquéllos podrán ejercer el corretaje inmobiliario con la correspondiente matriculación en el Colegio que por ésta Ley se crea y tener negocios separados en tanto, los últimos deberán acreditar las condiciones que impone el artículo 60 de la Ley.

Que, en segundo lugar existe una inconsistencia manifiesta entre el propósito declarado de la ley de contar con un Colegio para quienes caigan bajo la definición del artículo 2 y cumplan los requisitos de los artículos 3 y 5 (que asumen como presupuesto la especialidad del corretaje inmobiliario) y el nuevo inciso e) del artículo 46 de la Ley N° 7547, que los contradice.

Que, en consecuencia, este Poder Ejecutivo en uso de sus competencias constitucionales establecidas en los artículos 59 y 72, inciso 3) de la Constitución de la Provincia, ha resuelto vetar la modificación al artículo 46 en su nuevo inciso e) de la Ley N° 7547 conforme lo establece el artículo 57 de la Ley N° 13.154.

Por ello y de conformidad a las atribuciones que reconoce al Poder Ejecutivo en los Artículos 57 y 59 la Constitución de la Provincia;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A:

ARTICULO 1.- Vétase el Artículo 57 del proyecto de ley sancionado por la H. Legislatura de la Provincia en fecha 18 de noviembre de 2010, recibido en el Poder Ejecutivo el día 25 del mismo mes y año y registrado bajo el N° 13.154, en tanto modifica la Ley N° 7547 en su Artículo 46 agregando el "inciso e)".

ARTICULO 2.- Remítase a la H. Legislatura con mensaje de estilo, por intermedio de la Dirección General de Técnica Legislativa del Ministerio de Gobierno y Reforma del Estado.

ARTICULO 3.- Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.-

BINNER
Dr. Héctor Superti

DECRETO N° 0003

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 03 ENE 2011

V I S T O :

Que por Decreto N° 2.518 de fecha 10 de diciembre de 2010 el Poder Ejecutivo retornó vetado parcialmente a la H. Legislatura de la Provincia el proyecto de ley sancionado en fecha 18 de noviembre de 2010, recibido en el Poder Ejecutivo el día 25 del mismo mes y año y registrado bajo el N° 13.154; y

CONSIDERANDO:

Que, el proyecto de ley sancionado y registrado bajo el N° 13.154 regula el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria, crea el Colegio de Corredores Inmobiliarios; establece los requisitos de la matrícula; obligaciones, derechos y prohibiciones de los matriculados; la creación, competencia y organización del colegio, sus funciones, recursos e integración de sus órganos.

Que, el Decreto N° 2.518 de fecha 10 de diciembre de 2010 vetó el Artículo 57 del proyecto de ley registrado bajo el N° 13.154, en tanto modifica la Ley N° 7.547 en su Artículo 46 agregando el "inciso e)".

Que, la Cámara de Senadores comunicó por Nota de fecha 29 de diciembre de 2010, que ese día decidió por votación unánime de los votos emitidos, la confirmación del proyecto de ley sancionado por la Legislatura en fecha 18 de noviembre del corriente año y registrado bajo el N° 13.154.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A :

ARTÍCULO 1.- Dispónese la promulgación de la Ley N° 13.154 con el texto sancionado por la Legislatura de Provincia el día 18 de noviembre de 2010.

ARTÍCULO 2.- Regístrese, comuníquese, publíquese juntamente con la Ley N° 13.154 y el Decreto N° 2.518/10 y archívese.-

BINNER
Dr. Antonio Juan Bonfatti