

ORDENANZA N° 2774-CM-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE MODIFICA ORDENANZA 254-C-89 SERVICIOS INMOBILIARIOS

ANTECEDENTES

Ley 20266: Martilleros.

Ley 25028: Régimen legal de martilleros y corredores.

Ley 2051: Reglamenta actividad de martilleros y corredores públicos.

Ley 2541: Ley de desregulación económica, bienes y servicios.

Decreto provincial 1399/93: Reglamenta ley 2541 en lo referente a servicios prestados por abogados y/o procuradores. Deroga artículo 16 de la ley 2051, martilleros.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 254-C-89: Establece disposiciones referidas a los requerimientos para toda organización dedicada a negocios inmobiliarios dentro del ejido municipal.

Ordenanza 675-CM-96: Establece que las inmobiliarias para tramitar la habilitación comercial, cualquiera sea la forma de organización empresarial, deberá contar con un asesor con título de corredor o martillero público.

Nota Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la IIIa Circunscripción Judicial de Río Negro de fecha 13/05/2016.

Proyecto de ley 413/2016 de la Legislatura de Río Negro. Autora legisladora Tania Lastra (Bloque Juntos Somos Río Negro).

FUNDAMENTOS

La ordenanza 254-C-89 regula la actividad de los negocios inmobiliarios y sus

respectivos requisitos para la habilitación comercial en nuestra ciudad. Esta norma fue modificada en su artículo 1° por la ordenanza 675-CM-96, suprimiendo el requisito de la matriculación del corredor o martillero en nuestra ciudad.

En este sentido, hemos recepcionado la nota del Colegio de Corredores y Martilleros con asiento en San Carlos de Bariloche solicitando la presente modificación respecto de la ordenanza 254-C-89.

La misma establece algunas cuestiones exigibles por parte del Ejecutivo Municipal al momento de la habilitación de negocios inmobiliarios. *“Esta ordenanza en su texto original contemplaba la necesidad de que el negocio inmobiliario u organización empresarial dedicada al rubro, esté a cargo un Corredor o Martillero Público inscripto en el Colegio Profesional de Corredores y Martilleros Públicos de la Provincia de Río Negro. Sin embargo, posteriormente se le introdujeron modificaciones, por medio de la Ordenanza 675-CM-96, donde se les quitó la exigencia de estar inscriptos en el Colegio Profesional. Sin duda, el requisito anteriormente mencionado debe ser nuevamente incorporado a la norma, con el fin de aplicar la legislación vigente, leyes especiales indisponibles Ley 20266 y Ley 25028”* (Nota Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Tercera Circunscripción Judicial de Río Negro de fecha 13/05/2016).

La legislación nacional (leyes 20266 y 25028, artículos 1, 3, 31 y 33), provincial (ley 2051, artículos 2 y 3) que regulan el ejercicio de la profesión del corretaje y martillero público establecen que dichas profesiones sólo pueden ser ejercidas por profesionales con título habilitante quienes deben matricularse ante los respectivos registros públicos y asimismo inscribirse ante los colegios profesionales de ley. Todo lo cual fue legislado por cuestiones de orden público, y seguridad jurídica y social.

En la ordenanza 675-CM-96 se suprime el requisito de que el titular de las inmobiliarias sea un profesional titulado, matriculado y colegiado; y estableciendo como único requisito que cuenten con un asesor con título de corredor o martillero público; el cual puede inclusive tener domicilio en otra circunscripción o jurisdicción.

Por lo tanto, a los efectos de mantener coherencia legislativa y fortalecer la seguridad jurídica, se considera necesario llevar adelante la presente modificación.

Máxime cuando la realidad social de Bariloche requiere que sus habitantes cuenten con la seguridad de que las inmobiliarias con las cuales celebran negocios inmobiliarios

estén obrando bajo la responsabilidad de profesionales que cumplan con los requisitos de ley y a su vez el Colegio de Corredores y Martilleros Públicos de la Tercera Circunscripción Judicial pueda cumplir con su deber de control sobre el ejercicio de la profesión y asegurar el cumplimiento de sus obligaciones; todo lo cual beneficia a la sociedad barilochense, quien en varias ocasiones ha padecido consecuencias dañosas con motivo de negocios inmobiliarios con la intermediación de personas no profesionales quienes no se responsabilizaron por su gestión y siendo que al no estar colegiados, el colegio profesional no pudo intervenir.

Es por ello, que llevamos adelante la presente modificación a fin de actualizar la normativa vigente respecto de los requisitos necesarios para realizar la actividad inmobiliaria en nuestra ciudad.

AUTORES: Concejales Julia Fernández, Viviana Gelain, Andrés Martínez Infante, Claudia Contreras, Gerardo Ávila, Diego Benítez y Cristina Paineñfil (JSB).

INICIATIVA: Comisión Directiva del Colegio de Corredores y Martilleros Públicos IIIa Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro.

El proyecto original N° 191/16, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 6 de octubre de 2016, según consta en el Acta N° 1062/16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

Art. 1º) Se modifica el artículo 1º de la ordenanza 254-C-89 el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 1º) Se dispone que **toda organización dedicada a negocios inmobiliarios en el ámbito del ejido municipal** debe de ser habilitada de acuerdo a los siguientes requerimientos:

a) El titular del negocio u organización dedicada a servicios inmobiliarios debe ser profesional corredor o martillero público matriculado y colegiado en la IIIª Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro con título oficial

habilitante expedido con arreglo a las normas exigidas por la legislación nacional, el que deberá ser exhibido en lugar visible en la oficina habilitada.

b) El titular del negocio u organización dedicada a servicios inmobiliarios debe estar inscripto en el Colegio de Corredores y Martilleros de la IIIa Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro con asiento en Bariloche, exhibiendo al realizar la solicitud de habilitación comercial o cualquier trámite inherente a tal negocio inmobiliario, la matrícula del Registro Público de Comercio Sector Personas Jurídicas de la IIIª Circunscripción Judicial y el correspondiente certificado que acredite la colegiación requerida”.

Art. 2º) Se modifica el artículo 3º de la ordenanza 254-C-89, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 3º) Las organizaciones comerciales dedicadas a servicios inmobiliarios ya habilitados por esta Municipalidad disponen de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de publicación de la presente para regularizar su actividad a tenor de lo dispuesto en el artículo 1º de la presente”.

Art. 3º) Se modifica el artículo 4º de la ordenanza 254-C-89, el que queda redactado de la siguiente manera:

“Art. 4º) El Registro de oficinas y organizaciones dedicadas a negocios inmobiliarios es de acceso público, deberá estar a disposición de la ciudadanía por el Departamento Ejecutivo para su consulta, personalmente y a través de internet”.

Art. 4º) Se abrogan las ordenanzas 675-CM-96 y 276-C-89.

Art. 5º) Se encomienda al Departamento Digesto e Informática Legislativa que efectúe el texto actualizado de la ordenanza 254-C-89.

Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.