



Concejo Deliberante
de San Salvador de Jujuy



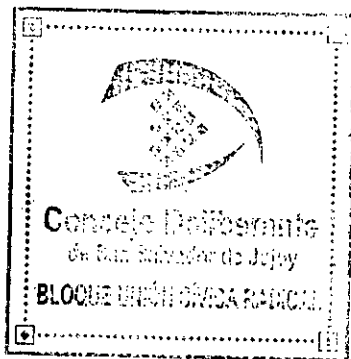
CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

San Salvador de Jujuy, 14 de Agosto 2026.-

AL SR. PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE
DR. GASTON MILLON
SU DESPACHO

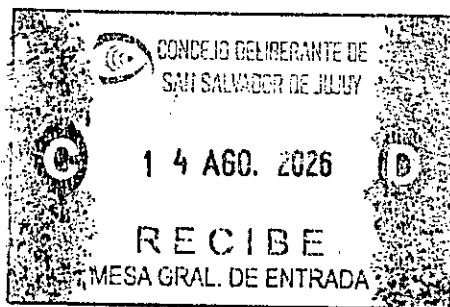
Tengo el agrado de dirigirme a usted a efecto de remitirle el siguiente proyecto de ordenanza **REFERENTE A CREAR EL REGISTRO MUNICIPAL DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY**, para ser tratado en el presente periodo legislativo.-

Sin otro particular, saludo a Usted muy atentamente.



AGUSTINA BLANCA N. ONTIVEROS
Concejal
Bloque U.C.R.
Concejo Deliberante de la
Ciudad de S. S. de Jujuy

Dr. GASTON MILLON
CONCEJAL
Bloque U.C.R.
Concejo Deliberante S. S. de Jujuy



B 12:38

Avenida Bolivia 3901 B° Los Huaicos | San Salvador de Jujuy | C.P. 4600 | Jujuy | Argentina

www.edjujuy.gob.ar f edjujuy x edjujuy

Inicio Expte. N° 674-x-2026



CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

San Salvador de Jujuy, 14 de Agosto de 2026.-

PROYECTO DE ORDENANZA: REFERENTE A CREAR EL REGISTRO MUNICIPAL DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY

Señor Presidente

Señores/as Concejales:

Nos dirigimos a Ustedes a los efectos de elevar el siguiente Proyecto de Ordenanza para su evaluación y tratamiento.

VISTO:

La necesidad de avanzar en una normativa que establezca mecanismos de control de los Administradores de Consorcio, y;

CONSIDERANDO:

Que, en nuestra ciudad se encuentra en un proceso de crecimiento urbano, principalmente en la construcción de edificios en el casco urbano de la ciudad, todos ellos encuadrados en el régimen de propiedad horizontal, como también emprendimientos urbanísticos.

Que, de esta manera se pretende dotar a los consorcios con herramientas concretas, al alcance de cualquier vecino de la ciudad, a fin de regularizar y visualizar la tarea de los administradores de consorcios.

Que, el Art. 2.037 y ss. del C. C. y C. establece que la propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del

CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Que, a los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

Que el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

Que, cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Que, el administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Que, el Art. 2.067, del C. C. y C, establece que el administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea;



CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;
- f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;
- g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;
- h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;
- i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;
- j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;
- k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;
- l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;



CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo, con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

Que, este tipo de normas ha prosperado en otros municipios como la Municipalidad de Rosario, la Municipalidad de Salta y Municipalidad de Posadas, entre otros.

Que, esta iniciativa busca mejorar la organización, transparencia y comunicación en la administración de complejos habitacionales de la ciudad. A la vez, permitirá identificar a los administradores, optimizar la relación con el municipio y simplificar la realización de trámites y diligencias vinculadas a los consorcios.

Que, para poder paliar la falta de regulación en una actividad importante, y que incide en forma directa en las economías familiares, existe una necesidad de que el Concejo Deliberante sancione una ordenanza, creando un Registro Municipal.

Por lo expuesto precedentemente, se eleva el presente Proyecto de Ordenanza, solicitando se le otorgue despacho favorable.



CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE
SAN SALVADOR DE JUJUY, SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA N°...../2026**

ARTICULO 1°.- Créase el Registro Municipal de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y de Conjuntos Inmobiliarios, que tendrá como finalidad identificar a los Administradores de Consorcios para facilitar la comunicación y realización de diligencias con la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.

ARTICULO 2°.- El Registro que se crea por la presente es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para ser consultado en la página web oficial de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.

ARTICULO 3°.- Quedan comprendidos en la presente Ordenanza los consorcios de complejos habitacionales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal construidos por el Instituto de Viviendas y Urbanismo de Jujuy -IVUJ-.

El Departamento Ejecutivo Municipal dispondrá acciones especiales a los fines de fomentar la formación y el correcto funcionamiento de consorcios en los complejos habitacionales sociales existentes, construidos por Provincia o Nación.

ARTICULO 4°.- Debe inscribirse obligatoriamente en el Registro, toda persona humana o jurídica que administre uno o más Consorcios de Propiedad Horizontal o de Conjuntos Inmobiliarios.

ARTICULO 5°.- Requisitos para la Inscripción: Para poder inscribirse en el Registro Municipal de Administradores, se debe presentar la siguiente documentación:

- a. Datos completos de identidad: Nombre y apellido o razón social.

CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS I UCR

- b. Copia de DNI y constancia de CUIT/CUIL.
- c. Declarar domicilio real y especial constituido en la ciudad de San Salvador de Jujuy.
- d. Indicar teléfono y correo electrónico de contacto, los que deberán ser actualizados cada vez que se genere su cambio.
- e. Copia certificada del Acta de Asamblea por la cual se ha designado al administrador.
- f. Copia certificada del Reglamento de Copropiedad y Administración.

ARTICULO 6°.- Certificado de Acreditación. Cumplidos los recaudos exigidos por la presente Ordenanza, el Municipio emitirá un certificado que acredite la inscripción. En dicho certificado debe constar la totalidad de los datos del administrador. El administrador es responsable de mantener los datos actualizados, por lo que está obligado a denunciar cualquier modificación al respecto.

ARTICULO 7°.- El Departamento Ejecutivo Municipal deberá, en un lapso no mayor a ciento ochenta (180) días desde la promulgación de la presente, establecer mecanismos participativos de trabajo y capacitación con quienes se inscriban en el Registro Municipal.

ARTICULO 8°.- En el caso de renuncia, cese o remoción, el Administrador o en su caso el Consejo de Propietarios, deberá en un plazo máximo de 10 días hábiles, poner en conocimiento de tal situación al Registro Municipal.

ARTICULO 9°.- El Departamento Ejecutivo Municipal determinará la autoridad de aplicación de la presente.

ARTICULO 10°.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a implementar por vía Reglamentaria la presente Ordenanza.

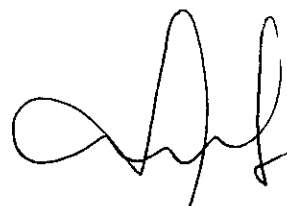


CONCEJAL I BLANCA NIEVES ONTIVEROS | UCR

ARTICULO 11°.- Las erogaciones que demande el cumplimiento de la presente se imputarán a la partida presupuestaria correspondiente.

ARTICULO 12°.- Comuníquese al departamento Ejecutivo, Cumplido, Archívese.


Dr. GASTON MILLON
CONCEJAL
Bloque U.C.R.
Concejo Deliberante S. S. de Jujuy


AGUSTINA BLANCA N. ONTIVEROS
Concejal
Bloque U.C.R.
Concejo Deliberante de la
Ciudad de S. S. de Jujuy