



DIGESTO

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN

(LEY 13.154)

2018

DIRECTORIO

Presidente: CI/Dr. Ricardo Veglia

Vicepresidente: CI Jorge Pighin

Secretaria: CI Mónica Zuber

Prosecretario: CI Juan Ramón Ojeda

Tesorero: CI Juan Marcelo Verdicchio

Protesorero: CI Patricia Alicandro

Vocal 1º: CI Walter Ramírez

Vocal 2º: CI René Costa

Vocal 3º: CI Lucrecia Muhn

Vocal 4º: CI Luciano Brun

COMISION REVISORA DE CUENTAS

Vocal Titular 1º: CI Rodolfo Christen

Vocal Titular 2º: CI Nicolás Pannunzio

Vocal Titular 3º: CI Flavio Tomatis

Vocal Suplente 1º: CI Fernando Blanco

Vocal Suplente 2º: CI Alfredo Arce

Vocal Suplente 3º: CI Fabiana Grella

TRIBUNAL DE ÉTICA

Juez: CI Armando Abraham

Juez: CI Laura Cuesta

Juez: CI Silvana Di Benedetto

Juez: CI Fernando Bonfanti

Juez: CI Leonardo Miretti

Juez: CI María Verónica Pascual

Secretaria: CI/Dra. María José Veglia

Asesor letrado: Dr. Juan Ignacio Carrara

DEPARTAMENTO DE FISCALIZACIÓN

Dr. Martín Brigada

AREA CONTABLE

CPN María Magdalena Mántaras

AREA ADMINISTRATIVA

Natalia Vega

Septiembre de 2018

INDICE

Introducción

Ley 20.266

Ley 13.154

Decreto 2.518/10

Decreto 03/11

Código Civil y Comercial

Unidad de Información Financiera (U.I.F.)

Ley 25.246

Resolución 11/11

Resolución 12/16

Nota Interpretativa Resolución 12/16

Resoluciones CCI

Convenio de colaboración institucional (Acuerdo CCISF 1ra. Circ. y CCISF 2da. Circ.)

Estatuto CCI

Código de Ética Profesional

Ordenanzas Municipales

N° 11.861 (Santa Fe)

N° 11.863 (Santa Fe)

N° 9.156 (Rosario)

N° 7.073 (Reconquista)

N° 4.332 (Villa Constitución)

N° 2.190 (Villa Gobernador Gálvez)

N° 3.727 (Esperanza)

N° 648 (Recreo)

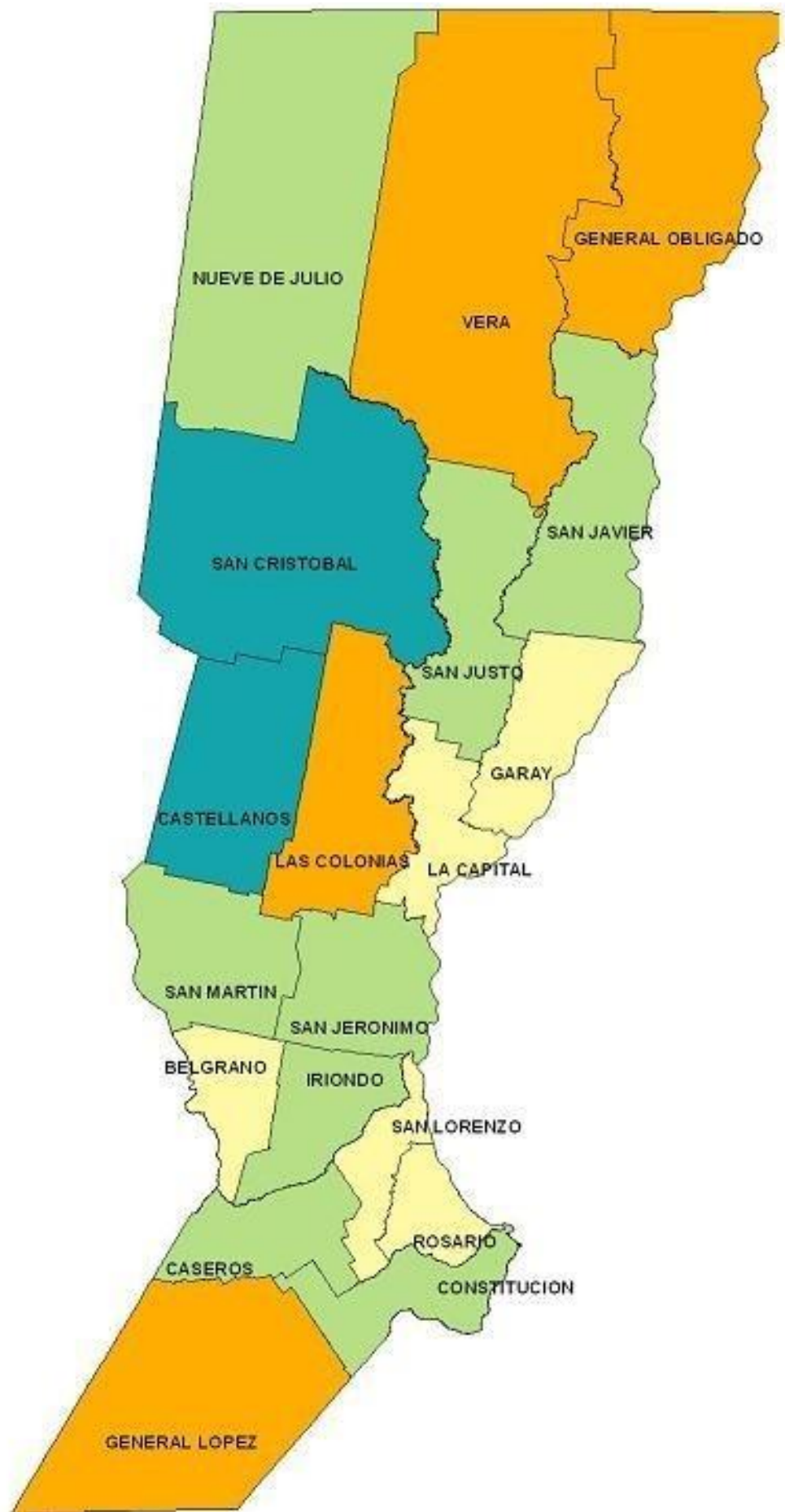
N° 1.652 (Franck)

N° 3.125 (Santo Tomé)

ANEXO:

Extracto fallos sobre corretaje y matriculación

Mecanismos de actuación ante la ilegalidad



INTRODUCCIÓN

El Directorio del **Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia de Santa Fe, 1ra. circunscripción** ha dispuesto la edición del presente Digesto como herramienta fundamental para el ejercicio de la actividad en el territorio santafesino, la cual está reglada por la ley 13.154.

Digesto es un vocablo que viene del latín, *digestum*, el cual a su vez deriva de *digerere*, cuyo significado es “*reunir ordenadamente*” y como tal, surgido en el año 530 d.C. como ordenamiento de las obras de los juristas romanos a posteriori pasó a ser un término aplicable a la codificación del Derecho en general. Pero dicha acepción se fue ampliando hasta alcanzar su significado actual: recopilación ordenada de normas vinculadas a un ámbito determinado. Y en el caso concreto, el repertorio seleccionado comprende leyes nacionales y provinciales, resoluciones de la U.I.F., ordenanzas municipales y resoluciones emanadas del directorio colegial con la finalidad de concentrar las disposiciones específicas que el corredor inmobiliario debe conocer para el correcto ejercicio de la profesión.

Para ello contará –por ser actualizable periódicamente- con un instrumento siempre a mano con las normas esenciales que, en definitiva, son las que marcan la diferencia con los actores ilegales por lo que la presente obra contiene también una sintética descripción de los mecanismos que el **CCISF-1ra. circ.** pone a disposición de todos sus matriculados para continuar en el arduo trabajo de la prevención y represión de quienes actúan al margen de la ley local que regula la actividad encuadrando sus conductas en las previsiones del Código Penal (usurpación de títulos).

Del repertorio nacional se han seleccionado las partes pertinentes de las leyes 20.266, 25.246, del Código Civil y Comercial y de las Resoluciones de la Unidad de Información Financiera que resultan de aplicación directa. En lo que respecta al ámbito provincial el presente digesto contiene íntegramente la ley 13.154, ordenanzas municipales de las localidades de Santa Fe, Reconquista, Esperanza, Franck, Recreo, Rosario, Villa Constitución, Villa Gobernador Gálvez y Santo Tomé.

De entre las 150 Resoluciones emanadas del Directorio desde la creación de la entidad se han omitido aquellas referidas a cuestiones operativas, rechazos de pedidos de matriculación, suspensión de matrículas a requerimiento del interesado y remisiones de legajos de matriculados al Tribunal de Disciplina y Ética ante la presunta comisión de infracciones. La selección en este caso se centró en aquellas disposiciones vinculadas con el ejercicio profesional o con servicios brindados por le entidad en relación a esto.

El Directorio

LEY N° 20.266

Buenos Aires, 10 de abril de 1973

En uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 5° del Estatuto de la Revolución Argentina, EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

(...)

CAPITULO XII – Corredores

Art. 31.- Sin perjuicio de las disposiciones del Código Civil y de la legislación local, es aplicable al ejercicio del corretaje o dispuesto en esta ley respecto de los martilleros, en todo lo que resulte pertinente y no se encuentre modificado en los Artículos siguientes.

(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028 B.O. 29/12/1999. Vigencia: a partir de los sesenta días de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 32.- Para ser corredor se requieren las siguientes condiciones habilitantes:

- a) Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del Artículo 2°;
- b) Poseer título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten.

(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028 B.O. 29/12/1999. Vigencia: a partir de los sesenta días de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 33.- Quien pretenda ejercer la actividad de corredor deberá inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente. Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Acreditar mayoría de edad y buena conducta;
- b) Poseer el título previsto en el inciso b) del Artículo 32;
- c) Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor;
- d) Constituir la garantía prevista en el Artículo 3° inciso d), con los alcances que determina el Artículo 6°;
- e) Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local.

Los que sin cumplir estas condiciones sin tener las calidades exigidas ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista en el Artículo 37, ni retribución de ninguna especie.

(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028 B.O. 29/12/1999. Vigencia: a partir de los sesenta días de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 34.- En el ejercicio de su profesión el corredor está facultado para:

- a) Poner en relación a 2 (dos) o más partes para la conclusión de negocios sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, subordinación o representación. No obstante una de las partes podrá encomendarles que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado;
- b) Informar sobre el valor venal o de mercado de los bienes que pueden ser objeto de actos jurídicos;
- c) Recabar directamente de las oficinas públicas, bancos y entidades oficiales y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de sus deberes;
- d) Prestar fianza por una de las partes.

(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028 B.O. 29/12/1999. Vigencia: a partir de los sesenta días de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 35.- Los corredores deben llevar asiento exacto y cronológico de todas las operaciones concluidas con su intervención, transcribiendo sus datos esenciales en un libro de registro, rubricado por el Registro Público de Comercio o por el órgano a cargo del gobierno de la matrícula en la jurisdicción.

(Artículo incorporado por art. 1° de la Ley N° 25.028. Vigencia: a partir de los sesenta días de su publicación en el Boletín Oficial.)

Art. 36.- *(Artículo derogado por art. 3° inc. c) de la Ley N° 26.994 B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014)*

Art. 37.- *(Artículo derogado por art. 3° inc. c) de la Ley N° 26.994 B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014)*

Art. 38.- *(Artículo derogado por art. 3° inc. c) de la Ley N° 26.994 B.O. 8/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014)*

Art. 39.- Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

LANUSSE – Carlos A. Rey – Carlos G.N. Coda – Gervasio R. Colombres.

LEY 13.154

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

TÍTULO I CORREDOR INMOBILIARIO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTÍCULO 2°.- 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 3°.- 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 4°.- 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 5°.- 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 inhabilitado 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 cometido 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 válidamente 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 afealía 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. Aprecbimiento 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 5° 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. .

Firmado: 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.-
Firmado: Hermes Juan Binner - 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 DECRETA:

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.-

Firmado: Hermes Juan Binner - Antonio Juan Bonfatti

CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

CAPITULO 10 - Corretaje

Artículo 1345: Definición. Hay contrato de corretaje cuando una persona, denominada corredor, se obliga ante otra, a mediar en la negociación y conclusión de uno o varios negocios, sin tener relación de dependencia o representación con ninguna de las partes.

Artículo 1346: Conclusión del contrato de corretaje. Sujetos. El contrato de corretaje se entiende concluido, si el corredor está habilitado para el ejercicio profesional del corretaje, por su intervención en el negocio, sin protesta expresa hecha saber al corredor contemporáneamente con el comienzo de su actuación o por la actuación de otro corredor por el otro comitente.

Si el comitente es una persona de derecho público, el contrato de corretaje debe ajustarse a las reglas de contratación pertinentes.

Pueden actuar como corredores personas humanas o jurídicas.

Artículo 1347: Obligaciones del corredor. El corredor debe:

- a) asegurarse de la identidad de las personas que intervienen en los negocios en que media y de su capacidad legal para contratar;
- b) proponer los negocios con exactitud, precisión y claridad, absteniéndose de mencionar supuestos inexactos que puedan inducir a error a las partes;
- c) comunicar a las partes todas las circunstancias que sean de su conocimiento y que de algún modo puedan influir en la conclusión o modalidades del negocio;
- d) mantener confidencialidad de todo lo que concierne a negociaciones en las que interviene, la que sólo debe ceder ante requerimiento judicial o de autoridad pública competente;
- e) asistir, en las operaciones hechas con su intervención, a la firma de los instrumentos conclusivos y a la entrega de los objetos o valores, si alguna de las partes lo requiere;
- f) guardar muestras de los productos que se negocien con su intervención, mientras subsista la posibilidad de controversia sobre la calidad de lo entregado.

Artículo 1348: Prohibición. Está prohibido al corredor:

- a) adquirir por sí o por interpósita persona efectos cuya negociación le ha sido encargada;
- b) tener cualquier clase de participación o interés en la negociación o en los bienes comprendidos en ella.

Artículo 1349: Garantía y representación. El corredor puede:

- a) otorgar garantía por obligaciones de una o de ambas partes en la negociación en la que actúen;
- b) recibir de una parte el encargo de representarla en la ejecución del negocio.

Artículo 1350: Comisión. El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez.

Artículo 1351: Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

Artículo 1352: Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión. Concluido el contrato, la comisión se debe aunque:

- a) el contrato esté sometido a condición resolutoria y ésta no se cumpla;

- b) el contrato no se cumpla, se resuelva, se rescinda o medie distracto;
- c) el corredor no concluya el contrato, si inicia la negociación y el comitente encarga su conclusión a un tercero, o lo concluye por sí en condiciones sustancialmente similares.

Artículo 1353: Supuestos específicos en los que la comisión no se debe. La comisión no se debe si el contrato:

- a) está sometido a condición suspensiva y ésta no se cumple;
- b) se anula por ilicitud de su objeto, por incapacidad o falta de representación de cualquiera de las partes, o por otra circunstancia que haya sido conocida por el corredor.

Artículo 1354: Gastos. El corredor no tiene derecho a reembolso de gastos, aun cuando la operación encomendada no se concrete, excepto pacto en contrario.

Artículo 1355: Normas especiales. Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales.

UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA

LEY 25.246

(Y modificatoria Ley 26.683)

CAPITULO II - Unidad de Información Financiera

(...)

ARTICULO 14. — La Unidad de Información Financiera (UIF) estará facultada para:

1. Solicitar informes, documentos, antecedentes y todo otro elemento que estime útil para el cumplimiento de sus funciones, a cualquier organismo público, nacional, provincial o municipal, y a personas humanas o jurídicas, públicas o privadas, todos los cuales estarán obligados a proporcionarlos dentro del término que se les fije, bajo apercibimiento de ley.

En el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa los sujetos contemplados en el artículo 20 no podrán oponer a la Unidad de Información Financiera (UIF) el secreto bancario, fiscal, bursátil o profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad.

CAPITULO III

Deber de informar. Sujetos obligados

ARTICULO 20: Están obligados a informar a la Unidad de Información Financiera (UIF), en los términos del artículo 21 de la presente ley: (...)

19. Los agentes o corredores inmobiliarios matriculados y las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados; (...)

ARTICULO 20 bis: El deber de informar es la obligación legal que tienen los sujetos enumerados en el artículo 20, en su ámbito de actuación, de poner a disposición de la Unidad de Información Financiera (UIF) la documentación recabada de sus clientes en cumplimiento de lo establecido en el artículo 21 inciso a) y de llevar a conocimiento de la Unidad de Información Financiera (UIF), las conductas o actividades de las personas humanas o jurídicas, a través de las cuales pudiere inferirse la existencia de una situación atípica que fuera susceptible de configurar un hecho u operación sospechosa, de lavado de activos o financiación de terrorismo.

El conocimiento de cualquier hecho u operación sospechosa, impondrá a tales sujetos la obligatoriedad del ejercicio de la actividad descripta precedentemente.

La Unidad de Información Financiera (UIF) determinará el procedimiento y la oportunidad a partir de la cual los obligados cumplirán ante ella el deber de informar que establece el artículo 20.

En el supuesto de que el sujeto obligado se trate de una persona jurídica regularmente constituida, deberá designarse un oficial de cumplimiento por el órgano de administración, en los supuestos que lo establezca la reglamentación. Su función será formalizar las presentaciones que deban efectuarse en el marco de las obligaciones establecidas por la ley y las directivas e instrucciones emitidas en consecuencia. No obstante ello, la responsabilidad del deber de informar conforme el artículo 21 es solidaria e ilimitada para la totalidad de los integrantes del órgano de administración.

En el supuesto de que el sujeto obligado se trate de una sociedad irregular, la obligación de informar recaerá en cualquiera de los socios de la misma.

Para el caso de que el sujeto obligado se trate de un organismo público de los enumerados en los incisos 6 y 15 del artículo 20, deberá designarse un oficial de cumplimiento a los efectos de formalizar las presentaciones que deban efectuarse en el

marco de las obligaciones establecidas por la ley y las directivas e instrucciones emitidas en consecuencia. No obstante ello la responsabilidad del deber de informar conforme el artículo 21 corresponde exclusivamente al titular del organismo.

(Artículo incorporado por art. 16 de la Ley N° 26.683 B.O. 21/06/2011)

ARTICULO 21: Las personas señaladas en el artículo precedente quedarán sometidas a las siguientes obligaciones:

a. Recabar de sus clientes, requirentes o aportantes, documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule, para realizar cualquier tipo de actividad de las que tienen por objeto. Sin embargo, podrá obviarse esta obligación cuando los importes sean inferiores al mínimo que establezca la circular respectiva.

Cuando los clientes, requirentes o aportantes actúen en representación de terceros, se deberán tomar los recaudos necesarios a efectos de que se identifique la identidad de la persona por quienes actúen.

Toda información deberá archivar por el término y según las formas que la Unidad de Información Financiera establezca;

b. Informar cualquier hecho u operación sospechosa independientemente del monto de la misma. A los efectos de la presente ley se consideran operaciones sospechosas aquellas transacciones que de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten inusuales, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean realizadas en forma aislada o reiterada.

La Unidad de Información Financiera establecerá, a través de pautas objetivas, las modalidades, oportunidades y límites del cumplimiento de esta obligación para cada categoría de obligado y tipo de actividad;

c. Abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la presente ley.

Con la finalidad de prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, los sujetos obligados a los que refieren los incisos 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 20 y 22 del artículo 20, sea que integren o no el mismo grupo económico y aun cuando se trate de entidades en el exterior, siempre que medie el consentimiento del titular de los datos previsto en el punto 1 del artículo 5° de la ley 25.326 y sus normas modificatorias, podrán compartir legajos de sus clientes que contengan información relacionada con la identificación del mismo, el origen y la licitud de los fondos. *(Inciso sustituido por art. 12 de la Ley N° 27.446 B.O. 18/06/2018)*

ARTICULO 21 bis: Son considerados clientes, a los fines del inciso a) del artículo 21 de la presente ley, todas aquellas personas humanas, jurídicas, patrimonios de afectación, u otras estructuras jurídicas, y quienes actúen por cuenta y orden de éstas; con los cuales se establezca, de manera ocasional o permanente, una relación contractual de carácter financiero, económico o comercial.

1. Respecto de sus clientes, los sujetos obligados deberán cumplimentar las siguientes obligaciones:

a) Identificarlos mediante la información, y en su caso la documentación, que se requiera conforme las normas que dicte la Unidad de Información Financiera y que se pueda obtener de ellos o de fuentes confiables e independientes, que permitan con razonable certeza acreditar la veracidad de su contenido.

La tarea comprende la individualización del cliente, el propósito, carácter o naturaleza del vínculo establecido con el sujeto obligado, el riesgo de lavado de activos y/o financiación del terrorismo asociado a éstos y su operatoria.

En todos los casos, deberán adoptar medidas razonables desde un enfoque basado en riesgo para identificar a los propietarios, beneficiarios finales y aquellos que ejercen el

control real de la persona jurídica, patrimonio de afectación o estructura jurídica, junto con su estructura de titularidad y control.

Cuando existan dudas sobre si los clientes actúan por cuenta propia, o exista la certeza de que no actúan por cuenta propia, deberán adoptar medidas adicionales razonables y proporcionadas, mediante un enfoque basado en riesgo, a fin de obtener información sobre la verdadera identidad de la persona por cuenta de la cual actúan los clientes.

A tales fines, deberán prestar especial atención, a efectos de evitar que las personas humanas utilicen estructuras jurídicas, como empresas pantalla o patrimonios de afectación, para realizar sus operaciones.

En razón de ello, deberán realizar esfuerzos razonables para identificar al beneficiario final. Cuando ello no resulte posible, deberán identificar a quienes integran los órganos de administración y control de la persona jurídica; o en su defecto a aquellas personas humanas que posean facultades de administración y/o disposición, o que ejerzan el control de la persona, estructura jurídica o patrimonio de afectación, aun cuando éste fuera indirecto.

Asimismo, deberán adoptar medidas específicas a efectos de disminuir el riesgo del lavado de activos y la financiación del terrorismo, cuando se contrate un servicio y/o producto con clientes que no han estado físicamente presentes para su identificación; debiendo completar las medidas de verificación en tiempo razonablemente práctico, siempre que los riesgos de lavado de activos y/o financiación del terrorismo se administren con eficacia y resulten esenciales a efectos de no interrumpir el curso normal de la actividad.

En todos los casos, deberá determinarse el riesgo del cliente y de la operatoria, implementar medidas idóneas para su mitigación, y establecer reglas de monitoreo y control continuo que resulten proporcionales a éstos; teniendo en consideración un enfoque basado en riesgo.

Cuando se tratare de personas expuestas políticamente, deberán adoptarse medidas de debida diligencia intensificadas tendientes a establecer alertas, que permitan tomar medidas oportunas a efectos de detectar posibles desvíos en el perfil del cliente, a fin de mitigar el riesgo de lavado de activos y/o financiación del terrorismo vinculado al riesgo inherente a éste y/o a su operatoria;

b) Determinar el origen y licitud de los fondos;

c) Conservar la información recabada respecto de sus clientes, en forma física o digital, por un plazo mínimo de cinco (5) años; debiendo permitir ésta reconstruir las transacciones realizadas, nacionales o internacionales; y encontrarse a disposición de la Unidad de Información Financiera y/o de las autoridades competentes cuando éstas lo requieran;

d) Reportar “hechos” u “operaciones sospechosas” de lavado de activos, ante la Unidad de Información Financiera, en un plazo máximo de quince (15) días corridos, contados a partir de la fecha en que el sujeto obligado concluya que la operación reviste tal carácter. La fecha de reporte no podrá superar los ciento cincuenta (150) días corridos contados desde la fecha de la operación sospechosa realizada o tentada;

e) Reportar “hechos” u “operaciones sospechosas” de financiación de terrorismo, ante la Unidad de Información Financiera, en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, a partir de la operación realizada o tentada, habilitándose días y horas inhábiles al efecto.

2. Asimismo, los sujetos obligados deberán:

a) Registrarse ante la Unidad de Información Financiera;

b) Documentar los procedimientos de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, estableciendo manuales internos que reflejen las tareas a desarrollar,

asignando las responsabilidades funcionales que correspondan, en atención a la estructura del sujeto obligado, y teniendo en cuenta un enfoque basado en riesgo;

c) Designar oficiales de cumplimiento, que serán responsables ante la Unidad de Información Financiera del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente norma y por las reglamentaciones que dicte esa unidad. Las personas designadas deberán integrar el órgano de administración de la entidad.

En el caso que el sujeto obligado fuere una persona humana, será considerado éste con tal carácter.

Las obligaciones establecidas en el presente artículo serán objeto de reglamentación.

(Artículo sustituido por art. 13 de la Ley N° 27.446 B.O. 18/06/2018)

ARTICULO 22: Los funcionarios y empleados de la Unidad de Información Financiera están obligados a guardar secreto de las informaciones recibidas en razón de su cargo, al igual que de las tareas de inteligencia desarrolladas en su consecuencia. El mismo deber de guardar secreto rige para las personas y entidades obligadas por esta ley a suministrar datos a la Unidad de Información Financiera.

El funcionario o empleado de la Unidad de Información Financiera, así como también las personas que por sí o por otro revelen las informaciones secretas fuera del ámbito de la Unidad de Información Financiera, serán reprimidos con prisión de seis meses a tres años.

(...)

ARTICULO 24: 1. La persona que actuando como órgano o ejecutor de una persona jurídica o la persona de existencia visible que incumpla alguna de las obligaciones ante la Unidad de Información Financiera (UIF) creada por esta ley, será sancionada con pena de multa de una (1) a diez (10) veces del valor total de los bienes u operación a los que se refiera la infracción, siempre y cuando el hecho no constituya un delito más grave.

2. La misma sanción será aplicable a la persona jurídica en cuyo organismo se desempeñare el sujeto infractor.

3. Cuando no se pueda establecer el valor real de los bienes, la multa será de diez mil pesos (\$ 10.000) a cien mil pesos (\$ 100.000).

4. La acción para aplicar la sanción establecida en este artículo prescribirá a los cinco (5) años, del incumplimiento. Igual plazo regirá para la ejecución de la multa, computados a partir de que quede firme el acto que así la disponga.

5. El cómputo de la prescripción de la acción para aplicar la sanción prevista en este artículo se interrumpirá: por la notificación del acto que disponga la apertura de la instrucción sumarial o por la notificación del acto administrativo que disponga su aplicación.

(Artículo sustituido por art. 19 de la Ley N° 26.683 B.O. 21/06/2011)

Resolución 11/2011

(Modificada por Resolución 52/12)

Apruébase la Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente.

Bs. As., 13/1/2011

VISTO, el Expediente N° 963/2008 del registro de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, lo dispuesto por la Ley N° 25.246, modificada por las Leyes N° 26.087, N° 26.119 y N° 26.268, las Leyes N° 23.660; N° 24.759; N° 25.188 y N° 26.097; así como lo previsto en los Decretos N° 290/2007 y N° 1225/2007 y lo establecido en las

Resoluciones de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, dirigidas a los Sujetos Obligados a informar, contemplados en el artículo 20 de la Ley N° 25.246 y, CONSIDERANDO:

Que nuestro país ha aprobado, mediante la sanción de la Ley N° 24.759, la "Convención Interamericana contra la Corrupción" firmada en la tercera sesión plenaria de la ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS, celebrada en CARACAS, VENEZUELA.

Que la citada Convención define la "FUNCION PUBLICA" como "toda actividad temporal o permanente, remunerada u honoraria, realizada por una persona natural en nombre del Estado o al servicio del Estado o de sus entidades, en cualquiera de sus niveles jerárquicos" y establece que "FUNCIONARIO PUBLICO", "OFICIAL GUBERNAMENTAL" o "SERVIDOR PUBLICO" es cualquier funcionario o empleado del Estado de sus entidades, incluidos los que han sido seleccionados, designados o electos para desempeñar actividades o funciones en nombre del Estado o al servicio del Estado, en todos sus niveles jerárquicos.

Que asimismo, en el artículo II de la mencionada Convención se establece que sus propósitos son: "1. Promover y fortalecer el desarrollo, por cada uno de los Estados Parte, de los mecanismos necesarios para prevenir, detectar, sancionar y erradicar la corrupción y; 2. Promover, facilitar y regular la cooperación entre los Estados Parte a fin de asegurar la eficacia de las medidas y acciones para prevenir, detectar, sancionar y erradicar los actos de corrupción en el ejercicio de las funciones públicas y los actos de corrupción específicamente vinculados con tal ejercicio".

Que, por otra parte, en el artículo III de esa Convención se prevén medidas preventivas, indicándose que: "A los fines expuestos en el Artículo II de esta Convención, los Estados Parte convienen en considerar la aplicabilidad de medidas, dentro de sus propios sistemas institucionales, destinadas a crear, mantener y fortalecer: ... 4. Sistemas para la declaración de los ingresos, activos y pasivos por parte de las personas que desempeñan funciones públicas en los cargos que establezca la ley y para la publicación de tales declaraciones cuando corresponda".

Que mediante la sanción de la Ley N° 26.097 se aprobó la "Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción", adoptada en NUEVA YORK —ESTADOS UNIDOS DE AMERICA— el 31 de octubre de 2003.

Que el artículo 2° de la citada Convención dispone que a los efectos de esa Convención se entenderá por "funcionario público" a: "i) toda persona que ocupe un cargo legislativo, ejecutivo, administrativo o judicial de un Estado Parte, ya sea designado o elegido, permanente o temporal, remunerado u honorario, sea cual sea la antigüedad de esa persona en el cargo; ii) toda otra persona que desempeñe una función pública, incluso para un organismo público o una empresa pública, o que preste un servicio público, según se defina en el derecho interno del Estado Parte y se aplique en la esfera pertinente del ordenamiento jurídico de ese Estado Parte".

Que se considera oportuno establecer quiénes deben ser considerados Personas Expuestas Políticamente en nuestro país, a cuyo efecto se ha elaborado una nómina de funciones de Personas Expuestas Políticamente, que deberán tener en cuenta los sujetos obligados a informar, comprendidos en el artículo 20 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias.

Que a los efectos de elaborar la aludida Nómina, esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA ha tenido en consideración, entre otros antecedentes lo dispuesto en el Artículo 5° de la Ley N° 25.188 de Etica en el Ejercicio de la Función Pública que enuncia a diversos magistrados y funcionarios del ámbito del Poder Ejecutivo Nacional, del Poder Legislativo y del Poder Judicial, diversas normas y proyectos normativos elaborados hasta el presente, incorporando a otros funcionarios que se desempeñan en

las administraciones públicas provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Que, se ha tenido en cuenta la realidad social, política y económica de nuestro país.

Que asimismo se tuvo en consideración la relevancia de las funciones incluidas en la Nómina, el carácter de servicio público y el interés público comprometido en las mismas, todo lo cual implica una importante exposición política en nuestro país.

Que teniendo en cuenta lo indicado en los párrafos precedentes, esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA por medio de la presente aprueba la "Nómina de Funciones de Personas Expuestas Políticamente" que comprende a Funcionarios públicos nacionales, provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; autoridades y representantes legales de organizaciones sindicales y empresariales (cámaras, asociaciones y otras formas de agrupación corporativa) y de las obras sociales contempladas en la Ley N° 23.660, funcionarios públicos extranjeros; los cónyuges o convivientes reconocidos legalmente y familiares en línea ascendiente, descendiente o colateral hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad y a las personas que sean públicamente conocidas por su proximidad con ellas.

Que asimismo por la presente se aprueba la "Declaración Jurada sobre la condición de Persona Expuesta Políticamente", a los efectos de su utilización por parte de los sujetos obligados.

Que se establece también un plazo prudencial para que los sujetos obligados adecuen sus procedimientos internos e identifiquen entre sus clientes, requirentes, donantes o aportantes, cuáles de ellos son Personas Expuestas Políticamente.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 25.246, esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA es el Organismo competente para entender en el análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir los delitos de lavado de activos y de financiación del terrorismo.

Que la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA se encuentra facultada para emitir directivas e instrucciones que deberán cumplir e implementar los sujetos obligados, conforme lo dispuesto en el artículo 14 incisos 7) y 10) y en el artículo 21 incisos a) y b) de la Ley N° 25.246.

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos de esta Unidad ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente se dicta en ejercicio de las citadas facultades, previa consulta al Consejo Asesor de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Por ello, EL PRESIDENTE DE LA UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA RESUELVE:

Artículo 1° — Son Personas Expuestas Políticamente las siguientes:

a) Los funcionarios públicos extranjeros: quedan comprendidas las personas que desempeñen o hayan desempeñado dichas funciones hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria, ocupando alguno de los siguientes cargos:

1 - Jefes de Estado, jefes de Gobierno, gobernadores, intendentes, ministros, secretarios y subsecretarios de Estado y otros cargos gubernamentales equivalentes;

2 - Miembros del Parlamento/Poder Legislativo;

3 - Jueces, miembros superiores de tribunales y otras altas instancias judiciales y administrativas de ese ámbito del Poder Judicial;

4 - Embajadores y cónsules.

5 - Oficiales de alto rango de las fuerzas armadas (a partir de coronel o grado equivalente en la fuerza y/o país de que se trate) y de las fuerzas de seguridad pública (a partir de comisario o rango equivalente según la fuerza y/o país de que se trate);

6 - Miembros de los órganos de dirección y control de empresas de propiedad estatal;

7 - Directores, gobernadores, consejeros, síndicos o autoridades equivalentes de bancos centrales y otros organismos estatales de regulación y/o supervisión;

b) Los cónyuges, o convivientes reconocidos legalmente, familiares en línea ascendiente o descendiente hasta el primer grado de consanguinidad y allegados cercanos de las personas a que se refieren los puntos 1 a 7 del artículo 1º, inciso a), durante el plazo indicado. A estos efectos, debe entenderse como allegado cercano a aquella persona pública y comúnmente conocida por su íntima asociación a la persona definida como Persona Expuesta Políticamente en los puntos precedentes, incluyendo a quienes están en posición de realizar operaciones por grandes sumas de dinero en nombre de la referida persona.

c) Los funcionarios públicos nacionales que a continuación se señalan que se desempeñen o hayan desempeñado hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria:

1 - El Presidente y Vicepresidente de la Nación;

2 - Los Senadores y Diputados de la Nación;

3 - Los magistrados del Poder Judicial de la Nación;

4 - Los magistrados del Ministerio Público de la Nación;

5 - El Defensor del Pueblo de la Nación y los adjuntos del Defensor del Pueblo;

6- El Jefe de Gabinete de Ministros, los Ministros, Secretarios y Subsecretarios del Poder Ejecutivo Nacional;

7- Los interventores federales;

8- El Síndico General de la Nación y los Síndicos Generales Adjuntos de la Sindicatura General de la Nación, el presidente y los auditores generales de la Auditoría General de la Nación, las autoridades superiores de los entes reguladores y los demás órganos que integran los sistemas de control del sector público nacional, y los miembros de organismos jurisdiccionales administrativos;

9- Los miembros del Consejo de la Magistratura y del Jurado de Enjuiciamiento;

10- Los Embajadores y Cónsules;

11- El personal de las Fuerzas Armadas, de la Policía Federal Argentina, de Gendarmería Nacional, de la Prefectura Naval Argentina, del Servicio Penitenciario Federal y de la Policía de Seguridad Aeroportuaria con jerarquía no menor de coronel o grado equivalente según la fuerza;

12- Los Rectores, Decanos y Secretarios de las Universidades Nacionales;

13- Los funcionarios o empleados con categoría o función no inferior a la de director general o nacional, que presten servicio en la Administración Pública Nacional, centralizada o descentralizada, las entidades autárquicas, los bancos y entidades financieras del sistema oficial, las obras sociales administradas por el Estado, las empresas del Estado, las sociedades del Estado y el personal con similar categoría o función, designado a propuesta del Estado en las sociedades de economía mixta, en las sociedades anónimas con participación estatal y en otros entes del sector público;

14- Todo funcionario o empleado público encargado de otorgar habilitaciones administrativas para el ejercicio de cualquier actividad, como también todo funcionario o empleado público encargado de controlar el funcionamiento de dichas actividades o de ejercer cualquier otro control en virtud de un poder de policía;

15- Los funcionarios que integran los organismos de control de los servicios públicos privatizados, con categoría no inferior a la de director general o nacional;

16- El personal que se desempeña en el Poder Legislativo de la Nación, con categoría no inferior a la de director;

17- El personal que cumpla servicios en el Poder Judicial de la Nación y en el Ministerio Público de la Nación, con categoría no inferior a Secretario;

18- Todo funcionario o empleado público que integre comisiones de adjudicación de licitaciones, de compra o de recepción de bienes, o participe en la toma de decisiones de licitaciones o compras;

19- Todo funcionario público que tenga por función administrar un patrimonio público o privado, o controlar o fiscalizar los ingresos públicos cualquiera fuera su naturaleza;

20- Los directores y administradores de las entidades sometidas al control externo del Honorable Congreso de la Nación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley N° 24.156.

d) Los funcionarios públicos provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que a continuación se señalan, que se desempeñen o hayan desempeñado hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria:

1- Gobernadores, Intendentes y Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

2- Ministros de Gobierno, Secretarios y Subsecretarios; Ministros de los Tribunales Superiores de Justicia de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

3- Jueces y Secretarios de los Poderes Judiciales Provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4- Legisladores provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

5- Los miembros del Consejo de la Magistratura y del Jurado de Enjuiciamiento;

6- Máxima autoridad de los Organismos de Control y de los entes autárquicos provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

7- Máxima autoridad de las sociedades de propiedad de los estados provinciales, municipales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

e) Las autoridades y apoderados de partidos políticos a nivel nacional, provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se desempeñen o hayan desempeñado hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria.

f) Las autoridades y representantes legales de organizaciones sindicales y empresariales (cámaras, asociaciones y otras formas de agrupación corporativa con excepción de aquellas que únicamente administren las contribuciones o participaciones efectuadas por sus socios, asociados, miembros asociados, miembros adherentes y/o las que surgen de acuerdos destinados a cumplir con sus objetivos estatutarios) que desempeñen o hayan desempeñado dichas funciones hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria.

El alcance establecido se limita a aquellos rangos, jerarquías o categorías con facultades de decisión resolutive, por lo tanto se excluye a los funcionarios de niveles intermedios o inferiores.

g) Las autoridades y representantes legales de las obras sociales contempladas en la Ley N° 23.660, que desempeñen o hayan desempeñado dichas funciones hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria.

El alcance establecido se limita a aquellos rangos, jerarquías o categorías con facultades de decisión resolutive, por lo tanto se excluye a los funcionarios de niveles intermedios o inferiores.

h) Las personas que desempeñen o que hayan desempeñado hasta dos años anteriores a la fecha en que fue realizada la operatoria, funciones superiores en una organización internacional y sean miembros de la alta gerencia, es decir, directores, subdirectores y miembros de la Junta o funciones equivalentes excluyéndose a los funcionarios de niveles intermedios o inferiores.

i) Los cónyuges, o convivientes reconocidos legalmente, y familiares en línea ascendiente o descendiente hasta el primer grado de consanguinidad, de las personas a que se refieren los puntos c), d), e), f), g), y h) durante los plazos que para ellas se indican.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Resolución N° 52/2012 de la Unidad de Información Financiera B.O. 3/4/2012. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

Art. 2° — Aprobar la "Declaración Jurada sobre la condición de Personas Expuestas Políticamente", que como ANEXO se incorpora a la presente.

Art. 3° — Al iniciar la relación comercial o contractual los sujetos obligados deberán requerir a todos sus clientes, requirentes, donantes o aportantes, según sea el caso, la suscripción de la "Declaración Jurada sobre la condición de Persona Expuesta Políticamente", de acuerdo con el modelo que se acompaña como ANEXO a la presente, pudiendo adicionar todo otro dato que considere necesario para la identificación de la persona.

(Artículo sustituido por art. 3° de la Resolución N° 52/2012 de la Unidad de Información Financiera B.O. 3/4/2012. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

Art. 4° — Además de lo establecido en el artículo precedente, los sujetos obligados deberán:

a) Respecto de los clientes, requirentes, donantes o aportantes que reúnan la condición de "Personas Expuestas Políticamente" en los términos del artículo 1° apartados a) y b):

1. Llevar a cabo un seguimiento más exhaustivo de la relación, a estos efectos los Sujetos Obligados deberán contar con la aprobación del Oficial de Cumplimiento para establecer, o mantener, las relaciones con estos clientes.

2. Reforzar todas las medidas necesarias tendientes a determinar cuál es el origen de los fondos que involucren sus operaciones, considerando su razonabilidad y justificación económica y jurídica, y prestar especial atención a las transacciones realizadas, que no guarden relación con la actividad declarada y con su perfil como cliente, requirente, donante o aportante.

3. Llevar adelante un monitoreo continuo de la relación comercial.

b) Respecto de los clientes, requirentes, donantes o aportantes que reúnan la condición de

"Personas Expuestas Políticamente" en los términos del artículo 1° apartados c), d), e), f), g), h) e i) únicamente en aquellos casos en que los Sujetos Obligados detecten mayor riesgo en la relación con estas personas, deberán aplicar la medidas establecidas en los puntos 1 a 3 precedentes.

(Artículo sustituido por art. 4° de la Resolución N° 52/2012 de la Unidad de Información Financiera B.O. 3/4/2012. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

Art. 5° — Los sujetos obligados deberán, en virtud de las obligaciones del artículo 21 inciso a) de la Ley 25.246, conservar constancias del cumplimiento de las exigencias previstas precedentemente, por un plazo de DIEZ (10) años.

Art. 6° — En los Reportes de Operaciones Sospechosas que se encuentren involucradas Personas Expuestas Políticamente, los sujetos obligados deberán dejar debida constancia de ello al efectuar la descripción de la operatoria.

La misma constancia deberá dejarse en los Reportes de Actividad Sospechosa de Financiación del Terrorismo (RFT1), efectuados conforme lo dispuesto en la Resolución UIF N° 125/2009.

Art. 7° — Los sujetos obligados deberán tener identificados, entre todos sus clientes, requirentes, donantes o aportantes, a aquellos que reúnen la condición de "Personas Expuestas Políticamente", antes del 1° de abril de 2011.

Art. 8° — La presente Resolución comenzará a regir a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 9º — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — José Sbattella.

ANEXO

(Anexo sustituido por art. 2º de la Resolución N° 52/2012 de la Unidad de Información Financiera B.O. 3/4/2012. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

“Declaración Jurada sobre la condición de Persona Expuesta Políticamente”

El/la (1) que suscribe, _____ (2) declara bajo juramento que los datos consignados en la presente son correctos, completos y fiel expresión de la verdad y que SI/NO (1) se encuentra incluido y/o alcanzado dentro de la “Nómina de Personas Expuestas Políticamente” aprobada por la Unidad de Información Financiera, que ha leído.

En caso afirmativo indicar detalladamente el motivo: _____

Además, asume el compromiso de informar cualquier modificación que se produzca a este respecto, dentro de los treinta (30) días de ocurrida, mediante la presentación de una nueva declaración jurada.

Documento: Tipo (3) _____ N° _____

País y Autoridad de Emisión: _____

Carácter invocado (4): _____

CUIT/CUIL/CDI (1) N°: _____

Lugar y fecha: _____

Firma: _____

Certifico/Certificamos que la firma que antecede concuerda con la registrada en nuestros libros/fue puesta en mi/nuestra presencia (1).

Firma y sello del Sujeto Obligado o de los funcionarios del Sujetos Obligado autorizados.

Observaciones:

(1) Tachar lo que no corresponda. (2) Integrar con el nombre y apellido del cliente, aun cuando en su representación firme un apoderado. (3) Indicar DNI, LE o LC para argentinos nativos. Para extranjeros: DNI extranjeros, Carné internacional, Pasaporte, Certificado provisorio, Documento de identidad del respectivo país, según corresponda. (4) Indicar titular, representante legal, apoderado. Cuando se trate de apoderado, el poder otorgado debe ser amplio y general y estar vigente a la fecha en que se suscriba la presente declaración.

Nota: Esta declaración deberá ser integrada por duplicado, el que intervenido por el sujeto obligado servirá como constancia de recepción de la presente declaración para el cliente. Esta declaración podrá ser integrada en los legajos o cualquier otro formulario que utilicen habitualmente los Sujetos Obligados para vincularse con sus clientes.

Resolución 16/12

(Y modificatorias 140/12, 49/13, 3/14 y 104/16)

Los Agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados y las Sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario; Integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o Corredores Inmobiliarios Matriculados. Artículo 20, inciso 19, de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias.

Bs. As., 25/1/2012

VISTO el Expediente N° 5807/2011 del registro de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, lo dispuesto en las Leyes N° 25.246 (B.O. 10/5/2000), N° 26.683 (B.O. 21/6/2011), N° 26.734 (B.O. 28/12/2011); los Decretos N° 290/07 (B.O. 29/3/2007) y N° 1936/10 (B.O. 14/12/2010), las Resoluciones UIF N° 125/09 (BO 11/5/2009); N° 11/11 (B.O. 14/1/2011); N° 50/11 (B.O. 1/4/2011); N° 51/11 (B.O. 1/4/2011); N° 70/11 (B.O. 30/5/2011); N° 165/11 (B.O. 17/10/2011); N° 220/11 (B.O. 1/12/2011), y

CONSIDERANDO:

Que en virtud de lo establecido en el artículo 6° de las Leyes N° 25.246 y sus modificatorias y N° 26.734 esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA es el Organismo encargado del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir los delitos de Lavado de Activos (artículo 303 del Código Penal) y de Financiación del Terrorismo (artículos 41 quinquies y 306 del Código Penal).

Que el inciso 2 del artículo 13 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias establece que es competencia de la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA disponer y dirigir el análisis de los actos, actividades y operaciones que puedan configurar actividades de Lavado de Activos o de Financiación del Terrorismo y, en su caso, poner los elementos de convicción obtenidos a disposición del MINISTERIO PUBLICO, para el ejercicio de las acciones pertinentes.

Que, a esos efectos, la Ley N° 25.246 y sus modificatorias enumeran en su artículo 20 una serie de Sujetos Obligados a informar a esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Que los Sujetos Obligados, entre los que se encuentran enumerados —en el inciso 19. del artículo 20 de la citada Ley—, LOS AGENTES O CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS Y LAS SOCIEDADES DE CUALQUIER TIPO QUE TENGAN POR OBJETO EL CORRETAJE INMOBILIARIO; INTEGRADAS Y/O ADMINISTRADAS EXCLUSIVAMENTE POR AGENTES O CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS, deben cumplir con las disposiciones de los artículos 14; 20 bis; 21 y 21 bis de la Ley N° 25.246, conforme la reglamentación dictada por esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Que el artículo 20 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias define el contenido del deber de informar que tienen los Sujetos Obligados; prescribe que la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA determinará el procedimiento y la oportunidad a partir de la cual los mismos cumplirán ante ella el deber de informar establecido por el artículo 21 de la mencionada ley y dispone que los Sujetos Obligados constituidos como Personas Jurídicas deberán designar un Oficial de Cumplimiento.

Que en el inciso a. del artículo 21 precitado, se establecen las obligaciones a las que quedarán sometidos los Sujetos Obligados disponiéndose asimismo que la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA fijará el término y la forma en que corresponderá archivar toda la información.

Que el inciso b. del artículo 21 define el concepto de operación sospechosa y dispone que la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA deberá establecer, a través de pautas objetivas, las modalidades, oportunidades y límites del cumplimiento de la obligación de informarlas, para cada categoría de obligado y tipo de actividad.

Que, a su turno, el inciso c. del mencionado artículo dispone que los Sujetos Obligados deberán abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la ley.

Que el artículo 21 bis de la Ley N° 25.246, y sus modificatorias, define el concepto de “cliente”; y establece que los Sujetos Obligados deberán requerir a sus clientes cierta información mínima, a los efectos de su identificación; adoptar medidas adicionales razonables a fin de obtener información sobre la verdadera identidad de la persona por cuenta de la cual actúan los clientes; prestar especial atención a las transacciones realizadas por las Personas Expuestas Políticamente; contar con un manual de procedimiento de prevención del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; designar un Oficial de Cumplimiento; conservar la información y reportar los “hechos” u “operaciones sospechosas” de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo observando los plazos establecidos, todo ello, conforme la reglamentación emitida por esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Que, en virtud de lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA se encuentra facultada para:

- Solicitar informes, documentos, y todo otro elemento que estime útil, a cualquier organismo público y a personas físicas o jurídicas —públicas o privadas— y que, en el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa, los Sujetos Obligados no podrán oponer a esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA los secretos bancario, fiscal, bursátil o profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad (inciso 1.).

- Actuar en cualquier lugar de la República en cumplimiento de las funciones legalmente establecidas (inciso 4.).

- Disponer la implementación de sistemas de contralor interno para los Sujetos Obligados y establecer los procedimientos de Supervisión, Fiscalización e Inspección In Situ para el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 21 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y de las resoluciones dictadas por esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA (inciso 7.).

- Aplicar las sanciones previstas en el capítulo IV de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (inciso 8.).

- Emitir directivas e instrucciones que deberán cumplir e implementar los Sujetos Obligados, previa consulta con los Organismos específicos de Control; estableciéndose que estos últimos podrán dictar normas de procedimiento complementarias sin ampliar ni modificar los alcances definidos por dichas directivas e instrucciones (inciso 10.).

Que a los efectos de emitir la presente resolución esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA ha tenido especialmente en cuenta las 40 Recomendaciones del GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL (FATF/GAFI) —aprobadas en el año 2003—, las 9 Recomendaciones Especiales del GAFI sobre Financiamiento del Terrorismo, como así también, otros antecedentes internacionales en materia de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo.

Que también se tuvo en consideración lo establecido en las Resoluciones UIF N° 125/09 (Prevención de Financiación del Terrorismo); N° 11/11 (Personas Expuestas Políticamente); N° 50/11 (Registración de los Sujetos Obligados y, en su caso, de los Oficiales de Cumplimiento); N° 51/11 (Sistema de Reporte de Operaciones Sospechosas “on line”); N° 70/11 (Reporte Sistemático de Operaciones) y N° 165/11 y N° 220/11 (Procedimientos de Supervisión, Fiscalización e Inspección in Situ).

Que, asimismo, se han recibido presentaciones y mantenido diversas reuniones con representantes de la FEDERACION INMOBILIARIA DE LA REPUBLICA ARGENTINA (FIRA), de la CAMARA INMOBILIARIA ARGENTINA (CIA) y del COLEGIO UNICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES (CUCICBA), que fueron consideradas para el dictado de la presente resolución.

Que la Dirección de Asuntos Jurídicos de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 14 incisos 7. y 10., 20 bis, 21 y 21 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, previa consulta al Consejo Asesor de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA. Por ello, EL PRESIDENTE DE LA UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA RESUELVE:

Artículo 1° — Establécense las medidas y procedimientos que los Sujetos Obligados a los que se dirige la presente resolución deberán observar para prevenir, detectar y reportar los hechos, actos, operaciones u omisiones que pudieran constituir delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

CAPITULO I. DEFINICIONES.

Art. 2° — A los efectos de la presente resolución se entenderá por:

a) Sujetos Obligados:

1. Los agentes o corredores inmobiliarios matriculados.
2. Las sociedades de cualquier tipo que tengan por objeto el corretaje inmobiliario, integradas y/o administradas exclusivamente por agentes o corredores inmobiliarios matriculados.

b) Cliente: todas aquellas personas físicas o jurídicas a quienes el Sujeto Obligado preste servicios profesionales (quedan comprendidas en este concepto las simples asociaciones del artículo 46 del Código Civil y otros entes a los cuales las leyes especiales les acuerden el tratamiento de sujetos de derecho).

Cuando en una misma operación inmobiliaria participen como intermediarios dos o más Sujetos Obligados se considerará cliente a aquella/s persona/s física/s o jurídica/s en nombre o representación de la cual actúa cada uno de ellos. Cada Sujeto Obligado deberá cumplir las previsiones contenidas en la presente resolución, exclusivamente respecto de su cliente. En estos casos los Sujetos Obligados deberán identificar con la matrícula correspondiente al/a los restantes Sujetos Obligados que intervinieron en la operación.

No obstante ello, cuando en una misma operación inmobiliaria participen dos o más intermediarios y alguno de ellos no sea Sujeto Obligado, aquél que sí lo sea deberá cumplir las disposiciones de la presente respecto de todas las persona/s física/s o jurídica/s que participen en la operación, aún cuando no actúe en representación de alguno de ellos.

c) Personas Expuestas Políticamente: se entiende por personas expuestas políticamente a las comprendidas en la Resolución UIF vigente en la materia.

d) Reportes Sistemáticos: son aquellas informaciones que obligatoriamente deberán remitir los Sujetos Obligados a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, en

forma mensual mediante sistema “on line”, conforme a las obligaciones establecidas en los artículos 14 inciso 1. y 21 inciso a. de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias.

e) Operaciones Inusuales: son aquellas operaciones tentadas o realizadas en forma aislada o reiterada, sin justificación económica y/o jurídica, ya sea porque no guardan relación con el perfil económico, financiero, patrimonial o tributario del cliente, o porque se desvían de los usos y costumbres en las prácticas de mercado, por su frecuencia, habitualidad, monto, complejidad, naturaleza y/o características particulares.

f) Operaciones Sospechosas: son aquellas operaciones tentadas o realizadas, que habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el Sujeto Obligado, las mismas no guardan relación con las actividades lícitas declaradas por el cliente, o cuando se verifiquen dudas respecto de la autenticidad, veracidad o coherencia de la documentación presentada por el cliente, ocasionando sospecha de Lavado de Activos; o aún cuando tratándose de operaciones relacionadas con actividades lícitas, exista sospecha de que estén vinculadas o que vayan a ser utilizadas para la Financiación del Terrorismo.

g) Propietario/Beneficiario: se refiere a las personas físicas que tengan como mínimo el VEINTE (20) por ciento del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre una persona jurídica, u otros entes asimilables de conformidad con lo dispuesto en la presente resolución.

CAPITULO II. POLITICAS PARA PREVENIR E IMPEDIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y LA FINANCIACION DEL TERRORISMO. INFORMACION DE LOS ARTICULOS 20 BIS, 21 Y 21 BIS DE LA LEY N° 25.246 Y SUS MODIFICATORIAS.

Art. 3° — Política de prevención. A los fines del correcto cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 20 bis, 21 incisos a. y b. y 21 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, los Sujetos Obligados deberán adoptar una política de prevención en materia de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, de conformidad a la presente resolución.

La misma deberá contemplar, por lo menos, los siguientes aspectos:

a) La elaboración de un manual que contendrá los mecanismos y procedimientos para la prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, que deberá observar las particularidades de su actividad.

b) La designación de un Oficial de Cumplimiento conforme lo establece el artículo 20 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y el artículo 20 del Decreto N° 290/07 y modificatorio.

c) La implementación de auditorías periódicas.

d) La capacitación del propio Sujeto Obligado o del personal si se encuentra constituido como persona jurídica.

e) La elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.

f) La implementación de herramientas tecnológicas acordes con el desarrollo operacional del Sujeto Obligado, que permitan establecer de manera eficaz los sistemas de control y prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

g) La implementación de medidas que le permita al Sujeto Obligado consolidar electrónicamente las operaciones que realiza con sus clientes, así como herramientas tecnológicas tales como software, que posibiliten analizar o monitorear distintas

variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas.

Art. 4º — Manual de Procedimientos. El manual de procedimientos para la prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo deberá contemplar, por lo menos, los siguientes aspectos:

- a) Políticas de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo adoptadas por el propio Sujeto Obligado o por la máxima autoridad si se encuentra constituido como persona jurídica.
- b) Políticas coordinadas para el control y monitoreo.
- c) Funciones de la auditoría y los procedimientos de control interno que se establezcan, tendientes a evitar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.
- d) Funciones asignadas al Oficial de Cumplimiento.
- e) Plazos y términos en los cuales cada empleado debe cumplir, según las responsabilidades propias del cargo, con cada uno de los mecanismos de control y prevención.
- f) Programa de capacitación.
- g) Políticas y procedimientos de conservación de documentos.
- h) Procedimiento a seguir para atender a los requerimientos de información efectuados por la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA y por el Oficial de Cumplimiento.
- i) Metodologías y criterios para analizar y evaluar la información que permitan detectar operaciones inusuales y sospechosas, así como también el procedimiento para el reporte de las mismas.
- j) Parámetros aplicados a los sistemas implementados de prevención de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.
- k) Desarrollo y descripción de otros mecanismos que el Sujeto Obligado considere conducentes para prevenir y detectar operaciones de Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.
- l) Procedimientos de segmentación del mercado de acuerdo con la naturaleza específica de las operaciones, el perfil de los clientes, las características del mercado, las clases de producto o servicio, como así también cualquier otro criterio que a juicio del Sujeto Obligado resulte adecuado para generar señales de alerta cuando las operaciones de los clientes se aparten de los parámetros establecidos como normales.
- m) El régimen sancionatorio para el personal del Sujeto Obligado en caso de incumplimiento de los procedimientos específicos contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, en los términos previstos por la legislación laboral vigente.

Art. 5º — Disponibilidad del manual de procedimientos. El manual de procedimientos deberá estar siempre actualizado y disponible en todas las dependencias de los Sujetos Obligados para todos los empleados, considerando la naturaleza de las tareas que desarrollan y debiendo establecerse mecanismos que permitan constatar la recepción y lectura por parte de estos últimos. Asimismo deberán permanecer siempre a disposición de la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Art. 6º — Designación del Oficial de Cumplimiento. Los Sujetos Obligados que se encuentren constituidos como personas jurídicas deberán designar un Oficial de Cumplimiento, conforme lo dispuesto en el artículo 20 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y en el Decreto N° 290/07 y su modificatorio. El Oficial de Cumplimiento será responsable de velar por la observancia e implementación de los procedimientos y obligaciones establecidos en virtud de esta resolución y de formalizar las presentaciones ante la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

Deberá comunicarse a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA el nombre y apellido, tipo y número de documento de identidad, cargo en el órgano de administración, fecha de designación y número de C.U.I.T. (clave única de identificación tributaria) o C.U.I.L. (código único de identificación laboral), los números de teléfono, fax, dirección de correo electrónico y lugar de trabajo de dicho Oficial de Cumplimiento. Esta comunicación debe efectuarse de acuerdo con lo dispuesto por la Resolución UIF N° 50/11 (o la que en el futuro la complemente, modifique o sustituya) y además, por escrito en la sede de la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA acompañándose toda la documentación de respaldo.

El Oficial de Cumplimiento deberá constituir domicilio, donde serán válidas todas las notificaciones efectuadas. Una vez que haya cesado en el cargo deberá denunciar el domicilio real, el que deberá mantenerse actualizado durante el plazo de CINCO (5) años contados desde el cese.

Cualquier sustitución que se realice del mismo deberá comunicarse fehacientemente a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA dentro de los QUINCE (15) días de realizada, señalando las causas que dieron lugar al hecho, continuando la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento hasta la notificación de su sucesor a esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

El Oficial de Cumplimiento debe gozar de absoluta independencia y autonomía en el ejercicio de las responsabilidades y funciones que se le asignan, debiendo garantizársele acceso irrestricto a toda la información que requiera en cumplimiento de las mismas.

Los Sujetos Obligados podrán designar asimismo un Oficial de Cumplimiento suplente, quien desempeñará las funciones del titular en caso de ausencia, impedimento o licencia de este último. A estos fines deberán cumplirse los mismos requisitos y formalidades que para la designación del titular.

Los Sujetos Obligados deberán comunicar a esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, dentro de los CINCO (5) días de acaecidos los hechos mencionados en el párrafo precedente, la entrada en funciones del Oficial de Cumplimiento suplente, los motivos que la justifican y el plazo durante el cual se encontrará en funciones.

Art. 7° — Obligaciones del Oficial de Cumplimiento. El Oficial de Cumplimiento tendrá, por lo menos, las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el cumplimiento de las políticas establecidas por la máxima autoridad del Sujeto Obligado para prevenir, detectar y reportar operaciones que puedan estar vinculadas a los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- b) Diseñar e implementar los procedimientos y controles necesarios para prevenir, detectar y reportar las operaciones que puedan estar vinculadas a los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- c) Diseñar e implementar políticas de capacitación formalizadas a través de procedimientos de entrenamiento y actualización continua en la materia para los empleados del Sujeto Obligado, considerando la naturaleza de las tareas desarrolladas.
- d) Analizar las operaciones realizadas para detectar eventuales operaciones sospechosas.
- e) Formular los reportes sistemáticos y de operaciones sospechosas, de acuerdo a lo establecido en la presente resolución.
- f) Llevar el registro del análisis y gestión de riesgo de operaciones inusuales detectadas, que contenga e identifique aquellas operaciones que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.
- g) Dar cumplimiento a los requerimientos efectuados por la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA en ejercicio de sus facultades legales.
- h) Controlar la observancia de la normativa vigente en materia de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.
- i) Asegurar la adecuada conservación y custodia de la documentación.

j) Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL.

A estos efectos se deberá considerar como países o territorios declarados no cooperantes a los catalogados por el GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL (www.fatf-gafi.org). En igual sentido deberán tomarse en consideración las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios calificados como de baja o nula tributación (“paraísos fiscales”) según los términos del Decreto N° 1037/00 y sus modificatorios, respecto de las cuales deben aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas.

k) Prestar especial atención a las nuevas tipologías de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo a los efectos de establecer medidas tendientes a prevenir, detectar y reportar toda operación que pueda estar vinculada a las mismas, como asimismo a cualquier amenaza de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo que surja como resultado del desarrollo de nuevas tecnologías que favorezcan el anonimato y de los riesgos asociados a las relaciones comerciales u operaciones que no impliquen la presencia física de las partes.

Art. 8° — Deberá preverse un sistema de auditoría interna anual que tenga por objeto verificar el cumplimiento efectivo de los procedimientos y políticas de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo.

Los resultados que arrojen los procedimientos de auditoría aplicados deberán ser comunicados anualmente al Oficial de Cumplimiento. En el caso que este último detecte deficiencias en cuanto a la implementación y cumplimiento de las políticas de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, deberá adoptar las medidas necesarias para corregirlas.

Art. 9° — Capacitación. Los Sujetos Obligados deberán desarrollar un programa de capacitación en materia de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. Para el caso que se encuentren constituidos como personas jurídicas, el mismo deberá dirigirse a sus empleados.

El Programa de Capacitación deberá contemplar:

a) La difusión de la presente resolución y de sus modificaciones, así como la información sobre técnicas y métodos para prevenir, detectar y reportar operaciones sospechosas.

b) La adopción de un plan de capacitación.

CAPITULO III. POLITICA DE IDENTIFICACION Y CONOCIMIENTO DEL CLIENTE. INFORMACION DE LOS ARTICULOS 20 BIS, 21 Y 21 BIS DE LA LEY N° 25.246 Y SUS MODIFICATORIAS.

Art. 10. — Política de Identificación. Los Sujetos Obligados deberán elaborar y observar una política de identificación y conocimiento del cliente, cuyos contenidos mínimos deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 20 bis, 21 inciso a. y 21 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, el Decreto N° 290/07 y modificatorio y la presente resolución.

Art. 11. — La política de “Conozca a su Cliente” será condición indispensable para iniciar o continuar la relación comercial o contractual con el mismo. Dicha relación debe basarse en el conocimiento de sus clientes, prestando especial atención a su funcionamiento o evolución —según corresponda— con el propósito de evitar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. A esos efectos el Sujeto Obligado observará lo siguiente:

a) Antes de iniciar la relación comercial o contractual con el cliente deberá identificarlo, cumplir con lo dispuesto en la Resolución UIF sobre Personas Expuestas Políticamente, verificar que no se encuentre incluido en los listados de terroristas y/u organizaciones terroristas, de acuerdo a lo establecido en la Resolución UIF vigente en la materia, y solicitar información sobre los servicios y/o productos requeridos y los motivos de su elección, todo ello conforme lo establecido en la presente.

b) Adicionalmente para el caso de los clientes que realicen operaciones por un monto anual que alcance o supere la suma de PESOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL (\$ 4.400.000), se deberá definir el perfil del cliente conforme lo previsto en el artículo 19 de la presente. *(Inciso sustituido por art. 37 de la Resolución N° 104/2016 de la Unidad de Información Financiera B.O. 1/9/2016. Vigencia: desde su publicación en el Boletín Oficial.)*

(Artículo sustituido por art. 5° de la Resolución N° 49/2013 de la Unidad de Información Financiera B.O. 12/3/2013. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

Art. 12. — Datos a requerir a Personas Físicas:

I. En el caso que el cliente sea una persona física, los Sujetos Obligados deberán recabar de manera fehaciente, por lo menos, la siguiente información:

a) Nombre y apellido completos.

b) Fecha y lugar de nacimiento.

c) Nacionalidad.

d) Sexo.

e) Tipo y Número de documento de identidad que deberá exhibir en original y al que deberá extraérsele una copia. Se aceptarán como documentos válidos para acreditar la identidad, el Documento Nacional de Identidad, Libreta Cívica, Libreta de Enrolamiento, Cédula de Identidad otorgada por autoridad competente de los respectivos países limítrofes o Pasaporte.

f) C.U.I.L. (código único de identificación laboral), C.U.I.T. (clave única de identificación tributaria) o C.D.I. (clave de identificación). Este requisito será exigible a extranjeros en caso de corresponder.

g) Domicilio real (calle, número, localidad, provincia y código postal).

h) Número de teléfono y dirección de correo electrónico.

i) Declaración jurada indicando estado civil; profesión, oficio, industria o actividad principal que realice. *(Inciso sustituido por art. 6° de la Resolución N° 49/2013 de la Unidad de Información Financiera B.O. 12/3/2013. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)*

j) Declaración jurada indicando expresamente si reviste la calidad de Persona Expuesta Políticamente, de acuerdo con la Resolución UIF vigente en la materia.

II. En el caso de personas físicas que encuadren dentro del supuesto previsto en el punto

b) del artículo 11 de la presente resolución, se deberá requerir la información consignada en el apartado I precedente y la documentación respaldatoria para definir el perfil del cliente, conforme lo previsto en el artículo 19 de la presente.

Art. 13. — Datos a requerir a Personas Jurídicas:

I. En el caso que el cliente sea una persona jurídica, los Sujetos Obligados deberán recabar de manera fehaciente, por lo menos, la siguiente información:

a) Denominación o Razón Social.

b) Fecha y número de inscripción registral.

c) C.U.I.T. (clave única de identificación tributaria) o C.D.I. (clave de identificación).

Este requisito será exigible a Personas Jurídicas extranjeras en caso de corresponder.

d) Fecha del contrato o escritura de constitución.

- e) Copia del estatuto social actualizado, certificada por escribano público o por el propio Sujeto Obligado.
- f) Domicilio legal (calle, número, localidad, provincia y código postal).
- g) Número de teléfono de la sede social, dirección de correo electrónico, actividad principal realizada. *(Inciso sustituido por art. 7° de la Resolución N° 49/2013 de la Unidad de Información Financiera B.O. 12/3/2013. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)*
- h) Copia del acta del órgano decisorio designando autoridades, representantes legales, apoderados y/o autorizados con uso de firma social, certificadas por escribano público o por el propio Sujeto Obligado.
- i) Datos identificatorios de las autoridades, del representante legal, apoderados y/o autorizados con uso de firma, que operen ante el Sujeto Obligado en nombre y representación de la persona jurídica, conforme lo prescripto en el punto I del artículo 12 de la presente.
- j) Titularidad del capital social (actualizada).
- k) Identificación de los Propietarios/Beneficiarios y de las personas físicas que, directa o indirectamente, ejerzan el control real de la persona jurídica.

II. En el caso de personas jurídicas que encuadren dentro del supuesto previsto en el punto b) del artículo 11 de la presente resolución se deberá requerir la información consignada en el apartado I precedente y la documentación respaldatoria para definir el perfil del cliente, conforme lo previsto en el artículo 19 de la presente.

Art. 14. — Datos a requerir a Organismos Públicos. Los Sujetos Obligados deberán recabar de manera fehaciente, como mínimo, en el caso de organismos públicos:

- a) Copia certificada del acto administrativo de designación del funcionario interviniente.
- b) Número y tipo de documento de identidad del funcionario, que deberá exhibir en original. Se aceptarán como documentos válidos para acreditar la identidad, el Documento Nacional de Identidad, Libreta de Enrolamiento o Libreta Cívica. Asimismo deberá informar su número de C.U.I.L. (código único de identificación laboral).
- c) C.U.I.T. (clave única de identificación tributaria), domicilio legal (calle, número, localidad, provincia y código postal) y teléfono de la dependencia en la que el funcionario se desempeña.
- d) Domicilio real del funcionario (calle, número, localidad, provincia y código postal).

Art. 15. — Datos a requerir de los Representantes. Al apoderado, tutor, curador o representante legal deberá requerírsele la información prescripta en el punto I del artículo 12 de la presente y el correspondiente acta y/o poder, del cual se desprenda el carácter invocado, en copia debidamente certificada.

Art. 16. — UTEs, agrupaciones y otros entes. Los mismos recaudos indicados para las personas jurídicas serán necesarios en los casos de uniones transitorias de empresas, agrupaciones de colaboración empresaria, consorcios de cooperación, asociaciones, fundaciones, fideicomisos y otros entes con o sin personería jurídica.

Art. 17. — Los Sujetos Obligados deberán:

- a) En todos los casos adoptar medidas adicionales razonables, a fin de identificar la verdadera identidad de la persona (titular/cliente final o real) por cuenta de la cual actúa.
- b) Cumplir con lo dispuesto en la Resolución UIF sobre Personas Expuestas Políticamente y verificar que los clientes no se encuentren incluidos en los listados de terroristas y/u organizaciones terroristas de conformidad con lo prescripto en la Resolución UIF vigente en la materia.
- c) Prestar atención para evitar que las personas físicas utilicen personas de existencia ideal como un método para realizar sus operaciones.
- d) Evitar operar con personas de existencia ideal que simulen desarrollar una actividad comercial o una actividad sin fines de lucro.

e) *(Inciso derogado por art. 37 de la Resolución N° 140/2012 de la Unidad de Información Financiera B.O. 14/8/2012. Vigencia: a partir de su publicación en el Boletín Oficial)*

f) Prestar especial atención al riesgo que implican las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios donde no se aplican, o no se aplican suficientemente, las Recomendaciones del GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL.

A estos efectos se deberá considerar como países o territorios declarados no cooperantes a los catalogados por el GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL (www.fatf-gafi.org).

En igual sentido, deberán tomarse en consideración las relaciones comerciales y operaciones relacionadas con países o territorios calificados como de baja o nula tributación (“paraísos fiscales”) según los términos del Decreto N° 1037/00 y sus modificatorios, respecto de las cuales deben aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas.

g) Al operar con otros Sujetos Obligados —de conformidad con las resoluciones emitidas por esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA para cada uno de ellos, mediante las cuales se reglamentan las obligaciones de las personas físicas y jurídicas enumerados en el artículo 20 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias—, deberán solicitarles una declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, junto con la correspondiente constancia de inscripción ante esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA. En el caso que no se acrediten tales extremos deberán aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas. *(Inciso sustituido por art. 3° de la Resolución N° 3/2014 de la Unidad de Información Financiera B.O. 10/1/2014. Vigencia: comenzará a regir a partir del día 1° de febrero de 2014 y serán de aplicación para todas aquellas operaciones efectuadas con posterioridad a esa fecha)*

h) Prestar especial atención al riesgo que implican las operaciones que se efectúen con dinero en efectivo.

Art. 18. — Política de Conocimiento del Cliente. La política de conocimiento del cliente debe incluir criterios, medidas y procedimientos que contemplen al menos:

a) La determinación del perfil de cada cliente, conforme lo establecido en el artículo 11 de la presente.

b) El seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes.

c) La identificación de operaciones que se apartan del perfil de cada cliente.

Art. 19. — Perfil del Cliente. Los Sujetos Obligados deberán definir un perfil del cliente, que estará basado en la información y documentación relativa a la situación económica, patrimonial, financiera y tributaria (declaraciones juradas de impuestos; copia autenticada de escritura por la cual se justifiquen los fondos con los que se realizó la compra; certificación extendida por contador público matriculado, debidamente intervenida por el Consejo Profesional, indicando el origen de los fondos, señalando en forma precisa la documentación que ha tenido a la vista para efectuar la misma; documentación bancaria de donde surja la existencia de los fondos; documentación que acredite la venta de bienes muebles, inmuebles, valores o semovientes, por importes suficientes; o cualquier otra documentación que respalde la tenencia de fondos lícitos suficientes para realizar la operación) que hubiera proporcionado el mismo y en la que hubiera podido obtener el propio Sujeto Obligado, que justifique el origen de los fondos involucrados en las operaciones que realiza.

También deberá tenerse en cuenta el monto, tipo, naturaleza y frecuencia de las operaciones que habitualmente realiza el cliente, así como el origen y destino de los recursos involucrados en su operatoria.

Art. 20. — En caso de detectarse operaciones inusuales se deberá profundizar el análisis de las mismas con el fin de obtener información adicional que corrobore o revierta la/s inusualidad/es, dejando constancia por escrito de las conclusiones obtenidas y de la documentación respaldatoria verificada, conservando copia de la misma.

Art. 21. — Cuando a juicio del Sujeto Obligado se hubieran realizado o tentado operaciones sospechosas, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo VI de la presente resolución.

Art. 22. — Indelegabilidad. Las obligaciones emergentes del presente Capítulo no podrán ser delegadas en terceras personas ajenas a los Sujetos Obligados.

CAPITULO IV. LEGAJO DEL CLIENTE. CONSERVACION DE LA DOCUMENTACION.

Art. 23. — Legajo del Cliente. El legajo del cliente deberá contener las constancias del cumplimiento de los requisitos prescriptos en los artículos 10 a 16 (según corresponda) y en su caso 19, de la presente resolución.

Asimismo debe incluir todo dato intercambiado entre el cliente y el Sujeto Obligado, a través de medios físicos o electrónicos, y cualquier otra información o elemento que contribuya a reflejar el perfil del cliente o que el Sujeto Obligado considere necesario para el debido conocimiento del mismo.

Cuando el legajo del cliente sea requerido por esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA deberán remitirse, junto con el mismo, las constancias que prueben el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la presente resolución.

Art. 24. — Conservación de la documentación. Conforme lo establecido por los artículos 20 bis, 21 y 21 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias y su decreto reglamentario, los Sujetos Obligados deberán conservar y mantener a disposición de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, para que sirva como elemento de prueba en toda investigación en materia de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y permita la reconstrucción de la operatoria, la siguiente documentación:

- a) Respecto de la identificación y conocimiento del cliente, el legajo y toda la información complementaria que haya requerido, durante un período mínimo de DIEZ (10) años, contados desde la finalización de la operación.
- b) Respecto de las transacciones u operaciones, los documentos originales o copias certificadas durante un período mínimo de DIEZ (10) años, contados desde la finalización de la operación.
- c) El registro del análisis de las operaciones inusuales previsto en el artículo 20 de la presente resolución, deberá conservarse por un plazo mínimo de DIEZ (10) años, contados desde la finalización de la operación.
- d) Los soportes informáticos relacionados con las operaciones deberán conservarse por un plazo mínimo de DIEZ (10) años contados desde la finalización de la operación a los efectos de la reconstrucción de la operatoria, debiendo el Sujeto Obligado garantizar la lectura y procesamiento de la información digital.

CAPITULO V. REPORTE SISTEMATICO DE OPERACIONES.

Art. 25. — Los Sujetos Obligados deberán comunicar a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA las informaciones que se prevean en la resolución UIF vigente en la materia.

CAPITULO VI. REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS.

Art. 26. — Los Sujetos Obligados deberán reportar a la UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA, conforme lo establecido en los artículos 20 bis, 21, inciso b., y 21 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, aquellas operaciones inusuales que, de acuerdo a la idoneidad exigible en función de la actividad que realizan y el análisis efectuado, consideren sospechosas de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo.

Deberán ser especialmente valoradas las siguientes circunstancias que se describen a mero título enunciativo:

- a) Los montos, tipos, frecuencia y naturaleza de las operaciones que realicen los clientes que no guarden relación con los antecedentes y la actividad económica de ellos.
- b) Los montos inusualmente elevados, la complejidad y las modalidades no habituales de las operaciones que realicen los clientes.
- c) Cuando transacciones de similar naturaleza, cuantía, modalidad o simultaneidad, hagan presumir que se trata de una operación fraccionada a los efectos de evitar la aplicación de los procedimientos de detección y/o reporte de las operaciones.
- d) Cuando los clientes se nieguen a proporcionar datos o documentos requeridos por los Sujetos Obligados o bien cuando se detecte que la información y/o documentación suministrada por los mismos se encuentre alterada.
- e) Cuando el cliente no dé cumplimiento a la presente resolución o a otras normas legales de aplicación a la materia.
- f) Cuando se presenten indicios sobre el origen, manejo o destino ilegal de los fondos utilizados en las operaciones, respecto de los cuales el Sujeto Obligado no cuente con una explicación.
- g) Cuando el cliente exhibe una inusual despreocupación respecto de los riesgos que asume y/o costos de las transacciones, incompatible con el perfil económico del mismo.
- h) Cuando las operaciones involucren países o jurisdicciones considerados “paraísos fiscales” o identificados como no cooperativos por el GRUPO DE ACCION FINANCIERA INTERNACIONAL.
- i) Cuando existiera el mismo domicilio en cabeza de distintas personas jurídicas o cuando las mismas personas físicas revistieren el carácter de autorizadas y/o apoderadas de diferentes personas de existencia ideal, y no existiere razón económica o legal para ello, teniendo especial consideración cuando alguna de las personas jurídicas estén ubicadas en paraísos fiscales y su actividad principal sea la operatoria “off shore”.
- j) Cuando las partes intervinientes en la operatoria exhiban una inusual despreocupación sobre las características de la propiedad (por ejemplo, calidad, ubicación, fecha en la que se entregará, etc.) y/o muestren un fuerte interés en la realización de la transacción con rapidez, sin que exista causa justificada.
- k) Cuando la compraventa se realice con una diferencia igual o superior al TREINTA (30) por ciento del valor de ofrecimiento de venta.
- l) Cuando el Sujeto Obligado tenga conocimiento de que las operaciones son realizadas por personas implicadas en investigaciones o procesos judiciales por hechos que guardan relación con los delitos de enriquecimiento ilícito y/o Lavado de Activos.
- m) Cuando se abonen grandes sumas de dinero en cláusulas de penalización sin que exista una justificación lógica del incumplimiento contractual.
- n) Cuando se efectúen habitualmente transacciones que involucran fundaciones, asociaciones o cualquier otra entidad sin fines de lucro, que no se ajustan a su objeto social.
- ñ) Precios excepcionalmente altos o bajos, con relación a los bienes objeto de la operación.
- o) La tentativa de operaciones que involucren a personas físicas o jurídicas cuyos datos de identificación, Documento Nacional de Identidad, C.U.I.L (código único de

identificación laboral) o C.U.I.T (clave única de identificación tributaria) no hayan podido ser validados, o no se correspondan con el nombre y apellido o razón social de la persona involucrada en la operatoria

p) Cuando las operaciones se instrumenten únicamente bajo la forma de un contrato privado y no existan manifestaciones de las partes tendientes a cumplir con los trámites de inscripción y/o registración correspondientes.

q) La cancelación anticipada de hipotecas en un período inferior a los SEIS (6) meses y su reinscripción sobre el mismo bien, sin razón que lo justifique.

r) La inscripción, transferencia, cesión o constitución de derechos sobre bienes, a nombre de personas físicas o jurídicas con residencia en el extranjero, sin justificación.

s) Las operaciones de compraventa sucesivas sobre un mismo inmueble, en un plazo de UN (1) año, cuando la diferencia entre el precio de la primera operación y de la última sea igual o superior al TREINTA (30) por ciento del importe declarado.

t) Las sustituciones de deudores hipotecarios realizadas en un período inferior a los SEIS (6) meses de la respectiva inscripción, sin razón que la justifique.

u) Contratos de alquiler a parientes o personas vinculadas, por un monto superior al nivel de alquileres común.

v) Operaciones referidas a propiedades situadas en la Zona de Frontera para el Desarrollo y Zona de Seguridad de Fronteras establecidas por el Decreto N° 887/94, independientemente de las personas involucradas y del monto de las mismas.

Art. 27. — El Reporte de Operaciones Sospechosas debe ser fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación detenta tal carácter.

Art. 28. — El Reporte de Operaciones Sospechosas deberá ajustarse a lo dispuesto en la Resolución UIF N° 51/11 (o la que en el futuro la complemente, modifique o sustituya). Los Sujetos Obligados deberán conservar toda la documentación de respaldo, la que permanecerá a disposición de esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA y será remitida dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas de ser solicitada.

Art. 29. — Independencia de los Reportes. En el supuesto de que una operación de reporte sistemático sea considerada por el Sujeto Obligado como una operación sospechosa, éste deberá formular los reportes en forma independiente.

Art. 30. — Confidencialidad del Reporte. Los reportes de operaciones sospechosas, no podrán ser revelados ni al cliente ni a terceros conforme lo dispuesto en el artículo 21, inciso c., y 22 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias.

Art. 31. — Plazo de Reporte de Operaciones Sospechosas de Lavado de Activos. Sin perjuicio del plazo máximo de 150 días corridos para reportar hechos u operaciones sospechosos de lavado de activos, previsto en el artículo 21 bis de la Ley N° 25.246 y modificatorias, los Sujetos Obligados deberán reportar a esta UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA todo hecho u operación sospechosos de lavado de activos dentro de los TREINTA (30) días corridos, contados desde que los hubieren calificado como tales.

(Artículo sustituido por art. 1° de la Resolución N° 3/2014 de la Unidad de Información Financiera B.O. 10/1/2014. Vigencia: comenzará a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial)

Art. 32. — Plazo de Reporte de Operaciones Sospechosas de Financiación del Terrorismo. El plazo máximo para reportar hechos u operaciones sospechosas de Financiación de Terrorismo será de CUARENTA Y OCHO (48) horas, a partir de la operación realizada o tentada, habilitándose días y horas inhábiles al efecto. A tales fines deberá estarse a lo dispuesto en la Resolución UIF vigente en la materia.

Art. 33. — Informe sobre la calidad del reporte. Con la finalidad de mejorar la calidad de los reportes sistemáticos y de operaciones sospechosas, la UNIDAD DE

INFORMACION FINANCIERA anualmente emitirá informes sobre la calidad de los mismos.

CAPITULO VII SANCIONES

Art. 34. — El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones y deberes establecidos en la presente resolución serán pasibles de sanción conforme al Capítulo IV de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias.

Art. 35. — La presente resolución comenzará a regir a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 36. — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — José A. Sbattella.

NOTA INTERPRETATIVA 16/2012-1

A los efectos de lo dispuesto en la Resolución UIF N° 16/2012 debe entenderse que:

1.- La calidad de cliente se adquiere:

a) Para el vendedor o locador: a partir del momento en el cual se encomienda al Sujeto Obligado la venta o locación de una propiedad, independientemente de que se realice con exclusividad o no.

b) Para el comprador o locatario: a partir de la exteriorización material de su voluntad de

llevar a cabo una operación con el Sujeto Obligado (por ejemplo, por la efectivización de una propuesta, por la realización de una oferta, la constitución de una reserva, de una seña, etc.).

En consecuencia, las meras consultas vinculadas con aspectos técnicos y/o comerciales que terceros efectúen a los Sujetos Obligados (relativas a precios, características, etc.), no convierten a quienes la formulan en “clientes” en los términos de la Resolución.

En oportunidad de la citada exteriorización los Sujetos Obligados deberán requerirles todos los requisitos de identificación y conocimiento del cliente previsto en la Resolución, con excepción de los indicados en los artículos 12 (punto I, incisos i) y j) y punto II) y 13

(punto I, incisos g); j) y k) y punto II), según sea el caso.

Para el caso de aceptación de la oferta, los Sujetos Obligados deberán solicitarles la totalidad de los requisitos de identificación y conocimiento del cliente previsto en la Resolución.

Para el caso de no aceptación de la oferta, los Sujetos Obligados no deberán solicitar los restantes requisitos de identificación y conocimiento del cliente previstos en la Resolución.

2) Operación tentada:

Es aquella operación no consumada por el cliente por razones extra comerciales, vinculadas con el cumplimiento de alguna exigencia prevista en la normativa vigente en materia de prevención de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.

Lic. José A. Sbattella, presidente Unidad de Información Financiera

**ESTATUTO DEL COLEGIO DE
CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA
PROVINCIA DE SANTA FE
1RA. CIRCUNSCRIPCIÓN**

ESTATUTO COLEGIO CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª Circunscripción

TITULO I

Capítulo Primero. Del Colegio.

Art. 1º.- Denominación. El Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, creado por Ley Provincial N° 13.154, con asiento en la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz, y con la competencia territorial fijada en el Art. 18 de la citada Ley, funcionará con la denominación: “COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRCUNSCRIPCIÓN”, rigiéndose por la legislación que lo instituye, los reglamentos que en su consecuencia se dicten y el presente Estatuto.

Art. 2º.- Composición. El Colegio estará integrado por los corredores inmobiliarios inscriptos en la matrícula de conformidad con la Ley 13.154 y los que se inscriban en adelante, que ejerzan su profesión en la Provincia de Santa Fe y tengan su domicilio en la 1ª, 4ª o 5ª Circunscripción Judicial.

Art. 3º.- Funciones, Atribuciones, Deberes. Son funciones, atribuciones y deberes del Colegio las especificadas en el Artículo 20 de la Ley 13.154 y las que en el futuro le impusieran las leyes, decretos o reglamentos que se dictaren.

Capítulo Segundo. De los Colegiados.

Apartado 1. De la Matrícula.

Art. 4º.- Obligatoriedad. El ejercicio de la profesión de Corredor Inmobiliario en la Provincia de Santa Fe, requiere la previa inscripción en la matrícula del Colegio.

Art. 5º.- Requisitos para la matriculación. A los fines de obtener la Matrícula de Corredor Inmobiliario, conforme lo dispuesto por el art. 5º de la Ley N° 13.154, los profesionales deberán completar los formularios de inscripción provistos por el Colegio, según el diseño que confeccione el Directorio, en los que expondrá con carácter de declaración jurada:

- a) Encontrarse habilitado para ejercer el comercio.
- b) No estar comprendido dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la legislación vigente.
- c) No encontrarse inhabilitado judicialmente por las causales previstas en el artículo 152 del Código Civil.
- d) No hallarse comprendido en las prohibiciones del Art. 8 de la ley 13.154.
- e) Denunciar domicilio real y constituir domicilio legal dentro de la 1ª, 4ª o 5ª Circunscripción Judicial de la Provincia de Santa Fe.

Art. 6º.- Apoderados. El trámite podrá ser iniciado mediante apoderado, debiéndose presentar poder especial certificado por Escribano Público o Autoridad Judicial. El formulario donde se requiere la inscripción en el Colegio, deberá estar suscripto por el interesado, con la firma debidamente certificada.

Art. 7º.- Documental. Junto con los formularios estipulados en el artículo 5º, deberá acompañarse:

- a) Dos (2) fotocopias debidamente certificadas del D.N.I., L.C. o L.E., a fin de acreditar la identidad y la mayoría de edad legalmente exigida. Los extranjeros deberán acreditar

su identidad con D.N.I. y acreditar residencia permanente conforme a la legislación vigente.

b) Una (1) fotocopia certificada del título habilitante reconocido por el Ministerio de Educación de la Nación Argentina.

c) Informe emitido por el Registro General de la Propiedad, que indique que el solicitante no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes.

d) Informe emitido por el Registro de Procesos Universales, que acredite que el solicitante no se encuentra fallido ni concursado.

e) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal, que acredite que el solicitante no ha sido condenado con pena de inhabilitación para ejercer cargos públicos, ni ha sido condenado por delitos contra la propiedad o fe pública, o habiéndolo sido, hayan transcurrido cinco (5) años de cumplida la condena.

f) Constancia de caución real o personal a la orden del Colegio de la Primera Circunscripción. La garantía real no podrá ser inferior a la suma treinta y dos (32) unidades IUS previstas en la ley N° 13.178. La garantía personal consistirá en la fianza de un tercero, constituida mediante la suscripción del Formulario, que al efecto provea el Colegio, por parte de persona solvente y hábil para el acto, justificando solvencia por un monto equivalente o superior a la suma antes señalada.

g) Dos (2) fotografías color, de 3 por 3 cm., de frente, fondo blanco.

Art. 8°.- Derecho de matrícula. Será condición ineludible para dar inicio al trámite de matriculación abonar el derecho que el Directorio del Colegio determine, a tenor de lo previsto en el art. 5° inc. 8 de la ley N° 13.154.

Art. 9°.- Trámite. El Colegio se expedirá sobre la admisibilidad de la solicitud dentro de los treinta (30) días de su presentación. Cesada la causa de denegación, podrá reiterarse la petición.

Art. 10°.- Plazos. El Directorio, con carácter general o en casos determinados, puede conceder plazos especiales a los profesionales que soliciten la matriculación, a fin de cumplimentar los requisitos legales requeridos.

Art. 11°.- Juramento. Al serle otorgada la matrícula por el Colegio, el requirente deberá rubricar las fichas del Registro de firmas y la credencial, prestando juramento de ejercer la profesión fiel y legalmente, con decoro, dignidad y probidad.

Art. 12°.- Legajo personal. La información de cada uno de los colegiados será volcada en legajos individuales, ordenados por número de matrícula, en los que se asentarán los siguientes datos: de identificación personal, domicilio real y legal, estudios cursados, sanciones disciplinarias. Esta enumeración no es taxativa, pudiendo el Directorio recabar otros datos de interés, siempre que éstos no sean considerados sensibles.

Art. 13°.- Informes. En los casos en que el Directorio deba informar sobre antecedentes del colegiado, podrá hacerlo conforme las constancias obrantes en su legajo personal sin efectuar valoraciones subjetivas.

Art. 14°.- Comunicaciones. En forma trimestral se hará saber al otro Colegio de Corredores Inmobiliarios con asiento en la Provincia de Santa Fe, las matriculaciones que se otorguen, denieguen, cancelen o suspendan temporalmente.

Apartado 2. Deberes y Derechos de los Colegiados.

Art. 15°.- Deberes. Son deberes de los colegiados:

a) Respetar, cumplir y hacer cumplir las leyes que regulan el ejercicio profesional, este Estatuto, las reglas de ética profesional y las resoluciones de la Asamblea y del Directorio. Sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el ordenamiento

jurídico, es deber esencial de los corredores inmobiliarios llevar el libro previsto en el art. 15 de la ley N° 13.154, debidamente rubricado por el Colegio.

b) Aceptar y cumplir la designación de integrante de los órganos del Colegio, cuando haya sido elegido de las listas en que voluntariamente esté anotado.

c) Votar en las elecciones de autoridades, salvo impedimento debidamente justificado. El incumplimiento de esta obligación hará incurrir al colegiado que no votare en una falta, por la cual deberá pagar una multa que fijará la Asamblea.

d) Prestar eficiente colaboración cuando ella le fuera requerida por las autoridades del Directorio para el desempeño de Comisiones Especiales. Solamente por causa justificada puede eximirse al colegiado del cumplimiento de esta obligación.

e) Comparecer personalmente en los casos de citaciones que le hagan las autoridades del Colegio.

f) No falsear, ocultar u omitir circunstancias que debieran ser consignadas en las declaraciones juradas que el estatuto o la reglamentación exijan; comunicando dentro de los quince (15) días cualquier variación producida en los datos que deben constar en el legajo personal. En esta obligación se incluye mantener subsistente la fianza.

g) Restituir, en el plazo de diez (10) días, la credencial cuando se le haya cancelado la matrícula o esté suspendido.

h) Abonar los conceptos establecidos legalmente a favor del Colegio.

i) Pagar en tiempo y forma las cuotas periódicas establecidas por el Directorio.

Art. 16°.- Derechos. Son derechos de los colegiados:

a) Asistir con voz y voto a la Asamblea.

b) Elegir y ser elegido para integrar las autoridades del Colegio.

c) Exigir, en las Asambleas Ordinarias, cuenta de sus actos al Directorio, conforme la reglamentación vigente.

d) Formular y hacer llegar por escrito al Directorio las consultas y quejas que estimare convenientes y las propuestas, medidas, proyectos o resoluciones que considerara útiles para la satisfacción de los fines del Colegio.

e) Solicitar la convocatoria de Asambleas Extraordinarias, con arreglo a lo que establece la Ley 13.154 y este Estatuto.

f) Concurrir a la sede del Colegio y los locales sociales que se habiliten, y utilizar sus instalaciones conforme a las reglamentaciones que se dictaren al efecto.

g) Requerir la intervención por parte del Colegio en el orden profesional cuando hayan sido vulnerados sus derechos. El Directorio evaluará las pruebas y considerará lo precedente, emergente de tal situación.

h) Recibir la revista que edite el Colegio y participar en los beneficios que se instituyen.

i) Solicitar sanciones contra colegas que hayan violado las normas legales o de ética.

j) Solicitar la suspensión o cancelación de su matrícula.

Apartado 3. Suspensión y cancelación de la Matrícula.

Art. 17°.- Causales de suspensión. La matrícula puede suspenderse por:

a) El pedido expreso del propio matriculado.

b) La sanción disciplinaria aplicada por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. La sanción de suspensión no libera del pago de la cuota mensual en favor del Colegio.

c) Ante la falta de pago de tres (3) cuotas mensuales del Colegio consecutivas.

d) En los casos de condena por delitos contra la propiedad o la fe pública, mientras dure la condena, y hasta cinco (5) años de cumplida la misma.

e) La sentencia judicial que inhabilite al profesional para el ejercicio.

Art. 18°.- Causales de cancelación. La matrícula puede cancelarse:

a) En los supuestos contemplados en los incisos a) y b) del art. 17° de este Estatuto.

b) Por el fallecimiento del matriculado.

c) Ante la falta de pago de las cuotas periódicas mensuales del Colegio durante un año.

Art. 19°.- Las solicitudes de cancelación presentadas a pedido del propio matriculado, serán tramitadas por ante Presidencia del Colegio, previo pago del peticionante de las deudas que adeudare.

Art. 20°.- La cancelación de la matrícula por fallecimiento del matriculado será dispuesta por el Directorio de oficio.

Apartado 4. Reinscripción en la matrícula.

Art. 21°.- El profesional cuya matrícula haya sido cancelada o suspendida podrá presentar una solicitud de reinscripción y/o rehabilitación consignando en la misma la desaparición de las causales que la habían motivado.

Art. 22°.- Las resoluciones que adopte el Directorio reinscribiendo matrículas canceladas estarán basadas en motivos fundados, debiendo el profesional abonar:

- Una tasa de reinscripción igual al monto del derecho de matrícula vigente.
- La cuota mensual del Colegio vigente.

Apartado 5. Remoción.

Art. 23°.- La suspensión en la Matrícula Profesional del Colegiado, es causal de remoción de los cargos que detentara en cualquiera de los órganos colegiales.

TITULO II: AUTORIDADES

Capítulo Primero. La Asamblea.

Art. 24°.- Clases. De conformidad a lo previsto en el artículo 26 de la Ley 13.154, la Asamblea se clasifica en: Ordinaria o Extraordinaria.-

I) Ordinaria: la Asamblea Ordinaria se celebrará una vez al año dentro de los noventa (90) días del cierre del ejercicio anual, que se opera el 31 de julio, en la sede del Colegio o donde el Directorio lo establezca.

Los asuntos que contendrá el Orden del Día, serán:

a) Memoria, Balance General, Inventario, Cuenta de gastos y recursos, Informe de la Comisión Revisora de Cuentas.

b) Fijación del monto de las multas y aportes establecidos en la Ley 13.154.

II) Extraordinarias: Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas conforme lo dispuesto en el Art. 28 de la Ley 13.154. Los asuntos que podrán considerarse e incluirse en el Orden del Día, serán:

a) Resolver sobre el pedido de remoción de miembros del Directorio, Comisión Revisora de Cuentas y Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. Se requiere en este caso para sesionar, la presencia de un tercio (1/3) de los matriculados (Art. 34, Ley 13.154).

b) En caso de renunciaciones de los dos tercios (2/3) del Directorio, Comisión Revisora de Cuentas o Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, la designación en forma provisoria a los Colegiados que los reemplazarán y la fijación de nuevos comicios, que deberán efectuarse dentro de un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días.

c) Establecer contribuciones especiales.

d) Considerar y resolver sobre reformas a la Ley y el presente Estatuto.

e) Conceder autorización al Directorio para adquirir, disponer o gravar bienes registrables.

f) La contratación de seguros de vida colectivos.

g) Tratamiento de cualquier otro asunto que el Directorio someta a consideración de la Asamblea.

Art. 25°.- Citaciones. Temario. Autoridades. Las asambleas se convocarán en la forma establecida en el artículo 29 de la Ley 13.154. En los anuncios se indicará día, lugar y hora de su celebración, así como el orden del día. Únicamente podrán considerarse los asuntos incluidos en el temario de la convocatoria. Actuarán como Presidente y Secretario los del Directorio o, a falta de éstos, quienes reglamentariamente lo reemplacen.

Art. 26°.- Quórum. En la ocasión fijada por la convocatoria se formará quórum para sesionar con la asistencia de un tercio (1/3) de los colegiados con derecho a voto. En segunda convocatoria, media hora después, con el número de ellos que esté presente, según constancias del "Libro de Asistencia a Asambleas" que deberán suscribir los asistentes personalmente. No será admitida la representación por poder. Una vez constituida la Asamblea, sus resoluciones serán válidas aun cuando se ausente cualquier número de socios.

Art. 27°.- Mayorías. Actas. Salvo disposición legal, las decisiones se adoptarán por simple mayoría entre los presentes. El Presidente tendrá doble voto en caso de empate. El Secretario confeccionará acta resumiendo lo tratado y resuelto, así como las distintas intervenciones de los asambleístas y sus mociones, suscribiéndola junto con el Presidente.

Antes de levantarse la sesión se designarán dos asambleístas para que conjuntamente con el Presidente y Secretario suscriban el acta de la Asamblea.

Art. 28°.- Orden del día. Todos los asuntos que integran el orden del día, serán tratados en el orden asignado, sin perjuicio de ellos y por moción de preferencia, la Asamblea podrá alterar el orden fijado.

Art. 29°.- Mociones. Toda proposición hecha a viva voz por un asambleísta es una moción. Regirán en la Asamblea tres tipos de mociones: de orden; de preferencia; de reconsideración.

a) Es moción de Orden: toda proposición que tenga por objeto pasar a cuarto intermedio o cerrar el debate. Las mociones de orden serán previas a todo otro asunto que esté en debate y serán votadas sin discusión. Su aprobación requerirá simple mayoría de votos.

b) Es moción de Preferencia: toda proposición que tenga por objeto anticipar el orden en que, con arreglo al orden del día fijado, corresponda tratar un asunto. Su aprobación requerirá simple mayoría de los votos.

c) Es moción de Reconsideración: toda proposición que tenga por objeto rever una sanción de la asamblea, sea en general o en particular. Solo podrán formularse mientras el asunto se encuentre pendiente de resolución o haya sido tratado en la misma Asamblea. Estas mociones se tratarán inmediatamente de formuladas y podrán discutirse brevemente. Requerirán para su aprobación el voto de los dos tercios (2/3) de los asambleístas presentes, debiendo a su vez superar el número de votos obtenidos en la votación respectiva. No podrán repetirse para un mismo asunto.

Art. 30°.- Debate. Todos los asambleístas pueden hacer uso de la palabra cuantas veces lo soliciten, aún en el tratamiento de un mismo asunto. Sin embargo la Presidencia hará respetar el orden solicitado por el resto y el tiempo máximo que en cada caso se determine.

Los oradores deberán dirigirse a la Presidencia evitando el diálogo y las conversaciones entre sí, y deberán referirse siempre a la cuestión en debate. Las alusiones que se realicen durante el uso de la palabra, deberán guardar respeto y decoro.

Art. 31°.- Votación. a) Cada Colegiado habilitado para asistir a la Asamblea, tendrá derecho a un voto, que será público, por una moción concreta.

- b) La propia Asamblea podrá decidir, con el voto de los dos tercios (2/3) de los asambleístas presentes, que en el tratamiento de ciertos asuntos la votación sea secreta.
- c) Si se suscitaran dudas sobre el resultado de una votación, cualquier Asambleísta puede pedir su repetición, siempre que el pedido se formule de inmediato.
- d) Toda votación se reducirá a la afirmativa o negativa con relación a los términos en que esté redactado el asunto, artículo o proposición que se vote.

Art. 32°.- Decisiones. Las resoluciones de las Asambleas serán obligatorias para todos los Colegiados.

Capítulo Segundo. Directorio.

Art. 33°.- Reuniones. El Directorio se reunirá periódicamente y el quórum para su funcionamiento será de siete (7) miembros, aprobándose sus resoluciones por simple mayoría de votos. Para completar el quórum se podrá esperar hasta treinta (30) minutos de la hora fijada para la sesión.

Las reuniones del Directorio tienen como sede natural el Colegio Profesional. En la primera sesión que realice el Directorio fijará los días y horas de las sesiones, cumpliendo con lo prescrito por el Art. 37, inc. 13 de la Ley 13.154.

Art. 34°.- Inasistencias. Sanciones. Los miembros del Directorio deberán comparecer el día y hora de las reuniones. La reiterada falta de asistencia, de acuerdo con lo que estipule la reglamentación, podrá constituir casual de cesación en el cargo. Dispuesta la separación del integrante, pasarán los antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. La sanción se hará efectiva aun cuando las sesiones a las que haya faltado no se lleven a cabo por falta de quórum.

Art. 35°.- Resoluciones. Todas las resoluciones del Directorio se transcribirán en un Libro de Resoluciones, las que se harán públicas por el medio que se disponga y serán de observancia obligatoria para los Colegiados.

Art. 36°.- El Directorio es el órgano de administración y gobierno del Colegio Profesional representando a los Colegiados en defensa de sus derechos y garantías profesionales, administrando el patrimonio social, observando las disposiciones de la ley 13.154 y las resoluciones de las Asambleas.

Son atribuciones y deberes del Directorio, además de las fijadas en el artículo 37 de la Ley 13.154, las siguientes:

- a) Resolver los pedidos de inscripción en la matrícula.
- b) Otorgar el certificado habilitante para el ejercicio profesional a los Colegiados y la credencial respectiva.
- c) Llevar el Registro de Matrículas confeccionando la documentación necesaria para la formación del legajo individual de cada Colegiado.
- d) Otorgar una credencial a los matriculados, que llevará su fotografía, y estará firmada por el profesional, el Presidente y el Secretario, o sus reemplazantes. En ésta se consignarán los siguientes datos: nombre y apellido completo del profesional, tipo y número de documento de identidad, número de matrícula.
- e) Designar Delegados y/o Representantes a Congresos, Seminarios, Jornadas, Reuniones que realicen otras Entidades profesionales, confiriéndoles el mandato correspondiente de acuerdo a los temas a tratar.
- f) Designar y supervisar los Institutos y Comisiones internas –permanentes o especiales–, necesarias para el mejor funcionamiento del Colegio Profesional.
- g) Crear Delegaciones en las cabeceras departamentales correspondientes a la jurisdicción del Colegio, donde se desempeñe más del cinco por ciento (5%) del Padrón de Colegiados. El Directorio reglará el funcionamiento interno de las mismas y decidirá sobre sus autoridades, las que en todos los casos se desempeñarán ad honorem.

- h) Nombrar, contratar o consultar asesores y apoderados.
- i) Nombrar o contratar personal de administración y jerárquico.
- j) Hacer cumplir las resoluciones de las Asambleas.
- k) Fijar y establecer el mecanismo de actualización de la cuota periódica que abonarán los Colegiados.
- l) Establecer ad referendum de la Asamblea, el monto del Derecho de Matriculación y/o su actualización.
- m) Controlar y percibir los aportes de Ley de cada Colegiado.
- n) Establecer un sistema de compensación de gastos que demande el desempeño de sus cargos a los integrantes de los órganos del Colegio.
- o) Realizar los pagos que correspondan, hacer novaciones que extingan obligaciones, prorrogar jurisdicciones, renunciar al derecho de apelar, aceptar liberalidades, celebrar contratos de locación, adquirir muebles y accesorios, contratar servicios y personal, y efectuar la administración de los bienes del Colegio.
- p) Abrir cuentas corrientes bancarias y celebrar con las Instituciones Bancarias que correspondan, todas las operaciones y convenios que requiera el cumplimiento de sus fines.
- q) Elevar al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional para su tratamiento, los antecedentes de las faltas cometidas por los Colegiados y previstas en la ley, estos Estatutos y el Código de Ética.
- r) Ejecutar las penalidades impuestas por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional; y efectuar las citaciones, notificaciones y comunicaciones que correspondan.
- s) Suspender en su cargo al miembro del Directorio que incurra en manifiesta inconducta perjudicial para el Colegio Profesional, elevando antecedentes al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, y a la Asamblea si correspondiera.
- t) Mantener relaciones con los Colegios Profesionales Provinciales y Entidades Nacionales o Internacionales que agrupen corredores inmobiliarios, estimulando además la unión y capacitación profesional de los Colegiados mediante la realización de Jornadas, Conferencias, Cursos, Seminarios y Congresos de actualización profesional.
- u) Intervenir ante las autoridades administrativas, legislativas o judiciales, sea para colaborar en el estudio de los proyectos de leyes, decretos, reglamentos u ordenanzas, o en demanda de cualquier resolución atinente al corretaje inmobiliario.
- v) Propender a la ilustración general del Colegio y para ello promover y coordinar la acción necesaria para el progreso científico y cultural de los colegiados.
- w) Formar y mantener una Biblioteca para consulta de los colegiados y del público en general.
- x) Difundir a través de medios de comunicación, propios o de terceros, las actividades del Colegio, las resoluciones del Directorio, así como las leyes, decretos, fallos, resoluciones y consultas de interés para los corredores inmobiliarios, trabajos doctrinarios de los colegiados y comentarios de actualidad que convenga difundir, todo ello, a juicio de la autoridad directiva a la que el Presidente asigne funciones de dirección o redacción.

Apartado 1. Funciones de sus integrantes.

Art. 37º.- Presidente. El Presidente ejerce la representación del Colegio en los actos internos o externos, preside la Asamblea y las sesiones del Directorio, cumple y hace cumplir las resoluciones de las autoridades del Colegio, y ejecuta las atribuciones que la Ley, este Estatuto y los reglamentos le confieren.

Asimismo cuenta con las siguientes funciones:

- a) Vigilar constantemente la marcha del Colegio y el cumplimiento de las normas vigentes que se le relacionen.
- b) Elaborar en forma conjunta con el Secretario, el Orden del Día para las sesiones del Directorio, con especificaciones claras de los asuntos a tratar, su orden y los antecedentes que obraren en su caso.
- c) Firmar conjuntamente con el Secretario o Tesorero, en su caso, las actas de las Asambleas y del Directorio, los instrumentos públicos o privados, certificados habilitantes, carnés, contratos, cheques, etc.
- d) Firmar con el Secretario toda la correspondencia y documentación que remitiere el Colegio Profesional, salvo la de índole administrativa que delegue.
- e) Convocar a Asambleas de acuerdo a la Ley.
- f) Redactar y presentar la Memoria Anual.
- g) Resolver todo asunto de carácter urgente, con cargo de dar cuenta al Directorio.
- h) Comparecer en juicios con su sola firma y resolver todos aquellos asuntos que no estuvieron expresamente reservados a la decisión del Directorio. La falta de firma del Presidente en los escritos judiciales o de trámite urgente, por ausencia accidental o circunstancial de éste, podrá ser sustituida por la firma del Vicepresidente, siendo la misma válida a todos los efectos legales. En todos los casos, tanto el Presidente como el Vicepresidente, impondrá de lo realizado o resuelto al Directorio en la primera sesión que se realice.

Art. 38º.- Vicepresidente. El Vicepresidente es el reemplazante natural y automático del Presidente en sus funciones, en caso de ausencia, licencia, renuncia, enfermedad, fallecimiento o por expresa delegación de éste. Independientemente de éstas, cumplirá las funciones que le asignen la Asamblea o el Directorio.

Art. 39º.- Secretario. Sus funciones son:

- a) Asistir al Presidente, refrendando su firma en todos los actos.
- b) Colaborar con el Presidente en la redacción de la Memoria Anual.
- c) Expedir las convocatorias de sesiones del Directorio y Asambleas.
- d) Formular las actas donde constan las reuniones del Directorio y de la Asamblea.
- e) Custodiar la documentación del Colegio y encargarse de la vigilancia de los empleados.
- f) Comunicar y notificar las resoluciones y medidas adoptadas.
- g) Redactar toda la correspondencia del Colegio Profesional, organizando los archivos de las misivas recibidas y despachadas; la referente a los Colegiados será incorporada además en los legajos personales.
- h) Organizar y llevar los legajos personales de los Colegiados.
- i) Atender y asesorar directamente a los Colegiados en asuntos relacionados con la actividad profesional, receptando las sugerencias que estas efectúen, las que elevarán al Directorio.
- j) Organizar el funcionamiento de la Secretaría de forma tal de satisfacer las necesidades del Colegio Profesional, solicitando en todos los casos la colaboración del Pro Secretario para el mejor cumplimiento de su cometida, debiendo éste estar al corriente de toda la actividad de Secretaría.

Art. 40º.- Prosecretario. Tiene las mismas atribuciones que el Secretario, y actúa en caso de ausencia, licencia, enfermedad, fallecimiento, renuncia o delegación expresa de éste.

Art. 41º.- Tesorero. Tiene a su cargo el cuidado de los bienes y el empleo general de los fondos del Colegio, la recaudación de sus recursos y la supervisión de los gastos. Asimismo, cumplirá con las siguientes funciones, atribuciones y deberes:

- a) Llevar los libros de contabilidad y todo otro libro auxiliar que a su juicio sea necesario y útil. Los libros serán rubricados en conjunto por el Presidente y Secretario, haciendo constar en la primera foja útil la cantidad de folios que lo componen, su

destino y la fecha de habilitación; además constará en acta del Directorio su habilitación y fecha. Todo ello sin perjuicio de la implantación de un sistema contable por computación u otro sistema idóneo que se pudiera adoptar.

b) Preparar anualmente el Balance general, Inventario, Cuenta de Gastos y Recursos y ejecución del presupuesto del ejercicio económico, si para el mismo hubiere habido presupuesto. Serán considerados por el Directorio para luego ser presentados a la Asamblea Anual. Dicha documentación será refrendada por el Presidente y el Secretario.

c) Anualmente, antes del 30 de junio, redactará y presentará al Directorio el presupuesto del próximo ejercicio.

d) Autorizar y firmar los cheques u órdenes de pago juntamente con el Presidente o el Vicepresidente, en su caso.

e) Endosar los cheques y giros para ser depositados o autorizar a quienes corresponda a tal efecto.

f) Controlar los pagos ordinarios y los que se autoricen especialmente.

g) Verificar y exigir la regularidad de los ingresos de cuotas sociales, aportes, inscripciones y todo otro ingreso legal reglamentario, adoptando las medidas de inspección y contralor que aseguren el estricto cumplimiento de las prescripciones de la Ley 13.154, el presente Estatuto y reglamentaciones que adopte la Asamblea.

h) Determinar los formularios de Ingresos y Egresos oficiales a utilizarse.

i) Asignar dinero efectivo para Caja Chica, hasta la suma que autorice el Directorio.

j) Dirigir y supervisar el personal administrativo o técnica afectado a las tareas específicas de Tesorería.

k) Presentar al Directorio un informe mensual de Tesorería.

l) Organizar el funcionamiento de la Tesorería de forma tal de satisfacer las necesidades del Colegio Profesional, solicitando en todos los casos la colaboración del Protesorero para el mejor cumplimiento de su cometido, debiendo éste estar al corriente de toda la actividad de Tesorería.

Art. 42°.- Protesorero. Tiene las mismas atribuciones que el Tesorero, y actúa en caso de ausencia, licencia, enfermedad, fallecimiento, renuncia o delegación expresa de éste.

Art. 43°.- Vocales. Tendrán los siguientes deberes y obligaciones:

a) Desempeñar las tareas que les encomiende el Directorio en las Comisiones internas permanentes, especiales y otras.

b) Colaborar con el Directorio en las tareas en que se los requiera.

Capítulo Tercero. Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.

Art. 44°.- Atribuciones. Entenderá y resolverá en las cuestiones relacionadas con la actuación de los corredores inmobiliarios en el ámbito de la competencia territorial del “Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción” que, conforme la ley vigente y su reglamentación, pueda ser considerada como falta ética o disciplinaria, sin perjuicio de la intervención que, en forma previa concomitante o posterior, pudiera corresponderle a cualquier órgano judicial o administrativo respecto de los mismos hechos.

También es competente para resolver sobre la exclusión cuando algún matriculado, con posterioridad a su inscripción, se encuentre comprendido en alguna causal de inhabilitación o incompatibilidad.

Art. 45°.- Denuncias. Las denuncias pueden ser efectuadas, en todos los casos, por escrito en tres (3) ejemplares de un mismo tenor:

a) por un Colegiado ante el Directorio;

b) de Oficio por el Directorio;

- c) por autoridad o funcionario público ante el Directorio;
- d) por tercero perjudicado por la intervención Profesional de un Corredor Inmobiliario, ante el Directorio.

Art. 46°.- Funcionamiento. El Tribunal sesionará a requerimiento del Directorio, tomando sus resoluciones por simple mayoría. Se dejará constancia escrita de los actos y diligencias.

Art. 47°.- Domicilio. El Tribunal tendrá su sede en la del Colegio Profesional.

Art. 48°.- Procedimiento. Para la aplicación de penalidades previstas por el artículo 45 de la Ley 13.154 se atenderá al procedimiento que regule la reglamentación respetando los principios de inmediación, economía y celeridad así como el de la contradicción cuando actúe el denunciante, con amplias facultades para el órgano competente, en especial la del impulso de oficio, observando el derecho de defensa en forma extensa y eficaz. La acción disciplinaria se extinguirá por la muerte del imputado, por la prescripción o por la renuncia del agraviado, conforme lo establecido por la reglamentación.

Art. 49°.- Reglamento. En reunión plenaria de los miembros titulares y suplentes, en su primera constitución, elaborarán el Reglamento y las Normas de Procedimiento que regirán las actuaciones del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, los que deberán ser puestos en conocimiento del Directorio para su difusión entre los Colegiados. Estos instrumentos regirán las actuaciones del Cuerpo en las constituciones sucesivas.

Capítulo Cuarto. Comisión Revisora de Cuentas.

Art. 50°. Competencia. Deberes. La Comisión Revisora de Cuentas, de conformidad con la ley vigente y su reglamentación, tiene las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Considerar el Balance General, la Memoria, las Cuentas del Ejercicio Económico y Presupuesto, controlando los respectivos comprobantes para expedirse por escrito ante cada Asamblea Ordinaria.
- b) Revisar los libros y documentos del Colegio Profesional y fiscalizar su movimiento económico, informando al Directorio cada vez que sea consultada.
- c) Asesorar al Directorio sobre modificación de cuotas sociales.
- d) Revisar y refrendar los informes mensuales de Tesorería.

TITULO III. De los Edificios y Bienes del Colegio.

Art. 51°.- El edificio y demás inmuebles que el Colegio tenga en propiedad o utilice como locatario o comodatario, para sus fines propios, estarán a disposición de sus miembros de conformidad a lo que establece este Reglamento.

Art. 52°.- Uso. Los colegiados tendrán acceso a tales inmuebles en los días y horas en que funcionen las dependencias administrativas del Colegio. Podrán solicitar asimismo las instalaciones en horarios especiales para la realización de reuniones, conferencias, eventos culturales u otros de interés general.

La resolución del pedido corresponderá al Presidente del Directorio, conjuntamente con el Tesorero, quienes podrán denegar la solicitud; como así también imponer aranceles especiales para el uso de dichas instalaciones, a ser abonados por el colegiado.

Art. 53°.- Limitaciones. El Directorio podrá limitar el uso de los inmuebles del Colegio a los colegiados afectados por causales de inhabilidad o incompatibilidad, suspendidos en su colegiación o que adeuden suma alguna por cualquier concepto a la Institución.

También podrá regularse y limitarse el uso de los bienes inmuebles del Colegio, en función de las actividades que en los mismos deban desarrollar los órganos de la Institución, el número de personas que intervengan en el evento, cuando deba realizarse

más de una reunión por día o en los casos en que tal utilización pueda comprometer al Colegio en posturas partidarias, políticas o controversias públicas.

Art. 54°.- Biblioteca. El Directorio dictará normas particulares para el uso de la Biblioteca y demás bienes muebles del Colegio, por parte de los miembros de éste.

Art. 55°.- Terceros. Asimismo podrá autorizarse la utilización de cualesquiera de los bienes muebles o inmuebles del Colegio por parte de terceros, siempre que ello no entorpezca las funciones propias de la Institución ni el uso de los mismos por los colegiados, se solicite autorización con la debida antelación y se abone el arancel que para cada caso fije el Directorio.

TITULO IV: RÉGIMEN ELECTORAL

Capítulo Primero. De la convocatoria a elecciones

Art. 56°.- Normas aplicables. Convocatoria. Obligatoriedad. Las elecciones de autoridades del Colegios de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción, se regirán por lo dispuesto en la Ley N° 13.154 y este Título.

Corresponde al Directorio convocar a elecciones para elegir los miembros de éste órgano, de la Comisión Revisora de Cuentas y del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.

Los comicios tendrán lugar cada dos (2) años, dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre del Ejercicio anual, de modo tal que coincida con la convocatoria a la Asamblea Ordinaria.

Todas las autoridades se elegirán simultáneamente, siendo la votación obligatoria para todos los matriculados.

Art. 57°.- Padrón electoral. Composición. Reclamos. El padrón electoral estará constituido por la nómina de los corredores matriculados en ejercicio, con más de tres meses de antigüedad y que tengan la cuota al día al cierre del ejercicio anual. La Junta Electoral lo mandará a exhibir públicamente en la sede del Colegio con treinta (30) días de antelación a la fecha de realización de los comicios. La autoridad competente no podrá fijar sanciones de suspensión menores a treinta días que impidan la integración del padrón electoral, debiendo en tal caso reprogramar la sanción.

Hasta quince (15) días antes de la realización de los comicios, podrán los interesados cuestionar fundadamente, bajo pena de inadmisibilidad, la exclusión de los padrones y, en su caso, demostrar que se hayan cumplidas las condiciones para sufragar. Efectuadas dentro de los tres días siguientes las correcciones por errores de matriculación o resueltos los reclamos sobre inclusiones, la nómina enmendada constituirá el padrón electoral definitivo que se utilizará en las elecciones. Las impugnaciones posteriores no suspenderán la vigencia de dicho padrón.

Art. 58°.- Convocatoria a Elecciones. La Convocatoria a Elecciones deberá determinar:

- a) Fecha, hora y lugar en que se celebrará, si no pudiera realizarse en la sede del Colegio;
- b) Fijación del horario comicial;
- c) Cargos titulares y suplentes de los órganos a elegir;
- d) Lugares y horario de consulta de padrones;
- e) Plazo para presentar listas y sus fiscales.
- f) Autoridades de fiscalización del comicio.

Dicha convocatoria deberá ser publicada durante dos (2) días, en un (1) diario de circulación masiva en la zona de competencia del Colegio y en el Boletín Oficial, con una antelación no menor a treinta (30) días de la fecha de realización de los comicios. El plazo será computado a partir de la primera publicación.

Todo ello, sin perjuicio de la mayor difusión que se considere oportuno realizar.

Art. 59º.- Autoridades de la elección. Junta Electoral. El Directorio designará una Junta Electoral, integrada por tres (3) colegiados. La Junta funcionará en la sede del Colegio.

La Junta Electoral será la máxima autoridad Electoral y tendrá todas las facultades y atribuciones necesarias para resolver sobre todo lo referente al proceso electoral. Podrá requerir al Directorio, y éste deberá suministrarle, los medios necesarios para el cumplimiento de sus competencias.

Los apoderados podrán participar de todas las reuniones que realice la Junta Electoral con posterioridad a la aprobación de la respectiva lista que representen, de conformidad con lo reglado en el art. 63º.

Capítulo Segundo. Listas de Candidatos. Boleta. Oficialización.

Art. 60º.- Listas de candidatos. Requisitos. Desestimación. Hasta el día y hora que fije el Directorio en la convocatoria respectiva, que no podrá ser inferior a quince (15) días a la fecha del acto eleccionario, los matriculados que tuvieran interés en hacerlo, presentarán a la Junta Electoral de conformidad con la ley vigente, las nóminas completas de candidatos a los cargos a cubrir, a los fines de su oficialización.

La Junta Electoral verificará las condiciones de habilidad de los candidatos propuestos, desestimando los que no estuvieran en condiciones de serlo en resolución que señale la inhabilidad legal y/o reglamentaria.

De todo el padrón electoral, sólo se encontrarán impedidos de ser candidatos los integrantes de la Junta Electoral.

En caso de que existieren candidatos desestimados, el apoderado de la lista dispondrá de un plazo de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de su notificación para efectuar la sustitución. Este derecho se otorgará en una sola oportunidad y si no se efectuaren las sustituciones en término, se rechazará íntegramente la lista en todas sus categorías.

Art. 61º.- Forma de presentación de las listas. Las listas serán presentadas completas, integrando todos los cuerpos de los Arts. 34, 38 y 46 de la Ley 13.154, para todos los Órganos y Candidatos Titulares y Suplentes que contengan la convocatoria a elecciones. Serán rechazadas por la Junta Electoral si faltaran condiciones establecidas por la misma. En la presentación deberá incluirse:

a) Denominación de la lista.

b) Órgano y Cargo a elegir, nombre y apellido completo de sus Candidatos Titulares y Suplentes, número de documento, de matrícula y firma ológrafa de cada uno de ellos.

c) Nombres, apellido, N° de documento de identidad, N° de Matrícula y firma ológrafa de los Avalistas y Apoderados Titular y Suplente de la lista.

d) Domicilio legal de la lista, que deberá fijarse en la ciudad de Santa Fe, y correo electrónico donde efectuar notificaciones urgentes.

e) La designación de un Corredor Inmobiliario apoderado Titular y un apoderado suplente. Éste certificará las firmas de los integrantes de la lista y avalistas.

f) Las boletas de sufragio, de color blanco, sin distintivos, en hoja A5, consignando:

1. Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción. Elección de autoridades. Período

2. Nombre de la lista.

3. VOTO POR:

-Categoría de la elección.

-Nombre y apellido de los candidatos y cargos a cubrir.

Art. 62º.- Aval. Apoderados. Fiscales. Sólo se admitirán las listas que estén auspiciadas por no menos de un diez por ciento (10%) del número de los matriculados empadronados en condiciones de emitir su voto, y cuenten con la conformidad de sus

integrantes. Estos últimos no se computarán a los fines del porcentaje de avales necesarios. Cada lista designará un matriculado apoderado titular y un suplente, siendo éste la única persona que podrá formular observaciones con relación al acto eleccionario. También podrá designar fiscales hasta un número igual al de las mesas autorizadas para la recepción de votos.

Los apoderados deberán certificar sus firmas –por los funcionarios públicos autorizados– en la nota de solicitud de inscripción de la lista que representan. Podrán por esa circunstancia, certificar las firmas de los precandidatos en las listas que representan.

En todos los casos, serán responsables solidarios de la veracidad de las mismas y de la documentación que acompañan.

Art. 63°.- Decisión de oficialización de listas. La oficialización de listas, así como la desestimación por inhabilidad legal o reglamentaria de los candidatos presentados, son decisiones irrecurribles ante la misma Junta Electoral, y no será susceptible de revisión por ante el Directorio del Colegio.

Capítulo Tercero. Del Acto Eleccionario.

Art. 64°.- Mesas receptoras de votos. Fiscales. La Junta Electoral habilitará al menos una mesa receptora de votos en la sede del Colegio, sin perjuicio de otras que podrá disponer para mejor realización del acto. Las mesas receptoras de votos estarán constituidas por un Presidente titular y un suplente auxiliar, designados por la Junta Electoral. No podrán ser designados quienes fueren candidatos en las listas presentadas, ni sus apoderados ni fiscales.

Constituye carga pública la designación como Presidente o Suplente Auxiliar, pudiendo excusarse por motivos fundados, que serán considerados por la Junta Electoral.

Los fiscales designados por cada lista, formarán parte de las mesas y podrán firmar los sobres que se entregarán al elector para emitir su voto. Sólo podrá actuar un fiscal por cada lista.

Art. 65°.- Boletas. El modelo de las boletas oficiales serán provistas por la Junta Electoral y contendrán la totalidad de los candidatos a elegir para cada órgano de gobierno.

Art. 66°.- Acto eleccionario. Horario. Voto por correo. El acto eleccionario se realizará de modo uniforme y continuo el mismo día y en el horario de 12 a 18 horas, funcionando los comicios durante seis (6) horas corridas, debiendo efectuarse el escrutinio inmediatamente de terminada la elección.

Los corredores inmobiliarios con domicilio fuera de la ciudad de Santa Fe, podrán emitir su voto por correo, en sobres que a pedido del matriculado les proveerá la Junta Electoral con anticipación, computándose los votos llegados en esa forma hasta la hora fijada para el cierre del comicio. En el sobre que se provea, el elector colocará su voto cerrando el sobre. Asimismo, el elector deberá llenar y firmar un volante con la leyenda "VOTO DEL CORREDOR INMOBILIARIO...", agregando a continuación su nombre completo y el número de matrícula. El sobre y el volante serán enviados a las autoridades del comicio dentro de otro sobre que contenga la leyenda "ELECCION", por carta certificada con aviso de retorno.

Durante las horas del comicio, el Presidente de la Junta Electoral entregará los sobres recibidos por correo a la Mesa Receptora de votos, se depositarán al final en la urna los sobres de votos, guardándose para constancia el volante adjunto, y se anotará el voto en el padrón.

Art. 67°.- Recaudos y reglas para el acto comicial. Para llevar adelante el comicio se cumplirán los siguientes requisitos:

- a) En el domicilio de elección se habilitarán en uno o más recintos la cantidad de mesas necesarias, y sobre cada una de ellas se depositará la urna electoral, debiendo estar presentes media hora antes de la indicada para los comicios las autoridades de cada mesa.
- b) Cercano al recinto de cada mesa se habilitarán uno o más recintos que se utilizarán como CUARTO OSCURO.
- c) Se faja la urna electoral en presencia de los fiscales. Dicha faja debe ser firmada por la autoridad de mesa y los fiscales.
- d) Se ordenan las boletas en el cuarto oscuro.
- e) En cada mesa se depositará un ejemplar del padrón electoral que será acompañado por un acta de apertura, de cierre y de escrutinio. Los padrones electorales se confeccionarán en riguroso orden alfabético.
- f) A la hora estipulada se declarará abierto el acto electoral, debiéndose labrar el acta de apertura. Emiten en cada mesa en primer término su voto el presidente y los fiscales; seguidamente los electores se apersonarán al presidente de mesa, por orden de llegada exhibiendo su documento (DNI, LE, LC) Se procederá a verificar la identidad del elector constatando su inclusión al padrón electoral de cada mesa.
- g) Seguidamente se entrega al elector un sobre abierto y vacío firmado en el acto por el Presidente de la mesa y los fiscales. Luego se invita al elector a pasar al cuarto oscuro. El elector introducirá su voto en la urna electoral. Acto seguido el presidente anotará en el padrón, a la vista de los fiscales y del elector, la palabra "votó" en la columna respectiva. El elector firmará el padrón en el lugar que le corresponda, y le será devuelto el documento de identidad.

Capítulo Cuarto. Del Escrutinio.

Art. 68º.- Clausura del comicio. A la hora estipulada para finalizar el acto, el presidente de la mesa ordenará clausurar el acceso a los comicios, permitiendo la emisión del voto a todos los electores que se encuentren presentes aguardando su turno para votar.

Finalizada la emisión de sufragios, se tachará en el padrón utilizado en la mesa, los nombres de los electores que no hayan comparecido. Dicha tacha será la utilizada para la eventual aplicación de sanciones por no votar.

Art. 69º.- Recuento de votos. Acto seguido el presidente de la mesa en presencia de los fiscales procederá a abrir la urna y extraer todos los sobres, y se determinará su coincidencia con el número de votantes según el padrón del Presidente de mesa.

Luego abrirá los sobres y separará los sufragios para su recuento en las siguientes categorías:

- a) Votos Validos: son los emitidos mediante boletas oficializadas, aún cuando tuviesen tachaduras de candidatos, agregados o sustituciones. Si en un sobre aparecieren dos o más boletas oficializadas de la misma lista, se computara una de ellas destruyéndose la o las restantes.
- b) Votos Nulos: son los emitidos mediante:
 - 1) boleta no oficializada o con papel de cualquier color con inscripciones o imágenes de cualquier naturaleza.
 - 2) dos o más boletas de diferentes listas.
 - 3) boleta oficializada que por destrucción parcial, defecto o tachadura no contenga por lo menos, sin rotura o tachadura, el nombre y/o el número de la lista.
 - 4) Que el sobre no esté debidamente firmado por las autoridades correspondientes.
- c) Votos en Blanco: cuando el sobre estuviere vacío o con papel de cualquier color sin inscripción o imagen alguna.

d) Votos Recurridos: son aquellos cuya validez o nulidad fuere cuestionada por algún fiscal presente en la mesa. En este caso el fiscal deberá fundar su postura y causas, que se asentarán en acta para proveer a la Junta Electoral, quien decidirá en última instancia sobre la validez o nulidad del voto.

e) Votos Impugnados: en cuanto a la duda sobre la identidad o condición válida del elector como tal, sobre lo cual también se expedirá la Junta Electoral.

Art. 70°.- Acta de cierre. Finalización del escrutinio provisorio. Finalizado el escrutinio se confeccionará el acta de cierre, en la que constará en números y letras lo siguiente:

a) Cantidad de Corredores Inmobiliarios empadronados.

b) Cantidad de sufragios emitidos.

c) El número de los votos válidos emitidos.

d) El número de los votos anulados y en blanco.

e) El número de votos válidos obtenidos por cada lista en cada una de las categorías de elección.

f) Constancia de observaciones concisas que formulen los fiscales de listas.

g) Firma de las autoridades de mesa y de los fiscales presentes.

La apertura y cierre de comicios se labrará en una misma acta, por triplicado, debiéndose remitir el original dentro de la urna escrutada; el duplicado para la Junta Electoral y la restante quedará en poder del presidente de mesa.

Realizado el escrutinio, se depositarán dentro de cada urna las boletas compiladas y ordenadas de acuerdo a la lista a la que pertenecen; los sobres utilizados y un certificado de escrutinio firmado por el presidente y los fiscales de mesa; en sobre aparte se depositará el original del acta de apertura y cierre y los votos recurridos y los impugnados. La urna será entregada de inmediato a la Junta Electoral.

Art. 71°.- Intervención de la Junta Electoral. Escrutinio definitivo. Recibidas las urnas por la Junta Electoral, se procederá al escrutinio definitivo en forma inmediata, verificando el contenido del Acta de Apertura y Cierre, aprobando o rechazándola por imperfecta y corrigiendo los errores materiales que pudieron producirse. En caso de rechazo, a pedido del apoderado de cualquiera de las listas presentadas, se procederá a escrutar la urna y dar el resultado final, para lo cual se observará en lo pertinente las pautas indicadas en este reglamento.

Finalmente se resolverá sobre toda observación o impugnación que haya sido presentada por los apoderados de lista y se realizará el escrutinio definitivo en todas las categorías de elección, labrando acta final, en la que se dejará constancia de la cantidad de sufragios emitidos, el número de votos válidos, número de votos anulados y en blanco, el número de votos obtenidos por cada lista en cada una de las categorías de elección, sin perjuicio de toda mención que considere oportuno agregar.

Art. 72°.- Escrutinio por lista. Minorías. El escrutinio es por lista y no por candidato, por lo que las tachaduras de nombres no impiden el cómputo del voto a la totalidad de la lista.

En el caso del Directorio, los cargos de presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y tres vocales son para los respectivos candidatos de la lista que obtenga mayor cantidad de sufragios. Los restantes cargos del Directorio serán para los respectivos candidatos de la lista que siga en cantidad de votos, siempre que supere tres (3%) por ciento de los votos válidos.

Los integrantes del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional serán aquellos que hayan obtenido la mayor cantidad de votos a simple pluralidad de sufragios.

La Comisión Revisora de Cuentas de cada Colegio está conformada con dos miembros titulares y dos suplentes en representación de la lista que obtenga la mayor cantidad de sufragios. El restante miembro titular y su suplente serán para la lista que siga en

cantidad de votos, cuando ésta última supere el tres (3%) por ciento de los votos válidos.

Capítulo Quinto. Proclamación de Autoridades.

Art. 73°.- Aprobación del acto eleccionario. Proclamación de autoridades. La Junta Electoral procederá a aprobar el proceso electoral realizado y a proclamar las autoridades electas. La aprobación se efectuará por categoría de elección por lo que la anulación total o parcial de alguna de ellas no afectará a las demás.

Art. 74°.- Lista única. Si para la elección se oficializare una sola lista de candidatos, la Junta Electoral procederá a la proclamación de la lista, teniéndose a los candidatos por electos, en el orden que tuvieren en la mencionada lista, sin la realización de los comicios.

Art. 75°.- Toma de posesión. Proclamadas las nuevas autoridades, se efectuará la toma de posesión del cargo en forma inmediata y por ante la Asamblea.

Capítulo Sexto. Disposiciones Complementarias.

Art. 76°.- Normas aplicables. En todo lo no estipulado con relación al régimen electoral que prevé este Reglamento, se estará a las normativas de la ley N° 13.154 y, supletoriamente, de la Ley Electoral de la Nación.

Art. 77°.- Cómputo de plazos. Cuando expresamente no se disponga en este Título lo contrario, los términos se contarán en días y horas corridos, comenzando a correr desde el momento que el acto se realizó o debía realizarse y vencerán automáticamente, sin necesidad de declaración alguna.

Art. 78°.- Notificaciones. Las comunicaciones, citaciones, pedidos de informes y requerimientos de cualquier orden, ante y por la Junta Electoral, podrán adelantarse por cualquier vía o medio idóneo adecuado y eficaz para el conocimiento del acto por las autoridades de la Junta Electoral, del Directorio e interesados.

TÍTULO V: DISPOSICIONES VARIAS

Art. 79°.- Queda terminantemente prohibida en el local social toda discusión pública o privada sobre asuntos de índole político, racial o religioso y es deber de las autoridades del Colegio y de su personal, hacer cesar la discusión e invitar a los que en ella intervienen a abandonar la sede del Colegio.

Art. 80°.- Modificación del Estatuto. La modificación del Estatuto podrá ser promovida por el Directorio, convocándose a todos los miembros colegiados, la que será hecha con la publicidad, formalidades y plazos establecidos para las Asambleas Extraordinarias.

Asimismo podrá ser promovida la modificación a solicitud fundada y firmada, del veinte por ciento (20%) de los colegiados. Las firmas deberán ser certificadas por Escribano Público o Autoridad Judicial. No se dará curso al pedido si no se especifica y determina, con razones concisas, el principio, precepto o cláusula cuya modificación se proponga.

Dentro de los veinte (20) días de efectuado el pedido se convocará a Asamblea Extraordinaria para el tratamiento de la reforma o modificación del Estatuto. El Orden del Día, fijará los puntos a los que estará ceñida la deliberación y sobre los cuales se pronunciará la Asamblea.

Art. 81°.- Vigencia. Este Estatuto comenzará a regir a los diez (10) días de su aprobación por el Poder Ejecutivo Provincial. El Directorio deberá promover una amplia difusión del presente entre los colegiados.

Las autoridades en ejercicio cumplirán su mandato hasta la primera elección que deba llevarse a cabo de acuerdo con este Estatuto.

Art. 82°.- Aprobación. Quedan facultados para gestionar ante el Poder Ejecutivo Provincial la aprobación pertinente y realizar los trámites tendientes a ello, los miembros del Directorio, quienes actuando en forma conjunta, alternativa o indistinta podrán inclusive aceptar las observaciones que se formulen y proponer las sustituciones del caso, cuando no alteren el espíritu del presente.

**RESOLUCIONES DEL DIRECTORIO DEL
COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS
DE LA PROVINCIA DE SANTAFE
PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN**

RESOLUCIÓN N° 06

(Código de Ética Profesional)

Santa Fe, 15 de mayo de 2012.-

VISTO:

La necesidad de contar con un Código de Ética que inspire la conducta y la actividad desplegada por los matriculados en este Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, 1ª Circunscripción; y,

CONSIDERANDO:

Que, conforme la Ley N° 13.154, en su artículo 19, la organización y funcionamiento de este Colegio se rige por dicha ley, “(...) su reglamentación, por los estatutos, reglamentos internos y Código de Ética Profesional que en consecuencia se dicten (...)”.

Que, en cumplimiento de dicha norma, resulta necesario entonces proyectar el instrumento que establezca los deberes éticos que todo profesional debe cumplir en relación con la profesión, los clientes, los colegas y el propio Colegio.

Que según el Art. 37, inc. 2, de la Ley N° 13.154, se enumera entre las funciones del Directorio, proyectar el Código de Ética de la institución.

Que, para el cumplimiento de dicho cometido, este Directorio ha considerado oportuno requerir la opinión del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional sobre la estructura y lineamientos generales que debería contener el aludido Código.

Que, habiéndose reunido el Tribunal, ha elevado al Directorio proyecto de Código de Ética. Que, el mentado proyecto, ha sido revisado y discutido por el Directorio, recabándose el correspondiente asesoramiento jurídico.

Que, por su parte, este Directorio ha elaborado el Reglamento Disciplinario, que establece las pautas procedimentales a las que deberá atenerse la actuación del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, para la investigación y juzgamiento de las faltas a la ética profesional.

Que, en consecuencia, corresponde el dictado de la Resolución que apruebe, ad referendum de la Asamblea Ordinaria, el Código de Ética elaborado por este Directorio. Por ello,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC. RESUELVE:

Art. 1º: Aprobar el Código de Ética que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Art. 2º: Aprobar el Reglamento Disciplinario que como Anexo II forma parte integrante de la presente.

Art. 3º: La validez de los instrumentos referidos en los artículos precedentes, queda sujeta a la aprobación por parte de la Asamblea Ordinaria para el ejercicio 2012, de lo actuado por este Directorio.

Art. 4º: Registrar, comunicar a los matriculados y publicar en el sitio web institucional.

ANEXO I

CÓDIGO DE ÉTICA PROFESIONAL

GLOSARIO:

- **Colegio:** Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
- **Corredor/es Inmobiliario/s:** Profesionales matriculados en el Colegio o que por Convenio de Reciprocidad ejerzan en el ámbito de competencia del mismo.
- **Tribunal:** Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio.

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º.- Libertad. El corredor inmobiliario tiene el derecho de ejercer libremente su profesión dentro del marco que fija el Bloque de Constitucionalidad y las Leyes que regulan la actividad.

Artículo 2º.- Respeto por los Derechos y la Dignidad de las Personas. El corredor inmobiliario se compromete a respetar y adherir a los principios establecidos en la Constitución Nacional. En particular, respetar la dignidad y el valor de todas las personas y el derecho a la privacidad, confidencialidad, diversidad y autonomía.

Artículo 3º.- Respeto a la ley. Es deber primordial respetar y hacer respetar la Ley de creación del Colegio, el Estatuto, las Resoluciones dictadas por las autoridades colegiales o cualquier autoridad pública competente, sus modificaciones, actualizaciones o sustituciones. En especial, se debe cumplir estrictamente con las obligaciones fiscales que gravan la profesión pagando en oportunidad los derechos que correspondan. Asimismo, los corredores inmobiliarios deberán adherir a los principios y normas de conducta contenidos en este Código, asumiendo la responsabilidad por su cumplimiento.

Artículo 4º.- Integridad. Los corredores inmobiliarios se guiarán por principios de probidad, honestidad, buena fe, lealtad personal, veracidad, justicia y respeto por los otros en su ejercicio profesional, por encima de sus intereses personales y los de su empresa. En este contexto, tendrán en cuenta sus propios sistemas de creencias, valores, necesidades y límites y del efecto que éstos tienen en su trabajo.

Artículo 5º.- Competencia. Es responsabilidad del corredor inmobiliario tener un nivel de competencia idóneo, proveyendo sólo aquellos servicios y técnicas para las que esté capacitado por su formación profesional, al igual que reconocer las fronteras de su disciplina. Es también responsable de actualizar en forma permanente sus conocimientos e información científica y profesional relevante a los servicios que brindan.

Artículo 6º.- Dignidad en la vida privada. Los corredores inmobiliarios evitarán comportamientos en su vida privada que puedan generar dudas públicas sobre su honestidad o que afecten la imagen de la profesión. En definitiva, deberán conducirse con el máximo rigor moral para asegurarse la mayor estimación pública.

Artículo 7º.- Independencia. Los corredores inmobiliarios, en el ejercicio de su profesión y/o en el desenvolvimiento de los cargos electivos del Colegio, evitarán influencias o presiones personales y/o institucionales de cualquier tipo, que atenten contra los deberes a su cargo, su conformación ética, el respeto por las personas objeto de su ejercicio profesional y el cumplimiento del presente Código. Este principio obliga

a explicitar, a quien corresponda, las situaciones en que exigencias externas entren en conflicto con este Código de Ética.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES

Artículo 8°.- Ámbito de Aplicación. El presente Código rige para los corredores inmobiliarios inscriptos en la matrícula profesional a cargo del Colegio y que actúan en la jurisdicción de su competencia. También gobierna la actuación de los colegas matriculados en otros Colegios y que, por Convenios de Reciprocidad u otros similares, se desempeñen en la jurisdicción del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la 1ª Circunscripción.

Artículo 9°.- Alcance. Se hayan comprendidos en el presente Código, los actos de los corredores inmobiliarios en cuanto puedan afectar el buen nombre del Colegio, las reglas de convivencia profesional, la ética, el decoro, el respeto y la consideración debidos a los clientes y colegas.

Artículo 10°.- Faltas de Ética. Valoración amplia. La enumeración de faltas de ética que en este Código se realiza, es general y no taxativa, por lo cual no margina a otras no enunciadas y que, a juicio del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, puedan reprocharse a un colegiado, conforme una valoración amplia sobre lo que implica el actuar probo exigido a los corredores inmobiliarios. Esto supone, que no se reputa permitido todo aquello que no está expresamente prohibido en el articulado de este Código, dado que no pueden abarcarse todas las conductas y sus matices, debiéndose dejar un margen razonable de interpretación a quienes son responsables del juzgamiento de las faltas cometidas.

Artículo 11°.- Límites de acción del Código de Ética. Las normas del Código de Ética se aplican a toda actividad del corredor inmobiliario que forme parte de las funciones relacionadas con su trabajo, o con su calidad profesional, excluyendo actividades personales que no tienen conexión o efectos con dicho rol. Las actividades personales o conductas privadas del corredor inmobiliario quedan dentro de la jurisdicción del Código de Ética, sólo cuando trascienden al ámbito público y ponen en riesgo el prestigio de la profesión.

Artículo 12°.- Afectados. Cualquier colega o tercero que considere vulnerados sus derechos por la intervención profesional de un Corredor Inmobiliario, podrá formular por escrito su denuncia ante el Directorio del Colegio, que dispondrá el trámite pertinente, procurando que las actuaciones guarden la reserva del caso, hasta tanto se concluya con la investigación de las presuntas faltas cometidas.

CAPÍTULO III: NORMAS PARTICULARES APARTADO 1. RESPECTO DEL EJERCICIO PROFESIONAL

Artículo 13°.- Negocios deshonorosos / prohibidos. Los corredores inmobiliarios tienen el deber de rechazar cualquier negocio que sea ilegal, deshonesto, corrupto o impropio o que, en general, mancille la profesión y, en su caso, de denunciar frente al Directorio al colega que se lo hubiera propuesto. Por otra parte deberán abstenerse de prestar servicios profesionales a personas o entidades cuyas prácticas estén en contra de los principios éticos o fuera de la Ley.

Artículo 14°.- Testaferros. Negocios con no matriculados. Será considerada falta grave, pasible de cancelación de la matrícula, la cometida por el corredor inmobiliario

que permita el uso de su nombre o crédito profesional, para facilitar, hacer posible o encubrir el ejercicio ilegal de la profesión a personas sin título habilitante o impedidas de hacerlo por inhabilitación, sanción disciplinaria o incompatibilidad. En consecuencia, está prohibida la concertación de negocios inmobiliarios con personas que no posean matrícula profesional vigente, ni la participación con ellas de sus honorarios profesionales.

Artículo 15°.- Honorarios irrisorios. Implica una infracción a este Código, por configurar una competencia desleal, percibir honorarios no proporcionados con el tipo de operación y la labor desarrollada, cuando ello se lleva a cabo con la intención de captar trabajo que de otra manera no le sería asignado al corredor inmobiliario actuante.

Artículo 16°.- Publicidad. Los corredores inmobiliarios deben utilizar la publicidad en forma decorosa y digna, absteniéndose de exaltar falsas virtudes o atributos de los bienes encomendados a su intermediación. Tienen el deber, asimismo, de incluir siempre su nombre, número de matrícula y dirección profesional en la cartelería, publicidad gráfica y documentación que en general realicen, como modo de contribuir al ejercicio legítimo de la profesión. La publicidad realizada por el corredor inmobiliario afectará a la ética cuando, por el texto o la presentación gráfica del aviso o anuncio, evidencie el propósito de comerciar con el servicio profesional, a fin de obtener con dicha actividad mayores beneficios en forma desleal. En particular, está prohibido obtener clientela a través de avisos que hagan referencia a la gratuidad de los servicios o rebaja en los honorarios que se cobran, o que efectúe comparaciones con los servicios prestados por otros colegas.

Artículo 17°.- Denuncias. Es deber de los corredores inmobiliarios denunciar al Colegio, previa comprobación formal de los hechos, toda irregularidad o violación de las normas que rigen la profesión, como medio de salvaguardar el prestigio de la misma.

Artículo 18°.- Libertad de ejercicio profesional. Se considera una grave falta de ética contra la libertad de ejercicio profesional, el proceder de un corredor inmobiliario que tenga por resultado desvincular a otro colega de una operación para la cual este último estaba designado.

Artículo 19°.- Vinculación con clientes ajenos. Está prohibido por desleal, intervenir en asuntos confiados a otro colega sin causa justificada, sin previo aviso al mismo y sin dejar a salvo sus derechos. De igual manera, será reprochado a los corredores inmobiliarios realizar por sí, o por interpósita persona, acciones tendientes a atraer asuntos atendidos por otros profesionales. Pero tendrá derecho a prestar sus servicios si le fueran requeridos, debiendo comunicarlo previamente al otro profesional.

Artículo 20°.- Trato con los colegas. Los corredores inmobiliarios deberán cuidarse de formular juicios o términos ofensivos a la dignidad de los colegas; o de compartir la maledicencia del cliente hacia colegas que lo hayan asistido en operaciones anteriores; o aludir a antecedentes personales, ideológicos, políticos, religiosos o raciales que puedan resultar ofensivos o discriminatorios para el colega o su cliente. Igualmente, deberán mantener la mayor cordialidad en el trato con los colegas, suministrándoles cuanta información pueda serles útil.

Artículo 21°.- Conflictos entre colegas. Los corredores inmobiliarios deben procurar que los conflictos entre colegas se resuelvan dentro de un marco de dignidad y respeto, conjugando elementos que contribuyan a su clarificación. De no ser así, deberán elevar los antecedentes del caso al Directorio del Colegio en busca de su intermediación.

Artículo 22°.- Honorarios. Cuando el profesional actúe por delegación de otro colega debe abstenerse de recibir emolumentos o cualquier clase de retribución, sin la

autorización de quien le delegó la tarea. No debe aceptar participación o comisión alguna, por asuntos que en el ejercicio de las actividades profesionales, sean encomendadas a otro colega, con la excepción de aquellas que correspondan a la realización conjunta de una labor.

APARTADO 3. RESPECTO DE LOS CLIENTES

Artículo 23°.- Defensa intereses clientes. Es deber ineludible de los corredores inmobiliarios defender los intereses que le son confiados con toda lealtad y buena fe, dedicando a ellos todos sus conocimientos y energías.

Artículo 24°.- Deber de información. Es deber de los corredores inmobiliarios brindar información exacta, detallada y veraz a los clientes, comunicando todas las circunstancias que pudieran influir sobre la conclusión de la operación; en particular lo relativo al objeto y al precio de mercado. Por dicho motivo, se considerará una transgresión a este Código la manipulación de la información que se brinda, respecto al valor o cualidades de los bienes objeto de los actos jurídicos en los que interviene el corredor inmobiliario, con el propósito deliberado de obtener un beneficio indebido o perjudicar a cualquiera de los clientes.

Artículo 25°.- Deber de ecuanimidad y lealtad. Es deber de los corredores inmobiliarios actuar con ecuanimidad y lealtad para con todas las partes interesadas en una operación inmobiliaria determinada, evitando perjudicar a una parte o beneficiar en demasía a una en desmedro de la otra. Dicho deber no rige en el caso de que el corredor inmobiliario represente exclusivamente a una sola de las partes intervinientes en la negociación. Al mismo tiempo, no debe aconsejar ningún acto a sabiendas que es fraudulento o inconveniente para sus clientes, para terceros y/o el bien público.

Artículo 26°.- Interrupción intempestiva de los servicios. Supone un actuar desleal, que atenta contra el decoro de la profesión, la interrupción injustificada de los servicios profesionales contratados, sin avisar al cliente con la debida antelación.

Artículo 27°.- Retención indebida. Será una infracción a este Código no devolver o demorar injustificadamente la entrega o restitución de fondos, documentos o bienes que le hubieran sido confiados por el cliente en el ejercicio profesional.

Artículo 28°.- Secreto Profesional. Las relaciones entre profesionales y clientes deben desarrollarse con la reserva y confidencialidad que la situación demande. Constituye una deslealtad para con el cliente violar el secreto profesional, salvo para salvaguardar un bien jurídico superior, que lo exija la defensa personal del corredor frente al cliente, o que este último lo haya autorizado expresamente. Está también prohibido aceptar, con posterioridad a una gestión profesional determinada, negocios que perjudiquen al antiguo cliente valiéndose de la información que éste le hubiera confiado y que estaba protegida por tal secreto.

Artículo 29°.- Falsas garantías. Le está prohibido al corredor inmobiliario garantizar al cliente el éxito de la gestión profesional o crearle falsas expectativas minimizando o magnificando los riesgos de los negocios que se le quieren encomendar.

Artículo 30°.- Reintegro gastos. Los corredores inmobiliarios tienen el derecho de percibir del comitente el reintegro de los gastos convenidos y realizados, salvo pacto o uso contrario. No así, cuando por culpa del corredor se anulare, disolviera un contrato o se frustrare una operación, sin perjuicio de las demás responsabilidades a las que hubiere lugar.

APARTADO 4. RESPECTO DEL COLEGIO

Artículo 31°.- Deberes de colaboración. Los colegiados tienen el deber de cooperar en el perfeccionamiento de la profesión y de las actividades del Colegio que se orienten a mejorar las condiciones del ejercicio profesional. Constituyen faltas de ética por incumplimiento del deber de colaboración y solidaridad con el Colegio:

- a) Renunciar a los cargos electivos del Colegio, o a las designaciones para integrar comisiones, salvo causa debidamente justificada.
- b) No asistir a las asambleas o abstenerse de votar, cuando sea el caso.
- c) Desobedecer las citaciones y providencias del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional o del Directorio, como así también los pedidos de informe que los Órganos del Colegio le cursen y que sean relativos a su actividad profesional.
- d) No informar al respectivo Colegio los cambios de domicilio profesional, o cualquier información relevante a su legajo personal.

Artículo 32°.- Aportes obligatorios. Es deber de todo colegiado contribuir con el sostenimiento económico del Colegio, abonando puntual y espontáneamente los aportes y las cuotas mensuales. Dicho deber se hace extensivo al pago de las contribuciones especiales que, eventualmente, fijaren los Órganos del Colegio. El colegiado que incumpliera en forma reiterada con sus obligaciones de pago, podrá ser pasible de multa, la cual será fijada prudentemente por el Tribunal. Dicha sanción es independiente y no obsta a la suspensión o cancelación de la matrícula profesional, contemplada en el Estatuto del Colegio. El quantum de la multa, que podrá ser de hasta cien (100) cuotas colegiales, guardará relación con las circunstancias del caso y los antecedentes disciplinarios del infractor.

Artículo 33°.- Discusiones impropias. Los corredores inmobiliarios se abstendrán de mantener discusiones públicas o privadas sobre asuntos de índole político, racial o religioso en ámbitos del Colegio. Quienes incurran en este obrar impropio, serán invitados a abandonar el local en que se encontraren (cfr. Art. 79° del Estatuto) y los antecedentes del caso serán elevados a conocimiento del Tribunal.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 34°.- Sanciones. Toda transgresión al presente Código será pasible de las sanciones disciplinarias previstas en la Ley de creación del Colegio, que en cada caso disponga aplicar el Tribunal.

Artículo 35°.- Modificación del Código de Ética Profesional. La modificación de este Código Estatuto podrá ser promovida por el Directorio, convocándose a todos los miembros colegiados, la que será hecha con la publicidad, formalidades y plazos establecidos para las Asambleas Extraordinarias. Asimismo podrá ser promovida la modificación a solicitud fundada y firmada, del veinte por ciento (20%) de los colegiados. Las firmas deberán ser certificadas por Escribano Público o Autoridad Judicial. No se dará curso al pedido si no se especifica y determina, con razones concisas, el principio, precepto o cláusula cuya modificación se proponga. Dentro de los veinte (20) días de efectuado el pedido se convocará a Asamblea Extraordinaria para el tratamiento de la reforma o modificación del Código. El Orden del Día, fijará los puntos a los que estará ceñida la deliberación y sobre los cuales se pronunciará la Asamblea.

ANEXO II

REGLAMENTO DISCIPLINARIO (MODIFICADO POR RESOLUCIÓN 103/16)

GLOSARIO:

- **Colegio:** Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción.
- **Corredor/es Inmobiliario/s:** Profesionales matriculados en el Colegio o que por Convenio de Reciprocidad ejerzan en el ámbito de competencia del mismo.
- **Tribunal:** Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio.
- **Procedimiento:** Procedimiento disciplinario seguido a un Corredor Inmobiliario, de conformidad con el presente Reglamento.
-

CAPÍTULO I: PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º: Competencia. Para el juzgamiento de las faltas cometidas por los Corredores Inmobiliarios en ejercicio de su profesión, de las inconductas que afecten al decoro de la misma y de todas aquellas en que se viole un principio de ética profesional, será competente el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del Colegio, rigiéndose el procedimiento por las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 2º: Principios Procesales. Durante el procedimiento disciplinario regirán los principios de inmediación, economía y celeridad, así como el de contradicción cuando exista un sujeto denunciante, con facultades amplias para el órgano competente, en especial la del impulso de oficio, debiendo siempre observarse el derecho de defensa del imputado en forma extensa y eficaz.

Artículo 3º: Objeto. El procedimiento tendrá por objeto:

- a) Comprobar la existencia de hechos que den lugar a sanciones disciplinarias;
- b) Individualizar a los responsables;
- c) Determinar las circunstancias agravantes o atenuantes de responsabilidad.
- d) Comprobar la extensión del daño y el perjuicio que pudiera haber sufrido el Colegio.

Para la consecución de dichos fines, y de la búsqueda de la verdad material, el Tribunal podrá de oficio o a pedido de parte ordenar las medidas para mejor proveer que estime pertinentes; entre ellas la de citar testigos, ordenar la realización de pericias, efectuar inspecciones y solicitar informes directamente a organismos públicos y entidades relacionados con la investigación.

Artículo 4º: Prescripción. No pueden ordenarse la formación de sumario ni sancionarse al corredor después de transcurrido un año de cometido el hecho imputable.

Artículo 5º: Graduación de las sanciones. Para la aplicación de una sanción determinada el Tribunal deberá merituar el tipo de falta cometida, su trascendencia o repercusión pública, sus efectos perjudiciales para la actividad de los corredores inmobiliarios, del Colegio o de terceros, así como la existencia de otras sanciones anteriores, siempre que éstas hayan sido aplicadas en los últimos cinco (5) años.

Artículo 6º: Existencia de proceso penal. La sustanciación del procedimiento y la imposición de sanciones disciplinarias, son independientes de la causa penal que pudiera seguirse contra un corredor por el mismo hecho.

No obstante ello, cuando exista causa penal pendiente originada en el mismo hecho que se juzga como falta de ética, el Tribunal podrá disponer la suspensión del procedimiento disciplinario hasta la conclusión de aquella.

El sobreseimiento o la absolución dictados en el proceso penal no impiden al Tribunal continuar o reiniciar el proceso y en su caso aplicar una sanción disciplinaria al

Corredor, cuando se ha configurado una falta reprimida en el Código de Ética del Colegio.

La sanción que se imponga pendiente la causa penal es provisoria y puede sustituirse por otra de mayor gravedad, luego de dictada la sentencia definitiva.

Artículo 7º: Formalidades. El procedimiento será escrito y las actuaciones se agregarán foliadas en el expediente con numeración correlativa. El expediente mismo tendrá un número asignado y se caratulará con el apellido y nombre del denunciado y número de matrícula.

Artículo 8º: Citaciones. Notificaciones. Las notificaciones deberán practicarse por cédula en el domicilio personal que figure registrado en el legajo personal del denunciado o en el legal que constituya en su primera presentación. Al denunciante se lo notificará en el domicilio establecido en su escrito y en caso de haberse omitido quedara notificado automáticamente. En el caso de notificación al Fiscal -Departamento de Fiscalización – el mismo fijara domicilio en la sede del Colegio en calle Uruguay 2853 en la ciudad de Santa Fe.

Artículo 9º: Sentencias y resoluciones. Las sentencias y resoluciones que pongan fin al procedimiento deberán ser suscriptas por todos los integrantes del Tribunal. Los demás decretos y providencias lo serán por el Presidente o, en su ausencia, por cualquiera de los otros miembros. Los secretarios suscribirán por sí solos los de mero trámite y las cédulas de notificación. Los decretos y providencias dictados por el Presidente o el Secretario serán recurribles por ante el Tribunal.

Artículo 10: Términos y caducidad. Los plazos previstos en este Reglamento correrán en días hábiles administrativos, pero el Tribunal podrá habilitar días y horas inhábiles, mediante resolución fundada, cuando la gravedad o urgencia del caso lo requiera.

Todos los términos son perentorios, pero los escritos no presentados antes de su vencimiento podrán presentarse válidamente durante las primeras dos (2) horas del día hábil inmediato posterior. En ningún caso la paralización del trámite dará lugar a la caducidad del procedimiento.

CAPÍTULO II: PROCEDIMIENTO: SUBSTANCIACIÓN.

Artículo 11: Iniciación. El procedimiento se inicia por:

- a) Denuncia formulada contra un Corredor Inmobiliario, por un cliente o tercero perjudicado por la actuación de éste, por un colega, o por autoridad o funcionario público.

La presentación deberá hacerse por escrito en tres (3) ejemplares del mismo tenor, debidamente fundada, ante el Departamento de Fiscalización del Colegio para que, previo conocimiento de la misma por el directorio, se presente ante el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional.

- b) A pedido del Corredor Inmobiliario que se considere cuestionado éticamente por terceros, quien podrá solicitar al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional que inicie de oficio el procedimiento sumarial.
- c) De oficio por el Departamento de Fiscalización, cuando el Directorio tome conocimiento de la existencia de un hecho que prima facie suponga la comisión de una falta.

Artículo 12: Elevación. (Derogado).

Artículo 13: Audiencia de conciliación. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11, el Tribunal, si lo considera oportuno, antes de poner en marcha el procedimiento establecido en la presente, podrá convocar a las partes a una audiencia de conciliación. De llegar a fracasar la referida audiencia, iniciaran las actuaciones sin más trámite a conocimiento del Tribunal.

Artículo 14: Instrucción del sumario. Ratificación de la denuncia. Desistimiento.

Una vez recibido el expediente por el Tribunal, éste citará al denunciante y/o al Departamento de Fiscalización -en la persona del Fiscal-, a fin de que en el plazo de cinco (5) días ratifique la denuncia presentada, acompañando toda la documentación obrante en su poder o indicando el lugar donde se halla y la prueba que haga al derecho de su parte.

La incomparecencia o no ratificación, se entenderá como desistimiento, facultando al Tribunal a decretar el archivo de las actuaciones, salvo que estime que corresponde su prosecución de oficio.

Sin perjuicio de la ratificación que realicen, siempre le está permitido al denunciante y/o al Fiscal desistir de su denuncia, en cualquier estado de la causa, siendo potestad del Tribunal disponer de oficio su prosecución. En este caso, el Fiscal quedará obligado a proveer al Tribunal los medios probatorios mencionados en su denuncia y concurrir al Tribunal cuando sea citado.

Artículo 15: Secreto de sumario. Durante la substanciación del sumario, el expediente será secreto y solo podrá ser cotejado por los interesados o sus abogados defensores, peritos designados y asesores del Tribunal.

Artículo 16: Apoderados y defensores. El denunciante podrá designar hasta dos (2) letrados que lo representen, mediante poder.

El denunciado, por su parte, podrá instituir hasta dos (2) defensores, cuya designación, aceptación del cargo y desempeño posterior se registrarán por lo que al respecto dispone el Código Procesal Penal.

Artículo 17: Facultades del denunciante. El Fiscal y/o el denunciante tendrán la facultad de impulsar la causa, ofrecer todas las medidas probatorias que hagan a la existencia del hecho atribuido al denunciado y a su responsabilidad, controlar su producción intervenir en los actos principales del proceso.

Artículo 18: Derechos del denunciado. El Corredor Inmobiliario imputado en la comisión de una falta, tiene los siguientes derechos:

- a) Conocer los hechos y faltas que se le atribuyen.
- b) Expresar lo que estime conveniente para su descargo.
- c) Negarse a declarar en las audiencias a las que sea citado.
- d) Designar abogado defensor y constituir domicilio *ad litem*. En caso de hacer uso de esta facultad los gastos y honorarios del profesional siempre estarán a cargo del Corredor aunque se lo absuelva, sea sobreseído o se desestime la acción.

Artículo 19: Primer decreto. Ratificada que fuera la denuncia, el Tribunal examinará sus términos y de acuerdo con ellos podrá:

- a) Desestimar *in limine* la denuncia, por resolución fundada, cuando ella fuera manifiestamente improcedente o los hechos no correspondan a la competencia del Tribunal.
- b) Disponer la sustanciación de la causa, en cuyo caso se correrá traslado de la denuncia al denunciado para que la conteste dentro del término de diez (10) días, si se domiciliara en la ciudad de Santa Fe, o de veinte (20) si se domiciliara fuera de ella.

Artículo 20: Rebeldía. Si el denunciado no comparece a contestar la denuncia, de acuerdo a lo prescripto en el artículo anterior, el proceso continuará en rebeldía y sin su representación, quedando notificado a partir de esa fecha en la sede del Colegio de todas las providencias y resoluciones que se dicten en el procedimiento disciplinario, a excepción de la resolución definitiva, la cual se comunicará en forma fehaciente en el domicilio legal que obra en su legajo personal.

El denunciado que fuera declarado rebelde podrá comparecer en cualquier estado del procedimiento, sin que ello modifique los efectos de la rebeldía ni se haga retrogradar el trámite.

Artículo 21: Prueba. Con la contestación de la vista el denunciado puede acompañar las pruebas que obren en su poder o indicar el lugar donde ellas se encuentran.

El Tribunal debe aceptar el diligenciamiento de la prueba ofrecida por las partes, salvo la que sea notoriamente improcedente o sobreabundante. Tratándose de prueba ofrecida por la defensa, el decreto que la desestime deberá ser fundado, bajo sanción de nulidad.

Artículo 22: Audiencia y apertura a prueba. Vencido el término para contestar la denuncia y dentro de los (5) días posteriores, si existieran hechos controvertidos el Tribunal convocará al Fiscal y al denunciado a una audiencia a la que deberán concurrir personalmente, a fin de precisar el hecho imputado, de todo lo cual se dejará constancia en acta. La audiencia será privada, salvo que el denunciado pida lo contrario.

No habiendo acuerdo sobre los hechos imputados, la causa se abrirá a prueba por el término de quince (10) días, pudiendo las partes ofrecer nuevas pruebas dentro de los cinco (5) primeros. El plazo para diligenciar la prueba, podrá ser prorrogado por el Tribunal si los medios ofrecidos lo justifican.

En ningún caso procederá la absolución de posiciones del denunciado; pero éste podrá ofrecer como testigo al denunciante.

Los testigos ofrecidos no podrán exceder de cinco, salvo que por la naturaleza de la causa, el Tribunal estime conveniente admitir un número mayor.

Artículo 23: Producción de la prueba. El costo y el impulso relacionados con la producción de la prueba estarán a cargo exclusivo del respectivo proponente; por lo cual, toda omisión o falta de diligencia a ese respecto importará desistimiento automático y de pleno derecho, sin necesidad de formalidad ni petición alguna.

La producción de las pruebas dispuestas por el Tribunal, como medidas de mejor proveer, o por el Fiscal, serán a cargo del corredor inmobiliario denunciado, en caso de resultar sancionado, como así también todos los gastos originados por la tramitación del proceso, para lo cual el Tribunal solicitará al Fiscal que practique una liquidación final con el monto actualizado a tasa activa del Nuevo Banco de Santa Fe S. A. del día de la fecha del decreto que solicite dicha liquidación.

Artículo 24: Alegato. Vencido el término de prueba, se correrá traslado a las partes por el término de diez (10) días para que aleguen sobre el desarrollo del proceso.

Artículo 25: Sentencia. Contenido. Evacuados los alegatos, o vencido el término para hacerlo, se agregarán los escritos presentados, se dispondrá que el Secretario del Colegio informe sobre los antecedentes que figuren en el legajo personal del denunciado dentro de los tres (3) días. Vencido dicho plazo, comenzará a correr el término de quince (15) días para dictar el fallo.

La resolución que ponga fin al procedimiento, deberá contener precisiones sobre los siguientes puntos: a) Si están o no probados los hechos imputados al denunciado; b) Si tales hechos implican violación de alguna norma ética; c) Si en virtud de lo expuesto corresponde absolver o condenar al denunciado; d) En su caso, cuál de las sanciones previstas en la Ley N° 13.154 corresponde aplicar y el tiempo de su cumplimiento.

La decisión recaída en la causa disciplinaria debe ser notificada a las partes dentro de las 48 horas de pronunciada.

Artículo 26: Comunicación de la sentencia. Una vez firmes, las sentencias serán comunicadas al Directorio, y salvo la sanción de apercibimiento público, se publicarán en uno de los diarios de mayor circulación dentro de la competencia territorial del Colegio y en la página web institucional, notificándose, asimismo, a los Organismos públicos y privados pertinentes.

Artículo 27: Recursos. De conformidad al Art. 44 de la Ley N° 13.154, las sentencias dictadas por el Tribunal son apelables, tanto por el denunciante como por el imputado, por ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal de la Provincia.

Artículo 28: Procedimiento de oficio. En el supuesto previsto en el artículo 11, inc. b), y los casos en que el Tribunal disponga actuar originariamente de oficio, dictará auto que hará las veces de cabeza de proceso, en el que se expondrán los hechos, se dispondrán las medidas conducentes a su esclarecimiento y se correrá traslado al inculpado si lo hubiera, observándose en lo demás las disposiciones precedentes. Si se tratara de actuaciones iniciadas en virtud de denuncia y el Tribunal decidiera proseguirlas de oficio, pese al desistimiento del Fiscal, se dictará un auto en los términos establecidos precedentemente, y la causa continuará según su estado.

CAPÍTULO III: EXCUSACIONES Y RECUSACIONES

Artículo 29: Recusación. Causales. En el acto de ratificar la denuncia se hará saber al Fiscal y al denunciante la composición del Tribunal, a fin de que pueda ejercitar, en el término de tres (3) días, el derecho de recusar con causa a alguno de los integrantes. El mismo derecho podrá ejercitar el denunciado dentro de los tres (3) días de recibida la notificación del primer decreto. La recusación deberá fundarse.

Las causales que podrán invocarse para recusar un miembro del Tribunal son las mismas que para los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, conforme normas aplicables del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia.

Artículo 30: Excusación. Los miembros del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, deberán excusarse de entender en el juzgamiento de las faltas de ética, cuando concurren alguna de las siguientes causales:

- a) Ser cónyuge del denunciado o pariente, consanguíneo o por afinidad, hasta el 4° o 2° grado respectivamente.
- b) Tener interés directo o indirecto en la resolución de la causa.
- c) Ser acreedor o deudor, socio, o tener amistad íntima o enemistad manifiesta con el denunciado.
- d) Haber promovido demanda contra el denunciado y/o haber sido demandado por éste ante la justicia u organismos administrativos, con anterioridad a la iniciación de la causa.

Artículo 31: Resolución. El Tribunal evaluará y resolverá las solicitudes de recusación, dentro de los tres (3) días de efectuado dicho planteo. Si la recusación prospera, el Tribunal se integrará con alguno de los miembros suplentes.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 32: Registración. El Colegio registrará todas las sanciones impuestas a sus colegiados durante el término de diez (10) años.

Artículo 33: Facultades disciplinarias accesorias. Durante la tramitación de la causa, el Tribunal ejercerá poder disciplinario sobre aquéllos que intervienen en las actuaciones, a fin de asegurar el respeto debido a sus miembros o el recíproco que se deben las partes. A tal efecto podrá expulsar de las audiencias a quienes obstruyan el procedimiento o se conduzcan en forma irrespetuosa, ordenar que sean testadas en los escritos las expresiones ofensivas y disponer cualquier otra medida adecuada a dicha finalidad.

Si el incurso en inconducta procesal fuese colegiado, podrá sancionarlo, mediante decisión fundada, con apercibimiento público, o con multa graduada prudencialmente, cuyo producto se destinará a la biblioteca del Colegio.

Artículo 34: Copias. Las partes podrán solicitar copia simple o certificada de cualquier actuación, la que expedirá Secretaría del Tribunal, a costa del solicitante. Igual derecho tendrán los terceros que lo soliciten por escrito, acreditando un interés legítimo en la información.

Artículo 35: Custodia del expediente. Los expedientes estarán bajo la custodia del Secretario del Tribunal. Sólo cuando el volumen o complejidad de la causa lo justifique, y por auto del Secretario, se podrá dar en préstamo a los denunciados y sus defensores, por el tiempo que éste fije. Del préstamo deberá dejarse constancia en un libro especial, en el que se anotará carátula, nombre, domicilio y firma del prestatario.

Artículo 36: Régimen supletorio. En todo lo no previsto por los estatutos del Colegio y este reglamento regirán supletoriamente las disposiciones del Código Procesal Penal de la Provincia.

RESOLUCIÓN 69/13

(Honorarios)

Santa Fe, 26 de noviembre de 2013.-

VISTO: El Art. 37, inc. 16 de la Ley 13.154; y

CONSIDERANDO: Que, a través de la referida norma, se establece entre las atribuciones del Directorio, la de "... confeccionar la tabla de honorarios o aranceles, respetando los límites establecidos en la presente".

Que, en tal sentido, y luego de reuniones mantenidas con las autoridades del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe –Sede Rosario-, se ha resuelto elaborar una tabla en la que se determine la base mínima de honorarios a cobrar por los corredores matriculados, en cada una de las operaciones en las que intervengan.

Que, dicha tabla, tiene también por cometido regular y ordenar la actividad, estando prohibido a los colegiados efectuar publicidades en las que se ofrezcan honorarios cuyos porcentuales estén por debajo de los allí contenidos.

Que, dicho metido, guarda vinculación con el Art. 16 del Código de Ética del Colegio, que prohíbe "obtener clientela a través de avisos que hagan referencia a la gratuidad de los servicios o rebaja en los honorarios que se cobran, o que efectúe comparaciones con los servicios prestados por otros colegas", en concordancia con el Art. 15 del Código, que considera una infracción "... por configurar una competencia desleal, percibir honorarios no proporcionados con el tipo de operación y la labor desarrollada, cuando ello se lleva a cabo con la intención de captar trabajo que de otra manera no le sería asignado al corredor inmobiliario actuante".

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ra. CIRC., RESUELVE:

Artículo 1º: Aprobar el cuadro de aranceles mínimos sugeridos que deberán aplicar los colegiados en las distintas operaciones que intervengan, el que como Anexo forma parte de la presente.

Artículo 2º: Registrar, publicar y hacer saber.

ANEXO:

OPERACIÓN	COMPRADOR	VENDEDOR
VENTA: Casas, Departamentos, Oficinas, Locales, Galpones, Quintas, Terrenos, Lotes	3%	3%
VENTA: Terrenos, Lotes, Nichos, etc. Cuyo valor sea inferior a 2 m2 segun costo de construcción Cámara Argentina de la Construcción	10%	10% Más gastos de comercialización a convenir
VENTA: Edificios, Propiedad Horizontal	3%	3%
VENTA: Formación de consorcios o Fideicomisos	3%	3%
VENTA: Transferencia Fondo de Comercio	5%	5%
VENTA: Campos	3%	3%
	LOCATARIO	LOCADOR
ALQUILERES: Casas, Dptos, Oficinas, Locales, Galpones, Negocios. SIN ADMINISTRACIÓN	5% Del monto total del contrato de	5% A convenir si deja en administración

		locación	
ADMINISTRACIÓN:	Propiedades en Locación	Gastos Administrativos	10%
	Cobranza Loteos	Gastos Administrativos	10%
	Cobranza Consorcios		Según Cámara Prop. Horizontal
ALQUILERES POR TEMPORADA		10%	10%
RENOVACIÓN DE ALQUILERES		5% del monto total del contrato	5% del monto total del contrato
ARRENDAMIENTO: Campos, Quintas, Chacras, etc.		3% del monto total del contrato	3% del monto total del contrato

RESOLUCIÓN N° 75/14

(Publicación Matrícula)

Santa Fe, 22 de abril de 2014.-

Visto: El Art. 13 de la Ley 13.154 y el Art. 16 del Código de Ética de este Colegio; y,

CONSIDERANDO: Que el Art. 13 de la Ley 13.154 refiere a la publicidad que realizan los corredores inmobiliarios, y establece que la misma "...debe ser precisa, inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a error a los interesados".

Que, por su parte, el Código de Ética del Colegio –aprobado por Resolución de Directorio N° 6, de fecha 15.05.2012-, dispone en su Art. 16 que los corredores inmobiliarios tienen el deber "...de incluir siempre su nombre, número de matrícula y dirección profesional en la cartelería, publicidad gráfica y documentación que en general realicen, como modo de contribuir al ejercicio legítimo de la profesión (...)"

Que la prescripción citada, debe entenderse incluida dentro del grupo de deberes que se derivan de la calidad de colegiado, o sea, de miembro de un Colegio Profesional; y que no hacen hincapié en aspectos de tipo profesional, sino en la obligación de prestar colaboración con la institución que vela por los intereses de todos los profesionales matriculados.

Que la lucha contra el ejercicio ilegal de la profesión, vigilando el cumplimiento de las leyes que regulan el corretaje inmobiliario, es uno de los fines públicos que persigue el Colegio Profesional, pero requiere para su concreción de la participación activa y del esfuerzo compartido de todos los matriculados.

Que, por las razones apuntadas, se estima oportuno reglamentar los anuncios publicitarios de venta o locación de inmuebles, exigiendo que en los mismos se incluya una leyenda que permita identificar que son ofrecidos por corredores inmobiliarios debidamente matriculados.

Por ello,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ra. CIRC., RESUELVE:

Artículo 1°: Establece que en los anuncios publicitarios de venta o locación de inmuebles que realicen los corredores inmobiliarios, cualquiera sea el medio que se utilice al efecto, deberá incluirse la siguiente leyenda "CCI + n° (de matrícula)".

Artículo 2°: La medida dispuesta en el artículo precedente regirá en forma obligatoria a partir del 1º de junio del corriente año, a fin de otorgar un plazo prudencial a todos los colegiados para adecuar la publicidad gráfica existente a la presente resolución,

Artículo 3°: Registrar, comunicar a los interesados y hacer saber. Cumplimentado, archivar.

RESOLUCIÓN 78/14

(Honorarios Tasaciones)

Santa Fe, 20 de mayo de 2014.-

VISTO: El Art. 37, inc. 16. De la ley 13.154; y,

CONSIDERANDO: Que, a través de la referida norma, se establece entre las atribuciones del Directorio la d "... confeccionar la tabla de honorarios o aranceles, respetando los límites establecidos en la presente".

Que, en tal sentido, y en forma complementaria a la Resolución N° 69 de este Directorio, del 26.11.2013, mediante la cual se aprobó el cuadro de aranceles mínimos sugeridos a los colegiados para que apliquen en las distintas operaciones de venta, alquileres y/o administración que intervengan, resulta necesario determinar los honorarios mínimos a cobrar en caso de tasaciones.

Que, en efecto, entre las competencias de los corredores matriculados se encuentra la de "realizar tasaciones" (Art. 11, inc. 9, Ley 13.154).

Que, para ello deben distinguirse los distintos tipos de tasaciones que en la práctica se realizan (tasaciones informativas o técnicas de viviendas, tasaciones de industrias, campos, etc.)

Que a fin de evitar que dichos honorarios se desactualicen por el mero transcurso del tiempo, se estima conveniente regularlos en base a la Unidad Jus establecida por la Ley 12.851.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias.

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ra. CIRC., RESUELVE:

Artículo 1°: Aprobar el cuadro de aranceles mínimos sugeridos que deberán aplicar los colegiados por las tasaciones que practiquen, el que como Anexo forma parte de la presente.

Artículo 2°: Registrar, publicar y hacer saber.

ANEXO:

Tasaciones de Vivienda Informativa: 1 Unidad Jus.

Tasaciones de Vivienda Técnica: 2 Unidades Jus.

Otros tipos de Tasaciones (industrias, campos, fondos de comercio): 4 Unidades Jus.

Adicional por traslado a localidades ubicadas a más de 50 Km: 5%0 Unidades Jus por Km recorrido.

Valor de la unidad Jus a la fecha: \$ 649,77

RESOLUCIÓN 80/14

(Obleas adhesivas)

Santa Fe, 30 de junio de 2014.-

VISTO: La necesidad de fortalecer la lucha contra el trabajo clandestino y fomentar el trabajo profesional de los corredores inmobiliarios matriculados; y,

CONSIDERANDO: Que en miras a los objetivos planteados, resulta necesario implementar un mecanismo que contribuya a identificar las operaciones en las que intervengan los colegiados y que, al mismo tiempo, permita difundir la existencia del Colegio de Corredores Inmobiliarios a toda la ciudadanía.

Que por tal motivo, este Directorio ha considerado oportuno confeccionar una oblea adhesiva, para que sea aplicada en los contratos celebrados por los matriculados en el Colegio, plasmando de este modo la intervención profesional.

Que, en una primera etapa, dichas obleas serán de aplicación en los contratos de locación de inmuebles –por representar la mayor parte de los que suscriben o contribuyen a elaborar las inmobiliarias-, sin perjuicio de ser utilizados en otros instrumentos a criterio de los colegiados.

Que, así las cosas, la implementación de dicha oblea permitirá a las partes (propietarios e inquilinos) corroborar que la operación ha sido celebrada por un profesional debidamente matriculado, y redundará, con el correr del tiempo, en una sustancial diferenciación entre profesionales y quienes no lo son.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ra. CIRC., RESUELVE:

Artículo 1º: Aprobar la utilización de obleas adhesivas que permitan identificar a los matriculados en este Colegio en los contratos de locación de inmuebles en los que intervengan y sus renovaciones, conforme al diseño que obra en el anexo que forma parte de la presente.

Artículo 2º: Establecer que el valor inicial de las obleas será de pesos dos con 50/100 centavos (\$ 2,50), el que podrá ser modificado por el Directorio.

Artículo 3º: Las obleas serán puestas a la venta en Secretaría del Colegio, en plantillas de veinte (20) unidades o en talonarios de quinientas (500) unidades.

Artículo 4º: Registrar, publicar y hacer saber.

RESOLUCIÓN 81/14

(Foja de actuación)

Santa Fe, 08 de julio de 2014.-

VISTO: La necesidad de fortalecer la lucha contra el trabajo clandestino y fomentar el trabajo profesional de los corredores inmobiliarios matriculados; y,

CONSIDERANDO: Que en miras a los objetivos, resulta necesario implementar un mecanismo que contribuya a identificar las operaciones en las que intervengan los colegiados y que al mismo tiempo, permita difundir la existencia del Colegio de Corredores Inmobiliarios a toda la ciudadanía.

Que en tal sentido, mediante Resolución N° 80, de fecha 30 de junio de 2014, el Directorio aprobó el uso de obleas adhesivas para ser agregadas en los contratos de locación de inmuebles en los que intervengan los colegiados.

Que, en idéntica línea de acción, este Directorio considera oportuno confeccionar una Hoja de Actuación Profesional, que consta de la legalización de la matrícula vigente, para que sea glosado a las Tasaciones y/o informes de precios de inmuebles que practiquen los colegiados.

Que dicho instrumento permitirá, al mismo tiempo, dar cumplimiento a lo solicitado por entidades bancarias, empresas, organismos oficiales, u otros que requieren la seguridad jurídica de que los informes que encargan han sido elaborados por verdaderos profesionales del corretaje inmobiliario.

Que, así las cosas, la implementación de dicha certificación permitirá diferenciar con claridad meridiana a los corredores que actúan con matrícula profesional y quienes no la poseen.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ra. CIRC., RESUELVE:

Artículo 1°: Aprobar la Hoja de Actuación Profesional, para ser glosada a Tasaciones y/o Informes sobre bienes inmuebles que practiquen los matriculados en este Colegio, conforme al diseño que obra en el anexo que forma parte del presente.

Artículo 2°: Establecer que el valor inicial de la Hoja de Actuación Profesional será de pesos diez (\$ 10,00), el que podrá ser modificado a criterio del Directorio.

Artículo 3°: Las Hojas de Actuación Profesional serán puestas a la venta en Secretaría del Colegio, debiendo ser solicitadas con veinticuatro horas de antelación a la entrega a fin de permitir su certificación por el Directorio.

Artículo 4°: Registrar, publicar y hacer saber.

RESOLUCIÓN 93/15

(Creación Consejo Consultivo)

VISTO:

El Art. 36, inc. f, del Estatuto del este Colegio; y,

CONSIDERANDO:

Que, a través de la referida norma, se prevé entre las atribuciones del Directorio “...designar y supervisar los Institutos y Comisiones internas –permanentes o especiales–, necesarias para el mejor funcionamiento del Colegio Profesional”.

Que, igualmente el Art. 37 de la Ley 13.154 fija entre las funciones del Directorio “...designar los miembros de las comisiones que se formen, a los efectos de la administración y demás fines del Colegio” (inc. 5).

Que, no es conveniente que el Colegio de Corredores Inmobiliarios desperdicie el caudal de sabiduría de quienes en su oportunidad ejercieron cargos ejecutivos y que, en tal función, estuvieron en contacto permanente con las problemáticas, inquietudes y anhelos de todos los matriculados, adquiriendo una experiencia valiosa e irreproducible en el tiempo y el espacio.

Que, en tal sentido, son los ex miembros del Directorio quienes han sido los receptores de una variada y amplísima experiencia de trabajo cuando dirigieron los destinos de la institución; y, por tal razón, son ellos los destinatarios de frecuentes pedidos de consejo, guía u orientación por parte de las autoridades en ejercicio, no sólo de las normas estatutarias, sino de los problemas cotidianos del Colegio.

Que resulta oportuno crear un espacio permanente para la participación y opinión de aquellas ex autoridades que, de no contar con una posición institucional reconocida, podrían convertirse en recursos humanos especializados inútilmente desperdiciados.

Que, a fin de institucionalizar esta “cantera de conocimientos”, se estima pertinente crear el Consejo Consultivo del Colegio de Corredores Inmobiliarios y aprobar su Reglamento de Funcionamiento.

Que, el referido Consejo, tendrá funciones primordiales de asesoría y consulta, a la par de bregar por fortalecer las relaciones de camaradería entre los colegiados y la institución.

Que el presente tema es analizado y debatido en reunión de Directorio del día de la fecha.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC. RESUELVE:

Art. 1º: Crear el Consejo Consultivo del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción, conforme lo señalado en los considerandos precedentes, y en un todo de acuerdo a las facultades que tienen su origen y se otorgan mediante los Estatutos de la institución (Art. 36, inc. f).

Art. 2º: Aprobar el Reglamento de funcionamiento del Consejo Consultivo.

Art. 3º: Registrar, publicar y hacer saber.

ANEXO

REGLAMENTO DEL CONSEJO CONSULTIVO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC.

Artículo 1º: El presente Reglamento rige el funcionamiento del Consejo Consultivo del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción. -- En caso de insuficiencia, laguna u oscuridad del presente, será el Directorio el que decidirá, para el caso concreto, cuál será el mecanismo de funcionamiento a aplicar, salvo que resulte incompatible con el presente o con la legislación vigente.-----

Artículo 2º: El Consejo Consultivo tendrá por funciones principales las de asesorar y responder las consultas que le practique el Directorio, procurando beneficiar la actividad institucional, en base a la experiencia adquirida por sus miembros a lo largo de la trayectoria dentro del Colegio, sin que sus dictámenes tengan fuerza vinculante. ----- El Consejo Consultivo adoptará el consenso como principio orientador, como criterio general y como mecanismo prevalente para analizar, resolver y, en su caso, aprobar por votación los asuntos sometidos a su tratamiento. -----

Artículo 3º: El Consejo Consultivo sesionará en la sede del Colegio al menos una vez cada noventa (90) días, y cada vez que lo crea conveniente de acuerdo a las necesidades del tema a tratar. ----- Las reuniones se harán en forma separada a las del Directorio, salvo que el Presidente invitase a los miembros del Consejo a hacerse presente por el tenor del asunto que requiere asesoramiento. -----

Artículo 4º: El Consejo Consultivo realizará el estudio y análisis de cada tema que le sea girado por el Directorio y deberá pronunciarse mediante un dictamen por mayoría. Estos dictámenes serán evaluados por el Directorio a fin de adoptar las decisiones que considere pertinentes sobre el tema analizado. -----

Artículo 5º: El Consejo Consultivo podrá, a su criterio, proponer proyectos o propuestas de temas a tratar al Directorio, que tiendan a mejorar la calidad Institucional del Colegio y a fomentar los lazos de camaradería entre los matriculados. -----

Artículo 6º: El Consejo Consultivo estará conformado en forma permanente por los ex Presidentes que no ocupen cargos en algún órgano del Colegio. ----- Asimismo el Directorio podrá cursar invitaciones a otros ex directivos de la institución para ser consejeros. De aceptar el nombramiento, formarán parte del Consejo Consultivo por el término de dos años. -----

Artículo 7º: Queda expresamente prohibido a los integrantes del Consejo Consultivo realizar declaraciones en nombre del Colegio o asumir la representación de la institución. ----- En caso de incumplimiento el miembro será automáticamente expulsado como consejero y su caso pasará al Tribunal de Disciplina y Ética Profesional para considerar otra sanción adicional de corresponder.-----

Artículo 8º: El Consejo Consultivo una vez constituido designará con el voto de la mayoría de sus integrantes un Coordinador y un Secretario, por el término de dos años, los que podrán ser reelegidos indefinidamente. Los demás integrantes serán vocales de dicho Consejo. -----

Artículo 9º: El Coordinador tendrá como funciones ordenar los debates, convocar a las reuniones, desempatar con voto doble en caso de empate en una votación determinada y elevar los Dictámenes al Directorio del Colegio. ----- Si la magnitud del tema lo amerita, el Directorio podrá solicitar que el Coordinador y los miembros del Consejo Consultivo que éste determine, en número no mayor a tres, concurren a tratarlo en la sesión prevista a tal fin.-----

Artículo 10°: El Secretario tendrá como funciones llevar las actas de cada reunión, remitir y recibir toda notificación y comunicación entre el Consejo Consultivo y el Directorio. -----

Artículo 11°: El Consejo Consultivo formará quórum con la mitad más uno de sus integrantes y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de los miembros presentes. -

Artículo 12°: Todos los cargos del Consejo Consultivo son ad-honorem y bajo ninguna circunstancia quienes lo ocupen recibirán remuneración alguna por el desempeño de los mismos o por trabajos o servicios prestados al Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circ. -----

Artículo 13°: Aquellos ex Directivos que desearan nuevamente ser elegidos miembros de algún órgano colegial y se presentaren a los comicios pertinentes como candidatos, cesarán como consejeros hasta tanto termine su nuevo mandato y/o bajen su candidatura.-----

Artículo 14°: El presente Reglamento podrá ser modificado, total o parcialmente, mediante el voto mayoritario del Directorio del Colegio, con un quórum de dos tercios (2/3) de la totalidad de los miembros que lo componen. -----

RESOLUCIÓN 101/16

(Creación Departamento de Fiscalización)

VISTO:

Los artículos 36, incs. f), h), e i), del Estatuto de este Colegio; y,

CONSIDERANDO:

Que, a través del artículo 36 del Estatuto de este Colegio en sus mencionados incisos, se prevé entre las atribuciones del Directorio “(...) *designar y supervisar los institutos y Comisiones internas –permanentes o especiales–, necesarias para el mejor funcionamiento del Colegio Profesional (...) nombrar, contratar o consultar asesores y apoderados (...) nombrar o contratar personal de administración y jerárquico*”.

Que, igualmente, el Art. 37 de la Ley 13.154 fija entre las funciones del Directorio “...*decidir sobre la contratación de empleados, su remuneración y remoción*” (inc. 4).

Que dentro de los fines públicos que persigue el Colegio, se encuentra el de velar por el cumplimiento de las leyes que regulan la profesión, luchando contra el ejercicio ilegal y dictando las medidas y disposiciones de todo orden que conduzcan al logro de tales cometidos.

Que, en miras a los objetivos planteados, y dada la necesidad de fortalecer la lucha contra el trabajo clandestino y fomentar el trabajo profesional de todos los colegiados, resulta oportuno crear dentro de la estructura institucional, el Departamento de Fiscalización.

Que dicho Departamento –a cargo de un profesional de leyes–, tendrá un rol activo en la detección e investigación del accionar de aquellos agentes que pretendan ejercer el corretaje inmobiliario sin contar con la debida matrícula profesional, a fin de que pueda denunciarse ante la autoridad judicial competente (cfr. Art. 16, Ley 13.154).

Que, igualmente, tendrá por función fiscalizar a los matriculados en el cumplimiento de la Ley 13.154, el Código de Ética y el Estatuto del Colegio y las resoluciones de este órgano, denunciando las irregularidades ante quien corresponda.

Que, finalmente, resulta indispensable aprobar las disposiciones que reglarán la composición, facultades y funcionamiento del referido Departamento.

Que la presente ha sido puesta bajo análisis del Asesor Legal de este Colegio, contando con su visado favorable.

Que lo expuesto es analizado y debatido en reunión de Directorio del día de la fecha.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC. RESUELVE:

Art. 1º: Crear, dentro de la estructura de este Colegio Profesional, el “Departamento de Fiscalización”, de conformidad a los considerandos de la presente.

Art. 2º: Aprobar el “*Reglamento del Departamento de Fiscalización del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción*” que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Art. 3º: Designar como personal del Departamento de Fiscalización, al abogado Martín Eduardo Brigada, matrícula N° 8892.

Art. 4º: Registrar, publicar y hacer saber.

ANEXO I

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL DEPARTAMENTO DE FISCALIZACIÓN DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC.

Primero: Alcance. El presente Reglamento rige el funcionamiento del Departamento de Fiscalización del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción. -----

Segundo: Composición. El Departamento de Fiscalización, estará a cargo de un responsable administrativo con título habilitante de abogado y amplios conocimientos sobre herramientas informáticas. -----

Asimismo, contará con un cuerpo de Inspectores y/o sumariantes en la cantidad necesaria que determine el Directorio según las circunstancias lo aconsejen. -----

Tercero: Designación. El personal que se desempeñe dentro del Departamento de Fiscalización será designado y removido por el Directorio. -----

Cuarto: Función. El Departamento de Fiscalización tendrá por función principal, realizar un control permanente sobre el ejercicio del corretaje inmobiliario en el ámbito de actuación del Colegio, a fin de detectar y reportar los casos de violación a la ley Provincial 13.154, al Código de Ética, al Estatuto, a las resoluciones que dicte el Directorio y a las demás normas que resulten de aplicación directa o indirecta sobre la actuación profesional. -----

Quinto: Facultades. Para el logro de sus cometidos, el Departamento de Fiscalización contará con las siguientes facultades:

a) Realizar las investigaciones pertinentes de oficio o a partir de las denuncias recabadas por la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional o formuladas por un colegiado, tercero interesado y/o el propio Directorio respecto al actuar antijurídico o antiético del corretaje inmobiliario. -----

b) Fiscalizar a las personas que ejercen el corretaje inmobiliario sin estar matriculadas. -

c) Fiscalizar a los colegiados sobre los que existan indicios de que están interactuando con los sujetos descriptos en el inciso anterior de este apartado. -----

d) Intervenir y/o dirigir las investigaciones de la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional, una vez notificado del inicio de las mismas. -----

e) Recibir los informes elaborados por la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional y, previo análisis, efectuar la correspondiente denuncia ante el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. -----

f) Llevar adelante la labor de Fiscal en todos los sumarios que lleve adelante el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional, en los casos y bajo las directivas del Código de Ética de este Colegio. -----

g) Realizar informes sobre matriculados a solicitud de la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional o del Directorio. -----

h) Recibir los informes elaborados por la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional, provenientes de sus distintos Nodos, y elaborar mensualmente un Informe General que será girado al Directorio con la información brindada por éstos. -----

i) Actuar, conjuntamente con el cuerpo legal del Colegio en la presentación de acciones ante las autoridades judiciales competentes, respecto a todos aquellos infractores de la normativa reguladora del corretaje inmobiliario. -----

j) Emitir dictámenes, no vinculantes para el Directorio, sobre consultas jurídicas referidas a su ámbito de actuación. -----

k) Difundir ampliamente las acciones de prevención y represión que se lleven adelante en su ámbito de actuación. -----

RESOLUCIÓN 102/16

(Reglamento de la Comisión de Fiscalización)

VISTO:

La Resolución N° 43/12 dictada por el Directorio de este Colegio; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 36 del Estatuto del Colegio prevé entre las atribuciones del Directorio “(...) *designar y supervisar los institutos y Comisiones internas – permanentes o especiales-, necesarias para el mejor funcionamiento del Colegio Profesional (...) nombrar, contratar o consultar asesores y apoderados (...) nombrar o contratar personal de administración y jerárquico*” (incisos f; h; i).

Que, a través de la Resolución N° 43, de fecha 17 de julio de 2012, de este mismo órgano, se dispuso la creación de la “*Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional*”, con dos delegaciones ubicadas en las ciudades de Santa Fe y Reconquista.

Que, en tal sentido, se estima oportuno modificar la referida Resolución a fin de incorporar una nueva delegación –con sede en la ciudad de Rafaela–, y dotar a la Comisión de un reglamento de funcionamiento, que establezca las facultades y modo de actuación de la misma.

Que es dable destacar que la Comisión, integrada por matriculados que representan al Directorio, tiene por misión fundamental colaborar con la labor que despliega este órgano, relevando y detectando a quienes, sin estar matriculados, pretenden ejercer el corretaje inmobiliario omitiendo el cumplimiento de las normas que regulan la actividad.

Que, a su vez, tiene por función recibir las denuncias realizadas por colegiados o terceros sobre el actuar ilegal de operadores en el mercado inmobiliario, como así también elaborar y remitir al Departamento de Fiscalización informes periódicos sobre dicha situación.

Que, finalmente, la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional, a través del accionar descentralizado que lleva a cabo, permite reforzar el control que despliega el Colegio sobre el cumplimiento de la Ley 13.154 y demás normas complementarias, y brindar herramientas adecuadas que facilitan la investigación ante la sospecha del accionar ilegal de operadores inmobiliarios no matriculados o conductas antiéticas de cualquier colegiado.

Que la presente ha sido puesta bajo análisis del Asesor Legal de este Colegio, contando con su visado favorable.

Que lo expuesto es analizado y debatido en reunión de Directorio del día de la fecha.

Por ello, en cumplimiento de las funciones que les son propias,

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC. RESUELVE:

Art. 1º: Aprobar el “*Reglamento de la Comisión de Fiscalización del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción*” que como Anexo I forma parte integrante de la presente.

Art. 2º: Registrar, publicar y hacer saber.

ANEXO I

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN DEL EJERCICIO PROFESIONAL DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC.

Primero: Composición. La Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional estará conformada, en cada una de sus delegaciones, por tres (3) vocales designados por el Directorio por el lapso de hasta dos (2) años o hasta que finalice el mandato de aquél, conforme lo que ocurra primero. -----

De este modo, al inicio de cada período el Directorio corresponderá también la renovación de los integrantes de la Comisión.-----

Segundo: Condiciones para integrar la Comisión. Será condición para integrar la Comisión de Fiscalización, contar una antigüedad mínima de un (1) año en la matrícula del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la 1ª Circunscripción y no poseer antecedentes disciplinarios en el legajo personal, ni causa en trámite o con resolución sancionatoria, firme o en suspenso, del Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. -----

Tercero: Ámbito de actuación. A fin de organizar su actuación y optimizar el logro de sus cometidos, la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional se organizará en delegaciones con sede en las siguientes ciudades:

1) Santa Fe (con competencia sobre los departamentos La Capital, San Jerónimo, Garay, San Justo, San Javier, Las Colonias).-----

2) Reconquista (con competencia sobre los departamentos Obligado, Vera y 9 de Julio).-----

3) Rafaela (con competencia sobre los departamentos Castellanos, San Cristóbal y San Martín).-----

Cuarto: Competencia. Es competencia de la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional detectar y reportar los casos de corretaje ilegal por parte de personas no matriculadas y en oportunidad en que los profesionales colegiados interactúen con aquellas.-----

Quinto: Funciones. Son funciones propias de la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional:

a) Fiscalizar a las personas que ejercen el corretaje inmobiliario sin estar habilitados.----

b) Fiscalizar a los matriculados sobre los que existan indicios de que están interactuando con los sujetos descriptos en el inciso anterior de este apartado. -----

c) Suministrar informes mensuales al Departamento de Fiscalización sobre la cantidad de operadores de bienes raíces existentes dentro de su ámbito de actuación; individualizando aquellos que no poseen matrícula expedida por el Colegio. -----

d) Colaborar en toda acción o campaña que lleve adelante el Directorio o el Departamento de Fiscalización del Colegio.-----

e) Difundir ampliamente las acciones de prevención y represión que se lleven adelante en su ámbito de actuación.-----

Sexto: Prohibición. Le está expresamente prohibido a la Comisión actuar sobre matriculados, si no existen indicios o sospechas evidentes de que su conducta encuadra en el artículo cuarto. -----

Séptimo: Casos de conducta antiética. Si la Comisión detectara situaciones o recibiera denuncias sobre matriculados cuya conducta pudiera resultar violatoria de los principios éticos de la profesión, deberá reportar la misma al Departamento de Fiscalización, cesando su actuación al respecto. -----

Octavo: Procedimiento. La Comisión actuará: 1) De oficio ante indicios claros de que el corretaje inmobiliario es ejercido por personas no habilitadas o por matriculados que interactúan con aquéllos; 2) Por denuncia de matriculados o particulares; o 3) por indicación del Directorio o del Departamento de Fiscalización.-----

Noveno: Informes. En todos los casos la Comisión deberá preparar un legajo conteniendo la investigación, que será con carátula numerada y fojas correlativamente foliadas, y concluirá con un informe circunstanciado, todo con inmediata notificación al Departamento de Fiscalización. -----

Décimo: Actuación por denuncia. Si la actuación se inicia por denuncia, ésta deberá ser por escrito y firmada por el denunciante, constituyéndose en cabeza del legajo que contenga el informe. Al denunciante se le requerirá asimismo que aporte toda la prueba que le sea posible o indique el lugar donde pueda ser hallada.-----

Décimo primero: Actuación de Oficio. La investigación podrá iniciarse de oficio, mediante un informe rubricado por al menos dos (2) vocales de la Comisión, dándose inmediata comunicación al Departamento de Fiscalización. -----

Décimo segundo: Actuación por requerimiento del Directorio. Si la actuación se inicia por indicación del Directorio esta solicitud será cabeza del legajo. -----

Décimo tercero: Informe previo. En los casos de Denuncia o actuación de Oficio, una vez conformado el legajo la Comisión deberá requerir, a través del Departamento de Fiscalización, un informe para corroborar si la persona denunciada se encuentra matriculada o la persona jurídica cuenta con un matriculado conforme a derecho.-----

Décimo cuarto: Acta de requerimiento. Obtenido los informes pertinentes, integrantes de la Comisión de Fiscalización deberán constituirse en el lugar donde se presume que se ejerce el corretaje ilegalmente para efectuar el requerimiento correspondiente conforme la documentación provista por el Departamento de Fiscalización. -----
Ante casos flagrantes la Comisión queda relevada de practicar la citada inspección y requerimiento, debiendo incorporar al legajo toda la documental reunida. -----

Décimo quinto: Ampliación de Denuncia. La Comisión si lo estimare conveniente podrá citar al denunciante para que amplíe su denuncia.-----

Décimo sexto: Cierre de la investigación. Ampliada en su caso la denuncia, respondida el Acta de Requerimiento e incorporados todos los elementos probatorios, la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional deberá clausurar la investigación elaborando un informe final circunstanciado de todo lo actuado, el cual podrá contener las sugerencias que estime oportunas, y que deberá elevar de inmediato al Departamento de Fiscalización. -----

En casos de necesidad de preservación de elementos probatorios la Comisión podrá hacer uso de los servicios de un notario para que labre la correspondiente acta sea de constatación, registro o levantamiento de elementos que resulten de interés para la tramitación de la causa. -----

Todas las actuaciones de la Comisión de Fiscalización del Ejercicio Profesional que demanden la presencia de ésta en los lugares donde se presume el ejercicio ilegal del corretaje deberán realizarse con la debida moderación y respeto. -----

Décimo séptimo: Secreto. Los integrantes de la Comisión tienen el deber de guardar secreto sobre las denuncias recibidas y las actuaciones labradas al respecto, las que son de carácter reservado. La violación de dicho precepto significará la apertura de un sumario ante el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional. -----

Décimo octavo: Nulidad. El incumplimiento de todas o algunas de las normas sobre el procedimiento implicará la nulidad de éste, siendo responsabilidad exclusiva de los vocales de la Comisión las consecuencias que de ello devinieren.

RESOLUCIÓN 132/17

(Certificado de antecedentes disciplinarios)

VISTO:

Que diferentes organismos públicos han solicitado a los colegiados la acreditación de no poseer antecedentes disciplinarios en sus matrículas profesionales; y,

CONSIDERANDO:

Que, actualmente, el Colegio de Corredores Inmobiliarios expide un Certificado a todos los colegiados que lo solicitan, a fin de acreditar su matriculación en esta institución.

Que, sin embargo, dicho instrumento no resulta suficiente para certificar los antecedentes disciplinarios de los matriculados que lo solicitan.

Que, ante ello, deviene oportuno implementar la emisión de un “*Certificado de Antecedentes Disciplinarios*”, en cuanto instrumento que sirva para informar y acreditar si el matriculado ha sido sancionado por el Tribunal de Disciplina y Ética Profesional del colegio, o si se encuentra en curso algún sumario administrativo donde dicha matrícula esté involucrada.

Que lo expuesto es analizado y debatido en reunión de Directorio del día de la fecha.

Por ello, en cumplimiento de las funciones y competencias que les son propias:

EL DIRECTORIO DEL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE – 1ª CIRC. RESUELVE:

Art. 1: Aprobar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios, conforme al diseño que obra en el anexo que forma parte de la presente, que será entregado a los matriculados ante el requerimiento de algún organismo público o privado.

Art. 2: Establecer que el valor inicial del Certificado de Antecedentes Disciplinarios será de pesos cinco (\$5), el que podrá ser modificado a criterio del Directorio

Art. 3: Registrar, publicar y hacer saber

Convenio de colaboración institucional

Convenio de colaboración institucional

(Acuerdo CCISF 1ra. Circ. y CCISF, sede Rosario)

CONVENIO DE COLABORACIÓN INSTITUCIONAL

COMPARECEN: (...)

CLAUSULAS:

PRIMERA: Matrícula provincial. En virtud del presente acuerdo las partes manifiestan que la inscripción en la matrícula profesional, realizada en cualquiera de los Colegios Profesionales creados por la ley 13.154 en cumplimiento de los recaudos legales y estatutarios de cada institución, tiene plena vigencia en todo el territorio de la provincia de Santa Fe.

SEGUNDA: Pago cuotas y aranceles. Los corredores inmobiliarios que, en virtud del presente convenio, pretendieran ejercer su actividad profesional en el ámbito territorial de competencia del Colegio de Corredores de la provincia de Santa Fe ante el cual no se encuentran inscriptos, deberán abonar a ese Colegio un arancel mensual o anual equivalente a la cuota colegial, según corresponda, vigente en dicha jurisdicción. Darán cumplimiento, asimismo, a las disposiciones estatutarias, reglamentos y resoluciones del Directorio y demás normativa vigente, que regulen el ejercicio profesional en el ámbito del respectivo Colegio.

TERCERA. Información. A fin de dar cumplimiento al compromiso asumido, en la cláusula primera, las partes se brindarán mutuamente información actualizada sobre las matriculaciones que se otorguen, denieguen, cancelen o suspendan temporalmente, con la periodicidad que fijen sus respectivos Estatutos.

CUARTA: Duración. El presente convenio tiene un plazo de duración de dos (2) años a partir de su suscripción, renovándose automáticamente a su vencimiento, salvo denuncia expresa formulada por cualquiera de las partes, o entrada en vigencia de la Ley provincial que regule los aranceles profesionales.

(...) En la ciudad de Santa Fe, a los 15 días del mes de febrero de 2012; (...)

ORDENANZAS MUNICIPALES

ORDENANZA	LOCALIDAD
11.861	SANTA FE

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

Art. 1º: La presente Ordenanza tiene como objeto regular la habilitación municipal de los locales en los que se ejercite el corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de competencia de la Municipalidad de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

Art. 2º: Para la obtención de la habilitación municipal de los locales descritos en el artículo anterior, además de los requisitos establecidos en las ordenanzas vigentes para habilitación de negocios, es condición ineludible que el titular o uno de sus titulares tenga matrícula vigente otorgada por el Colegio correspondiente, de conformidad a lo establecido en la normativa vigente.

El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial del local, deberá presentar copia certificada de la matrícula expedida por el Colegio.

Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas por la Ley N° 19.550, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado. Asimismo, deberán presentar, fotocopia autenticada de la inscripción ante el Registro Público de Comercio.

Art. 3º: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal que, dentro de los sesenta (60) días de promulgada la presente Ordenanza, cree en el ámbito de la Municipalidad de Santa Fe 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 comprendida en el artículo 1º de la presente, deberá exhibirse junto con la constancia de habilitación municipal, el certificado que acredite la calidad profesional del responsable de la explotación, otorgado por el Colegio correspondiente.

Art. 5º: Quienes realicen la actividad comprendida en el artículo 1º de la presente, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de creación del Registro Municipal de Inmobiliarias para regularizar su situación conforme los requisitos aquí establecidos.

Art. 6º: Toda la cartelería 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 matrícula del titular responsable de la explotación y el número con el que se encuentren inscriptos en el Registro Municipal de Inmobiliarias, en caso de corresponder.

Art. 7º: A los efectos de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 2º, 4º y 6º de la presente será de aplicación las previstas en las Ordenanzas N° 7.882 y modificatorias – Régimen de Infracciones y Penalidades – y N° 7.845 y modificatorias – Reglamento para Habilitación de Negocios.

Art. 8º: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

Art. 9º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.-

SALA DE SESIONES, 17 de mayo de 2.012.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

ORDENANZA	LOCALIDAD
11.863	SANTA FE

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

Art. 1º: Toda persona física o jurídica que ejerza actividades de intermediación inmobiliaria está obligada a informar, a aquellas personas interesadas en adquirir o alquilar un inmueble con el fin de desarrollar una actividad que requiera de inscripción o habilitación municipal, acerca de la conveniencia de cerciorarse en las dependencias municipales correspondientes, que el inmueble objeto de la transacción cumplimenta los requerimientos vinculados a exigencias edilicias, planos aprobados, uso proyectado y todo otro que prevea la normativa aplicable. La información referida debe ser suministrada en forma adecuada y veraz, conforme los criterios previstos en el artículo 4º de la Ley Nacional N° 24.240 (Ley de defensa al consumidor).

Art. 2º: Quienes resulten obligados por la presente, deben exhibir en el interior de los locales donde desarrollen su actividad, uno o más carteles a los fines de garantizar la percepción clara y efectiva por parte de sus actuales o potenciales clientes de la información mencionada en el artículo precedente.

Art. 3º: Las características referidas a texto, diseño y cantidad de carteles informativos que deberán exhibirse, serán establecidas por el Departamento Ejecutivo Municipal por vía de reglamentación.

Art. 4º: El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la página web oficial de la Ciudad de Santa Fe, realizará campañas de difusión, tendientes a poner en conocimiento del público en general lo dispuesto por la presente y, además, la normativa vigente en materia de Edificaciones Privadas, Reglamento de Ordenamiento Urbano y Habilitación de Negocios.

Art. 5º: Incorpórase a la Ordenanza N° 7.882 – Régimen de Infracción y Penalidades, el artículo 42 bis, el que quedará redactado de la siguiente manera: “42bis: El incumplimiento de las obligaciones, a cargo de las personas físicas o jurídicas que ejerzan intermediación inmobiliaria, de informar a aquellas personas interesadas en adquirir o alquilar un inmueble con el fin de desarrollar una actividad que requiera inscripción o habilitación municipal, acerca de la conveniencia de cerciorarse en las dependencias municipales correspondientes, que el inmueble objeto de la transacción cumplimenta las exigencias previstas en la normativa aplicable; o la omisión de exhibición, en el interior de los locales donde desarrollen actividades de intermediación inmobiliaria, de carteles a los fines de garantizar la percepción clara y efectiva por parte de sus actuales o potenciales clientes de la información mencionada, serán sancionados con multa de \$400 (pesos cuatrocientos) a \$800 (pesos ochocientos)”.

Art. 6º: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará todos los aspectos no previstos en la presente.

Art. 7º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal. SALA DE SESIONES, 03 de mayo de 2.012.-

Presidente: Sr. Leonardo Javier Simoniello Secretario Legislativo: Sr. Raúl Alfredo Molinas

ORDENANZA	LOCALIDAD
9.156	ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA

Artículo 1º.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular la habilitación municipal de los locales comerciales en los que se ejercite el corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de competencia de la ciudad de Rosario, ya sea como rubro principal o accesorio.

Art. 2º.- Para la obtención de la habilitación municipal de los locales descriptos en el artículo anterior, además de los requisitos establecidos en la reglamentación vigente para la habilitación de comercios en general, es condición ineludible que el titular o uno de sus titulares tenga matrícula habilitada otorgada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la Segunda Circunscripción, según lo dispuesto por la Ley N° 13.154.

Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas por la Ley N° 19.550, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado en el colegio de corredores inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe sede Rosario.

El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial del local, deberá presentar copia certificada de la matrícula habilitada expedida por el Colegio.

Art. 3º.- En los locales donde se desarrolle la actividad comprendida en el artículo 1º de la presente, deberá exhibirse en lugar visible junto con la constancia de habilitación municipal, el certificado de matriculación habilitada del corredor inmobiliario responsable de la explotación, otorgado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe.

Art. 4º.- Quienes realicen la actividad comprendida en el artículo 1º, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza para regularizar su situación conforme los requisitos aquí establecidos. Cumplido dicho plazo, la falta de adecuación implicará la caducidad del permiso de habilitación y la consecuente clausura del establecimiento.

Art.5º.- Sin perjuicio de las disposiciones de la presente Ordenanza, el incumplimiento a las exigencias en los artículos 3º y 4º será penado conforme los arts. 603.23 y 603.30 del Código de Faltas Municipal (Ordenanza nro. 2783/1981 y sus modificatorias).

Art.6º.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.

Sala de sesiones, 20 de Diciembre de 2013.-

ORDENANZA	LOCALIDAD
7.073	RECONQUISTA

Despacho C. Gobierno N° 18 (12.07.12) – Expte. 0414/12/1.

Visto: La Ley N° 13.154 que reglamenta la actividad de Corredores e Intermediarios en la Negociación Inmobiliaria; y Considerando:

Que, existe en la ciudad de Reconquista la Cámara de Operadores Inmobiliarios dentro del ámbito del Centro Industrial y Comercial (CICLN);

Que, la sanción de la Ley N° 13.154 viene a reglamentar e imponer las condiciones necesarias para llevar adelante, en su integralidad, la actividad tan importante que estos agentes, personas o sociedades desarrolla;

Que, el articulado de esta norma se establece la obligatoriedad de colegiarse para llevar adelante la actividad;

Que, en cuanto a las habilitaciones municipales, no existe como requisito para habilitar un local destinado a dicha actividad, la colegiatura o inscripción en dicho registro;

Que, la inscripción otorga facultades de control y una forma de defender al consumidor o usuario del servicio de corretaje o intermediación;

Que, ello implica también identificar a los corredores e intermediarios ante reclamos que pudieran surgir;

Que, es necesario otorgar certezas a las contrataciones a llevarse adelante por los usuarios en cuanto a la idoneidad, veracidad y certeza de los prestadores de los servicios; Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECONQUISTA, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

Artículo 1°: REQUIÉRASE para la obtención de la habilitación Municipal de los locales en los cuales se lleven adelante las actividades reguladas por la Ley N° 13.154, la inscripción en la matrícula en el Colegio de Corredores Inmobiliarios y/o corretaje de la Provincia de Santa Fe. El requisito solicitado es ineludible para el titular o uno de sus titulares del negocio sujeto a habilitación, en el caso de sociedades comprendidas en la Ley N° 19.550, al menos uno de los socios deberá poseer la matrícula correspondiente.

Artículo 2°: EL requisito de matriculación o inscripción en el Registro estipulado en el artículo anterior es complementario a los demás requisitos requeridos para la habilitación de cualquier local establecido por la normativa vigente.

Artículo 3°: ENCOMIÉNDASE al Departamento Ejecutivo Municipal que, dentro de los sesenta (60) días de promulgada la presente Ordenanza, cree en el ámbito de la Municipalidad de Reconquista, 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 los titulares de la explotación; c) - Domicilio real y legal de la explotación; y d) - Número de habilitación municipal del local.

Artículo 4°: 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.

Artículo 5°: QUIENES ya realicen la actividad comprendida en el artículo 1° de la presente, tendrán hasta el 31 de Diciembre de 2012 para encuadrarse y para regularizar su situación conforme los requisitos establecidos en la Ley N° 13.154.

Artículo 6°: 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 matrícula del titular y/o responsable de la explotación.

Artículo 7°: LAS infracciones por el no cumplimiento de la misma serán las que determina la normativa vigente.

Artículo 8°: FACÚLTASE al D.E.M. a reglamentar la presente Ordenanza.

Artículo 9°: COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 12 de Julio de 2012.-

ORDENANZA	LOCALIDAD
4.332	VILLA CONSTITUCIÓN

Honorable Concejo Municipal de Villa Constitución

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

VISTO: La necesidad de reglamentar las habilitaciones Municipal de locales que se dedican al corretaje inmobiliarios y;

CONSIDERANDO: Que el colegio de corredores inmobiliarios elevan nota 14.773/14 en acuerdo a la presente y esperando una pronta regularización de todas las inmobiliarias.

Por todo ello

El Honorable Concejo Municipal Resuelve:

ARTICULO 1º: La presente Ordenanza tiene por objeto ordenar la habilitación Municipal de los locales comerciales en los que se ejercite el corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de la ciudad de Villa Constitución, ya sea como rubro principal o accesorio.

ARTICULO 2º: Para la obtención de la habilitación Municipal de los locales descriptos en el artículo anterior, además de los requisitos establecidos en la reglamentación vigente para la habilitación de comercios en general, es condición ineludible que el titular o uno de sus titulares tenga matrícula habilitada otorgada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe sede Rosario, según lo dispuesto por la Ley N° 13.154.

Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas por la Ley N° 19.550 “Ley de sociedades Comerciales”, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado en el colegio de corredores inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, sede rosario y la sociedad deberá estar habilitada por el Registro Publico de Comercio de Santa Fe para el ejercicio del Corretaje Inmobiliario.

El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial del local, deberá presentar copia certificada de la matrícula habilitada expedida por el Colegio.

ARTICULO 3º: En los locales donde se desarrolle la actividad comprendida en el artículo 1º de la presente, deberá exhibirse en lugar visible junto con la constancia de habilitación Municipal, el certificado de matriculación habilitada del corredor inmobiliario responsable de la explotación, otorgado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe.

ARTICULO 4º: Quienes realicen la actividad comprendida en el artículo 1º, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza para regularizar su situación conforme los requisitos aquí establecidos.

Cumplido dicho plazo, la falta de adecuación implicara la caducidad del permiso de habilitación y la consecuente clausura del establecimiento.

ARTICULO 5º: Sin perjuicio de las disposiciones de la presente Ordenanza, el incumplimiento a las exigencias en los artículos 3 y 4 será penado conforme el código de faltas Municipal.

ARTICULO 6º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal y archívese.-

Registrado bajo el N° 4332 Sala de Sesiones, 08 de Octubre de 2014.-

Firmado: Jose Luis Sanmartin – Pte. HCM / Griselda Caffaratti – Sec. H.C.M.

ORDENANZA	LOCALIDAD
2190	VILLA GOBERNADOR GALVEZ

Concejo Deliberante de Villa Gdor. Gálvez

Ordenanzas 2190/2014 Ordenanza 2190/2014 Regulación de Inmobiliarias

10 Abril 2014 - Expte. N° 5.110/14.

VISTO: La Ley Provincial 2.756, La Ley Provincial 13.154 “Corredor Inmobiliario”.

CONSIDERANDO QUE:

Es necesario regular en un marco jurídico definido las relaciones contractuales derivadas de la actividad inmobiliaria y al mismo tiempo garantizar la competencia leal, protegiendo a aquellos que ejercen la actividad de acuerdo a la legislación vigente.

La actividad irregular del corretaje inmobiliario genera perjuicios a los ciudadanos y ciudadanas que requieren de tal servicio.

A su vez, La Ley Provincial 13.154, en su artículo 16° prohíbe ejercer con habitualidad actos de corretaje o intermediación inmobiliaria a aquellas personas que no estén matriculadas por el Colegio de Corredores Inmobiliarios, resguardando al profesional matriculado y además, al particular que hiciera uso del servicio por aquel brindado.

Por todo ello, el Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2.190/2014.

ART. 1: La presente Ordenanza tiene por objeto regular la habilitación municipal de los locales comerciales en los que se ejercite el corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de la ciudad de Villa Gobernador Gálvez, ya sea como rubro principal o accesorio.

ART. 2: Para la obtención de la habilitación municipal de los locales descriptos en el artículo anterior, además de los requisitos establecidos en la reglamentación vigente para la habilitación de comercios en general, es condición ineludible que el titular o uno de sus titulares tenga matrícula habilitada otorgada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe sede Rosario, según lo dispuesto por la Ley N° 13.154.

Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas por la Ley N° 19.550 “Ley de Sociedades Comerciales”, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado en el colegio de corredores inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, sede Rosario y la sociedad deberá estar habilitada por el Registro Público de Comercio de Santa Fe para el ejercicio del Corretaje Inmobiliario.

El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial del local, deberá presentar copia certificada de la matrícula habilitada expedida por el Colegio.

ART. 3: En los locales donde se desarrolle la actividad comprendida en el artículo 1° de la presente, deberá exhibirse en lugar visible junto con la constancia de habilitación municipal, el certificado de matriculación habilitada del corredor inmobiliario responsable de la explotación, otorgado por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe.

ART. 4: Quienes realicen la actividad comprendida en el artículo 1°, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza para regularizar su situación conforme los requisitos aquí establecidos. Cumplido dicho plazo, la falta de adecuación implicará la caducidad del permiso de habilitación y la consecuente clausura del establecimiento.

ART. 5: Sin perjuicio de las disposiciones de la presente Ordenanza, el incumplimiento a las exigencias en los artículos 3° y 4° será penado conforme los artículos 111 (HABILITACION DE NEGOCIOS), 113 (CARENCIA DE DOCUMENTACION

OBLIGATORIA) y 114 (RESPONSABLES DEL LOCAL) del Código de Faltas Municipal (Ordenanza nro. 490/89 y sus modificatorias).

ART. 6: Comuníquese, Publíquese, y Regístrese.

Dado en Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, 10 de abril de 2014.

ORDENANZA	LOCALIDAD
3.727	ESPERANZA

Consejo Municipal de la Ciudad de Esperanza

Ordenanza N° 3727

Corretaje Inmobiliario o intermediación inmobiliaria

ARTICULO 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 de la Municipalidad de la Ciudad de Esperanza.

ARTICULO 2º: DISPONESE, que para la obtención de la habilitación municipal de las actividades descriptas en el Artículo anterior, además de los requisitos establecidos en las Ordenanzas N° 2205/78 y N° 2570/85 y en la Resolución N° 31.965 y sus modificatorias, 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.

ARTICULO 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 Esperanza, 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;

ARTICULO 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.

ARTICULO 5º: Quienes ya realicen la actividad comprendida en el Art. 1) de la presente, tendrán hasta el 31 de Diciembre de 2012 para encuadrarse y regularizar su situación conforme a los requisitos establecidos en la Ley N° 13.154.

ARTICULO 6º: Toda la cartelería 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.

ARTICULO 7º: Las infracciones por el no cumplimiento de las mismas serán las que determina la normativa vigente.

ARTICULO 8º: FACÚLTASE al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

ARTICULO 9º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

Firmantes: De Pace Rafael Antonio (Presidente del concejo deliberante)

ORDENANZA	LOCALIDAD
648	RECREO

Recreo, 14 de junio de 2.017.

VISTO: La actividad de corretaje o intermediación inmobiliaria en la ciudad; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 20.266 del año 1973, regula la actividad de martilleros y corredores inmobiliarios en la República Argentina;

Que la ley Provincial N° 13154 promulgada el 18 de noviembre de 2.010 dispone el ejercicio del corretaje inmobiliario o intermediación en la negociación inmobiliaria en la provincia de Santa Fe;

Que establece, derechos, obligaciones, facultades y prohibiciones para aquellas personas, que, con título habilitante, pretendan realizar la mencionada actividad;

Que, además, crea el Colegio de Corredores inmobiliarios con asiento en Santa Fe y Rosario y la califica como persona de derecho público no estatal; estableciendo como obligación sustancial, la matriculación del agente o corredor inmobiliario;

Que el día 29 de mayo del corriente año, en reunión con el Directorio del Colegio de Corredores Inmobiliarios, manifestaron la necesidad de contar con una norma, cuyo objeto regule la actividad del corretaje, en el ámbito de la Municipalidad de Recreo;

Que, en tal sentido, esta norma regulará la habilitación municipal de la actividad de corretaje inmobiliario o intermediación inmobiliaria, sea que se ejercite con o sin local comercial;

Que es dable destacar que el artículo N° 16 de dicha norma provincial, prohíbe a las personas no matriculadas el ejercicio del corretaje o intermediación inmobiliaria, en tanto que, califica como “Deber” del Colegio Profesional, denunciar ante la autoridad judicial competente todo ejercicio ilegal de la actividad;

Que dispone, que las personas físicas o jurídicas que ejerzan el corretaje o intermediación inmobiliaria, brinden información a sus clientes de forma cierta, clara y detallada al momento de adquirir o alquilar un inmueble con el fin de desarrollar una actividad comercial. Previamente, deberán asesorarse en dependencias municipales, del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por ley para la habilitación de la actividad comercial pretendida;

Que el Departamento Ejecutivo Municipal informará a la población de los requisitos exigidos en las ordenanzas municipales, para los casos de administración o disposición de bienes inmuebles con o sin fines comerciales;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RECREO

SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

ARTÍCULO 1: La presente ordenanza tiene por objeto regular la habilitación municipal de la actividad de corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, sea que la misma se ejercite con o sin local comercial en el ámbito de la Municipalidad de la Ciudad de Recreo.

ARTÍCULO 2: Todo aquel que solicite la habilitación comercial para desarrollar la actividad de corretaje o intermediación inmobiliaria deberá contar, con al menos un corredor inmobiliario matriculado, de conformidad a la ley N° 13154. El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial, deberá presentar copia certificada de la matrícula del corredor inmobiliario, expedida por el Colegio de Corredores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 3: Los comercios que desarrollen la actividad comprendida en el artículo 1° de la presente, deberán exhibir junto a la constancia de habilitación municipal; título y matrícula del profesional responsable de la actividad inmobiliaria, expedido por el Colegio de Corredores Inmobiliarios.

ARTÍCULO 4: En cumplimiento de la ley N° 24.240, aquellas personas que desarrollen las actividades descriptas en el art. 1 de la presente, deberán suministrar información veraz y precisa, de todos los requisitos exigidos por las normas municipales, a los interesados que deseen administrar o disponer bienes inmuebles con fines comerciales en la ciudad de Recreo.

ARTÍCULO 5: La cartelería que se exhiba dentro del ejido municipal y/o propaganda sobre la actividad comercial inmobiliaria, deberá incluir el nombre y matrícula del profesional habilitado. Además, deberá observarse lo prescrito en el artículo N° 82; s.s. y c.c., de la ordenanza tributaria Municipal N° 2169/2015; y demás disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 6: A los efectos de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente, será de aplicación las previstas en las ordenanzas N° 1609 y modificatorias – Régimen de Infracciones y Penalidades – y N° 1069/1997 y modificatorias – Reglamento para Habilitación de Negocios.

ARTÍCULO 7: Quienes en la actualidad realicen la actividad de corretaje o intermediación inmobiliaria deberán adecuarse a lo prescrito por la presente ordenanza en un plazo de ciento veinte (120) días.

ARTÍCULO 8: El Departamento Ejecutivo Municipal informará a la población de los requisitos exigidos en las ordenanzas municipales, para los casos de administración o disposición de bienes inmuebles con o sin fines comerciales.

ARTÍCULO 9: El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará los aspectos no previstos en la presente.

ARTÍCULO 10: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

Sancionada por Unanimidad en Sesión Ordinaria N° 13/2017 del 14/06/2017.

Fdo.: Concejal Franco Passarelli - Presidente de HCM- y Natalia Álvarez - Secretaria Parlamentaria.

REGISTRADA BAJO EL N° 2261/2017.

PROMULGADA MEDIANTE DECRETO N° 1884/2017 DEL 26/06/2017.

ORDENANZA	LOCALIDAD
1.652	Franck

Visto:

La Ley Provincial N° 13,154 que reglamenta la actividad de Corredores e Intermediarios en la Negociación Inmobiliaria; y

Considerando:

Que, la ley Provincial N° 13.154 regula e impone las condiciones necesarias para llevar adelante, en su integralidad, la actividad tan importante que estos agentes, personas o sociedades desarrollan;

Que, el articulado de esta norma establece la obligatoriedad de estar inscripto en la matrícula correspondiente para ejercer la actividad;

Que, en cuanto a la habilitación comunal, no existe el requisito de la colegiatura y/o matriculación;

Que, la habilitación en los términos prescriptos en la normativa vigente otorga facultades de control y una forma de defensa al consumidor o usuario de los servicios de corretaje e intermediación;

Que, es necesario otorgar certezas a las contrataciones a llevarse adelante por los usuarios en cuanto a la idoneidad y veracidad de los prestadores de servicios;

Por ello:

LA COMISION COMUNAL DE FRANCK, sanciona y promulga con fuerza de la ley la siguiente ORDENANZA

Corretaje Inmobiliario o Intermediación inmobiliaria

ARTICULO 1º: La presente Ordenanza tiene como objeto regular la habilitación comunal de las actividades que se desarrollen de corretaje inmobiliario o la intermediación en la negociación inmobiliaria, en el ámbito de la Comuna de Franck.

ARTICULO 2º: Disponerse, que para la obtención de la habilitación comunal de las actividades descriptas en el Artículo 1º, además de los requisitos exigidos por el régimen de habilitación de negocios, 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 N° 13,154. El interesado, junto con la solicitud de habilitación, deberá presentar copia certificada de la matrícula expedida por el citado Colegio. Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas en la Ley N° 19,550, al menos uno de los socios tendrá que estar matriculado Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe de la primera Circunscripción. Deberán presentar asimismo, fotocopia autenticada de la inscripción ante el Registro Público de Comercio.

ARTÍCULO 3º: En los locales donde se desarrolle la actividad deberá exhibirse la constancia de habilitación comunal junto con la constancia de la matrícula en el Colegio de Corredores.

ARTÍCULO 4º: Toda la cartelería que se exhiba y que corresponda a inmobiliarias y/o locales habilitados conforma a la presente Ordenanza, deberá incluir el número de la matrícula del titular responsable de la explotación.

ARTÍCULO 5º: Las infracciones por el no cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza serán sancionadas con multas cuyos montos oscilarán entre 1000 (un mil) y 5000 (cinco mil) UF, y en caso de persistencia o reincidencia de la infracción, podrá solicitarse la clausura de las actividades desarrolladas.

ARTÍCULO 6º: Quienes, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, ya realicen la actividad comprendida en el artículo 1º, tendrán hasta el 30 de Abril de 2015 para encuadrarse y regularizar su situación conforme a los requisitos establecidos en la Ley N°: 13,154.

ARTÍCULO 7º: Regístrese, comuníquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones de la Comisión Comunal, a los 15 días del mes de Enero de 2015.-

ORDENANZA	LOCALIDAD
3125	SANTO TOMÉ

VISTO: La Ley Nacional N° 20,266 (Decreto Ley Año 1973) y su modificatoria Ley Nacional N°25,028 y Ley Provincial N° 13,154, y;

CONSIDERANDO:

Que, los ordenamientos citados, constituyen el estado Legal de los Martilleros y que, como tal, regulan a nivel nacional y provincial el ejercicio de la profesión.

Que, si bien el control de la matrícula no es una facultad municipal, resulta a todas luces conveniente exigir-al momento de habilitar una inmobiliaria- quien es el responsable profesional de la misma y que acompañe la documentación que acredite fehacientemente que se halla habilitada para tal fin.

Que, nuestra Provincia cuenta desde el año 2010 con la Ley N°13,154 la cual establece en el TITULO 1-CAPITULO IV-ARTICULO 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 “.

Que, con esto se contribuye a dar mayor seguridad jurídica a las relaciones contractuales propias de la actividad inmobiliaria evitando la competencia desleal y protegiendo a quienes ejercen la actividad en el marco de las normas vigentes.

Que, debemos tener presente que tanto el ejercicio clandestino comercial, como así también la falta de idoneidad de quienes ejercen esta actividad de dicho modo, ocasionan graves perjuicios a los vecinos en general, por lo que es necesario que el Municipio regule la habilitación de la misma, en el marco de su competencia.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTO TOMÉ SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

Artículo 1º: Para la obtención de la habilitación municipal de los locales donde se ejercite el corretaje inmobiliario y/o la intermediación en la negociación inmobiliaria en la ciudad de Santo Tomé, será condición ineludible que el titular o, al menos, uno de los titulares tenga matrícula vigente otorgada por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe-1º Circunscripción.

Artículo 2º: El interesado, junto con la solicitud de habilitación comercial del local, deberá presentar copia certificada de la matrícula expedida por el Colegio.

Artículo 3º: Para el caso de las sociedades comerciales comprendidas por la Ley N°19.550, al menos uno de los socios tendrá que encontrarse matriculado. Asimismo deberán presentar fotocopia autenticada de la inscripción ante el Registro Público de Comercio.

Artículo 4º: Encomiéndese al D.E.M. Que dentro los noventa (90) días de promulgada la presente Ordenanza cree, en el ámbito de la Municipalidad de Santo Tomé, el Registro Municipal de Inmobiliarias.

En dicho Registro se asentarán en orden cronológico los locales habilitados por el Municipio, debiendo constatar:

- a) Nombre de fantasía de la explotación comercial.
- b) Nombre y Apellido o razón social y número de matrícula de/los titular/es del comercio.
- c) Domicilio real y legal del comercio.
- d) Número de habilitación municipal del local.

Artículo 5º: En los locales donde se desarrolle la actividad comprendida en el Artículo 1º de la presente, deberá exhibirse junto con la constancia de habilitación municipal, el

certificado que acredite la calidad profesional del responsable de la explotación comercial expedida por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe- 1º Circunscripción.

Artículo 6º: Quien /es realice/n la actividad comprendida en el Artículo 1º de la presente, dispondrá/n de un plazo de ciento veinte (120) días, contados a partir de la fecha de la creación del Registro Municipal de Inmobiliarias para regular su situación de acuerdo a lo exigido en la presente Ordenanza.

Artículo 7º: Toda cartelería que se exhiba dentro del ejido municipal y que corresponda a inmobiliarias y/o locales habilitados conforme a la presente, deberá incluir el número con el que se encuentra inscripto en el Registro Municipal de Inmobiliarias.-

Artículo 8º: Incorpórese como Artículo 123º Bis de la ordenanza N° 2239/01 (Código Municipal de Faltas), el siguiente texto:

“Artículo 123º Bis): La violación de las disposiciones que reglamentan la habilitación municipal de los locales donde se ejercita el corretaje inmobiliario y/o la intermediación con la negociación inmobiliaria, de acuerdo a la Ordenanza respectiva, con multa de cien (100) a ciento ochenta (182) cánones y/o clausura de quince (15) a treinta (30) días en caso de reincidencia”.

Artículo 9º: Comuníquese y pase a D.E.M. Para su debida promulgación.-

SALA DE SESIONES, 10 de Noviembre de 2015

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 41º, inciso 5 de la Ley 2756, promúlguese la presente Ordenanza con el Número de Registro 3.125/2015.

Publíquese y dese al R.M.- INTENDENCIA, 26 de Noviembre de 2015

ANEXO

EXTRACTOS DE FALLOS SOBRE CORRETAJE Y MATRICULACIÓN

Necesidad e importancia de la matriculación del corredor inmobiliario:

“Es (...) sabido que, tratándose el corretaje de una actividad que debe brindar seguridad a los contratantes sobre las condiciones de hecho y de derecho del negocio a celebrar (...), se les exige a los corredores su debida inscripción en la respectiva matrícula, la cual resulta impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a ello (...). Y tan relevante es ese requisito que, tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en erigir a la matriculación, como regla, en condición para que el corredor tenga derecho a cobrar retribución por su tarea de intermediación; incluso -desde una perspectiva más restrictiva- cuando ese recaudo se intenta dispensar por convención expresa en contrario”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, en Kot Asesores Inmobiliarios S.R.L. c/ Parra Robert s/ ordinario, citando numerosos fallos de la C.S.J.N., 21-09-17)

Corredor Inmobiliario sin matrícula no tiene derecho a honorarios:

“Sin embargo, luego de un profundo y meditado replanteo de la cuestión, estimo adecuado modificar mi temperamento inicial y enrolarme entre aquellos que postulan el rechazo de todo tipo de remuneración ante la falta de matriculación del intermediario. En esa directriz tiénese dicho (...) quienes sin cumplir las condiciones establecidas (...) y “sin tener la calidad exigida (...) ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista (...), ni retribución de ninguna especie “. Se hizo prevalecer así por sobre el interés particular del corredor y el de las partes que intervienen en el negocio jurídico concluido a través de la intervención de un corredor público, el de la sociedad en general de resguardar la profesionalidad y seriedad de quienes intermedian en la compraventa de bienes y servicios, especialmente en materia inmobiliaria (...). (...) lo postulado por la Corte Suprema en la causa “Caracciolo, E. y otro c/ Provincia de San Luis s/cobro de comisión” del 17/3/1987 (Fallos 310:570), en cuanto estableció que la exigencia legal en cuestión fue impuesta por el interés público y la necesidad de asegurar la idoneidad, corrección y responsabilidad de quienes se dedican a estas actividades y que su inobservancia priva del derecho a percibir comisión y no puede ser dispensada ni siquiera ante la existencia de convención expresa celebrada sobre el punto (...)” (Cámara Nacional en lo Comercial, Sala C, Martul Sainz, Julio c/García, Gustavo s/Ord., 26-06-14)

Martillero no matriculado en el Colegio de Corredores Inmobiliarios no tiene derecho a honorarios:

“(…) quienes ejercen el corretaje sin cumplir con los requisitos y calidades exigidos por la Ley 25.028, no tienen acción para cobrar retribución de ninguna especie (...). Esa sanción impuesta por la norma legal citada, es de orden público y no hace más que reiterar, aunque con una redacción más terminante, la antigua prohibición consagrada por el artículo 89 del Código de Comercio -hoy derogada-. (...) El corredor no inscripto

en la matrícula de corredores, *no tiene acción para el cobro de comisión, no habilitándole la matrícula como martillero para el ejercicio del corretaje. (...) prevalece el rigor de la ley especial, ya que el legislador ejerciendo el poder de policía de profesiones y oficios, ha querido sancionar al corretaje clandestino en la actividad intermediadora (esta Sala A, en autos “Dordoni, Luis c. Traverso, Rodolfo J.”, sept. 2-969 se expresó en idéntico sentido, al sostener que “quien no está inscripto como corredor no tiene derecho a cobrar comisión sin que sea suficiente al respecto su inscripción como martillero)”*. (Cámara Nacional Civil, Magnacca, Eduardo y ot. c/ Kelly, Romina y Ot. s/ Daños y perjuicios, Sala A, 06-10-11)

Ilegalidad del agente colaborador / Roles indelegables / Actos de corretaje:

“(…), en cuanto a las prohibiciones el artículo 14. Inc. 1 en forma clara establece que está prohibido a los corredores o agentes inmobiliarios (...) permitir en forma expresa o tácita, que su nombre sea utilizado para ejercer actos de corretaje por personas no matriculadas. Es decir, que la ley que regula la actividad del Corretaje Inmobiliario establece que la intermediación entre el comprador y el vendedor, el derecho a percibir honorarios o retribución pactada, la publicación y oferta de inmuebles son actividades propias del Agente o Corredor Inmobiliario, que debe estar matriculado y que dicha actividad no puede delegarse en personas no habilitadas”. (Colegio de Jueces de Segunda Instancia de Cámara, Santa Fe, 14-08-18)

MECANISMOS DE ACTUACIÓN ANTE LA ILEGALIDAD Y FALTA DE ÉTICA

La detección y prevención del corretaje inmobiliario ilegal y de los matriculados que interactúan en ello es una responsabilidad de todos los colegiados y una obligación su denuncia para que el Colegio pueda poner en funcionamiento los protocolos de denuncia y/o sanción disciplinaria.

01.- Actuación de No matriculado

El No matriculado comete un delito contemplado en el Código Penal denominado usurpación de título.

Cuando el matriculado detecta la actuación de un No matriculado debe reportar la situación ante el Departamento de Fiscalización del CCISF-1ra. circ.:

En forma personal: Uruguay 2853, Santa Fe.

Por correo electrónico: urupación247@yahoo.com.ar

Por Whatsapp: +54 9 342-5035541

El CCISF-1ra. circ. preserva la identidad del matriculado denunciante y asume tal carácter ante el Ministerio Público de la Acusación con la correspondiente denuncia penal.

02.- Matriculado que interactúa con no matriculado:

El matriculado viola la ley 13.154 y el Código de Ética profesional.

Cuando el matriculado detecta la actuación de un colega que interactúa con un No matriculado debe reportar la situación ante el Departamento de Fiscalización del CCISF-1ra. circ.:

En forma personal: Uruguay 2853, Santa Fe.

Por correo electrónico: urupación247@yahoo.com.ar

Por Whatsapp: +54 9 342-5035541

El CCISF-1ra. circ. preserva la identidad del matriculado denunciante y el Departamento de Fiscalización asume tal carácter ante el Tribunal de Disciplina y Ética.

03.- Propietario que autoriza cartelera de No matriculado:

Cuando un No matriculado coloca en el inmueble un cartel de venta o alquiler en el cual ya existe uno de un matriculado, éste puede reportar la situación y el CCISF-1ra. circ. interviene:

Ω Preservando la identidad del matriculado afectado.

Ω Notificando la situación al propietario y advirtiéndole que su conducta puede estar comprendida en el Código Penal en alguno de los grados de participación delictiva (facilitar los medios para la consumación del ilícito)

04.- Matriculado que actúa con competencia desleal:

Su conducta viola la ley 13.154 y el Código de Ética profesional.

Cuando el matriculado detecta una conducta antiética de un colega debe denunciar la situación ante el Departamento de Fiscalización a los fines de efectuar las presentaciones correspondientes ante el Tribunal de Disciplina y Ética.