



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL  
Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

---

San Fernando del Valle de Catamarca, 21 de Septiembre de  
2016.-

Sr. Presidente  
Concejo Deliberante de la Capital  
*Concejal Juan Cruz Miranda*  
Su despacho:

NOTA N° \_\_\_\_\_

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de solicitarle  
tenga a bien incluir en la Orden del día de la próxima Sesión Ordinaria que celebre el  
Cuerpo, el **Proyecto de Ordenanza** adjunto.

Sin otro particular lo saludo cordialmente.-

*Concejal Nicolás Zavaleta*



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

---

### FUNDAMENTOS s/ Requisitos para la habilitación comercial de negocios Inmobiliarios.-

Tengo el agrado de dirigirme a los Sres. Concejales, a fin de elevarle para su consideración el presente Proyecto de Ordenanza, que tiene por objeto la reglamentación para la habilitación municipal de Comercios dedicados a la actividad Inmobiliaria, esto es, compra, venta, tasación, administración de propiedades, etc.-

Que en la Provincia de Catamarca no existe reglamentación alguna que delimite la actividad inmobiliaria, exponiendo a la ciudadanía a engaños por falsos vendedores.-

Recientemente la Ciudad fue testigo de la estafa realizada por una inmobiliaria que, diciendo tener un Poder Notarial de Venta del propietario, estafó a los vecinos del B° Achachay. Provocando situaciones de angustia, ya que los compradores, en casi todos los casos personas de trabajo, sin recursos extras más que su salario, adquirieron de buena fé y ahora se ven en la incertidumbre de estar expuestos a desalojos, acciones judiciales de reivindicación, etc,. Todo ello por la estafa de un negocio que al no estar reglamentada su actividad, es opción para cualquier persona, sin título habilitante, y en muchos casos, para desplegar conductas antijurídicas.-

Que la razón y fundamento de un comercio dedicado al rubro inmobiliario implica para sus clientes el apoyo formal a un sistema ordenado de acuerdo a la legislación de orden superior

*Concejal Nicolás Zavaleta*



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

vigente, y que los tratos que en virtud de esta confianza depositada en las organizaciones comerciales inmobiliarias ameritan garantías de forma y fondo que justifiquen la misma.

Que en los vínculos entre los clientes y los comerciantes que se dedican al rubro inmobiliario se presume de antemano la buena fe de las partes, lo cual significa el resguardo de los bienes e intereses cuyo control dejan los primeros en manos de un tercero; luego, es menester que, orientándose por el concepto pleno de legalidad, este Concejo Municipal, en uso de sus facultades, ordene los aspectos centrales de la actividad a los efectos de alcanzar la plena transparencia en las operaciones que en esta materia se realicen.

Que es función del Municipio habilitar los comercios locales exigiendo condiciones que no solamente aseguren las cuestiones técnicas, sino que también propendan al bien común, fomentando las relaciones comerciales sanas y ejercitadas por personal idóneo y debidamente capacitado para el desarrollo de la actividad de marras.-

Que desde el aspecto social es necesario tener en cuenta que los bienes depositados por los clientes, y su consecuente delegación del control en los comercios inmobiliarios, implica cuestiones que involucran sentimientos e intereses muy profundos que, necesariamente, deben ser prolija y celosamente resguardados por el depositario de esa confianza.-

En la Ciudad de Catamarca, por imperio de la Ley Provincial N° 4012, Art. 3° "La Corte de Justicia llevará la matrícula por vía de superintendencia, y otorgará, a solicitud de los interesados, certificados y credenciales que los acrediten para el ejercicio de la profesión (de martillero público)".-

Asimismo el título habilitante para ejercer la Profesión de Martillero y Corredor Inmobiliario se obtiene en las universidades. Es decir que ya no es como propiciaba la Ley N° 4012, que la Corte de Justicia, mediante examen la otorgaba.-

Que esta Ordenanza no avanza sobre los derechos privados, pero sí marca un control de la calidad de estas relaciones

*Concejal Nicolás Zavaleta*



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

---

comerciales, para lo cual el Municipio está facultado en virtud de la Carta Orgánica Municipal y de antecedentes jurídicos de orden superior.-

Que con el paso del tiempo se debe adecuar la normativa existente. En ese sentido creemos, que una actividad que requiere conocimientos técnicos y condiciones morales no puede estar sin reglamentar. Evitando de ésta forma la exposición de la sociedad a estafas de personas inescrupulosas, que con la sólo habilitación de un local comercial, ya se encuentran habilitados para las transacciones inmobiliarias.-

Por lo expuesto resulta se suma importancia, por seguridad jurídica, establecer el marco normativo para la habilitación comercial de Inmobiliarias, que deberán tener como mínimo una persona con título habilitante de Martillero, Corredor Público y Corredor Inmobiliario expedido por autoridad competente y que sea responsable de las actividades comerciales/inmobiliarias que se susciten en su local comercial.-

*Concejal Nicolás Zavaleta*



CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL  
Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

---

**PROYECTO**

**EL CONCEJO DELIBERANTE**  
DE LA CIUDAD DE SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA,  
SANCIONA LA SIGUIENTE

**ORDENANZA**

**Artículo 1°:** Los comercios inmobiliarios deberán cumplir con los siguientes requisitos para obtener la habilitación por parte del Municipio de la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, a saber:

- a) El responsable del comercio debe estar matriculado como Martillero Público en la Corte de Justicia de la Provincia de Catamarca y poseer título habilitante de Corredor Inmobiliario.-
- b) Su matrícula debe estar vigente y sin observaciones de ninguna naturaleza al momento de la habilitación del comercio conforme Ley Provincial N° 4012.-

*Concejal Nicolás Zavaleta*



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

c) El responsable del comercio inmobiliario debe contar con un lugar fijo de atención al público, debidamente declarado, u oficinas que cumplan con todos los requisitos vigentes para la habilitación de cualquier otro comercio.

d) Es obligación del solicitante acreditar su probidad mediante certificado de buena conducta; cumplimiento eficaz, formal y demostrable de todas las obligaciones tributarias de orden nacional, provincial y municipal; y garantizar una correcta conducta financiera mediante informe del BCRA (Banco Central de la República Argentina).-

**Artículo 2°:** 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 la Capital 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.-

**Artículo 3°:** En los locales donde se desarrolle la actividad comprendida en el artículo 1° 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 la Corte de Justicia de la Provincia de Catamarca.-

**Artículo 4°:** Quienes realicen la actividad comprendida en el artículo 1° de la presente, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de creación del Registro

*Concejal Nicolás Zavaleta*



## CONCEJO DELIBERANTE DE LA CAPITAL Municipalidad de San Fernando del Valle de Catamarca

---

Municipal de Inmobiliarias para regularizar su situación conforme los requisitos aquí establecidos.

**Artículo 5°**: 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.-

**Artículo 6°**: De forma

*Concejal Nicolás Zavaleta*