

Secretaría de Ingresos Públicos

Subsecretaría de Ingresos Públicos



Belén de Escobar, 21 de enero de 2026.

NOTIFICACIÓN OFICIAL – EXPEDIENTE N°: 264.443/24

AL ADMINISTRADOR DE PUERTOS DEL LAGO B.C

DIRECCIÓN: Acceso Puertos del Lago km 45, Belén de Escobar.

REF: Notificación de Obligatoriedad de Inscripción - Ordenanza HCD 6122/23.

De mi mayor consideración:

Por intermedio de la presente, se le comunica que, en virtud de la **Ordenanza Municipal N° 6122/23**, se ha creado el **Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, Barrios Cerrados y Clubes de Campo** en el Partido de Escobar.

Según el relevamiento realizado por esta autoridad de aplicación, el complejo/edificio que usted administra no cuenta actualmente con la constancia de inscripción obligatoria o la misma se encuentra vencida para el ejercicio 2025.

Por tal motivo, se lo **INTIMA** para que, en un plazo perentorio de **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, proceda a regularizar su situación inscribiéndose en el mencionado Registro.

CANAL DE GESTIÓN: El trámite puede iniciarse de manera presencial en AMIP o vía WhatsApp a través de los siguientes números: **11 2738-3047/ 11 2439-7821**

Apercibimiento: Establecido en la Ordenanza Fiscal vigente N° 6438/25 que modifica e incorpora artículos a la Ordenanza N° 6088/22 y sus modificatorias, en su artículo 2° que dice: "ARTÍCULO 2°: REEMPLACENSE el punto 3) del artículo 53° de la Ordenanza Fiscal Nro. 6088/22 y modificatorias, por los siguientes: 3. Por infracción a los deberes formales: El incumplimiento de los deberes formales establecidos en la presente Ordenanza, en normas tributarias especiales y en decretos y normas reglamentarias de cumplimiento obligatorio, constituye infracción y será sancionada con los importes que establezca el artículo 56° de la Ordenanza Tributaria, según corresponda. Serán considerados atenuantes o agravantes para la graduación de las sanciones previstas en el presente artículo, según corresponda, el monto y antigüedad de las obligaciones incumplidas, reincidencia de comportamientos omisivos ante los

Secretaría de Ingresos Públicos

Subsecretaría de Ingresos Públicos



deberes formales y/o sustanciales que el Municipio establece y cooperación en los procedimientos de liquidación y/o determinación de los tributos."

REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN:

a) Nombre y apellido o razón social.

Para el caso de personas de existencia ideal, deberán presentar copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.

b) Constitución de domicilio especial en el Partido de Escobar.

c) C.U.I.T.

d) Constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la Provincia de Buenos Aires.

e) Constancias de cumplimiento de las obligaciones previsionales e impositivas en el último trimestre.

f) Constancias de inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires.

g) Certificado Fiscal emitido por la Municipalidad de Escobar.

h) Acta de designación como Administrador.

i) Nómina de los Consorcios administrados, indicando domicilio de los mismos, cantidad de unidades funcionales y su destino, y detalle de Compañía Aseguradora, número de póliza y monto de la cobertura de los siguientes seguros contratados:

- Incendio.
- Responsabilidad Civil compresiva.
- A.R.T.
- Seguro de vida obligatorio.

j) Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. Para las personas jurídicas, el presente recaudo deberá ser cumplido por todas aquellas personas que ejerzan la representación y administración de las mismas de acuerdo con sus estatutos sociales. En el caso de existencia de concurso preventivo, deberá acreditarse mediante certificación del Juzgado interviniente que no se está inhabilitado para ejercer el comercio. En el caso de corresponder, se acompañará acta de designación semestral legalizada.

k) Certificación de Seguridad e Higiene de los trabajadores habituales del consorcio: cursos de capacitación sobre seguridad e higiene, al menos una vez por año, cuyo dictado estará a cargo de instituciones especializadas, conformadas por representantes de todos los sectores de la actividad oficialmente reconocidos por el Ministerio de Trabajo de la Provincia de Bs. As.

La ordenanza 6122/23 la podrá descargar a través del siguiente link:
https://hcdescobar.gob.ar/ordenanzas/?_sf_s=6122

Queda usted debidamente notificado.

RECIBIDO:

6/2/2020
Dpto. Ingresos

Alejandra
Alejandra da Cruz Neves
Dirección General de Recaudación
Secretaría de Ingresos Públicos
Municipalidad de Escobar



Belén de Escobar, 25 de agosto de 2026

Ref.: Actuaciones en Expediente N° 283.525/2026 (Trámite N° 665.682)

En mi carácter de Subsecretaria de Gestión Técnica Administrativa de la Secretaría de Ingresos Públicos de la Municipalidad de Escobar, y en cumplimiento del proveído de fecha 20 de agosto de 2026 emitido por el Dr. Jorge Patricio Ballester, procedo a emitir la respuesta oficial al requerimiento de información pública formulado por los vecinos del desarrollo urbanístico Puertos (iniciado por la Sra. Vanesa Paola Bertone).

A fin de salvaguardar el derecho constitucional de acceso a la información pública, se han extraído las copias pertinentes del Expediente de referencia N° 264.443/2024, consolidando la respuesta técnica y jurídica a los tres puntos solicitados en el Punto 4, apartados 1, 2 y 3 del escrito vecinal:

1. Copia de la Intimación Oficial cursada a la Administradora (Punto 4.1)

Se hace constar que esta Municipalidad, en ejercicio de sus atribuciones de control, cursó a la firma administradora Asociación Vecinal Puertos del Lago S.A. (CUIT 30-71438826-2) la correspondiente cédula bajo la carátula de "INTIMACION REGISTRO MUNICIPAL ADMINISTRADORES DE CONSORCIO".

- Fecha de emisión: 21 de enero de 2026.
- Fecha de notificación: 6 de febrero de 2026, bajo apercibimiento de aplicación de las sanciones previstas en la normativa fiscal vigente.
- La copia íntegra de la cédula de intimación ha sido desglosada del expediente principal y se adjunta como anexo documental de las actuaciones.

2. Copia del Descargo Presentado por la AVP (Punto 4.2)

Se incorpora al expediente la copia certificada del descargo administrativo presentado con fecha 24 de febrero de 2026 por la Dra. Celeste Carolina Acosta en carácter de apoderada de AVP S.A. En dicho escrito, la administradora solicitó el archivo de las actuaciones y fundamentó su rechazo a registrarse bajo los siguientes argumentos:

- Inaplicabilidad del régimen: Sostienen que Puertos del Lago es un "conjunto inmobiliario" regido por asociaciones civiles ("barriales" y una "madre" que es AVP) y autogestionado por los propios vecinos, por lo que consideran inaplicable la Ordenanza N° 6122/2023 relativa a administradores de consorcio tradicionales.
- Incompetencia Municipal: Alegan que la regulación de la actividad es potestad exclusiva de la Provincia de Buenos Aires conforme a la Ley Provincial N° 14.701 (Registro Público administrado por la DPPJ), existiendo una supuesta invasión de competencias.

- Reserva Federal: Plantean una reserva formal de Caso Federal alegando la inconstitucionalidad de la norma local.

3. Informe sobre el Estado Real de Inscripción de la AVP (Punto 4.3)

Respecto a este punto, esta Subsecretaría de Gestión Técnica Administrativa informa el estado registral actual de la Asociación Vecinal Puertos del Lago S.A. (AVP):

1. ESTADO REGISTRAL: Al día de la fecha, la firma administradora AVP S.A. NO se encuentra inscrita en el Registro Público Municipal de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, Barrios Cerrados y Clubes de Campo del Partido de Escobar.
2. INCUMPLIMIENTO DOCUMENTAL: Debido a su negativa a registrarse, la entidad no ha presentado ninguno de los certificados fiscales, previsionales ni de seguros obligatorios de responsabilidad civil e incendio que exige de forma taxativa el Artículo 3° de la Ordenanza N° 6122/2023.


CRA. KARINA VIVIANA CENTIONI
Subsecretario de Gestión Técnica-Administrativa
Secretaría de Ingresos Públicos
Municipalidad de Escobar

**SE NOTIFICA. OBSERVA DICTAMEN LEGAL. RATIFICA DESCARGO.
SOLICITA EL ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES.**

Ref. Expediente N° 264.443/24

**AL SEÑOR SECRETARIO DE INGRESOS PÚBLICOS
DE LA MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR**

S. / D.

De mi mayor consideración:

CELESTE CAROLINA ACOSTA, en mi carácter de Apoderada de la **ASOCIACIÓN VECINAL PUERTOS DEL LAGO S.A.** (en adelante AVPL), conforme a la personería ya acreditada en este expediente y manteniendo el domicilio constituido en las presentes actuaciones, con el patrocinio letrado del Dr. **Orlando Daniel PULVIRENTI**, inscripto al Tomo 3, Folio 170 del CADJJ, 20176206749@notificaciones.scba.gob.ar, tengo el agrado de dirigirme al Sr. Secretario, a efectos de expresar las siguientes consideraciones que hacen al derecho de mi parte:

I. OBJETO

Que vengo en legal tiempo y forma a presentar formal impugnación contra los fundamentos esgrimidos en el Dictamen de la Dirección Legal y Técnica, emitido con fecha 28 de julio de 2026.

Asimismo, reitero los términos del descargo presentado en tiempo y forma, en el que se señalaron respetuosamente las inconsistencias observadas en la motivación de la intimación, con el propósito de colaborar en el correcto encuadre de la actuación. Considerando que las observaciones técnicas y jurídicas señaladas se mantienen en el dictamen legal, sugerimos respetuosamente a la autoridad resolutoria que, en ejercicio de sus facultades y a fin de evitar eventuales vicios que comprometan la validez del acto

administrativo, se aparte de dicho criterio no vinculante y disponga el archivo de las actuaciones.

II. ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS AL DICTAMEN LEGAL

El dictamen emitido por la Dirección Jurídica —en su carácter de acto preparatorio no vinculante— presenta consideraciones fácticas y normativas que requieren ser revisadas. Por tal motivo, nos permitimos señalar dichas observaciones a fin de evitar decisiones que puedan afectar la validez de lo actuado o generar perjuicios a las partes.

La opinión emitida, en nuestro entender omite la ponderación del marco normativo integral, incurriendo en una serie de falencias que seguidamente apuntaremos y que lo invalidan como sustento de un acto administrativo válido.

A. Vicio en la motivación y desvío de poder: Disociación entre la finalidad invocada ("seguridad y sanidad") y el objeto fiscal de la medida.

De una atenta lectura del dictamen, el mismo sin realizar demasiada introducción y tratando en forma conjunta pluralidad de peticiones, pretende justificar la competencia municipal, no pudiendo ignorar de inicio que la ordenanza avanza sobre el Código Civil y Comercial, sobre la Ley General de Sociedades, pero sustancialmente sobre facultades que son propias y exclusivas de la Provincia de Buenos Aires, ente constitutivo del Estado Federal Argentino y de cuya concreta decisión se derivan las potestades locales.

Forzando esa línea, pretende encuadrar la Ordenanza 6122/23 dentro de las facultades que, sobre la seguridad y sanidad de la población, atribuye de una manera genérica y cuanto menos ambigua, el Artículo 25 de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Sostiene así una premisa que carece de correlación con la génesis de la norma local y con su texto concreto, al asumir que la ordenanza opera como un mecanismo de tutela para los residentes de dichos emprendimientos.

Sin embargo, dicha argumentación —la cual constituye una apreciación interpretativa que carece de respaldo probatorio en el expediente— resulta desvirtuada al contrastarse con el espíritu de la norma expresado por los propios legisladores locales

En efecto, de la revisión de las actuaciones surge que el dictamen ha omitido ponderar elementos de análisis fundamentales para el encuadre del asunto, cuya consideración objetiva expone la falta de sustento del criterio adoptado.

Es que durante la 4.^a Sesión Ordinaria del Honorable Concejo Deliberante (17 de mayo de 2023), surge que los concejales reconocieron expresamente que el verdadero objetivo de la norma es eminentemente fiscal y recaudatorio. Es decir, nunca se discutió cuestión alguna de seguridad o salubridad.

Específicamente; se señaló que motivaba la norma la preocupación por los ingresos que deberían ir a la Municipalidad, como las tasas municipales, que en muchos casos se pagan por bloque, que de manera indubitable, al tener el pago por macizo, hay administradores que no van al AMIP a hacer el pago correspondiente, lo que genera que todo el barrio incurra en mora. De este modo, el esquema propuesto pretende imponer obligaciones de colaboración fiscal y control tributario ajenas a su objeto, desnaturalizando el marco prestacional que vincula a mi mandante con sus asociados, el cual se rige de manera exclusiva por el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley General de Sociedades

Los propios antecedentes de la norma municipal evidencian que el registro local —a diferencia del régimen provincial— prescinde de una finalidad sanitaria efectiva. Por el contrario, la medida supedita su aplicación a condicionamientos de índole fiscal, lo que configura un desvío en el ejercicio del poder de policía al desvirtuar el propósito de salubridad invocado en favor de un fin de recaudación tributaria.

En suma, un dictamen jurídico que omite ponderar los antecedentes directos de la norma y su interpretación integral, adolece de un vicio de fundamentación que impide considerarlo un dictamen válido; por consiguiente, cualquier decisión fundada en dicho criterio verá resentida su propia legalidad.

B. Error conceptual sobre la naturaleza jurídica: La negación de la Ley de Sociedades.

En el mismo intento por extender indebidamente los alcances de la ordenanza, el dictamen sostiene que la naturaleza societaria del administrador no constituye causal de excepción, afirmando que la norma obliga a inscribirse a quien administre bajo cualquier forma jurídica.

Dicho razonamiento resulta desacoplado de la realidad operativa y del ordenamiento aplicable, por cuanto omite considerar que AVPL es una Sociedad Anónima regida por la Ley 19.550, cuyas facultades de administración sobre las áreas comunes emanan de su propio objeto social y de su condición de titular dominial

AVPL no se encuentra actualmente dentro del régimen de Propiedad Horizontal Especial del Código Civil y Comercial, al no existir una metodología operativa forzosa de adecuación en la Provincia. Por lo tanto, el Directorio administra la sociedad bajo el estricto contralor de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas (DPPJ). Entidad a la cual presenta sus estados contables, rinde cuenta y queda sujeta a su fiscalización; amén de la realizada en la vida interna de la sociedad, por sus propios integrantes y hacia sus administrados.

Pretender asimilar a directores societarios con "administradores de consorcios" vulnera de manera directa la legislación nacional de fondo y constituye una alteración inaceptable de las estructuras de los derechos reales.

C. Incompetencia Municipal y redundancia administrativa.

Por otra parte, la postura examinada procura atenuar la superposición de la norma local con la Ley Provincial 14.701 sosteniendo la autonomía del registro municipal. Sin embargo, del propio texto de la ordenanza surge un solapamiento de roles y competencias que genera una duplicación de exigencias administrativas desprovista de fundamento.

Pero lo que es más grave, es que omite y con ello pone en riesgo al Municipio de conflictuar con la Provincia, que esta última ya ha agotado el ejercicio del poder de policía sobre la actividad al designar a la DPPJ como autoridad de aplicación exclusiva en todo el territorio bonaerense. Tal es así que, son numerosas las actuaciones iniciadas ante la

propia autoridad de aplicación en la que se fiscaliza y/o se imponen sanciones por incumplimientos concretos, como por ejemplo da cuenta la Reso-2025-4470-GDEBA-DPPJMJDHGP (ver en <https://ligadelconsorcista.org/archivos/id.7214--res44702025GDEBApdf--fecha-13-07-2025-15-46.pdf>).

La falta de razonabilidad de la postura municipal queda evidenciada en la propia técnica legislativa de la Ordenanza 6122/23. La norma supedita la inscripción en el registro local a la previa presentación de la constancia de inscripción en el registro provincial, el cual prevé un marco regulatorio análogo.

Dicha exigencia constituye una admisión implícita de la preeminencia de la norma provincial, convirtiendo al trámite municipal en una duplicación de cargas administrativas que se arroga potestades expresamente reservadas a la jurisdicción provincial.

En este último aspecto, resulta oportuno recordar que actuar en exceso de las atribuciones normativamente conferidas a la autoridad municipal implica una afectación al principio de legalidad, lo que invalida el acto administrativo y compromete la regularidad del procedimiento.

III. REVISIÓN DEL ACTO PREPARATORIO

Es principio liminar del derecho administrativo (conforme al Decreto-Ley 7647/70, a la Ordenanza General N° 265/1980, a la jurisprudencia y doctrina imperante) que los dictámenes jurídicos constituyen actos preparatorios, necesarios; por cierto, pero que no obligan ni vinculan a la autoridad de decisión.

En esa dirección, el principio de legalidad y el respeto de los derechos fundamentales —junto a la separación de poderes y al control judicial— son piedras angulares del Estado de Derecho. Como apunta Schmidt-Assmann, traído por Cassagne la *"función ordenadora y conformadora propia del Derecho exige que toda la actuación administrativa esté sometida al ordenamiento jurídico"*. (Cassagne, Ezequiel, "El dictamen de los servicios jurídicos de la Administración", LA LEY 15/08/2012, 1).

Son por cierto un importante elemento de control interno, y una verdadera garantía para los particulares y la propia Administración, de la práctica concreta de ese Estado de

Derecho; pero por eso mismo, corresponde apartarse cuando lejos se halla de cumplir con tal cometido.

El decisor como tal, tiene el deber insoslayable de ejercer el control de legitimidad sobre los actos previos y evaluarlos correctamente al momento de expedirse, debiendo apartarse expresamente dando fundamentos cuando resultare palmaria su discordancia con el ordenamiento jurídico vigente.

En este sentido, fundar la decisión en un criterio que prescinde de la verdadera causa fin reflejada en el debate legislativo y que soslaya la tipicidad societaria vigente, redundará en la transmisión de tales vicios de motivación y causa al acto administrativo resultante, afectándolo de nulidad absoluta en los términos de la normativa aplicable

Cabe en esa dirección señalar que, la propia Constitución Provincial y la Ley Orgánica Municipal, imponen la responsabilidad de los funcionarios por el apartamiento del respeto de tales normas, siendo además evidente que esta cuestión, entre organismos de control, no podrá eludir la intervención del Honorable Tribunal de Cuentas al que, en su caso, habremos de poner en conocimiento de esta situación.

Y para el caso de que el Sr. Secretario abrigara la necesaria duda que se abre frente a estas consideraciones, la sana prudencia justificaría requerir opinión previa al HTC antes de ocasionar un perjuicio claramente evitable.

IV. PETITORIO

Por las consideraciones fácticas y jurídicas expuestas, al Sr. Secretario solicito:

1. Téngase por presentado en tiempo y forma el presente escrito, ratificando el descargo inicial frente a la inconsistencia del dictamen legal en traslado.
2. Téngase presente la flagrante contradicción entre los fundamentos del dictamen legal y los fines recaudatorios reales manifestados en el seno del Honorable Concejo Deliberante.
3. Ejerciendo sus facultades de revisión de los actos preparatorios, apártese del dictamen jurídico impugnado por encontrarse viciado en su motivación.

4. Se deje sin efecto la intimación cursada y se disponga el archivo definitivo del Expediente N° 264.443/24.
5. Téngase presente la reserva del Caso Extraordinario Federal.

Sin otro particular, saluda cordialmente.



Celeste Carolina Acosta
Apoderada

PULVIREN
TI Orlando
Daniel

Firmado
digitalmente por
PULVIREN TI Orlando
Daniel
Fecha: 2026.08.23
20:55:55 -03'00'

