

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXVIII - Nº172
EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE/NOVIEMBRE 2021



OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A PROPIETARIOS Y OCUPANTES

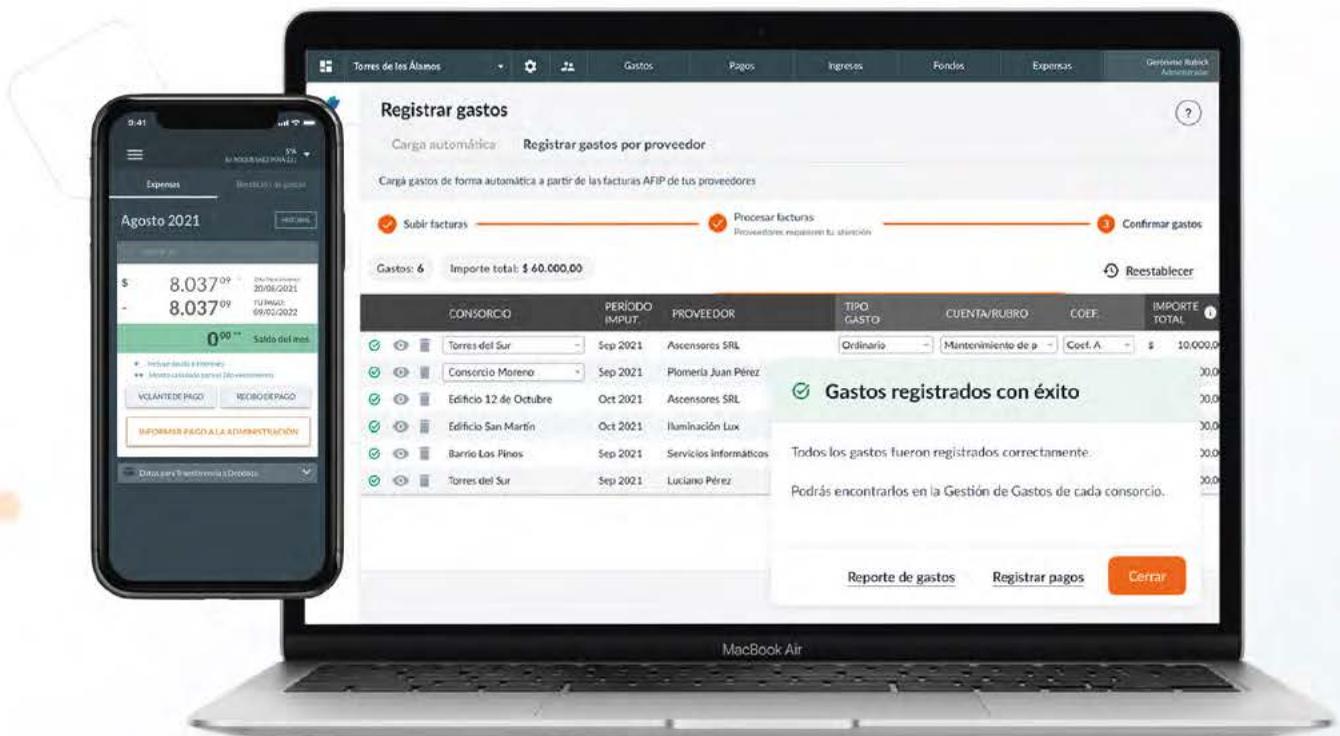
CONVERSACIONES EFECTIVAS. ASAMBLEAS EFECTIVAS

LIQUIDA TUS EXPENSAS SIN ERRORES

ASAMBLEAS JUDICIALES

¿Te gustaría dejar de cargar tus facturas a mano?

Sumá un sistema online para tu administración de consorcios y
ahorrá un 40% de tiempo en la liquidación de expensas



Con ConsorcioAbierto podés:
Cargar automáticamente tus facturas AFIP

- ✓ Agilizar la liquidación de sueldos y de expensas
- ✓ Mejorar la comunicación con los vecinos
- ✓ Consolidar todas tus tareas en un sistema ágil

¡Y mucho más!

¡Contactanos y probá el sistema gratis!

☎ (011) 5256 5359 - int. #1

📞 +54 11 3445 5660

✉ ventas@consorcioabierto.com

🌐 www.consorcioabierto.com

Migramos tus consorcios en 24 horas 100% gratis



SUMARIO

AÑO XXVIII - Nº172 - EDICION DIGITAL
OCTUBRE / NOVIEMBRE 2021



La pequeña Biblioteca La Maga, frente a la casa de la calle Artigas, en el barrio de Agronomía

04. EDITORIAL

06. CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Obligaciones a los/las propietarios/as en el derecho real de la propiedad horizontal.
Prohibiciones a los propietarios/as y ocupantes

12. DÍAS FESTIVOS

Feridos nacionales y días no laborables

16. LA JUSTICIA Y LAS ASAMBLEAS CONSORCIALES

Asambleas judiciales, solo agotando la vía extrajudicial

22. COMUNICACIÓN

Conversaciones efectivas... Asambleas efectivas

28. EXPENSAS

Liquida tus expensas sin errores

31. Novedades AFIP

32. BUENOS AIRES, EN SUS NARRACIONES

La huella argentina en Julio Cortázar

36. ARQUITECTURA HISTÓRICA

René Sergent, un arquitecto que dejó huellas sin pisar Buenos Aires

39. DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

44. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR

42. TELÉFONOS ÚTILES

43. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

44. GUÍA DE PROVEEDORES

ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

Fundada el 21 de diciembre de 1989
Integrante de la Confederación General
Económica de la República Argentina
Miembro adherente de la Federación
Inmobiliaria de la República Argentina
Miembro fundador de la Unión
Latinoamericana de Administradores
Inmobiliarios

MORENO 1881 (1094) Buenos Aires
Tel./Fax: 4371-5570 / 5609
E-mail: info@aierh.org.ar
www.aierh.org.ar
Instagram: [aierh_ok](https://www.instagram.com/aierh_ok)
Facebook: [@aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)
Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)
You Tube: AIERH

COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa
Presidente
Patricia Fernández
Secretaria
Aberto Lissa
Tesorero
Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,
Mónica Kremer
Vocales
Claudio Castiglioni
Vocal suplente
Alejandro Orlando, Marianela Desages
Revisores de cuentas
Luis Mercado
Revisor de cuenta suplente

PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:
Beatriz Laura Colucci,
Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)
Asesoramiento previsional:
Marta Rellán
Alberto Lissa (Contadores)
Asesoramiento legal:
Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,
Marianela Desages (Abogadas)

AIERH DELEGACION CUYO

Maza 230 – (5600) San Rafael, Mendoza
Tel/Fax: 02604-435694/ 261-5026884
aierhcuyo2@speedy.com.ar
aierhcuyo@gmail.com
Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

Termina el año y para esta época resulta difícil no hacer un balance de lo realizado, aún más teniendo en cuenta que hemos transitado situaciones complejas que debimos resolver con diligencia y a como dio lugar.

Lo personal y lo laboral se mezcló mucho cuando comenzamos a trabajar desde casa, en el seno familiar, por lo que debimos readaptar costumbres, espacios, tiempos y adecuando la tecnología, no sé si con éxito sinceramente.

Encontramos otras maneras también de realizar las tareas propias de la institución y nos fuimos acostumbrando, con gran esfuerzo por parte de todo el equipo que conforma AIERH nos referimos también a nuestros socios quienes serán en definitiva los que decidan si volvemos a ser los de antes, si nos seguimos manejando como en pandemia o nos quedamos con lo mejor de ambas etapas.

En cuanto a nuestra entidad podemos describir como un logro, que ha seguido creciendo a pesar de las situaciones generales de adversidad, por lo que hacemos propicia esta oportunidad, para decirles GRACIAS por acompañarnos, también a quienes se incorporaron a nuestra institución durante este año, como a los que nos eligieron para capacitarse e iniciar la administración de consorcios en la ciudad.

Por otra parte, y tal como anticipáramos en la edición anterior, tuvimos nuestro evento anual el día 18 de noviembre pasado. Realizamos nuestra jornada de actualización para administradores de consorcios con gran participación del colectivo profesional, asistentes de varias provincias de nuestro país y de países vecinos y para nuestros lectores en este número incluimos dos notas sobre algunas de las disertaciones realizadas.



Celebramos la continuidad de nuestra revista institucional Gestión de Consorcios número 172 no sin recordar a quien hizo el primer boletín de noticias de AIERH y luego posicionó esta publicación en el mercado con toda dedicación, experiencia y sabiduría la licenciada Aída Pierini.

Solo nos resta saludar en esta época del año a todos asociados, anunciantes, lectores, colegas y amigos y desearles un próspero año y muchas felicidades.

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL
AÑO XXVIII - N°172 - EDICION DIGITAL - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2021

DIRECTORA

Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

info@aierh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

Gestión de Consorcios es una publicación
bimestral, Propiedad de AIERH.
Título de Propiedad N°1.728.464 - ISSN 0329-479X
Registro de la Propiedad Intelectual N° 915.241

Prohibida la reproducción total o parcial bajo cualquier sistema sin expresa autorización. Las notas firmadas reflejan las opiniones de los autores y no necesariamente las del editor. El contenido de los avisos es responsabilidad de los anunciantes.



INNOVACIÓN APLICADA A EDIFICIOS MÁS SEGUROS.

Prosegur El Ojo del Halcón es un sistema de seguridad que monitorea lo que sucede en un edificio las 24hs. Permite un ingreso seguro y rápido, con registro de todos los movimientos. Aumenta la protección del edificio y reduce el costo de las expensas.

Conocé cómo puede proteger **El Ojo del Halcón** y la solución de **Control de Accesos**.
Solicita asesoramiento y relavamiento online para el edificio.
www.prosegur.com.ar

 **PROSEGUR**
ALARMAS



Veremos en esta nota las obligaciones y prohibiciones más destacadas que rigen en materia de propiedad horizontal para los /las propietarios/as y para los/as ocupantes. Pero debemos tener presente que una de las primeras obligaciones contempladas en el Código civil y comercial es cumplir con las disposiciones de los reglamentos del consorcio y ellos pueden sumar muchas más.

Obligaciones a los/las propietarios/as en el derecho real de la propiedad horizontal. Prohibiciones a los propietarios/as y ocupantes

Por la Dra. Marianela Desages

OBLIGACIONES A LOS /LAS PROPIETARIOS/AS

Encontramos en el Código Civil y Comercial de manera detallada varias de las obligaciones de los/as propietarios/as en el art. 2046, el cual establece:

“Obligaciones. El propietario está obligado a:

- a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;
- b) conservar en buen estado su unidad funcional;
- c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;
- d) contribuir a la integración del

fondo de reserva, si lo hay;

e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;

f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.”

En esta nota analizaremos por razones de espacio, los tres primeros incisos. También es oportuno aclarar en este momento que los reglamentos

de propiedad horizontal podrían sumar más obligaciones a las impuestas en este artículo 2046.

A. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno, si lo hay.

El inciso a. al determinar que los propietarios deben cumplir con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, facilita el procedimiento del reclamo. Cuando un consorcista incumple con el estatuto consorcial se deja constancia que ello está expresamente impuesto por este inciso a, del art. 2046 permitiendo de esta manera

BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT Y EDIFICIOS EN FORMACIÓN

**PARA PODER
COBRAR LAS EXPENSAS
SIN PROBLEMAS**



WWW.ONLINESIRO.COM.AR

agilizar los reclamos, sin tener que determinar nada más, también se relaciona con este inciso el art. 2038 del CCyC cuando determina en su último párrafo que: “El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional” se determina de esta forma que al adquirir la unidad funcional el nuevo/a propietario/a está también adhiriéndose al reglamento, de allí que la excusa del desconocimiento de las cláusulas reglamentarias no pueden conformar un fundamento valedero para liberarse de responsabilidad.

Este inciso demuestra, además, que podría redactarse un reglamento interno, pero que su existencia no es obligatoria, como si lo es, el reglamento de propiedad horizontal. Pero en el caso que el consorcio, a través de una asamblea, decida redactar un reglamento interno, éste resulta de obligatoria aplicación tanto para los titulares como para los ocupantes.

“No hay duda del adelanto que representa la consagración imperativa de las disposiciones del reglamento interno...”¹. Solo haremos una aclaración, que se considera de fundamental importancia para entender la figura, el reglamento interno no puede jamás contrariar al reglamento de propiedad horizontal ni prohibir lo que el reglamento no prohíbe.

El Reglamento interno incluso, se podría modificar en cualquier momento por una asamblea convocada al efecto con la mayoría absoluta del art. 2060 del CCyC (salvo que el reglamento de propiedad horizontal prevea una mayoría superior) y debe quedar asentada en el libro de actas, a veces se transcribe también a hoja volante, pero el reglamento interno no requiere la forma de escritura pública, como si lo requiere el reglamento de propiedad horizontal, y en consecuencia tampoco requiere la inscripción en el registro (como también es necesario en el reglamento de propiedad horizontal)¹.

B. Conservar en buen estado su unidad funcional

Con relación al inciso b) del art. 2046, por estar obligado, el propietario, a conservar en buen estado su unidad funcional, permite que en caso de que



el consorcio observe que dicho inciso no es cumplido en alguna unidad funcional, el administrador/a en representación del consorcio, podría intimarlo para que realice las reparaciones o diligencias necesarias para que se cumpla con lo ordenado con dicho inciso.

Este inciso se relaciona también con el inciso e) del mismo art. 2046 que establece la obligatoriedad del titular de permitir el ingreso a fin de que se controle el estado de instalación o de mantenimiento de las cocinas, estufas, calefones, y otros artefactos peligrosos que se encuentran en la unidad funcional y son propiedad del titular de la misma.

Si el consorcio verifica (al ingresar el representante del consorcio conforme lo dispuesto por el inciso e.) que un artefacto no se encuentra instalado correctamente o no funciona, aunque sea por deterioro normal del paso del tiempo, se puede basar en el mencionado inciso e del art. 2046 para exigirle que lo repare o lo sustituya, poque de lo contrario incumple el consorcista con la obligatoriedad de mantener en buen estado su unidad funcional².

C. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional

Con relación al inciso f) las notificaciones podrán ser más ágiles si se aplica el inciso f) en el sentido que el propietario que no denunció un domicilio especial al administrador, será considerado como constituido el domicilio de la unidad funcional.

Los incisos e) y f) son de gran importancia y debemos destacar que no existía una similitud en ningunas de las normas de la derogada ley 13512.

INCUMPLIMIENTOS POR PARTE DE PROPIETARIOS/AS U OCUPANTES

Están obligados los propietarios /as y también los/as ocupantes a cumplir con todas las normas de la propiedad horizontal y del reglamento de propiedad horizontal.

El Código regula las prohibiciones en cuanto al uso de las unidades funcionales en el art. 2047 del CCyC: “Está prohibido a los propietarios y ocupantes:

- a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;
- b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;
- c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;
- d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales”.

Las prohibiciones están reguladas preponderantemente en el mencionado art. 2047 del CCyC, pero también, por el reglamento de propiedad horizontal y en algunas ocasiones por las asambleas y por los reglamentos internos (estos dos últimos no pueden nunca contradecir al Código ni al reglamento de propiedad horizontal).

La finalidad principal de las prohi-

Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

-Personal con ART -Aviso de Obra
-Balancín suspendido motorizado -Ley 257

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

Cel.:156-767-9974 - Tel-Fax:.4733-2902

ingenieriaeyh@gmail.com

www.frentek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

GC GRUPO
CREMONESI
grupocremonesi.com.ar

Desde
-1966-



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

Combinamos la atención personalizada de una empresa familiar con la excelencia, calidad y garantía de una empresa líder en el mercado. Contamos con una gran variedad de productos para viviendas, consorcios, comercios e industrias



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
piedra

3

Fácil limpieza
La adecuada profundidad
del tallado Dantilo permite
una limpieza sencilla

**Cumpla con las leyes y normativas.
Evite accidentes en escaleras y rampas.**

Confíe en una empresa con más de 19 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 24.557 y Disposición 5363/10 EDIFICIO SEGURO. Para cumplir con las normativas de seguridad y estar cubierto por las ART, es necesario aplicar los antideslizantes a todos los escalones y rampas del establecimiento.



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

Casa matriz: 011-4724-2128 / 011-4752-2242 / 011-15-6982-3642

Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-155-638-1884

biciones es intentar mantener una convivencia pacífica entre los distintos habitantes del edificio.

Un tema que genera situaciones muy conflictivas en los consorcios es cuando un consorcista u ocupante comete un incumplimiento al destino que el reglamento establece o cuando comete una conducta que implica restringir o perjudicar el normal desenvolvimiento de los derechos de los restantes vecinos por las denominadas “*inmisiones inmateriales*”, esto es porque de una unidad vecina provienen: ruidos molestos, vibraciones, malos olores o cualquier otra molestia que perjudica de cualquier modo la tranquilidad.

En propiedad horizontal existen diversas prohibiciones que se basan en razones de seguridad del edificio, en la tranquilidad de los vecinos del consorcio, el respeto a la moral de los propietarios es también el objetivo que busca el Código al regular las prohibiciones.

Con respecto a las vibraciones y el ruido la jurisprudencia decidió:

“En lo atinente al ruido y las vibraciones no es necesario que estos causen patologías auditivas para que deban cesar. Basta al efecto que provoquen una perturbación que no solo afecte el descanso, sino que no permita el desenvolvimiento normal de la convivencia entre vecinos”³.

Con respecto al destino profesional o solo excluyente vivienda determinado por el reglamento podemos citar jurisprudencia que determinó: “Corresponde confirmar el pronunciamiento de anterior instancia que luego de analizar la prueba rendida, hizo lugar a la demanda entablada por el Consorcio actor tendiente al cese del uso de la unidad n° 8 del tercer piso, de propiedad del demandado, en tanto la misma se utiliza contraviniendo disposiciones reglamentarias, para el alquiler temporario con fines turísticos, lo que viola el destino permitido por el reglamento de copropiedad y administración, con sustento esencialmente en que la actividad desplegada en la unidad por la demandada y la empresa que comercializa el alquiler es contraria a las previsiones reglamentarias y en que ella podría asimilarse, por los



servicios que se prestan y en la forma en que se lo hace, a un contrato de hospedaje, concluyendo que el uso de su inmueble es netamente comercial”⁴.

Sanciones

En aquellos casos que se observa un incumplimiento a lo establecido por el Código o por el reglamento debería el/la infractor/a ser sancionado/a.

La reglamentación de las sanciones se encuentra establecida en el art. 2069 del CCyC: “En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones”.

Este artículo se relaciona con lo que establecía el art. 15, de la derogada ley 13.512, que habilitaba la vía judicial en caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del art. 6°.

En consecuencia, en caso de incumplimiento al art. 2047 CCyC del mencionado código u otras normas de la propiedad horizontal, el consorcio o el/la propietario/a damnificado deberán accionar judicialmente contra el que infringe la prohibición.

El consorcio de propietarios (representado por el/la administrador/a) tiene legitimación para accionar por el incumplimiento por ser éste quien

tiene a su cargo el mantenimiento y la conservación de las cosas y sectores comunes. Es decir, está obligado a controlar el cumplimiento del reglamento y normas del derecho real de propiedad horizontal.

Permite el art. 2069 del CCyC que el/la consorcista actúe por sí sólo/a en los casos que resulte damnificado/a de manera concreta, esto porque se ve afectado que, de manera directa, por ejemplo: padece en su unidad funcional vibraciones provenientes de una unidad lindera.

La sanción será ordenar el cese de la infracción, sin perjuicio del resarcimiento por los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

En caso, que el /la infractora sea un ocupante, podría el juez decidir el desalojo siempre que haya existido una reiteración a la infracción. ■

1. Gabás Alberto “Incidencias del Código Civil y Comercial. Propiedad horizontal. Conjuntos Inmobiliarios,” Ed Hammurabi Vol. 16. Bueres Alberto dirección, año 2015, pág. 77.
2. Conf. Desages Marianela, capítulo X, en el Tratado de Derecho Civil y Comercial. Derechos reales, Tomo I. Directores: Ghersi- Weingarten-Lovece. Coordinadora: Humphreys Ethel. Ed. Nova Tesis, editorial jurídica. Año 2021, pág. 473.
3. CNCiv., Sala , 27/9/1991, Jurispr. Cám., Civ. Isis, sum. 1988).
4. Consorcio de copropietarios Teryazoz s/ 22-feb-2010, MJ-JU-M-55823-AR | MJJ55823 | MJJ55823.

¿CUÁNTAS
SITUACIONES
COTIDIANAS
REQUIEREN
DESINFECCIÓN?



TRATAMIENTO CON
VAPOR SECO SOBRECALENTADO.



**ES
EFECTIVO**

Es efectivo para matar y eliminar hasta el 99.99% de los microorganismos de las superficies, incluidos los coronavirus.



**LLEGA A
CUALQUIER LUGAR**

Gracias a la tecnología de vapor seco sobrecalentado para la desinfección de superficies, logramos llegar a tratar aquellas superficies de difícil acceso y zonas críticas donde la limpieza tradicional no alcanza.



**EFICAZ EN
LA PREVENCIÓN**

El uso diario de vapor ayuda a crear un ambiente más saludable y a prevenir la propagación de enfermedades.

7078-2111

TENEMOS
TU **SOLUCIÓN.**


LAHIGIENE
COMPAÑIA



Feridos nacionales y días no laborables

Cada país celebra diferentes eventos durante el año en fechas específicas, de tipo cultural, político o religioso y éstas fechas se encuentran consignadas en las respectivas legislaciones. Ahora bien, en el ámbito del derecho laboral un tema de consulta recurrente respecto de estos días festivos es cómo debe proceder un empleador frente a los días consignados en el año como feriado nacional, feriado puente o día no laborable, aún más cuando los empleados los trabajan. Es la gran duda que se plantea al momento de realizar la liquidación de sueldos de los trabajadores.

Por la contadora Andrea Caprioglio

En nuestro país, la normativa aplicable es la Ley N° 27.399 que establece cuáles son los días feriados y los días no laborales y la Ley de Contrato de Trabajo N° 20744 que determina cuál es la diferencia entre ambos y la forma de su liquidación.

El artículo 166 de la LCT mencionada precedentemente, determina que en los días feriados nacionales rigen las normas legales sobre el descanso dominical. En dichos días los trabajadores que no gozaren de la remuneración respectiva percibirán el salario correspondiente a los mismos, aun cuando coincidan en domingo.

En caso que presten servicios en tales días, cobrarán la remuneración normal de los días laborables más una cantidad igual. Recordamos que para

lo que resta del año 2021 queda el 8 y 25 de diciembre.

En lo que respecta a los trabajadores de edificios de propiedad horizontal, recordemos que el Convenio Colectivo de Trabajo N° 589/10 establece además asueto los días 24 y 31 de diciembre de cada año, lo que no generará descuento alguno en los salarios. Para el caso que el trabajador prestara servicios en dichas fechas, los días deberán ser liquidados como días feriados al igual que el 2 de octubre día del trabajador de Propiedad Horizontal.

En cuanto a los días no laborales, el artículo 167 establece que, el trabajo será optativo para el empleador, salvo en bancos, seguros y actividades afines. En dichos días, los trabajadores que presten servicio, percibirán el sa-

lario simple. En caso de optar el empleador que el trabajador preste o no servicios ese día, el jornal será igualmente abonado al trabajador.

FERIADOS CON FINES TURÍSTICOS

Tenemos que tener en cuenta que por el Decreto N° 947/20 se determinaron los días feriados con fines turísticos para el año 2020.

Estos al ser feriados nacionales se liquidan de acuerdo a lo establecido en el LCT art. 166 mencionado anteriormente.

Para el año 2022 por Decreto 789/21 se determinó como días feriados con fines turísticos, previstos en el artículo 7° de la Ley N° 27.399, las siguientes fechas:

7 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre. ■

■ Feriados inamovibles ■ Feriados trasladables ■ Días no laborables ■ Turísticos

Enero

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

1. Año Nuevo

Febrero

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					

28. Carnaval

Marzo

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

1. Carnaval

24. Día Nacional de la Memoria por la Verdad y la Justicia

Abril

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

2. Día del Veterano y de los Caídos en la Guerra de Malvinas

14. Jueves Santo

15. Viernes Santo

16, 17. Primeros dos días de la Pascua Judía (b)

22, 23. Últimos dos días de la Pascua Judía (b)

24. Día de acción por la tolerancia y el respeto entre los pueblos (a)

Julio

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
				1	2	
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

9. Día de la Independencia

9. Fiesta del Sacrificio (c)

30. Año Nuevo Islámico (c)

Mayo

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

1. Día del Trabajador

2. Fiesta de la Ruptura del Ayuno del Sagrado Mes de Ramadán (Id al-Fitr) (c)

25. Día de la Revolución de Mayo

Junio

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

17. Paso a la Inmortalidad del Gral. Don Martín Miguel de Güemes

20. Paso a la Inmortalidad del Gral. Manuel Belgrano

Agosto

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

15. Paso a la Inmortalidad del Gral. José de San Martín (17/8)

Septiembre

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

26, 27. Año Nuevo Judío (b)

Octubre

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

5. Día del Perdón (b)

7. Feriado con fines turísticos

10. Día del Respeto a la Diversidad Cultural (12/10)

Noviembre

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

20. Día de la Soberanía Nacional

21. Feriado con fines turísticos

Diciembre

Dom	Lun	Mar	Mié	Jue	Vie	Sáb
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

8. Inmaculada Concepción de María

9. Feriado con fines turísticos

25. Navidad

FERIADOS TRASLADABLES: Los feriados nacionales cuyas fechas coincidan con los días martes y miércoles serán trasladados al día lunes anterior. Los que coincidan con los días jueves y viernes serán trasladados al día lunes siguiente. Art. 6 de la Ley 27.399



Asambleas judiciales, solo agotando la vía extrajudicial

Haciendo un viaje a un pasado no muy lejano con el Código Civil anterior y la vigencia de la ley de propiedad horizontal 13.512, los reglamentos de copropiedad y administración (así se llamaban) eran instrumentos “muy valiosos” porque venían a complementar una exigua normativa sobre temas específicos de los consorcios de propietarios. Pero considerando todos los conflictos que ocurrieron hasta la fecha de sanción del nuevo código civil y comercial, la nueva normativa vino a suplir las ausencias con un articulado que contempla algunos de los problemas que acaecían.

Por la Dra. Patricia Fernandez

LAS ASAMBLEAS LAS CONVOCABA EL ADMINISTRADOR

Durante años, las asambleas eran convocadas por el administrador exclusivamente, por que la ley 13.512 no facultaba a otra forma de convocar.

Ello traía muchos problemas cuando el único con facultad de convocar no lo hacía. El nuevo código contempló esta situación entre otras como un tema para resolver, aunque debemos reconocer que la asamblea en sí mis-

ma sigue siendo uno de los grandes desafíos para un administrador.

El hecho que solo el administrador estuviera facultado para convocar a asamblea le daba ciertos beneficios vinculados a la decisión de efectuar o

GAMA

INGENIERIA

SISTEMAS DE IMPERMEABILIZACIÓN

FRENTES Y MEDIANERAS

- ALBAÑILERÍA, CARPINTERÍA, IMPERMEABILIZACIÓN Y APLICACIÓN DE PINTURA.

TERRAZAS Y CANTEROS

- DISTINTOS TRATAMIENTOS ADECUADOS A SU BOLSILLO, CON GARANTÍA.

NAPA FREÁTICA Y HUMEDAD DE CIMENTOS



DESDE HACE
25 AÑOS



Todos los trabajos son financiados hasta en 12 meses

GAMA

INGENIERIA

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Reduzca el monto de su factura de gas entre un 40% a un 80%.

Si tiene servicios centrales o calderas individuales, para el suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización de piscinas, mediante la instalación de paneles solares puede lograr un significativo ahorro en su cuenta anual de consumo de gas.

Consúltenos y le realizaremos un proyecto de instalación.

Tel. 15.3119.4944 - 4774.2929 | gamaingenieria@gmail.com

no una convocatoria. Por ejemplo, el mandato no tenía plazo como ahora, en general se extendía hasta la extinción por renuncia o remoción que se hacía en la asamblea que algunos administradores no convocaban diligentemente.

La situación generaba gran malestar en la relación administrador propietarios, por ello recibíamos consultas de propietarios, sobre el pedido de asamblea al administrador para que trate su remoción. Resultaba sin necesidad de ahondar mucho una situación incómoda, pero en síntesis los propietarios debían intimar al administrador para que cite a esa asamblea y si el administrador no lo hacía sin razón fundada ello significaba haber cumplido uno de los requisitos: haber agotado la vía extrajudicial para poder solicitar la “Asamblea judicial”.

También recordamos que algunos reglamentos habilitaban la autoconvocatoria, procedimiento que establecía la validez de una asamblea convocada por los propietarios, (aunque luego podría ser invalidada por otros vicios) pero requerían la unanimidad y eso era comprensible teniendo en cuenta que la ley 13.512 no lo contemplaba. Los fallos de aquella época que admitieron las decisiones tomadas en asambleas autoconvocadas se fundaron en la manifestación de voluntad de la totalidad de propietarios de un consorcio.

El consejo de propietarios tampoco estaba contemplado en la ley mencionada, fue concebido primero en los reglamentos de copropiedad y administración y en aquellos edificios cuyos reglamentos no lo contemplaban los crearon por asamblea. De todos modos, en aquellos años el consejo no tenía facultad de convocar a asamblea y fue concebido como un órgano colegiado de contralor de la gestión del administrador y ello le daba una muy consistente función de intermediar entre las necesidades o problemas de los propietarios con el administrador.

QUE SIGNIFICA HOY AGOTAR LA VÍA EXTRAJUDICIAL ANTES DE SOLICITAR UNA ASAMBLEA JUDICIAL

En primer lugar, el administrador puede y debe convocar a asambleas. Transcribimos el artículo pertinente



del código civil y comercial de la nación.

Artículo 2067. Derechos y obliga-

✓ *Algunos reglamentos habilitaban la autoconvocatoria, procedimiento que establecía la validez de una asamblea convocada por los propietarios, (aunque luego podría ser invalidada por otros vicios) pero requerían la unanimidad y eso era comprensible teniendo en cuenta que la ley 13.512 no lo contemplaba.*

ciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día

A raíz de lo mencionado al inicio de la nota, cuando decíamos que el consejo no había sido contemplado en la ley y por ende carecía de derecho para convocar a asambleas consorciales, dicha situación fue resuelta por el nuevo código otorgándole facultades

en ocasiones precisas, cuando el administrador omite hacerlo o cuando no hay administrador, veamos el artículo.

Artículo 2064. Atribuciones La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;

d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Teniendo en cuenta lo mencionado más el artículo 2063 que verán a continuación podemos deducir que agotar la vía extrajudicial para habilitar las asambleas judiciales hoy requieren de un administrador que no convoque y de un consejo de propietarios que haya intimado infructuosamente al administrador a hacerlo.

Artículo 2063. Asamblea judicial “**Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea**, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial...”

ENTONCES QUE PUEDE CONSIDERAR LA JUSTICIA FRENTE A UN PEDIDO DE ASAMBLEA JUDICIAL

Pareciera que la nota había termina-

CON
SIPAC
"ELIJA SI EL SISTEMA
LO QUIERE EN SU
COMPUTADORA
O EN LA WEB"



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

SERVICIOS

SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso ágil de facturas y cobranzas

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

Acceso on line a clientes para ver sus liquidaciones, comprobantes, actas de asamblea, reglamento, etc.

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

Emisión y presentación DDJJ
- F.931 SUTERH, FATERYH, etc.

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24 ENTREGA EN
HS DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

- www.sipacweb.com.ar
- sipac@sipac.com.ar



SIPAC
computación

Monroe 2630 3° piso Capital Federal
Te. 4542 1989 (Rot) - Fax. 4541 5748

do de una manera clara y concisa, sin embargo, puede que el artículo 2063 haya omitido -ya que solo menciona al administrador y al consejo- otras dos formas de tomar decisiones consorciales en asamblea que también fueron consideradas por el código o que la justicia haga una interpretación más integral de la normativa de propiedad horizontal para aceptar o rechazar la asamblea judicial solicitada.

Las otras dos posibilidades que mencionamos, una es la autoconvocatoria y la otra la convocatoria espontánea de la unanimidad de propietarios. Nos cuesta imaginar la situación de esta última y en cualquier escenario pensamos en una situación de emergencia en un consorcio chico (de pocas unidades funcionales) o en uno más grande (pero de dos propietarios). Veamos que dice el código.

Artículo 2059. Convocatoria y quórum Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

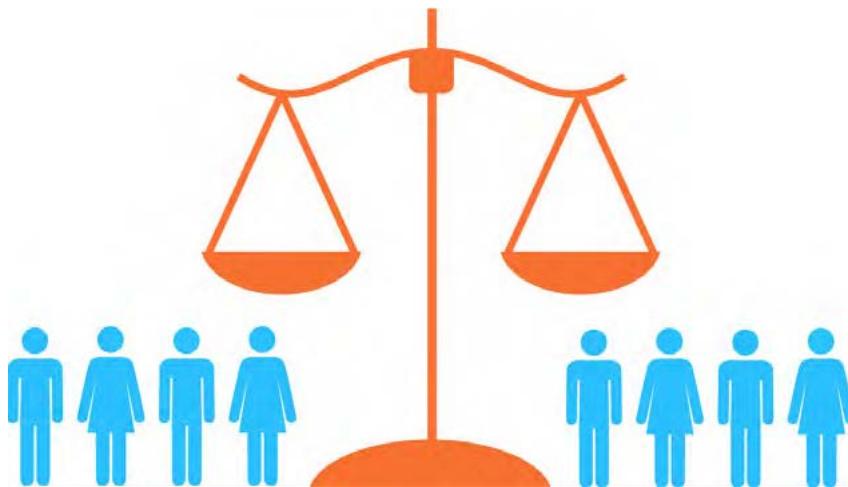
La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea.

El art. 2063 como vimos no considera al menos la autoconvocatoria como un procedimiento que debe agotarse antes de solicitar la asamblea judicial.

La Sala H de la Cámara civil del PJN en los autos 57632/2017. P, GRACIELA Y OTRO c/ CONS DE PROP E... 2768/70/72 s/ CONVOCATORIA DE ASAMBLEA establece:

“Desde ya se adelanta, que lo decidido por la magistrada de grado resulta ajustado a derecho, puesto que **no se encuentra acreditado que se hubiere agotado la vía consorcial a los fines de la convocatoria de una**



asamblea de copropietarios, con la correspondiente notificación fehaciente, tal como lo prevé el artículo noveno del Reglamento de Copropiedad y Administración (ver fojas 13/33).

✓ **La asamblea puede autoconvocarse para deliberar.**

Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea.

Por otra parte, **no se puede dejar de señalar que el artículo 2059 del Código Civil y Comercial establece que: “La asamblea puede autoconvocarse para deliberar.** Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios”.

“Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea”. Entre otras cuestiones resulta novedoso que la autoconvocatoria no requiere citación previa a la reunión, es decir **que dado el supuesto que el administrador no la convoca, ni tampoco el Consejo de Propietarios, puede ser convocada por los copropietarios.** En definitiva, existen procedimientos previos que los consorcistas deben adoptar antes de acudir a la vía jurisdiccional.

CONCLUSIONES

Debido que la asamblea judicial es un recurso útil para resolver temas que traen serios problemas a la comunidad consorcial, debemos tener en cuenta antes de poner en funcionamiento a la justicia agotar correctamente la vía extrajudicial considerando lo dispuesto en el artículo 2063 del código civil y comercial de la nación tanto como los fallos judiciales que parecen también considerar la autoconvocatoria entre los requisitos en la actualidad y a modo de opinión personal al solicitarla sería prudente justificar la frustración tanto de los intentos de convocatoria como de autoconvocatoria también. ■

Registro AGC N°99 - Javier O. Friggeri

FRIMAT

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

✉ | friggeri@yahoo.com.ar
info@frimat.com.ar

☎ | 4613 - 8157 / (15) 5095-6149

ATL
ELECTROTECNIA

Av. Entre Ríos 730, 3° B,
Capital Federal

4308-4848

2153-3030

2153-2301

electroatl@yahoo.com.ar

- **ELECTRICIDAD GRAL.**
- **PORTEROS ELECTRICOS**
- **LUZ DE EMERGENCIA**
- **MEDICION DE JABALINA**
- **SEMAFOROS**
- **FACTOR DE POTENCIA**
- **REQUISITOS A.R.T.**
- **TABLEROS**

ATENCIÓN EXCLUSIVA A
CONSORCIOS Y EMPRESAS

Para anunciar en

GESTIÓN DE
CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a
gestiondeconsorcios@aiersh.org.ar

Seguridad para
tu familia,
las 24 hs.

elemental



Presentamos Guardia Digital FULL

La solución integral para la seguridad de tu edificio



Control de Acceso:

La forma más práctica y segura de entrar a tu edificio y a todas las áreas comunes.

Botón de Pánico:

Vivi más seguro y con menos riesgos. Nuestro sistema te provee de un Botón de Pánico, un Aviso para Emergencias Médicas y un Código de Seguridad de Prevención de Entraderas. Monitoreo 24/7 - Conexión directa con el 911.

Detección Temprana de Incendio:

Instalá en tu edificio una detección temprana de incendio con avisadores manuales y sirenas para dar aviso a todos de una emergencia.

Monitoreo Electrónico via APP Mi Alarma:

Arma tu Red de Prevención Familiar y Vecinal. Nuestro sistema está 100% basado en Internet, no tiene gastos de mantenimiento, ni actualizaciones.

Sistema de Cámaras de Seguridad:

Sentite protegido visualizando los espacios comunes con nuestras cámaras de seguridad.

Incluye Back Up de Energía UPS

ESTUDIO DE SEGURIDAD SIN CARGO

Conocé Seguridad Compartida:

El sistema que permite ampliar el alcance de nuestro producto para ser utilizado por más edificios de tu cuadra, y así lograr una CUADRA SEGURA.

GDA
Guardia Digital

Av. Jujuy 1717 • Distrito Tecnológico • Ciudad Autónoma de Buenos Aires • **Atención al Cliente: 0810-666-8908**
info@guardiadigital.com.ar • Contacto para Emergencia: 11-2347-0140 (Exclusivo para Guardia Digital)



A lo largo de la Jornada organizada por AIERH, el 18 de noviembre pasado, trabajamos elementos específicamente técnicos, indispensables para un desempeño exitoso como administrador/ administradora en este contexto que estamos viviendo. Qué importante es estar siempre actualizados en la dimensión técnica, siempre abiertos a las nuevas situaciones que van apareciendo en lo cotidiano y que exigen mil variadas respuestas.

Por la Lic. Cecilia Covelo

Mi propuesta pasa por una dimensión diferente, pero tan necesaria como las anteriores y que, a veces, la tenemos poco presente: la gestión emocional. Se trata de las llamadas “competencias soft, habilidades blandas”. Modos de interpretar lo que sucede, lo que vamos sintiendo, que, cuando juegan a favor de tu función como administrador, hacen que puedas liderar el espacio de conversaciones que mantenés, tanto en las asambleas, como en el “tú a tú” con propietarios, inquilinos, encargados y empleados de las más diversas reparticiones por las que tu trabajo hace que circules.

Habilidades que hacen que todas las herramientas técnicas y la expertiz que acumulaste en tu vida profesional, se encaminen a los resultados que quieras obtener, respetando tus valores y cuidando tu salud de manera integral.

Algunos podrán pensar que estas

habilidades para la gestión emocional vienen con la personalidad de cada uno/a que vienen de la mano de la forma que aprendimos a relacionarnos desde nuestra casa, con la educación que recibimos, con la forma de ver el mundo y se puede pensar también, que es algo “natural”, que el temple o la cintura para sortear amigablemente algunas conversaciones es talento puro, innato ¡se lo tiene o no se lo tiene! ¡Pero sabés que no es tan así!

Si bien es cierto que en la gestión de las emociones existe una disposición que tiene que ver con tu biología, con tu cultura, con tu comunidad lingüística de pertenencia y tu propia historia personal y que esto hace que ante determinadas situaciones reacciones de un modo particular, con un repertorio de acciones que te pueden ayudar o complicar tus conversaciones, no acaba todo allí.

¡Somos 1% de talento y 99% de en-

trenamiento!, como dicen los deportistas. Podemos operar en nuestra manera de dar respuesta a las cosas que nos suceden para que, lo que elijamos hacer o no hacer, se alinee con nuestras metas. Siempre que quieras, está en tu mundo de posibilidades cambiar, mejorar, profundizar la manera en que gestionás tus emociones.

A veces cambiamos porque tocamos fondo. No es necesario tocar fondo para buscar alternativas, podés subir el fondo y animarte a ampliar tu propio liderazgo. Todo esto puede entrenarse y aprenderse.

Las personas no sólo somos seres racionales somos principalmente emocionales. En ocasiones, una emocionalidad intensa nos juega malas pasadas. Cuántas veces nos decimos interiormente: - ¿Cómo me enganché en una discusión estéril con el propietario del 5ºB?; ¿Por qué me silenció y me ahogué con lo que tendría que haber puesto sobre la mesa con los propietarios del edificio aquel?; o ¿Cómo la choqué de esa forma? tendría que haber frenado a tiempo con la Sra. del 3ºC.

Como el gran Zidane en el mundial del 2006, convertimos, lo que podría haber sido una noche estelar de coronación de toda una carrera deportiva, en una expulsión bochornosa, gracias a una reacción violenta ante la aparición de Materazzi. Cuántas veces podrían aparecer en nuestra jornada de trabajo algunos Materazzi y sería importante saber cuál es nuestro modo habitual de reacción para tener identificado lo que nos saca de eje.

LAS EMOCIONES SE CONTAGIAN

Las neurociencias nos enseñan que en nuestro cerebro contamos con las neuronas espejo, con las que contagiamos y nos contagian emociones. ¡Sí, las emociones son contagiosas!

Si nuestra resonancia es positiva, logramos hacernos confiables para los demás y es más sencillo establecer un diálogo que permita llegar a acuerdos y compromisos. Por el contrario, si nuestro estado emocional está tan pesado como el aire antes del tornado, difícilmente lleguemos a hacernos entender y encontrar soluciones en las conversaciones que llevamos adelante. La ciencia y la experiencia nos



muestran que la más contagiosa de las emociones es la alegría sino, miremos cómo la risa nos acerca.

Hoy nos encontramos ante un nuevo

Las neurociencias nos enseñan que en nuestro cerebro contamos con las neuronas espejo, con las que contagiamos y nos contagian emociones. ¡Sí, las emociones son contagiosas!

modo de hacer las cosas que nos plantea la necesaria complementariedad entre emoción y razón. Peter Salovey, de la Universidad de Yale, enseña que una persona con inteligencia emocional es alguien que percibe la emoción en sí misma y en los otros, usa la emoción para facilitar el pensamiento y la acción, comprende la información emocional y regula las emociones para promover el entendimiento y el crecimiento.

Más que nunca necesitamos educar nuestras emociones para que nos permitan tomar buenas decisiones. Registrar lo que nos pasa a nosotros y lo que le pasa a ese otro que viene a las reuniones resoplando quejas o el otro que la juega siempre de “contra”, generando desconfianza entre los pasillos.

Las emociones son las respuestas biológicas a los estímulos ambientales. Son la gran energía para nuestro actuar. Ellas definen el espacio de las posibles acciones. Sin emoción no hay posibilidad de decisión. Por eso es tan importante entrenarnos para reconocerlas en nosotros y en aquellos con los que nos encontramos; aceptarlas y gestionarlas para que esa energía de acción se dirija a favor nuestro.

TODO VIVIR HUMANO OCURRE EN CONVERSACIONES

Como decía Maturana, “todo vivir humano ocurre en conversaciones y es en ese espacio donde se crea la realidad en que vivimos”. Si nos detenemos un momento, observaremos cuánto de lo que hacemos en la función de administradores se lleva adelante a través de las conversaciones. Conversaciones que mantenemos y aquellas que estamos necesitando tener. Vivimos entre conversaciones: con los otros y con nosotros mismos. A través de ellas acordamos cosas, prometemos otras.

Cada una de las personas que participan en las conversaciones pone en juego su emocionalidad y su interpretación de los hechos. Cada uno llega con un “mapa” que se arma de cómo son las cosas para orientarse en el actuar. Pero, como dicen los popes de la Programación Neurolingüística conocida como PNL, “el mapa no es el territorio”.

El mapa es una interpretación que se le da a los hechos. La desorientación para la toma de decisiones en las asambleas se debe a que cada uno



viene con su mapa mental y cree que todos miran las cosas de la misma forma, sin embargo, en esas reuniones se ponen en juego diferentes formas de entender los hechos, o de tomar opiniones personales por verdaderas, sin fundamento alguno.

Sería importante saber que competencias utilizar, como Administrador y coordinador de una reunión para acompañar y liderar ese espacio. Incluso sería importante preguntarte lo que te decís cuando la gente no se está escuchando y se atrinchera en sus opiniones.

Y sí, vivimos en mundos interpretativos, esas interpretaciones que le damos a lo que nos sucede y emociona. En algunos casos pueden ser u obstáculos que nos frenan, o pistas de lanzamiento que nos catapultan. La interpretación que elijas dar a lo que sucede, puede colocarte en un escenario de restricción o de abundancia empoderadora. No siempre podemos elegir las circunstancias que atravesamos, pero siempre podemos decidir qué interpretación le damos a lo que nos pasa y cómo respondemos.

RESPONDER ES DIFERENTE A REACCIONAR

La respuesta la elijo haciendo una pausa entre la emoción que me asalta y los valores que quiero sostener. La reacción es el impulso que va de la emoción a la acción, sin mediar reflexión.

Las emociones tienen un papel muy

importante a la hora de tomar decisiones efectivas, logrando un impacto en

Un dato importante para la gestión emocional: Cuanto más te conocés, cuanto más tomás conciencia de tus fortalezas y tus puntos frágiles, más posibilidades de anticipación a las reacciones emocionales vas a tener.

nuestra atención, memoria y aprendizajes.

Un gran investigador de la escuela de negocios de Harvard, John Kotter, sostiene que los cambios de las organizaciones dependen sobre todo del poder cambiar las emociones de las personas, y observó que el comportamiento de la gente cambia cuando se influyen sus emociones, no solamente sus pensamientos o racionalidad.

En nuestras decisiones está elegir un modo de respuesta que oscila entre ser PROTAGONISTA o ser VÍCTIMA. Responder reactivamente como víctima es habitar el rol del quejoso permanente, donde el problema siempre es responsabilidad del otro y entonces no tengo nada para hacer, para mejo-

rar o cambiar, porque todo es culpa del otro.

Sin embargo, puedo en contrario, elegir responder proactivamente como protagonista, donde asumo la parte de responsabilidad dentro de lo que sucede y, por lo tanto, me hago cargo de lo que puedo aportar, modificar y cambiar. Mientras la víctima da excusas, no se hace cargo, vive en estado de carencia, el protagonista vive en estado de abundancia, suma, expone lo que observa y busca alternativas se hace cargo de su metro cuadrado, se ocupa y no solo se preocupa, es líder de su propia mejora.

Esta forma de interpretar los hechos requiere de autoconocimiento, reflexión y entrenamiento para internalizar un modo de actuar creativo.

CONOCERTE TE ANTICIPA A LAS REACCIONES QUE PODRÍAS TENER

Un dato importante para la gestión emocional: Cuanto más te conocés, cuanto más tomás conciencia de tus fortalezas y tus puntos frágiles, más posibilidades de anticipación a las reacciones emocionales vas a tener.

Ser consciente de los factores estresores que disparan tus reacciones:

- qué tan flexible sos para afrontar cambios o situaciones que sean novedosas;
- tus propios estándares de exigencia;
- cómo medís y reconoces tus logros

El sincerarte con vos mismo y darte confianza para mejorar, es clave. Así también, lo es desarrollar la empatía, tu capacidad de escuchar y comprender el mapa de los demás, sin prejuizar, reconociendo las dinámicas de poder que atraviesan todas las relaciones humanas, incluso lo que se juega en las reuniones y asambleas.

Ejercitá el descubrir y poner en valor la capacidad para hacerse confiable, por ejemplo, reconociendo la historia de promesas cumplidas, la integridad de las respuestas que das, y por supuesto actualizar el conocimiento de lo que hay que hacer para gestionar los consorcios desde lo técnico. Mirar estas cuestiones, prestar atención a las formas habituales con las que te movés para resolver conflictos,

negociar acuerdos, disolver desacuerdos, ayudan a buscar nuevas formas de interpretar los hechos y encontrar alternativas.

EL LENGUAJE CORPORAL APORTA LO SUYO

Otro elemento imprescindible a la hora de mantener conversaciones efectivas es aprender a reconocer las señales que damos a los otros con nuestro lenguaje corporal. Vivimos comunicando, aun cuando no emitamos palabras.

Nuestro cuerpo, nuestros gestos, hablan. La PNL nos enseña que los mensajes que transmitimos pasan un 7% por las palabras que decimos; un 39% por el tono de la voz y un 54% a través del lenguaje corporal. De allí que es tan necesario tener un registro personal de la forma en que nos movemos, la cadencia y velocidad con la que hablamos y la disposición abierta a la escucha del otro que refleja nuestra postura.

Si querés generar un entorno amable y receptivo, prestá atención a estos elementos. La empatía dispone a la escucha que es el elemento más importante en las conversaciones. Muy diferente es conversar, donde respetamos y legitimamos a los demás prestando atención a lo que dicen.

Las conversaciones eficaces requieren que pongamos en primer lugar la escucha, suspendiendo nuestro propio juicio y pensamientos acerca de lo que vamos a contestar y haciendo preguntas para conocer mejor la posición del otro, sin desafiarlo, lo contrario a mantener un monólogo donde no re-



gistramos lo que las personas están diciendo, tanto desde sus palabras como

Nuestro cuerpo, nuestros gestos, hablan. La PNL nos enseña que los mensajes que transmitimos pasan un 7% por las palabras que decimos; un 39% por el tono de la voz y un 54% a través del lenguaje corporal.

desde su lenguaje corporal. Estas disposiciones requieren reconocimiento, entrenamiento y necesitan sostenerse

en el tiempo para automatizarse en nosotros y cambiar nuestro patrón de comportamiento.

Desde disciplinas como el coaching, el análisis organizacional y las dinámicas sociales, trabajamos estas herramientas para acompañar a las personas a explorar y alcanzar su mejor versión.

¡No te pierdas la oportunidad de adentrarte en tu conocimiento personal y la gestión de tu mundo emocional para generar desde tus funciones, contextos emocionalmente positivos para lograr acuerdos y avanzar! ■

*Cecilia Covelo
Licenciada en Trabajo Social,
Docente, Coach y Facilitadora
de procesos.*

Arq. Susana Di Méstico



- Asesoramiento técnico
- Patologías edilicias
- Medianería
- Peritajes
- Interpretación de reglamentos y/o planos
- Informes Ley 257
- Vicios de construcción
- Daños a linderos
- Proyecto

011-4658-9277/5355-9756

154-916-6714

arqdi_mestico@hotmail.com



caldén®

CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° RL-2016-15312319
(DGCONTA - G.C.B.A.)

DIRECTOR TÉCNICO
Lic. Héctor A. Briatore

30 DÍAS DE COMPROMISO Y TRANQUILIDAD

FUMIGAR CADA 30 DÍAS ES LO MEJOR
PARA SU CONSORCIO DEBIDO A QUE:

- ✓ El uso de aerosoles es peligroso para los niños, ancianos, mascotas y personas alérgicas
- ✓ Protegemos los sectores comunes de insectos y roedores
- ✓ Es lo más barato por unidad, evitando comprar productos caros e ineficaces

Sistema De Gestión De Calidad Certificado ISO 9001 – 2015

Nuevo Sistema de Control de Plagas
desarrollado para unidades con alta
infestación de insectos y 100% seguro
para personas alérgicas, niños,
ancianos y animales domésticos.

AV. RIVADAVIA 4282 P.B.
C1205AAP - CABA
TEL/FAX: 4983-8726 (LIN ROT.)
CALDEN@CALDENONLINE.COM.AR
WWW.CALDENONLINE.COM.AR





Liquida tus expensas sin errores

El día 18 de noviembre se llevó a cabo nuestra jornada anual de actualización para administradores de consorcios, especializada en nuestra amplia temática como lo es la propiedad horizontal. Desde el Departamento Contable de AIERH decidimos abordar una correcta liquidación de expensas. En este último tiempo, hemos recibido muchas consultas sobre como confeccionar una liquidación de expensas sin errores y evitar multas.

Por la contadora Laura Colucci

NUESTRA PARTICIPACIÓN EN EL FORMATO ÚNICO PARA CABA

Desde esta institución venimos trabajado en este tema desde el año 1997, siendo pioneros cuando en aquella época, formamos una Comisión de Propiedad Horizontal en conjunto y para los socios de AIERH. Partimos entonces de la idea de estandarizar los gastos a través de un formato

único y concluimos que sería importante arribar a un modelo para reflejar los gastos de una liquidación de expensas.

Fuimos convocados por el originalmente Instituto de Racionalización Argentino de Materiales para participar en diferentes temáticas vinculadas a la propiedad horizontal. El resultado de estas reuniones fueron seis normas:

- 1.- Registro de propietarios (IRAM 65001)
- 2.- Certificado de deuda por expensas comunes (IRAM 65002)
- 3.- Convocatoria a asamblea (IRAM 65003)
- 4.- Estatuto del consejo de propietarios (IRAM 65004)
- 5.- Contenidos y procedimientos para las actas de asambleas en los consor-

cios de propietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal (IRAM 65005)

6.- Liquidación de expensas comunes (IRAM 65006) que entró en vigencia el 25 de mayo de 1999.

Si bien estas normas no son obligatorias merecen la mención ya que como podrán ver, son antecesoras de muchas normativas que luego aprobó la legislatura de la ciudad autónoma de Buenos Aires y en la actualidad deben cumplirse.

El modelo que rige actualmente para la confección de las liquidaciones mensuales pasó por varias etapas una fue Expensas claras, hasta llegar al modelo actual "Modelo único de liquidación de expensas" que tenemos vigente en CABA a través de la disposición N°1494/2014.

RECOMENDACIONES GENERALES

El objetivo que fuera planteado como materia prima para un modelo único siempre fue evitar malos entendidos entre los propietarios quienes son los destinatarios de este trabajo, por lo que todos coincidieron en que en primer lugar se debe lograr transmitir claridad y con ello se lograría mayor transparencia de la gestión.

Por ello en primer lugar las expensas deben poder ser legibles y comprensibles para todos los propietarios del edificio e intentar que nada quede librado a una interpretación errónea.

Sin embargo, es frecuente escuchar que los vecinos suelen comparar los gastos que abonan con los de

edificios vecinos y arriban a resultados inverosímiles ya que no suelen tenerse en cuenta las particularidades propias de cada edificio, como la cantidad de unidades funcionales con las que se van a prorratear los gastos o si hay o no servicios centrales o la cantidad de trabajadores y un tema no menor si se cumplen o no las normativas, lo cual eleva o disminuye sensiblemente cualquier gasto.

El "modelo único de liquidación de

Si bien estas normas no son obligatorias merecen la mención ya que como podrán ver, son antecesoras de muchas normativas que luego aprobó la legislatura de la ciudad autónoma de Buenos Aires y en la actualidad deben cumplirse.

expensas" facilita en parte la tarea de los administradores ya que permite a los vecinos efectuar un mayor control de la administración, lo que implicará una mayor transparencia en cada detalle mensual. Los datos que se deben incluir en la liquidación mensual y que el modelo indica son:

- ✓ Remuneraciones al personal
- ✓ Cargas sociales
- ✓ Pagos del periodo por suministros

- ✓ Servicios, abonos y seguros
- ✓ Estado Financiero
- ✓ Resumen de movimientos bancarios
- ✓ Estado patrimonial
- ✓ Datos de juicios
- ✓ Notas
- ✓ Estado de cuenta y prorrateo
- ✓ Datos de proveedores y forma de pago.

Como así también el recibo de expensas, por el pago de las mismas.

EXIGENCIAS ESPECÍFICAS

La forma de exponer los gastos se encuentra regulada en el art. 10 de la ley 941 y sus modificaciones.

Artículo 10.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

- a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., N° de inscripción en el Registro).
- b. Datos del consorcio, con el N° de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.
- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas,

JUBILACIONES Y PENSIONES

HONORARIOS PREFERENCIALES PARA SOCIOS AIERH

**TRAMITES EN AFIP Y ANSES
REGULARIZACION DEUDA PREVISIONAL
PLANES DE FACILIDADES DE PAGO
ACTUALIZACIONES - REAJUSTES**

Dr. Alberto R. Lissa

Contador Público (UBA) - Asesor Previsional

Dr. M. Moreno 1879- 1* Piso Of. 4

11-156152-1949 11-155662-3033

arvlconsultor@gmail.com.ar

GABRIELA ANDREA CAPRIOGLIO

Contadora Pública UBA

- Liquidación de sueldos y jornales
- Asesoramiento integral a administradores y copropietarios
- Auditorías
- Gestiones AFIP y ANSES

15-4033-8713

andreacaprioglio@gmail.com

indicando nombre de la empresa, dirección, N° de C.U.I.T o C.U.I.L., N° de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.

f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.

g. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando N° de C.U.I.T., número de inscripción en el Registro de Administradores, consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.

h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.

i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior.

j. Indicar en forma separada y diferenciada los importes que correspondan a expensas ordinarias y extraordinarias. **(Incorporado por el Art. 6° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**

k. Incluir un texto claro y visible en el que se indique un sitio en la plataforma web oficial y un teléfono de contacto para quejas o reclamos. **(Incorporado por el Art. 6° de la Ley N° 5.983, BOCBA N° 5415 del 17/07/2018)**

En la medida en que no se cumpla, con cualquiera de estos incisos, los propietarios pueden acudir al Registro Público de Administradores de la CABA, para realizar la denuncia correspondiente ante dicho ente.

ERRORES MÁS COMUNES EN LAS LIQUIDACIONES DE EXPENSAS

- Porcentuales que no están acordes al reglamento de propiedad horizontal.
- Gastos mal imputados según desti-

En la medida en que no se cumpla, con cualquiera de estos incisos, los propietarios pueden acudir al Registro Público de Administradores de la CABA, para realizar la denuncia correspondiente ante dicho ente.

no de cada UF. (Correspondencia con las distintas unidades funcionales, complementarias, sectores comunes de uso exclusivo y espacios guardacoches, según reglamentos)

- El sueldo del encargado.
- Los intereses de unidades en mora.
- Falta de Número de factura y CUIT de los proveedores.
- Falta del número de UF al cual corresponde el trabajo.
- Falta de discriminación de los materiales y mano de obra en las facturas.

- Descripción poco clara de los trabajos efectuados
- Falta de detalle de la financiación de los trabajos.
- Gastos Particulares pasados como gastos comunes

Muchas veces estos errores suceden por ejemplo:

Cuando tomamos una nueva administración, en general y sobre todo si alguien no nos advierte algún problema en particular, consideramos la última liquidación de expensas como válida, sin revisar el reglamento de propiedad horizontal para cotejar los porcentuales de cada unidad o incluso chequear que no existan excepciones de gastos para algunas unidades funcionales, generalmente locales. No verificar la cantidad de columnas que debe tener la liquidación para discriminar los gastos, según el destino de la unidad funcional o si hay cocheras. También es muy frecuente, encontramos con errores en la confección de los recibos de sueldos. Esto puede deberse porque no fueron consideradas las actualizaciones de la escala salarial, se copia y se pega los ítems variables de los recibos de sueldos anteriores o bien se realizan en Excel, olvidándose de actualizar las fórmulas. Otro error típico, es el cálculo de los intereses de las unidades en mora. En el Código Civil existe el concepto de “anatocismo”, que es la prohibición de cobrar interés sobre interés. Siempre que una unidad se encuentre con saldo deudor y realiza un pago, primero



- Asesoramiento técnico
- Poda en altura
- Tratamientos fitosanitarios
- Análisis de agua y suelo. Riego
- Paredes y techos verdes
- Insumos para jardinería, venta de plantas
- Confección de informes técnicos para resolución de conflictos
- Trámites en Senasa: registro de productos y de empresas

Ing. Agr. Gustavo Adolfo Amartino (MN 14821)

Chubut 45, Galería Site Zen, local 4, Panamericana km 50 Pilar, Buenos Aires
Tel: (011) 15 49387195 | fertilitasingenieriavegetal@gmail.com



el pago debe imputarse al total de los intereses y luego, si alcanza, resta el capital. Son errores frecuentes que tienen consecuencias económicas sobre los propietarios.

¿ CÓMO EVITAR LOS ERRORES?

Antes de enviar la liquidación definitiva a los propietarios se recomienda:

- ▶▶ Realizar una lectura integral.
- ▶▶ Realizar una revisión entre pares. Control cruzado.
- ▶▶ Verificación y aceptación por un miembro del consejo.

El control es un elemento CLAVE en el proceso de la confección de la liquidación de expensas.

EXPENSAS DIGITALES

Ante cada implementación de tecnología a que nos obligó la pandemia en nuestra actividad, podríamos concluir en un análisis parecido al que veremos en el cuadro que expondremos a continuación, en este caso referido



específicamente el envío digital de la liquidación de expensas.

Si bien el uso del “Modelo único de expensas” está regulado para el ámbito de CABA; el mismo puede ser extendido y utilizado a lo largo y ancho de la República Argentina.

Creemos que la estandarización trae muchos beneficios para nosotros como administradores, en nuestra tarea laboral diaria, como así también para la lectura y entendimiento de la liquidación de expensas por parte de los propietarios. ■

Novedades AFIP

→ Por la Resolución 5101/2021, publicada en Boletín Oficial de fecha 19 de noviembre del corriente, la AFIP habilita la **condonación de deudas inferiores a \$ 100.000** para pequeños contribuyentes y Pymes, y rige para obligaciones vencidas al 31 de agosto y podrá ser solicitada desde el 20 de diciembre de 2021 hasta el 2 de marzo de 2022, en la Web de la AFIP. Además, establece la **posibilidad de regularizar multas y deudas** a través de una ampliación de la moratoria, que también contempla las **deudas hasta el 31 de agosto**. Los contribuyentes podrán adherir entre el 29 de noviembre de 2021 y el 15 de marzo de 2022 a un plan de regularización en hasta 120 cuotas con una tasa inicial de 1,5%, dependiendo del tipo de contribuyente. La primera cuota vencerá el 16 de abril de 2022 y las cuotas subsiguientes vencerán el día 16 de cada mes.



→ Por otra parte, a través de la Resolución 5100/2021 la AFIP

otorgará un descuento para monotributistas que hayan abonado sus obligaciones mensuales en tiempo y forma durante los últimos 9 meses, cuyo valor corresponderá a un mes del componente impositivo pagado a lo largo de este año. El beneficio deberá solicitarse a través del servicio “Sistema Registral” o “Portal Monotributo”, opción “Beneficio cumplidor” en la web de la AFIP. Dicho aporte, será acreditado automáticamente en las cuentas bancarias o tarjetas de crédito adheridas como medio de pago por cada uno de los contribuyentes que apliquen a este beneficio.

→ **Suspensión de iniciación de juicios de ejecución fiscal y traba de medidas cautelares:** Se extiende hasta el 31/12/21 inclusive la suspensión de la iniciación de los juicios de ejecución fiscal y la traba de medidas cautelares, así como la traba de embargos sobre fondos y/o valores de cualquier naturaleza.



Julio Cortázar,
en Circa 1981

La huella argentina en Julio Cortázar

Vivió en nuestro país un poco más de la mitad de su vida, pero sus calles, sus bares y su gente se vieron reflejados en toda su extensa obra literaria.

Por María Teresa Faisal

Nació en Bélgica, un mes después del inicio de la Primera Guerra Mundial, y murió en París en febrero de 1984. Sin embargo, Julio Florencio Cortázar es considerado uno de los escritores argentinos más relevantes del denominado *Boom Latinoamericano*. Vivió en la Argentina, la tierra de sus padres, desde los cuatro hasta los treinta y siete años. Fue aquí donde estudió Letras y también traductorado de inglés y francés, títulos que le permitieron convertirse en traductor de la UNESCO cuando se exilió en Francia en la década del '50.

Buenos Aires siempre fue un punto central de sus cuentos y novelas. Los primeros años de su infancia y adolescencia transcurrieron en Rodríguez Peña 585, en Banfield. La casa en la que vivió fue demolida, pero en la que

se construyó posteriormente hay una placa que lo recuerda. En su primer cuento publicado, *Casa Tomada*, hace referencia a ella: “Cómo no acordarme de la distribución de la casa. El comedor, una sala con gobelinos, la biblioteca y tres dormitorios grandes quedaban en la parte más retirada, la que mira hacia Rodríguez Peña”.

También evoca al barrio en algunos cuentos. En *Bestiario*, la única estación que nombra es Banfield y en *Des horas* describe las calles empedradas donde estaba su casa, sus juegos infantiles y su primer amor a los 12 años.

Precisamente por las calles del barrio, hace algunos años, un grupo de vecinos creó un circuito turístico. El denominado *Camino Cortázar* es una propuesta de docentes, artistas y estudiantes de turismo que invita a

recorrer los murales y esculturas que representan a las obras literarias más conocidas del escritor. Se destacan el mural de *Rayuela* y la representación del cuento *Axolotl*. En la estación de trenes se encuentra *El santito* y en la puerta del tradicional Country Club de Banfield está la representación del cuento *Casa Tomada*. También hay un mural inspirado en *Historias de Cronopios y de Famas* sobre la calle Levalle, y *El beso* sobre Maipú.

En 1934 junto a su madre, María Herminia, y su hermana Ofelia, se mudó al tercer piso de la calle Artigas 3246, en el barrio de Agronomía de la Ciudad de Buenos Aires. Tal como dice la placa que lo recuerda en el edificio que habitó, el clima del barrio está presente en su obra literaria. Deambulan por las calles los gatos que

Mural creado por el artista Fernando Izaguirre que representa al cuento "Casa tomada" ubicado en Belgrano y Rincón, Banfield.



él llamaba “guardianes de la vereda” y los pájaros musicalizan las tardes de verano. “Por Tinogasta y Zamudio bajó Clara taconeando distintamente, saboreando un sol de noviembre roto por islas de sombra que le tiraban a su paso los árboles de Agronomía. En la esquina de Avenida San Martín y Nogoyá, mientras esperaba el ómnibus 168, oyó una batalla de gorriones...” escribe en *Ómnibus*, de su libro *Bestiario*.

Aquí también el barrio homenajea de diversas formas a su ilustre vecino: en la plazoleta frente a su casa hay una pequeña biblioteca llamada “La Maga”, un tramo de la calle Espinosa ahora se llama Cortázar, sobre el pavimento hay pintada una rayuela, y un bar de la calle Artigas se llama como su novela más célebre.

Estudió en Balvanera, en la Escuela Normal Superior N.º 2 Mariano Acosta. Allí se recibió de Maestro Normal y, años más tarde, obtuvo el título de profesor de Letras. Cortázar dirigió la revista *Addenda*, que editaba el centro de estudiantes y que trataba temas como pintura, literatura, pedagogía y

música, entre otros. La escuela conserva documentos que prueban el vínculo estrecho del escritor con la Institución a la que también le dedicó un cuento *La escuela de noche*. Unos meses antes de morir, en su último viaje a Buenos Aires, volvió a recorrer sus aulas.

Su pasión por el jazz lo llevó a estudiar trompeta. En una entrevista que

En la plazoleta frente a su casa hay una pequeña biblioteca llamada “La Maga”.

concedió a la Televisión Española en 1977 dejó en claro su relación con el género: “La música en general, y el jazz en particular es una especie de presencia continua, incluso en lo que yo escribo. Mi trabajo de escritor se da donde hay una especie de ritmo que no tiene nada que ver con la rima, ni con las aliteraciones, es una especie

de latido, de *swing*, como dicen los jazzistas. Una especie de ritmo que si no está en lo que yo hago es para mí la prueba de que no sirve y hay que tirarlo y volver, hasta finalmente conseguir... Lo cual me plantea problemas con los traductores porque no siempre pueden encontrar el mismo ritmo de hacerlo”.

Las raíces porteñas lo llevaron a escribir sobre ciertos espacios que calificaba como míticos. En el Cuento *Después del Almuerzo*, del libro *Final del Juego*, relata “A mi me gusta mucho la **Plaza de Mayo**, cuando me hablan del centro pienso siempre en la Plaza de Mayo. Me gusta por las palomas, por la Casa de Gobierno y porque trae tantos recuerdos de historia...” [...] “hay maniseros y tipos que venden cosas, en seguida se encuentra un banco vacío y si uno quiere puede seguir un poco más y al rato llega al puerto y ve los barcos y los guinches. Por eso pensé que lo mejor era llevarlo a la Plaza de Mayo, lejos de los autos y los colectivos, y sentarnos un rato ahí hasta que fuera hora de ir volviendo a casa...”



El espacio que recuerda a Cortázar en el Café London City.

Le atraían los bares de la Avenida de Mayo. El **Café Tortoni**, que es el más antiguo de la Ciudad, fundado en 1858, luce en sus paredes una parte importante de la historia de Buenos Aires. Entre los clientes más destacados que se han sentado a sus mesas de mármol se encuentran los escritores Jorge Luis Borges, Luigi Pirandello, Federico García Lorca y Julio Cortázar, así como los músicos Arthur Rubinstein y el mítico Carlos Gardel, para quien siempre había una mesa reservada. En la esquina de Avenida de Mayo y Perú se encuentra el **London City**, otro Bar Notable muy frecuen-

tado por el escritor que hoy conserva una colección de fotografías y un espacio donde resguarda la mesa que él ocupaba con una figura que lo evoca. Este sitio es el escenario de su novela *Los Premios*: “La marquesa salió a las cinco —pensó Carlos López—. ¿Dónde diablos he leído eso? Era en el London de Perú y Avenida; eran las cinco y diez. ¿La marquesa salió a las cinco? López movió la cabeza para desechar el recuerdo incompleto, y probó su Quilmes Cristal. No estaba bastante fría”

Era un enamorado de la **Galería Güemes** y su pasaje, que une las ca-

lles Florida y San Martín. En *El otro Cielo*, el último cuento de *Todos los fuegos, el fuego*, llegó a relacionarla con la Galería Vivienne de París. “Por unas horas olvidé casi rencorosamente el barrio de las galerías, pero cuando volví a cruzar el Pasaje Güemes (...) fue en vano que invocara la alegre bofetada del café, su olor me pareció el de siempre y en cambio reconocí esa mezcla dulzona y repugnante del aserrín y la cerveza rancia que parece rezumar del piso de los bares del centro, pero quizá fuera porque de nuevo estaba deseando encontrar a Josiane y hasta confiaba en que el gran terror y las nevadas hubiesen llegado a su fin”. El protagonista vive entre dos cielos: el porteño y el parisino. Los dos mundos se cruzan en un atractivo juego entre ficción y realidad.

La vida de Cortázar siempre tuvo un poco de París y un poco de Buenos Aires. Algunos cafés, plazas, calles, parques y librerías porteñas llevan la impronta del escritor, que vino de visita en diciembre de 1983 casi a modo de despedida, ya que moriría apenas dos meses después en la capital francesa. ■

Cortázar y el tango

Alguna vez declaró que, comparado con el jazz, el tango es mucho más pobre; pero que esa pobreza es hermosa. “Yo crecí en una atmósfera de tango -escribe-. Los escuchábamos por la radio porque la radio empezó cuando yo era chico y después fue un tango tras otro. Había gente en mi familia, mi madre y mi tía, que tocaban tangos al piano y los cantaban. El tango se convirtió en parte de mi conciencia y es la música que siempre me devuelve a mi juventud y a Buenos Aires”.

Admiraba a Gardel y su tango preferido era *Mano a mano*. También disfrutaba de las orquestas de Pugliese, Salgán y Piazzolla. Tanto en *Los premios* como en *Rayuela* las referencias al tango son evidentes, a veces de manera irónica, a veces como marco escénico, y otras veces como dato pintoresco. En el poema *Quizá la más querida*, el tango está presente de manera deliberada:

*Me diste la intemperie,
la leve sombra de tu mano*

*pasando por mi cara.
Me diste el frío, la distancia,
el amargo café de medianoche
entre mesas vacías.
Siempre empezó a llover
en la mitad de la película;
la flor que te llevé tenía
una araña esperando entre los pétalos.
Creo que lo sabías
y que favoreciste a la desgracia.
Siempre olvidé el paraguas
antes de ir a buscarte;
el restaurante estaba lleno
y voceaban la guerra en las esquinas.
Fui una letra de tango
para tu indiferente melodía.*

Quizás su mayor acercamiento a la música popular rioplatense se dio de la mano de Juan Carlos Cedrón. Se habían conocido en 1972 pero fue durante el exilio del “Tata” en París que forjaron una gran amistad. Cortázar, en *Un tal Lucas*, dedicó un capítulo a la familia Cedrón. El escritor solía asistir a los



conciertos del **Cuarteto Cedrón** en La Gaîté de Montparnasse. Allí cantaba y le pedía que tocaran tangos clásicos como los de Gardel. Juntos compusieron el tango “**Canción sin verano**”, y grabaron el disco *Trottoirs de Buenos Aires* en 1980 con poemas de Cortázar, música de Edgardo Cantón, voz de Juan Cedrón y una orquesta integrada por Juan José Mosalini, Roberto Caldarella y César Stroschio. En ese momento, el arte de tapa del disco fue un cuadro de Antonio Seguí. En su reedición argentina de la obra, en 1995, la tapa se ilustra con una fotografía del escritor tomada por su primera mujer, Aurora Bernárdez.

SERVICIOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.
Moreno 1881. CABA.
4371-5570/5609

ASESORAMIENTO PROFESIONAL PERMANENTE

(gratuito para socios)

CONSULTAS PROFESIONALES MEDIANTE VIDEO CONFERENCIA

Podrá realizar todas las consultas por video conferencia de carácter legal, contable o previsional que necesite, solicitando la entrevista con un profesional del área, a info@aierh.org.ar

CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

En días y horarios establecidos usted podrá comunicarse telefónicamente con los profesionales.

CONSULTAS POR E-MAIL

Las consultas también pueden efectuarse vía e-mail a info@aierh.org.ar

INFORMES ESCRITOS

Puede solicitar una consulta escrita con firma y sello del profesional con un arancel preferencial para socios.

ACTUALIZACIÓN

Desde info@aierh.org.ar se lo mantendrá informado sobre lo que acontece o se modifica en todo lo referente a la actividad del administrador de consorcios y la propiedad horizontal.

NUESTRA REVISTA

Recibirá bimestralmente en su e mail en forma gratuita, nuestra revista Gestión de Consorcios.

ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

Dispondrá de aranceles preferenciales en los cursos de administración de consorcios iniciales para ejercer la actividad y para la renovación de su matrícula, ambos autorizados por el Registro Público de Administradores del GCBA.

Talleres con novedades para administradores y Jornadas de actualización profesional. Recibirá desde cursos@aierh.org.ar la información sobre los mismos.

TRAMITES Y GESTORÍA

Contamos con un departamento que se ocupa de asesorar y gestionar los trámites vinculado a la actividad.



Residencia Atucha Lavallol. Actualmente edificio de departamentos en Av. Alvear y Cerrito.

René Sergent

Un arquitecto que dejó huellas sin pisar Buenos Aires

Hemos hablado en notas anteriores de arquitectos europeos que durante la belle époque han venido a la Argentina a echar raíces y dejaron obras majestuosas que, al día de hoy, podemos disfrutar. Pero nunca hemos visto un arquitecto autor de construcciones de palacios porteños sin pisar Buenos Aires.

Por Wenceslao Wernicke

Esto sucedió con René Sergent, un arquitecto parisino nacido en 1865 y destacado en el academismo francés. Ha construido palacios en Francia y en Bélgica. Sus obras eran tan impresionantes que algunas familias aristocráticas de Argentina se enamoraban de ellas y querían llevarlas a Buenos Aires.

La familia Alvear, quienes compartían residencia entre Argentina y Francia, va a encomendar al arquitecto la construcción de sus palacios en Buenos Aires. En aquella época, principios del siglo XX, estas familias contaban con un capital financiero tan

abultado que podían darse el lujo de encargarle a Sergent un palacio totalmente francés en tierras americanas, sin reparar en gastos.

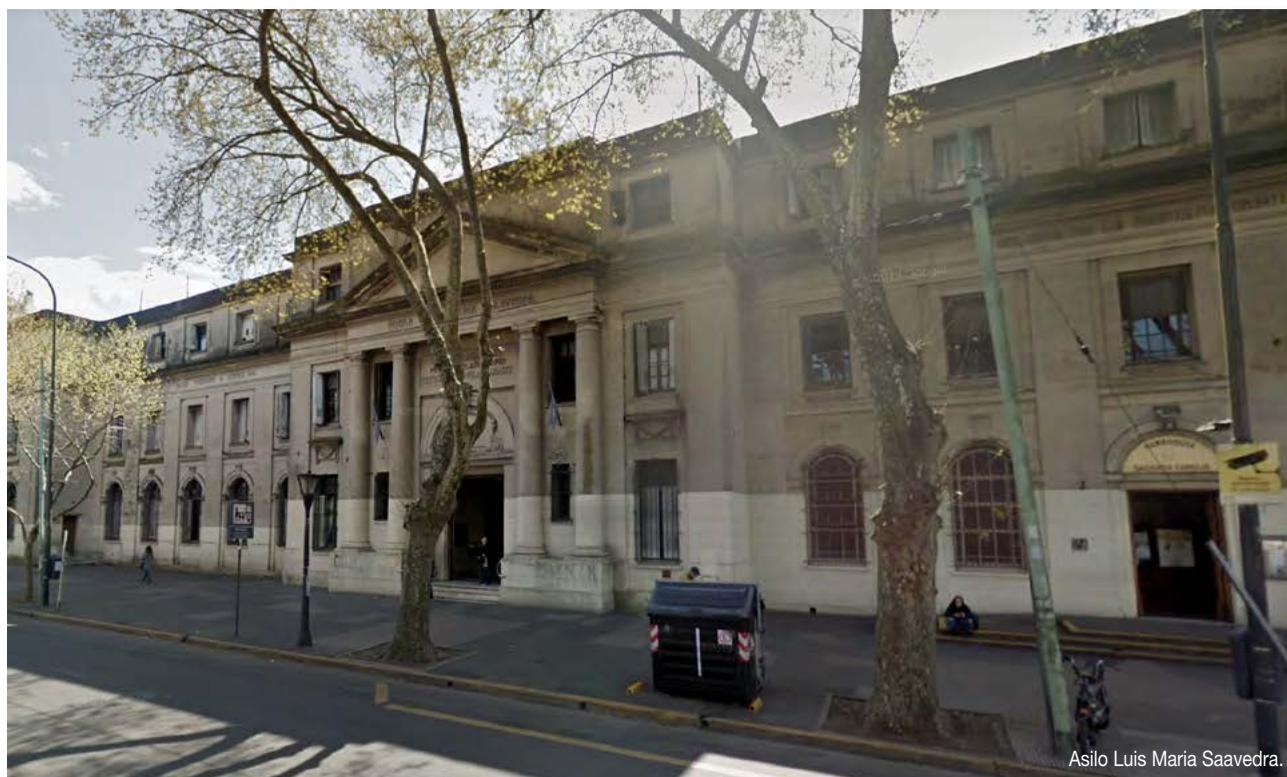
Sergent elaboraba el plano y lo mandaba en un barco a Buenos Aires, no solo con el plano de construcción, sino también con todos sus materiales (ladrillos, mármoles, herrería, etc), es así que tenían un castillo “importado”.

Hoy en Buenos Aires se pueden apreciar algunas obras de Sergent a pesar de que el arquitecto francés nunca haya visitado la Argentina.

Entre sus construcciones vigentes podemos mencionar al palacio Bosch,



Palacio Sans Souci en San Fernando.



Asilo Luis María Saavedra.

construido en 1917 para el diplomático Ernesto Bosch y su señora Elisa Alvear de Bosch. Hoy es la embajada de EE.UU. y se encuentra en la esquina de la avenida Libertador y Kennedy.

Si seguimos por Libertador hasta Pereyra Lucena, vamos a encontrarnos con otro palacio de Sergent, el Errázuriz, construido como residencia para el matrimonio del diplomático chileno Matías Errázuriz y su esposa

argentina Josefina de Alvear. En el edificio actualmente se encuentra el Museo Nacional de Arte Decorativo. Esta construcción data también de 1917.

Josefina de Alvear, dentro de sus trabajos y aportes de beneficencia, le va a encomendar al arquitecto que construyó su residencia, el diseño del Hogar Luis María Saavedra. Asilo de madres solteras que se encuentra en el

barrio de Saavedra. Si bien la construcción se inició en 1922, la misma va a culminar en 1937.

Jorge Atucha, un estanciero de mucho renombre de fines del siglo XIX y principios del XX, le va a encargar a Sergent su palacio para él y su señora María Teresa Lavallol. El Palacio Atucha, construido en 1915, hoy lo ubicamos en la esquina de Alvear y Cerrito.

En el caso de Atucha, Sergent le hizo un combo o un dos por uno, ya que le diseñó el palacio y la bóveda donde actualmente descansan los restos de Jorge y María Teresa en el cementerio de la Recoleta.

En la provincia de Buenos Aires también construyó para la familia Alvear. En este caso, el Palacio Sans Souci para Carlos María de Alvear (nieto). La construcción se realizó en 1915 y se encuentra en el partido de San Fernando.

Un miembro de la familia Unzué también le va a hacer un encargo a Sergent. María Unzué, viuda de Angel Torcuato de Alvear, hermano del Presidente de la Nación Marcelo T. de Alvear, continuando con la tradición de los primos hermanos de su extinto esposo, construirá su residencia privada diseñada por el francés.

El Palacio de la viuda María Unzué de Alvear fue construido en 1912 en la esquina de Alvear y Libertad. Ac-



Residencia Bosch Alvear. Actual Embaja de Estados Unidos en la Av. Libertador y Kennedy.

Residencia Errázuriz Alvear. Actual Museo Nacional de Arte Decorativo en la Av. Libertador y Pereyra Lucena.

tualmente es el único edificio de Sergent demolido en la ciudad.

Si bien René Sergent solo conoció la Argentina a través de mapas y relatos, los porteños y turistas que caminan por Buenos Aires pueden disfrutar de sus obras que provienen de una época donde se supo ser la París de Sudamérica. ■



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

- ✓ Cursos de formación para administradores de consorcios con certificados válidos para inscribirse ante el Registro público de administradores de la CABA. En el Campus virtual de AIERH tendrás acceso al material de estudio, trabajos prácticos y actividades complementarias.
- ✓ Cursos virtuales de Actualización Profesional.
- ✓ Talleres sobre temas de actualidad de interés para administradores y propietarios.
- ✓ Jornada anual de Actualización para el colectivo profesional.

INFORMES E INSCRIPCIÓN:

cursos@aierh.org.ar

En nuestra web verás las próximas actividades de capacitación siguiendo este link:

<https://www.aierh.org.ar/category/cursos/>

También en nuestras redes:

-  [facebook.com/aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)
-  [instagram.com/aierh_ok/](https://www.instagram.com/aierh_ok/)
-  twitter.com/AierhOk
-  [youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ](https://www.youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ)

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.

podés contactarte con la sede de AIERH

Teléfonos: (011) 4371-5570 / 5609

HONORARIOS (2º SEMESTRE 2021)

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D

Tipología: viviendas sociales construidas por intermedio de operadoras oficiales del tipo FONAVI, BHN, o similares.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 18.432,00
De 21 a 40 UF: \$ 864,00	
De 41 a 50 UF: \$ 734,40	
De 51 a 60 UF: \$ 662,40	
De 61 a 70 UF: \$ 604,80	
De 71 a 80 UF: \$ 547,20	
De 81 a 100 UF: \$ 475,20	
De 101 UF en adelante: \$ 388,80 por UF	

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 22.464,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.022,40	
De 41 a 50 UF: \$ 864,00	
De 51 a 60 UF: \$ 763,20	
De 61 a 70 UF: \$ 676,80	
De 71 a 80 UF: \$ 648,00	
De 81 a 100 UF: \$ 576,00	
De 101 U F en adelante: \$ 475,20 por UF	

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B

Tipología: consorcios con servicios comunes y centrales.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 27.936,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.137,60	
De 41 a 50 UF: \$ 1.036,80	
De 51 a 60 UF: \$ 950,40	
De 61 a 70 UF: \$ 892,80	
De 71 a 80 UF: \$ 763,20	
De 81 a 100 UF: \$ 676,80	
De 101 UF en adelante: \$ 576,00 por UF	

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales y de confort (hasta dos amenities).

Mínimo hasta 20 UF	\$ 36.720,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.166,40	
De 41 a 50 UF: \$ 1.094,40	
De 51 a 60 UF: \$ 1.036,80	
De 61 a 70 UF: \$ 964,80	
De 71 a 80 UF: \$ 936,00	
De 81 a 100 UF: \$ 864,00	
De 101 UF en adelante: \$ 748,80 por UF	

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort (tres o más amenities).

Mínimo hasta 20 UF	\$ 45.792,00
De 21 a 40 UF: \$ 1.166,40	
De 41 a 50 UF: \$ 1.094,40	
De 51 a 60 UF: \$ 1.036,80	
De 61 a 70 UF: \$ 964,80	
De 71 a 80 UF: \$ 936,00	
De 81 a 100 UF: \$ 864,00	
De 101 UF en adelante: \$ 748,80 por UF	

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A2

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales.

Mínimo hasta 200 unidades funcionales: \$ 227.520,00

Nota: Las Unidades Complementarias (cocheras) serán tarifadas en un 50% de una unidad funcional.

Cómo se realiza el cálculo

El honorario surge de aplicar el siguiente esquema de cálculo: hasta 20 unidades, incluyendo cocheras, se toma el valor mínimo indicado; para más unidades, se va tomando el valor mínimo indicado más el excedente que no supere las 20 unidades, multiplicado por el valor de 21 a 40 UF. Y si excediera las 40 unidades, la diferencia (dentro de la franja de 10 unidades funcionales), se multiplica por el valor de 41 a 50 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de las unidades funcionales.

Aclaración: La presente tabla de honorarios y aranceles sugeridos sigue el criterio general adoptado por otras entidades del sector.

ARANCELES

Independientemente de los honorarios, el administrador podrá percibir retribución por las tareas de:

Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 3.931,20

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales \$ 6.264,00

RPA Ley 941 / GCABA DDJJ anual \$ 8.064,00

RPA Disp. 856 / GCABA Mis Expensas (corresponde mensualmente si hay que escanear toda la información para subir la liquidación en un sitio web ante la solicitud de los propietarios) \$ 3.873,60

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales \$ 3.873,60

Reuniones o asambleas

A cargo del consorcio, por cada 30 minutos de asistencia del administrador y/o su representante, a reuniones o asambleas celebradas fuera del horario comercial (lunes a viernes de 9 a 20 hs.) \$ 3.873,60

Mediación

Asistencia del administrador a cada audiencia de mediación (privada u oficial) \$ 4.953,60

Gestiones del administrador

En juicio por expensas comunes \$ 6.019,20

En convenios de pagos \$ 6.019,20

Gestión de negocios

Porcentaje a cobrar por el administrador a las empresas que realizan negocios con los consorcios o requieren el cobro de facturas a través de las expensas comunes: locación de espacio para antenas, publicidad en medianeras, cobro de facturas globales por provisión de agua al edificio, televisión por cable, etcétera 5 %

Depósito embargo de sueldos: s/monto a depositar (mínimo \$ 300) 10 %

AFIP – Administración Federal de Ingresos Públicos

Alta / baja / modificaciones \$ 1.756,80

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 10.425,60

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 3.225,60

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 10.425,60

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso de la administración \$ 10.569,60

AIERH

Al servicio de la administración de consorcios

La Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, fundada en diciembre de 1989, es una organización civil que nuclea a administradores de propiedad horizontal, a los que brinda –a través de un equipo de prestigiosos profesionales– un completo abanico de servicios. En especial, asesoramiento permanente y personalizado. También, promueve la vinculación entre los miembros del colectivo profesional y estimula la participación en acciones tendientes a mejorar las condiciones de trabajo de los administradores, jerarquizando la actividad. Estamos convencidos de que el administrador de consorcios aporta calidad de vida a las miles de personas que habitan en edificios de propiedad horizontal. Trabajamos para que este aporte tenga visibilidad y sea va-

lorado por la comunidad. De este precepto se desprende una de las fortalezas de AIERH: la capacitación. La larga experiencia de la entidad en formación y actualización de administradores la convierten en líder del sector en la materia y la ubican entre las entidades más innovadoras en iniciativas y actividades (jornadas, seminarios, talleres, etcétera). Por último, en el orden institucional, la Asociación ostenta una fuerte representatividad en el sector de la propiedad horizontal. Es miembro paritario, por la parte patronal, en las negociaciones con los representantes de los trabajadores de edificios (FATERYH). En la esfera internacional, es miembro fundador de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI).

147 ATENCIÓN CIUDADANA

Información sobre los servicios de la Ciudad.

100 BOMBEROS

Atención de emergencias, accidentes.

911 POLICÍA

Línea directa con el Comando Radioeléctrico de la Policía Federal. *31416 (desde celular) Plan Subte Alerta: Denuncias vinculadas con delitos en subterráneos.

102 EL TELÉFONO DE LOS CHICOS

Línea gratuita para realizar consultas y denuncias vinculadas a problemáticas de la infancia.

103 EMERGENCIAS DEFENSA CIVIL

Actúa ante inundaciones, accidentes en la vía pública, derrame de sustancias tóxicas.

107 SAME EMERGENCIAS

Servicio gratuito de ambulancias y atención médica de urgencia que cubre toda la Ciudad.

108 LÍNEA SOCIAL

Orientación y asesoramiento sobre programas sociales. Recepción de solicitudes para derivación de casos de personas y/o poblaciones en situación de riesgo, emergencia y/o vulnerabilidad social.

144 VIOLENCIA DE GÉNERO

Contención, información, asesoramiento para la prevención de la violencia contra las mujeres.

0800-666-8537 MUJER

Para mujeres maltratadas. Los profesionales dan orientación e informan sobre los recursos disponibles y derivan a la consultante a los servicios sociales, legales y terapéuticos que el Gobierno brinda.

0800-222-2224

DENUNCIAS-TRABAJO

Lunes a viernes de 10.00 a 17.00 hs.
Denuncias por incumplimiento de normas relativas al trabajo, salud e higiene y seguridad laboral.

DIRECCIÓN GENERAL DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal
Juan D. Perón 3149, PB (Edificio Cervantes)
Lunes a viernes de 10 a 14 hs.

SERVICIOS

AGUAS ARGENTINAS	6333-2482
EDENOR	0800-666-4001
EDESUR	0800-333-3787
METROGAS	0800-333-6427 / 4309-1000
GAS NATURAL BAN	0810-333-46226

ENTES REGULADORES

ERAS (Aguas)	0800-333-0200
ENRE (Electricidad)	0800-333-3000
E.N.R. del GAS	0800-333-4444
TELECOMUNICACIONES	0800-333-3344

OTROS

AFIP	0810-999-2347
ANSES	130
FATERYH /SUTERH	5354-6600
FISCALIAS CONTRAVENCIONALES	0800-333-47225

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA CIUDAD

Venezuela 842, Buenos Aires
4338-4900 / 0810-333-3676

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN

Suipacha 365, Buenos Aires
4819-1581 y 0810-333-3762
Lunes a viernes de 10 a 17hs.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Venezuela 1135
Av. Belgrano 1130 (Bien de Familia)
Atención telefónica:
4383-9468 / 4381-2073 / 4381-4771
Bien de Familia: 4384-9693

REGISTRO NACIONAL DE REINCIDENCIA

Sede Central (únicamente con turno previo):
Tucumán 1353, de 7.00 a 18.00 horas
Reserva de turno: 0800-666-0055
www.dnrec.jus.gov.ar. Consultas: 4123-3033

DIRECCIÓN NACIONAL DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

consultas@consumidor.gov.ar
0800-666-1518 (lunes a viernes de 8 a 20 hs.)



Código de Buenas Prácticas Comerciales

CAMARAS DE PROVEEDORES DE CONSORCIOS

Cámara de Empresarios Pintores y Restauraciones Afines
Tel/Fax: 4921-6027/6028

Asociación de Ingenieros Especialistas en Ascensores
Tel.: 4813-3253

Cámara Argentina de Empresas de Porteros Eléctricos
Tel/Fax: 5555-6500

Cámara Argentina de Empresas de Seguridad e Investigación
Tel.: 4374-0958 / 2278 / 4375-2722

Cámara Argentina de Seguridad
Tel.: 4382-5446 / 5447

Cámara de Ascensores y Afines
Telefax: 4334-6492 / 4343-5245

Cámara de Cerrajerías de Buenos Aires
Tel/Fax: 4862-9827 / 4861-4658

Asociación de Empresas de Limpieza
Tel.: 4953-2685 / 3650

Cámara Empresaria de Conservadores de Ascensores y Afines
Tel.: 4115-6885

AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

Vencimientos de Autónomos 2021

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	5	6	7
Febrero	5	8	9
Marzo	5	8	9
Abril	5	6	7
Mayo	5	6	7
Junio	7	8	9
Julio	5	6	7
Agosto	5	6	9
Septiembre	6	7	8
Octubre	5	6	7
Noviembre	5	8	9
Diciembre	6	7	9

Vencimientos de Monotributo 2021

CUIT:	0-9
Enero	20
Febrero	22
Marzo	22
Abril	20
Mayo	20
Junio	22
Julio	20
Agosto	20
Septiembre	20
Octubre	20
Noviembre	23
Diciembre	20

Régimen Simplificado – CABA

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	18	19	20	21	22
Febrero					
Marzo	18	19	22	23	25
Abril					
Mayo	18	19	20	21	26
Junio					
Julio	19	20	21	22	23
Agosto					
Septiembre	20	21	22	23	24
Octubre					
Noviembre	18	19	23	24	25
Diciembre					

Régimen General – Contribuyente local

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	13	14	15	18	19
Febrero	17	18	19	22	23
Marzo	15	16	17	18	19
Abril	13	14	15	16	19
Mayo	13	14	17	18	19
Junio	15	16	17	18	22
Julio	13	14	15	16	19
Agosto	13	17	18	19	20
Septiembre	13	14	15	16	17
Octubre	13	14	15	18	19
Noviembre	15	16	17	18	19
Diciembre	13	14	15	16	17

Vencimiento de SICOSS (Emplicadores) 2021

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	11	12	13
Febrero	9	10	11
Marzo	9	10	11
Abril	9	12	13
Mayo	10	11	12
Junio	9	10	11
Julio	12	13	14
Agosto	9	10	11
Septiembre	9	10	13
Octubre	12	13	14
Noviembre	9	10	11
Diciembre	9	10	13

Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2021

PERÍODO	PRIMERA QUINCENA – PAGO A CUENTA			SEGUNDA QUINCENA – DDJJ E INGRESO DEL SALDO			
	CUIT:	0 a 3	4 a 6	7 a 9	0 a 3	4 a 6	7 a 9
Enero		21	22	25	11	12	13
Febrero		22	23	24	9	10	11
Marzo		22	23	25	9	10	11
Abril		21	22	23	9	12	13
Mayo		21	26	27	10	11	12
Junio		22	23	24	9	10	11
Julio		21	22	23	12	13	14
Agosto		23	24	25	9	10	11
Septiembre		21	22	23	9	10	13
Octubre		21	22	25	12	13	14
Noviembre		23	24	25	9	10	11
Diciembre		20	21	22	9	10	13

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Administración Catalán

(15) 4410-7912
info@administracioncatalan.com.ar
adm.catalan@gmail.com.ar
www.administracioncatalan.com.ar

ALARMAS

Instalarma

(15) 4035-8948
soluciones@instalarma.com.ar / www.instalarma.com.ar

ANTENAS COLECTIVAS

Anello LGA

44844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

ANTIDESLIZANTES

Dantilo

Casa Matriz: 4724-2128 / 4752-2242 / (15) 6982-3642
Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-15 5638-1884
dantilo@dantilo.com.ar / www.dantilo.com.ar

ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)

Industrade

4949-7577 / 8775 / 7817 / (15) 6500 8264
cotizaciones@lineaserena.com.ar
www.industrade.com.ar

ASCENSORES (CONSERVACIÓN)

Vertiroad

4867-2209 / 2210
www.ascensoresvertiroad.com

AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

(15) 4033-8713
andreacaprioglio@gmail.com

BALCONES

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

Arq. Susana Di Místico

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916.6714
arqdi_mestico@hotmail.com

D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883
info@dvingeneria.com.ar
www.dvingeneria.com.ar

Galube Construcción

4433-1242 / (15) 6872-6500
www.galubeconstruccion.com

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com
www.obrasypinturas.com

BALIZAMIENTO

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

CALDERAS CALEFACCIÓN

Alberto Carnevale

4671-1152 (rotativas)
info@acarnevale.com.ar / www.acarnevale.com.ar

Tritec de Héctor J. Mazzola

4644-7592 (y rot.)
hjmclimatizaciones@gmail.com

COMPUTACIÓN (CENTRO DE CÓMPUTOS)

SIPAC

4542-1989 (rot.)
sipac@sipac.com.ar
www.sipacweb.com.ar

CONTROL DE ACCESOS

Instalarma

(15) 4035-8948
soluciones@instalarma.com.ar
www.instalarma.com.ar

CONTROL DE PLAGAS

Caldén

4983-8726
calden@caldenonline.com.ar
www.caldenonline.com.ar

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

CORTINAS METÁLICAS

Cremonesi

4653-4052 / 5444
www.cremonesi.com.ar
www.grupocremonesi.com.ar

DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS

DEG Destapaciones

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

DESOBSTRUCCIONES CLOACALES

DEG Destapaciones

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2301
electroatl@yahoo.com.ar

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Gama Ingeniería

4774-2929 / (15) 3119-4944
gamaingenieria@gmail.com

GAS

Depos Servicios

0800 345 0098 / (15) 4057-7173
info@deposinstalaciones.com.ar
www.deposinstalaciones.com.ar

Tritec de Héctor J. Mazzola

4644-7592 (y rot.)
hjmclimatizaciones@gmail.com

HERRERÍA

Frentek

4733-2902 / (15) 6767-9974
ingenieriaeyh@gmail.com
www.frentek.com.ar

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com
www.obrasypinturas.com

LUMINACIÓN DE EMERGENCIA

(Ver ELECTRICIDAD)

IMPERMEABILIZACIONES

(MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS)

ACL - Pintura en altura

4911-9786 / (15) 4974-8736 / (15) 5923-9759
aclpintura@hotmail.com / www.aclpintura.com.ar

D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883
info@dvingeneria.com.ar
www.dvingeneria.com.ar

Frentek

4733-2902 / (15) 6767-9974
ingenieriaeyh@gmail.com
www.frentek.com.ar

Galube Construcción

4433-1242 / (15) 6872-6500
www.galubeconstruccion.com

Gama Ingeniería

4774-2929 / (15) 3119-4944
gamaingenieria@gmail.com

Grupo Chema

4766-7760 / (15) 4998-6568
info@grupochema.com.ar
www.grupochema.com.ar

HS Construcciones

4301-0800 / (15) 5793-4277
hsaislaciones@hotmail.com
www.hsconstrucciones.com.ar
www.pinturaexterior.com.ar

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com
www.obrasypinturas.com

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

FRIMAT

4613-8157 / (15) 5095-6149
friggeri@yahoo.com
info@frimat.com.ar

JABALINAS

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2301
electroatl@yahoo.com.ar

JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195
fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

JUBILACIONES Y PENSIONES

Dr. Alberto Lissa

4371-4539 / (15) 6152-1949 / (15) 5662-3033

LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

LIBROS REGLAMENTARIOS

Aierh

4371-5570 / 3624 / (15) 2354-6626
tramitesygestoria@aierh.org.ar
www.aierh.org.ar

LIMPIEZA DE TANQUES

Caldén

4983-8726
calden@caldenonline.com.ar
www.caldenonline.com.ar

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / 4587-2065 /
(15) 4411-5632 (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MÁSTILES PARA ANTENAS (Ver ANTENAS)

MATAFUEGOS (RECARGA)

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)

D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883
info@dyingeneria.com.ar
www.dyingeneria.com.ar

PARQUETS

Rosales

(15) 4479-6844 / 4503-7757
rosalesc29@hotmail.com

PATOLOGÍAS (INFORMES TÉCNICOS)

Arq. Susana Di Místico

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916-6714
arqdi_mestico@hotmail.com

PORTEROS ELÉCTRICOS

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301
electroatl@yahoo.com.ar

PORTONES AUTOMÁTICOS

Cremonesi

4653-4052 / 5444
www.cremonesi.com.ar
www.grupocremonesi.com.ar

SEGURIDAD (VIGILANCIA)

El Ojo del Halcón

Prosegur 0800-444-0439
www.prosegur.com.ar

SEGURIDAD E INCENDIOS

La Higiene

7078-2111 /
www.lahigiene.com.ar

SEMÁFOROS

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301
electroatl@yahoo.com.ar

SERVICIO DE LIMPIEZA (EMPRESAS Y CONSORCIOS)

Cleanfer

0810-220-1020
www.cleanfer.com.ar

Limpiarte

4639-1469
info@limpiarte.com.ar / www.limpiarte.com.ar

SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

SIPAC

4542-1989
sipac@sipac.com.ar / www.sipacweb.com.ar

SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

Prevind

0810 666 8908 / 4911-5927
GUARDIA DIGITAL FULL
0810 666 8908 / 4911-5927 / Infoguardiadigital.com.ar

SISTEMAS DE PAGO (EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

SIRO (Banco Roela)

0810-777-6352 / Whatsapp: 351 322 9808
www.onlinesiro.com.ar

SOFTWARE

Kavanagh Software

6091-3822
info@kavanaghsoftware.com.ar - www.kavanaghsoftware.com.ar

SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

D&V Ingeniería

4542-7964 / (15) 5248-7883
info@dyingeneria.com.ar / www.dyingeneria.com.ar

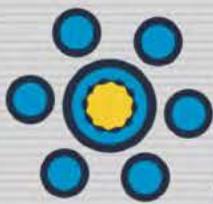
Gama Ingeniería

4774-2929 / (15) 3119-4944
gamaingenieria@gmail.com

TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



SERACARH

SERVICIO de RESOLUCION ADECUADA DE CONFLICTOS
para TRABAJADORES y EMPLEADORES de RENTA y HORIZONTAL.

Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal, comienza a funcionar y a dar los frutos para los cuales fue creado.

La Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), LA Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH) y la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI), acordaron crear un servicio de facilitación para la resolución adecuada de conflictos producidos en el marco del CCT378/04 y 390/04. La importancia de este servicio, además de crear un espacio imparcial y confidencial para trabajadores y empleadores, implica realmente un paso más de los actores sociales que dejando de lado el antagonismo buscan en el consenso el modo de resolver los conflictos entre partes.

¿Para qué sirve el SERACARH? Es una herramienta de negociación a través de la cual se puede gestionar:

.: **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimiento del CCT, registrados por los administradores de consorcios en el libro de orden. Su importancia reside en lograr gestionar el conflicto conservando la buena relación entre las partes.

Los negociadores serán facilitadores idóneos y los acuerdos no requerirán homologación, siendo suficiente el registro de los mismos en el libro pertinente.

.: **Conciliación laboral:** Se incluyen todos los reclamos individuales y plurindividuales generados en el marco de la relación laboral o como extinción de la misma. Aplicada la normativa propia de la actividad. Intervendrán conciliadores laborales (habilitados por RENACLO) en el marco de la Ley 24.635.

.: **Mediación:** El propósito es dotar de un espacio de facilitación para las controversias suscitadas en el ámbito civil-comercial ante la peculiaridad del doble carácter laboral-habitacional de los actores que integran este universo. Los mediadores deberán estar habilitados por el Ministerio de Justicia con matrícula en la materia con probada idoneidad en el manejo de las técnicas de gestión del conflicto.

.: **Arbitraje:** Corresponden a aquellos conflictos que previamente fueron gestionados ante un conciliador designado y no han alcanzado un acuerdo, y las partes deciden someterse a un árbitro donde su decisión va a ser vinculante.

En este caso se prevé la instancia de un arbitraje colegiado.

.: **Facilitación para conflictos colectivos:** Se propone incluir todos aquellos conflictos de carácter colectivo que por su entidad pueden ser facilitados por un experto imparcial como paso previo a la discusión paritaria ante la autoridad de aplicación.

Tratándose de un servicio de facilitación de los conflictos laborales de carácter sectorial, cuyo valor agregado reside en la particularidad de que las partes conviven en el mismo lugar de trabajo, las ventajas del SERACARH podrían sintetizarse en:

-**Servicio optativo:** Las partes no quedan obligadas a someterse al mismo. Es optativo hasta el momento de celebrarse la primera audiencia de conciliación.

-**Disminución del costo social:** La intervención del mismo no permite que los conflictos lleguen a las relaciones desmejoradas con las consecuencias negativas que puede traer el conflicto.

-**Contribuye al desarrollo de un ambiente de respeto en el ámbito laboral:** Promoviendo la participación de las partes en la búsqueda de soluciones consensuadas.

-**Rapidez en la solución del conflicto:** Buscando la debida disminución del impacto, donde el conflicto laboral y el social adquieren muchas veces un único escenario.

-**Paz laboral y social:** Permitiendo restablecer la armonía social de las relaciones de sector

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 1885 | C.A.B.A.

5354 - 6699 | consultas@seracarh.org.ar

LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas
Libro de Registro de Propietarios

RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

Libro de Actas
Libro de Administración (Caja)
Informe de rúbricas anteriores

GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

Libro de Sueldos
Libro de Horas Extras
Libro de Órdenes
Informe de rúbricas anteriores

OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

DDJJ ANUAL ADMINISTRADORES / RPA
REGISTRO DE EMPLEADORES / DDJJ ANUAL GCBA
TRÁMITES ANTE EL RPA

Valores preferenciales para socios de AIERH

Para consultas y/o solicitudes, enviémos un correo a:
tramitesygestoria@aiersh.org.ar
Whatsapp: 11-2354-6626

