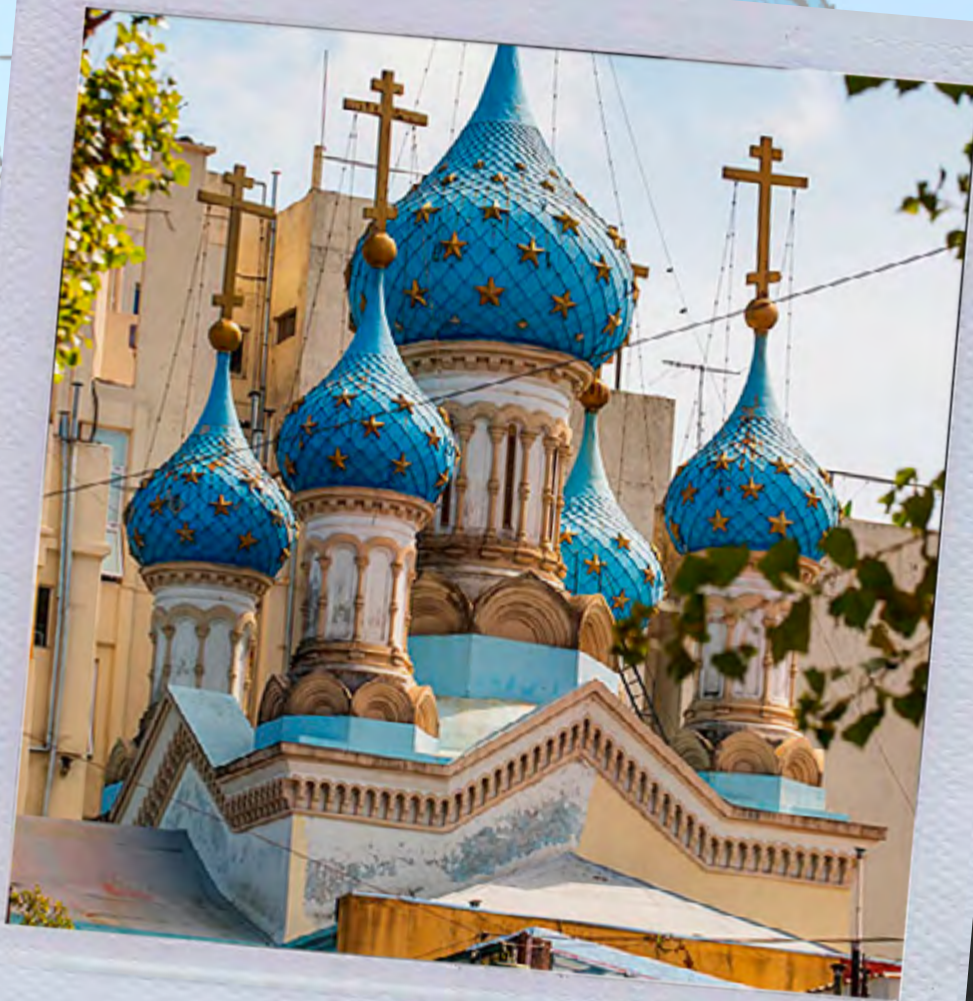


# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - Nº174  
EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO/MARZO 2022

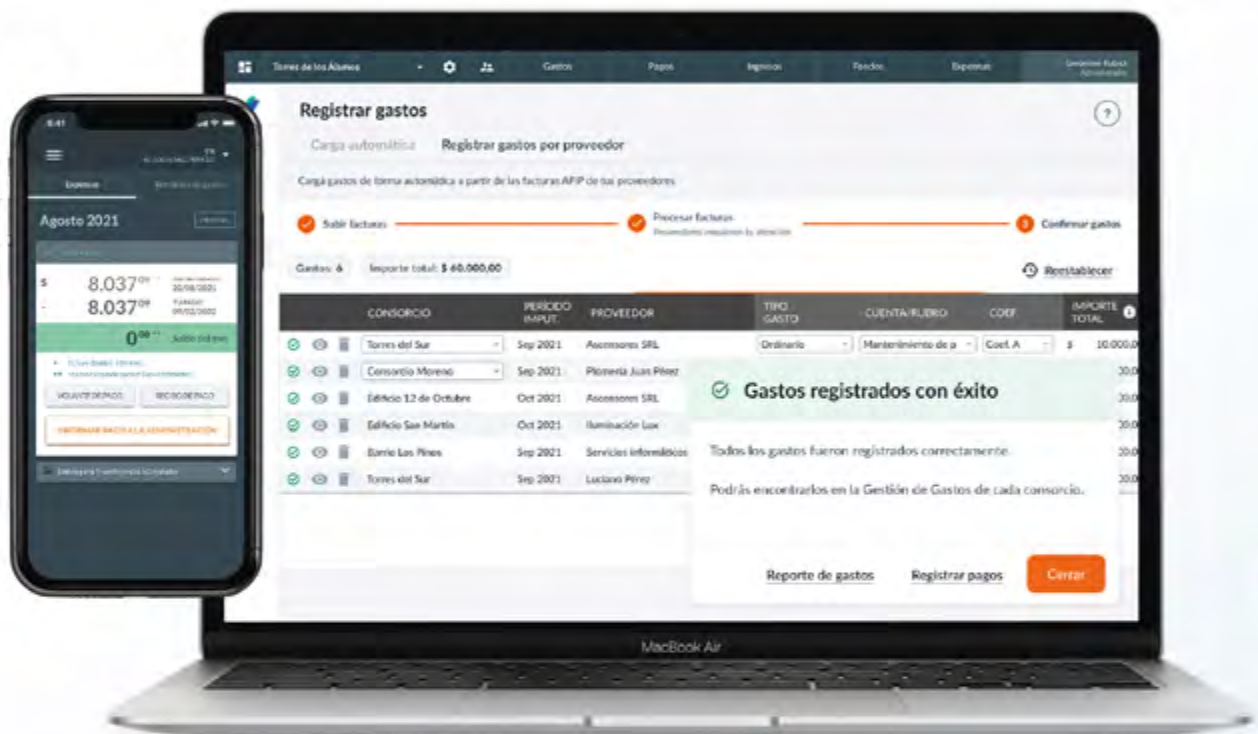


**SANCIONES DISCIPLINARIAS**  
**CAMBIOS EN LOS CUIDADOS FRENTE AL COVID**  
**EL MANDATO**  
**TEMPLOS ICÓNICOS DE BUENOS AIRES**



# ¿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](mailto:ventas@consorcioabierto.com)

🌐 [www.consorcioabierto.com](http://www.consorcioabierto.com)

Migramos tus consorcios en 24 horas 100% gratis





# SUMARIO

**AÑO XXIX - Nº174 EDICIÓN DIGITAL  
FEBRERO/MARZO 2022**

La Iglesia Ortodoxa Rusa de la Santísima Trinidad  
ubicada en Av. Brasil 315, en el barrio de San Telmo.

- 04. EDITORIAL**
- 06. SANCIONES DISCIPLINARIAS**  
Facultades disciplinarias en el contrato de trabajo en materia de consorcios
- 14. SALUD**  
Nuevas recomendaciones de cuidado generales para la prevención de COVID-19 y otras enfermedades respiratorias agudas
- 16. MANDATO**  
Normativas aplicables al administrador de consorcios en CABA
- 21. DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN**
- 24. NOTICIAS**  
Salario Mínimo Vital y Móvil y Prestaciones por desempleo  
Emergencia ocupacional  
Protocolo de espacios comunes en consorcios de CABA quedan sin efecto
- 26. COMENZÓ EL CENSO NACIONAL DE POBLACION HOGARES Y VIVIENDAS 2022**  
Ya se puede completar el cuestionario de forma digital
- 28. NOVEDADES AFIP**  
AFIP confirmó la prórroga de la moratorias y la condonación de deudas  
Eximición - Datos Biométricos  
Recomendaciones de seguridad para la Clave Fiscal
- 30. MANTENIMIENTO DE FACHADAS**  
Otorgamiento del certificado de conservación de fachadas
- 31. REGISTROS DE CONSERVACIÓN**  
Mantenimiento de instalaciones y fachada
- 32. ARQUITECTURA URBANA**  
Templos icónicos de Buenos Aires
- 36. ARQUITECTOS**  
Carl Nordmann, un alemán en la arquitectura porteña
- 40. JURISPRUDENCIA**  
Imposibilidad de dejar de abonar expensas por deudas que tenga el consorcio en la unidad funcional
- 42. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR**
- 44. TELÉFONOS ÚTILES**
- 45. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES**
- 46. 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](mailto:info@aierh.org.ar)

[www.aierh.org.ar](http://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](https://www.youtube.com/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](mailto:aierhcuyo2@speedy.com.ar)

[aierhcuyo@gmail.com](mailto:aierhcuyo@gmail.com)

Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

Comenzamos el 2022 con nuevos aires, ya transitando seguramente la tan anunciada nueva normalidad.

En AIERH, por ejemplo, retomamos la presencialidad en las actividades de asesoramiento, pero debemos reconocer que nuestros socios en su mayoría, continúan eligiendo las vías de comunicación telefónicas, mail o teleconferencias para evacuar sus consultas. Lo mismo ocurre con las capacitaciones, sean nuestros cursos de administración de consorcios o de actualización para renovar anualmente sus matrículas.

Aun así, para el mes de mayo realizaremos el primero de una serie de TALLERES PRESENCIALES, en la renovada sede de AIERH, para los que entendemos que el intercambio de ideas y experiencias en tiempo real, requiere que se realicen en modalidad presencial.

También comenzaremos los trabajos en comisiones sobre diferentes temáticas, como la estandarización de protocolos internos de la actividad de la administración de consorcios en esta nueva etapa, las modificaciones del código civil y comercial de la Nación en materia de propiedad horizontal y reuniones abiertas de socios para tratar los temas que requieran la participación de nuestra institución en representación de sus intereses, como la colegiatura de la actividad entre otros. Luego compartiremos los resultados, en ésta nuestra revista.

Por último y no menos importante habiendo transcurrido el mes de marzo, mes de la mujer desde Gestión de Consorcios queremos saludar especialmente a nuestras apreciadas lectoras, administradoras de edificios de propiedad horizontal o sea cual fuere las actividades a que se dediquen, simplemente hacerles llegar nuestro reconocimiento y empatía.

**Dra. Patricia Fernández**

---

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - N°174 EDICIÓN DIGITAL - FEBRERO/MARZO 2022

DIRECTORA

**Patricia Fernández**

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

[info@aierh.org.ar](mailto: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.

# Solución digital integral para consorcios

AccessIn y MeCubro combinaron sus plataformas para la contratación de seguros por día.



*mecubro*

Somos un herramienta 360° que se ocupa de las áreas más importantes de los consorcios y condominios.

- ✔ Liquidación completa de Expensas.
- ✔ Integración con todos los medios de pago de Argentina
- ✔ Gestión de comunicaciones y reclamos.
- ✔ Gestión de reservas de Amenities.
- ✔ Control de Ingresos y Egresos a la propiedad.
- ✔ Reportes y exportaciones de información completas.
- ✔ Botón de Emergencias.

*mecubro*

- ✔ Gestión del seguro en minutos.
- ✔ Pagás sólo por los días que el trabajador ingresa a tu domicilio.
- ✔ Contas con un seguro hecho a medida para barrios privados y consorcios.
- ✔ Tenés el respaldo de una compañía de seguros de primera línea en el mercado.

CHUBB

- ✔ Podes realizar el pago de tu seguro a través de Mercado Pago.
- ✔ Llevá el control de tus gastos en seguros.
- ✔ Aseguramos a mas de 20.000 trabajadores que ingresan a countrys en todo el país.

[contacto@accessin.net](mailto:contacto@accessin.net)





# Facultades disciplinarias en el contrato de trabajo en materia de consorcios

En el contrato de trabajo pueden darse algunas circunstancias fácticas, como lo son los incumplimientos de las obligaciones laborales por parte de los trabajadores. Puede darse tanto en ocasiones aisladas como de manera reiterada. En esos casos el empleador puede acudir a las herramientas que otorgan las normativas para sancionar las inconductas e intentar volver a encauzar la relación laboral dentro de los parámetros acordados o en caso contrario extinguir de manera justificada el vínculo laboral.

Por la Dra. Mariana Desages

**E**l administrador en su carácter de representante legal del consorcio conforme lo que prevé el art. 2067 inc. G del CCYC es el potestado para cumplir con el rol de empleador, ello conlleva a poder ejercer las facultades disciplinarias reguladas en el art. 67 LCT: “Facultades disciplinarias. Limitación. El empleador podrá aplicar medidas disciplinarias proporcionadas a las faltas o incumplimientos demostrados por el trabajador. Dentro

de los treinta (30) días corridos de notificada la medida, el trabajador podrá cuestionar su procedencia y el tipo o extensión de la misma, para que se la suprima, sustituya por otra o limite según los casos. Vencido dicho término se tendrá por consentida la sanción disciplinaria”.

Como se observa del artículo transcrito se le confiere al empleador la posibilidad de sancionar al trabajador en caso de que este no cumpla con sus

tareas o cometa una conducta contraria a la buena o reprochable.

Destacada doctrina ha expresado que: “La función del poder disciplinario es eminentemente punitiva y surge como consecuencia de la facultad de dirección, del poder reglamentario y de la facultad de control. Sirve al empleador como herramienta disuasoria y correctiva, para intentar enderezar la mala conducta del trabajador materializada en incumplimientos a las obligaciones

# BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT

Francisco Pendas  11 6260-9390

Sebastián Arguello  351 564-0816

contractuales emergentes de la LCT, del convenio colectivo, el Estatuto profesional, del reglamento de empresa o del contrato individual de trabajo”<sup>2</sup>.

## ¿CÓMO DEBEN EFECTIVIZARSE LAS SANCIONES?

El administrador del consorcio debe cumplir con los siguientes requisitos para la validez de la medida disciplinaria:

### ✓ **Notificación por escrito.**

La comunicación que el empleador le envíe al trabajador para sancionarlo debe ser clara, precisa y detallar el hecho por el cual se lo está sancionando.

La LCT no permite variar la causa de la sanción, es decir, en caso que se determina una causa en especial, en la notificación, no es admisible posteriormente, en una nueva notificación, ni tampoco en un proceso judicial, modificar la causa o los motivos de ese incumplimiento que se le imputa al trabajador.

La notificación debe ser comunicada de manera fehaciente.

Es necesario recordar que, en esta actividad consorcial, existe un libro especial, el “Libro de órdenes” establecido por el art. 25 de la ley 12981, rubricado, allí el administrador asentará las órdenes a los trabajadores. Se determinará la distribución de tareas y también podrían asentarse allí las sanciones disciplinarias, el trabajador deberá notificarse, tiene derecho a que se le entregue una copia y podrá hacer los descargos que estime convenientes (art. 23 inc. 13 CCT 589/10).

El trabajador tiene treinta días para impugnar la sanción para evitar que sea consentida. Puede hacer su descargo en el libro de órdenes o por notificación fehaciente posterior dirigida al administrador.

La ley 12981 determina en el art. 5 que: “A los efectos de la reiteración solamente se tomarán en cuenta los hechos ocurridos en los últimos seis meses”.

### ✓ **Coetaneidad**

No puede tomarse una medida disciplinaria por un incumplimiento o falta sucedido hace mucho o bastante tiempo atrás. Es necesario que la sanción se aplique dentro de los días posteriores.

Lamentablemente ni la Ley de Con-



trato de Trabajo ni la ley 12981 determinan cuantos días es posible para sancionar, es preciso un tiempo razonable, es decir no podría en el caso que han pasado varios días del incumplimiento o la falta. Quedará sometido a la apreciación judicial considerar si se ha cumplido con el requisito de ser coetáneo.

No se puede sancionar dos o más veces por el mismo acontecimiento.

Ello quiere decir que: “No duplicación de sanciones: el empleador no puede aplicar por una misma falta o incumplimiento del trabajador más que una sola sanción: rige aquí el principio del derecho penal non bis in idem”<sup>3</sup>.

En caso que en otra oportunidad cometa el mismo incumplimiento podría el administrador aplicar otra nueva sanción que también deberá comunicarse.

### ✓ **Proporcionalidad**

No puede ser desmedida la sanción. Esto significa que debe ser proporcional, razonable y en conformidad al incumplimiento o falta del trabajador.

“La ley limita esta potestad al imponer una necesaria proporcionalidad entre falta y sanción, excluyéndose así la aplicación de medidas disciplinarias irrazonables o arbitrarias en relación con el incumplimiento del trabajador”<sup>4</sup>.

### ✓ **Las medidas disciplinarias**

Entre las sanciones que pueden aplicarse se encuentra el **Apercibimiento** o llamada de atención.

Es la medida disciplinaria más leve en

sus consecuencias, porque no conlleva una disminución en lo económico de ningún tipo, porque consiste en un llamado de atención que se comunica por libro de órdenes aunque también podría ser por carta documento o telegrama.

El **apercibimiento** (al igual que las otras sanciones) debe cumplir con todos los requisitos enunciados precedentemente.

Es indispensable que se determine de forma precisa y concreta cual es la causa que motiva la sanción y la fecha en la que aconteció el hecho.

En caso de instrumentarse por libro de órdenes, se le deberá entregar una copia de la sanción al trabajador, y éste deberá firmar el libro de órdenes a modo de notificación.

### ✓ **Suspensiones**

La **suspensión** es otra sanción disciplinaria que, a diferencia del **apercibimiento**, tiene una consecuencia económica para el trabajador.

Esta sanción se formaliza a través de una notificación fehaciente (carta documento o telegrama colacionado) en la que se debe comunicar los días en los que será sancionado.

En dichos días, no debe prestar tareas, por lo que no debe tampoco presentarse a su puesto de trabajo. También debe indicar la fecha del acontecimiento que se pretende sancionar y el día en que se está tomando la medida disciplinaria.

No puede sancionarse con suspensiones disciplinarias superiores a los treinta días en un año.



# 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



**CPA** | 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

## ✓ Despido justificado

La sanción máxima es el despido con causa (sin derecho a la indemnización).

En este supuesto se extingue el contrato de trabajo por decisión unilateral del empleador, para ello se debe basar en una justa causa admitida por la ley.

Se debe notificar por carta documento dirigida al trabajador determinando de manera detallada y clara (como en la anterior sanción), pero aquí lo que se determina es la causa que conlleva a la extinción, es decir la causa del despido.

Es importante resaltar, que no puede ser considerado que cualquier incumplimiento pueda significar una causal de despido justificado.

El art. 242 de la Ley de Contrato de Trabajo regula al respecto: “Justa causa. Una de las partes podrá hacer denuncia del contrato de trabajo en caso de inobservancia por parte de la otra de las obligaciones resultantes del mismo que configuren injuria y que, por su gravedad, no consienta la prosecución de la relación.

La valoración acerca de si se configuró o no la causa justificada del despido, es una atribución del juez, quien deberá valorar la causal, a través del proceso judicial y en base a las pruebas agregadas por las partes al proceso.

Por ello debe destacarse que para que se considere que es justificado un despido, el empleador está obligado a probar (en el marco de un proceso judicial laboral) que el trabajador ha cometido una injuria tan grave, que significa la imposibilidad de poder continuar con el contrato de trabajo.

“Para que se encuentre habilitada la facultad de rescindir el contrato de trabajo por una parte a la otra, debe ser una total gravedad que destruya los fundamentos de las relaciones obrero-patronales y resulta incompatible con su carácter, se trata de un obrar contrario a derecho o incumplimiento que asuma una magnitud suficiente como para desplazar el principio de conservación del contrato regido por el art. 10 LCT”5.

Un hecho aislado debe ser considerado por sí solo muy grave, para que pueda configurar una causal de despido y así habilitar la posibilidad de extinguir el vínculo por esa causa.



Las causales del despido justificado pueden ser diversas, puesto que varían según el contexto y circunstancias de cada caso en particular.

Deberá ser demostrado a través de las pruebas y la apreciación del juez, para poder resolver en cada caso en concreto si el trabajador realizó un incumplimiento o falta de tal magnitud que configuren una injuria y que, por su gravedad, no resulte posible continuar con el contrato laboral.

De lo mencionado y del art. 242 LCT se desprende que es importante reiterar que es necesario que el hecho sea grave y que no podría por cualquier motivo menor despedirse y pretender que ello configure un despido causado.

Es fundamental considerar las sanciones que se han aplicado durante los últimos seis meses, porque esas solamente ellas serán las determinantes para el juez, las que va a tener en cuenta para valorar si el despido es o no justificado.

La jurisprudencia al respecto ha expresado: “Se concluye que el despido dispuesto por la accionada carece de justa causa (cfr. art. 242, LCT), pues el tiempo transcurrido entre la intimación efectuada por el consorcio y la comunicación del despido, hace presuponer que las faltas o inobservancias imputadas al trabajador fueron consentidas por lo que no habiéndose dispuesto el despido en un primer momento y al no haberse esgrimido de forma puntual y circunstanciada los nuevos hechos o injurias que no con-

sintieran la prosecución del vínculo, se incurrió en una clara violación de lo exigido por el precitado art. 243 LCT.

Uno de los presupuestos del despido con justa causa es la contemporaneidad entre la reacción de la parte afectada por la injuria y el momento en que su producción llega a su conocimiento, es decir, debe existir una reacción oportuna del afectado de modo tal que no se entienda que ha existido un consentimiento tácito de la inconducta, supuesto que no se verifica en el caso.

El acto unilateral extintivo de la relación si bien es eficaz para extinguir el vínculo, carece de validez como invocación de justa causa y por lo tanto no se ha acreditado un hecho objetivo del trabajador que demuestre un incumplimiento a los deberes de prestación o de conducta que traduzcan la imposibilidad de la prosecución del vínculo y que justifique el desplazamiento del principio de conservación previsto por el art. 10 de la LCT”.

Podría suceder que un hecho aislado no sea de gran gravedad, pero, en el caso que sea posible demostrar (por parte del empleador) que el trabajador lo ha realizado de manera repetida en el tiempo, en esos supuestos, podría llegar a considerarse causa de despido. Es necesario, que haya sido sancionado (en esas reiteradas oportunidades) por los incumplimientos, durante ese período.

## ✓ No se puede sancionar con modificaciones al contrato

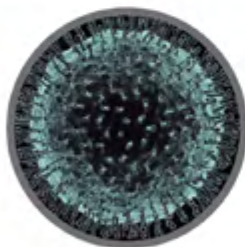
La modificación de las condiciones



¿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



del trabajo no puede ser utilizada como una sanción. Ello se debe a lo estipulado por el 69 de la LCT: “Modificación del contrato de trabajo - Su exclusión como sanción disciplinaria. No podrán aplicarse sanciones disciplinarias que constituyan una modificación del contrato de trabajo”.

### ✓ Jurisprudencia

A continuación se citan fallos, a modo de ejemplo, de los temas analizados precedentemente: “Corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto consideró injustificado el despido del actor ,encargado permanente de edificio, en tanto las causales esgrimidas para justificar la extinción del vínculo, a saber: intimidación a copropietarios del consorcio, prestar el sótano del edificio a un vendedor ambulante para que depositara allí su mercadería e incumplir obligaciones esenciales que hacían a la higiene del edificio al permitir el ingreso y depósito de residuos de un banco lindero; no pueden considerarse acreditados ya que sólo se ha ofrecido como prueba de los mismos el testimonio de copropietarios del consorcio demandado que incluso formaron parte del consejo de administración. En el caso, resultaba necesario aportar otros elementos que corroboren las causales invocadas, contando la demandada, a dicho fin, con todos los medios probatorios a los que hace referencia el art. 50 LCT, máxime cuando los hechos relatados habrían acontecido en presencia de personas que no habitan el consorcio demandado”<sup>7</sup>.

“Resultó ajustado a derecho el despido directo del encargado del edificio, en tanto se ha acreditado la ausencia reiterada e injustificada del trabajador durante su horario de trabajo, a lo que se suma el incumplimiento de diligencias propias inherentes a su quehacer diario, tales como la omisión o entrega tardía de la correspondencia, negligencia en el cuidado y limpieza del inmueble y ausentarse del edificio dejando la puerta del hall abierta. Este último aspecto cobra particular relevancia en el marco de la inseguridad social que hoy es de público conocimiento, y denota -conjuntamente con los otros hechos detallados - el incumplimiento por parte del traba-



jador de tareas indispensables para el correcto funcionamiento del edificio, y por ende, un ejercicio razonable del empleador cada vez que ejerció sus facultades disciplinarias”<sup>8</sup>.

“Resultó ajustado a derecho el despido por injuria laboral del encargado del edificio, quien retuvo sumas en concepto de expensas, no contando con autorización expresa para el cobro de las mismas, situación que fue descubierta ante el reclamo de los consorcionistas afectados, quienes no recibían los recibos y resúmenes de expensas respectivos. Además, la situación del actor se ve agravada por su condición de encargado permanente con vivienda, durante casi diez años, lo que, indudablemente, ha implicado un mayor nivel de confianza en su accionar. La confianza que habitualmente se deposita en un encargado con la antigüedad del actor, quien conoce a los habitantes del edificio en sus particularidades, no puede ser soslayada; al punto que la mayoría de los copropietarios no duda en abrirle la puerta al encargado, es al primero a quien avisan ante accidentes, situaciones de peligro o de inseguridad dentro del edificio, algunos le entregan una copia de las llaves del departamento para casos de emergencia, otros le encomiendan el control de personal que ingresa a la unidad funcional para hacer reparaciones, limpieza, etc. Repárese que el hecho en cuestión se llevó a cabo, principalmente, con personas mayores y desvalidas”<sup>9</sup>. ■

### Referencias

1. CCyC: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
2. Grisolia Julio A- Ahuad Ernesto J. “Ley de contrato de trabajo comentado”. Ed Estudio. 9° edición 2020, pág. 129.
3. Grisolia Julio A- Ahuad Ernesto J. “Ley de contrato de trabajo cit..., pág. 131.
4. Grisolia Julio A- Ahuad Ernesto J. “Ley de contrato de trabajo cit..., pág. 129.
5. CNTRAB., Sala 2° 23/3/199, in re “B. P v. Consorcio T. DT 1999-B-2279 cita por Segura Alejandro A. “Régimen Legal de trabajo de edificios” Lexis Nexis, año 2006, pág. 309.
6. Tribunal: CNTrab. Sala: V, “F. J. S. c/ Consorcio de Prop. del Edif. Las .... esq. R. s/ despido”, 15 de abril de 2021, MJ-JU-M-132316-AR|MJJ132316|MJJ132316.
7. CNTrab., Sala: VII, “A. G. C. R. y otro c/ Consorcio de Propietarios del Edificio P... s/ despido”, 7 de noviembre de 2008, MJ-JU-M-41713-AR|MJJ41713|MJJ4171.
8. CTrab., Sala: IX, “R. C. A. c/ Consorcio de Propietarios del Edificio R. s/ despido”, 28 de abril de 2009, MJ-JU-M-44751-AR|MJJ44751|MJJ44751.
9. CNTrab., Sala: VIII, “H. B. M. J. c/ Consorcio de Propietarios del Edificio s/ despido”, 15 de abril de 2009, MJ-JU-M-44726-AR|MJJ44726|MJJ44726

### FRENTES Y MEDIANERAS

- ALBAÑILERIA, CARPINTERIA, 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

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.



# Nuevas recomendaciones de cuidado generales para la prevención de COVID-19 y otras enfermedades respiratorias agudas

**D**esde el 1 de abril de este año el MINISTERIO DE SALUD por Resolución 705/22 dispuso cambios con referencia a los cuidados sugeridos para la prevención del COVID-19 y otras enfermedades respiratorias.

Las recomendaciones contenidas en la normativa son las siguientes

Continuar con el uso adecuado del barbijo en espacios interiores, incluyendo los ámbitos laborales, educativos, sociales y el transporte público.

Asegurar la ventilación de los ambientes.

Mantener la higiene adecuada y frecuente de manos.

Ante la presencia de síntomas, evitar el contacto con otras personas, no acudir a actividades laborales, sociales, educativas, lugares públicos y evitar el uso del transporte público.

Se deja sin efecto el distanciamiento social de DOS (2) metros como también la obligatoriedad del autorreporte de síntomas en la aplicación “Cuidar”



dispuesta en el artículo 5° de la Decisión Administrativa N°1198/21.

Para determinar la modalidad de prestación de servicios laborales -presencial o remota- de una persona, se recomienda la realización de una eva-

luación médica de riesgo individual con su correspondiente certificación, sin que sea suficiente su sola pertenencia a los grupos de riesgo previstos por el artículo 3° de la Resolución Ministerial N° 627/20.. ■



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** HS ENTREGA EN  
DOMICILIO

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

- [www.sipacweb.com.ar](http://www.sipacweb.com.ar)
- [sipac@sipac.com.ar](mailto:sipac@sipac.com.ar)



**SIPAC**  
computación

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





La actividad del administrador de consorcios de propiedad horizontal se rige en primera instancia por el código civil y comercial en todo el país, pero la ciudad autónoma de Buenos Aires al sancionar la ley 941 agregó obligaciones de forma, creó un Registro Público de Administradores y un régimen de infracciones y sanciones muy riguroso. Veamos cómo conviven estas normativas.

Por la Dra. Patricia Fernández

### EL VINCULO DEL ADMINISTRADOR CON EL CONSORCIO

En nuestra revista n° 171 al tratar sobre el mandato del administrador se mencionaron erróneamente algunos artículos referidos al tema por lo que nos pareció mejor que una fe de erratas, rehacer dicha nota para que no queden dudas en nuestros lectores.

Comencemos con algo de historia para comprender la evolución de su temática.

La ley 13512 que reguló la propiedad horizontal desde su nacimiento en 1948 hasta que fue derogada en 2015 con la sanción del Código civil y comercial de la nación, se refirió al vínculo del administrador con el consorcio como un representante de los propietarios/condóminos, así lo estipulaban los art. 9, 10 y 11.

Dicha vinculación directa con cada propietario hizo inmediatamente inviable la relación, por lo que la doctrina

mayoritaria y la jurisprudencia dominante comenzaron a reconocer la personalidad del consorcio de propietarios y al administrador como su mandatario.

El código civil y comercial reconoce la personalidad jurídica del consorcio y otorga al administrador una **doble condición** como:

- 1.-Órgano del consorcio y
- 2.- Representante legal del consorcio con carácter de mandatario.

**Órgano del consorcio** ARTICULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el **administrador**.

**Representación legal.** ARTICULO 2065.- El administrador es representante legal del consorcio **con el carácter de mandatario**. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

Por su carácter de mandatario les proponemos el análisis de la normativa pertinente.

### DEFINICIÓN Y ACEPTACIÓN DEL MANDATO CCYC

→ Artículo 1319. Definición: Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente.

Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. **La ejecución del mandato implica su aceptación** aun sin mediar declaración expresa sobre ella.

Ejemplos:

→ Algún propietario comienza a ocuparse de las tareas propias del administrador sin haber sido designado para ello y nadie se opone expresamente.

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

ATENCION EXCLUSIVA A  
CONSORCIOS Y EMPRESAS

Para anunciar en

**GESTION DE  
CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA ENFUECE RENTA Y HIPOTECAL

comuníquese con 

solicite promotor a  
[gestiondeconsorcios@aierrh.org.ar](mailto:gestiondeconsorcios@aierrh.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:

Viví 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 177 • 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)



→ Un administrador que por alguna causa cesó en su mandato (lo removieron, se le venció el plazo, renunció etc) y continúa administrando de manera pacífica sin oposición de parte del consorcio mandante.

Sin embargo, a pesar de los ejemplos tomados de la práctica, solemos recomendar enfáticamente la aplicación en la ciudad de Buenos Aires de las disposiciones de derecho administrativo emanadas de la Dirección de defensa y protección de consumidores, Ley 941 GCBA, porque a pesar que el Código permita argumentar circunstancias fácticas cuando se continúa pacíficamente en el cargo, la ley de la ciudad exigirá formalidades como el acta de renovación del mandato.

### HONORARIOS

→ Artículo 1322. Onerosidad. El mandato se presume oneroso. A falta de acuerdo sobre la retribución, la remuneración es la que establecen las disposiciones legales o reglamentarias aplicables, o el uso. A falta de ambos, debe ser determinada por el juez.

La presunción de onerosidad no juega un papel preponderante en la actividad del administrador de consorcios en CABA ya que la ley local exige la aprobación formal y detallada en la asamblea de designación o en una asamblea previa a la liquidación de honorarios o gastos.

El administrador puede cobrar honorarios, aranceles, gastos en que deba incurrir y servicios que tercerice (liquidación de sueldos o expensas etc.) pero si esto no lo aclara detalladamente en su propuesta de designación, o no lo autoriza la asamblea posteriormente, puede ser pasible de una denuncia ante el Registro Público de Administradores.

### OBJETO DEL MANDATO

Como principio general pueden ser objeto del mandato todos los **actos LÍCITOS** que son aquellos que no están prohibidos en la norma y además no tienen una valoración moral y ética negativa.

Son ejemplos frecuentes de lo que no puede ser objeto de un mandato, cuando la asamblea indica una contratación de obra irregular (p.ej. sin factura, seguros etc.) o no autoriza la compra de libros



obligatorios o toma trabajadores sin registrar. Puede que falten fondos, pero estos “ahorros” a corto plazo dejan un inmenso riesgo a futuro e involucran la responsabilidad del administrador.

### OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

Extractamos del art. 1324 CCyC algunas de las obligaciones allí establecidas.

*El administrador puede cobrar honorarios, aranceles, gastos en que deba incurrir y servicios que tercerice (liquidación de sueldos o expensas etc.) pero si esto no lo aclara detalladamente en su propuesta de designación, o no lo autoriza la asamblea posteriormente, puede ser pasible de una denuncia ante el Registro Público de Administradores.*

Cumplir los actos comprendidos en el mandato, conforme a las instrucciones dadas por el mandante y a la naturaleza del negocio que constituye su objeto, con el cuidado que pondría en los asuntos propios o, en su caso, el exigido por las reglas de su profesión, o por los usos del lugar de ejecución;

Dar aviso inmediato al mandante de cualquier circunstancia sobreviniente que razonablemente aconseje apartarse de las instrucciones recibidas, requiriendo nuevas instruccio-

nes o ratificación de las anteriores, y adoptar las medidas indispensables y urgentes;

Dar aviso al mandante de todo valor que haya recibido en razón del mandato, y ponerlo a disposición de aquél;

Rendir cuenta de su gestión en las oportunidades convenidas o a la extinción del mandato;

Informar en cualquier momento, a requerimiento del mandante, sobre la ejecución del mandato;

Exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada, y entregarle la que corresponde según las circunstancias.

Podríamos destacar que en reglas generales se espera del mandatario y del administrador en su condición de tal que cumpla las instrucciones que le indique su mandante, pero recordemos que el mandato debe ser lícito, por lo tanto, las instrucciones también. De ningún modo se justificará el incumplimiento de una normativa porque la asamblea así lo dispuso.

Por otra parte, la comunicación de los actos a realizar es otro tópico, nótese dar aviso e informar son obligaciones recurrentes.

La documentación debe estar a disposición y ser exhibida a requerimiento del mandante y por supuesto ser entregada ante el supuesto de extinción del vínculo por cualquier causa.

Y dado que se administran bienes ajenos va de suyo que se espera la rendición de cuentas pertinente sea en oportunidad de las asambleas ordinarias anuales o en el plazo que fije el reglamento y por supuesto también ante la finalización del mandato.



## ASÓCIESE A AIERH

### 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.

A los efectos de mantener actualizada la base de datos, solicitamos a los asociados informarnos a la brevedad los cambios de domicilio, teléfonos, dirección de correo electrónico, y altas y bajas de los consorcios administrados.

## OBLIGACIONES DEL MANDANTE

También destacamos algunas de las obligaciones establecidas en el art. 1328 CCyC

Suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato y compensarle, en cualquier momento que le sea requerido, todo gasto razonable en que haya incurrido para ese fin.

Indemnizar al mandatario los daños que sufra como consecuencia de la ejecución del mandato, no imputables al propio mandatario.

Abonar al mandatario la retribución convenida. Si el mandato se extingue sin culpa del mandatario, debe la parte de la retribución proporcionada al servicio cumplido; pero si el mandatario ha recibido un adelanto mayor de lo que le corresponde, el mandante no puede exigir su restitución.

## LA CESACIÓN DEL MANDATO

Art. 139 del CCyC El mandato se extingue:

- a) por el transcurso del **plazo** por el que fue otorgado, o por el cumplimiento de la condición resolutoria pactada;
- b) por la **ejecución del negocio** para el cual fue dado;
- c) por la **revocación del mandante**;
- d) por la **renuncia** del mandatario;
- e) por la **muerte o incapacidad** del mandante o del mandatario.

En la CABA el mandato se extingue por vencimiento del plazo y es obligatorio realizar la asamblea de renovación para continuar administrando un consorcio.

La remoción sigue siendo un procedimiento complejo en propiedad horizontal ya que las mayorías son las que indica el reglamento de cada edificio y en general son altas, requieren las dos terceras partes de la totalidad de propietarios votando en un mismo sentido, en una asamblea generalmente autoconvocada.

## RENDICIÓN DE CUENTAS

Artículo 1334. Rendición de cuentas La rendición de cuentas por el mandatario debe ser en las condiciones previstas en los artículos 858 y siguientes acompañada de toda la documentación relativa a su gestión. Excepto estipulación en contrario, las cuentas deben rendirse en



el domicilio del mandatario y los gastos que generan son a cargo del mandante.

Artículo 862. Aprobación La rendición de cuentas puede ser aprobada expresa o tácitamente. Hay aprobación tácita si no es observada en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de treinta días de presentadas en debida forma. Sin embargo, puede ser observada por errores de cálculo o de registración dentro del pla-

*Dado que se administran bienes ajenos va de suyo que se espera la rendición de cuentas pertinente sea en oportunidad de las asambleas ordinarias anuales o en el plazo que fije el reglamento y por supuesto también ante la finalización del mandato.*

zo de caducidad de un año de recibida.

## REVOCACION Y RENUNCIA

Artículo 1331. Revocación. La revocación sin justa causa del mandato otorgado por tiempo o asunto determinado obliga al mandante a indemnizar los daños causados; si el mandato fue dado por plazo indeterminado, el mandante debe dar aviso adecuado a las circunstancias o, en su defecto, indemnizar los daños que cause su omisión

Artículo 1332. Renuncia. La renuncia intempestiva y sin causa justificada del mandatario obliga a indemnizar los daños que cause al mandante.

Para los casos de renuncia de un administrador recomendamos en la medida de

lo posible hacerlo con una anticipación de 30 días tiempo en que el consorcio pueda organizarse para elegir un nuevo candidato, que se produzca el traspaso de documentación sin contratiempo ni perjuicios para los propietarios ni los trabajadores de edificios, proveedores etc.

Si hubiera una causa justificada estimamos conveniente invocarla en el telegrama o asamblea de renuncia.

## CONCLUSIONES

En la CABA se producen copiosas denuncias ante incumplimientos a la ley 941 que rige la actividad del administrador de consorcios.

Dichas denuncias tienen la particularidad que, aunque no se haya producido un daño basta con que se compruebe el incumplimiento, por lo que resulta frustrante querer dar explicaciones que no van a ser atendidas al querer justificar una acción, por lo que echar mano del derecho de fondo que hemos visto en esta nota no nos será útil en estos procedimientos.

Al respecto, la jurisprudencia ha sido pacífica al sostener que "... cabe recordar que las infracciones administrativas son formales, por cuanto no requieren que se produzca un daño concreto para configurar su existencia, sino que basta con que se compruebe la conducta del presunto infractor que contravenga a lo dispuesto en la norma. En este orden de ideas, lo cierto es que la norma es clara en cuanto prescribe el conjunto de datos que deben constar en los recibos y en las liquidaciones, por lo que la omisión de uno de ellos resulta suficiente para considerar incumplida esa obligación" (Cámara CAyT Sala II "B E D c/ GCBA s/ recurso directo" expte. xxxx/2015-0 sentencia del 11/03/2019). ■





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](mailto: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](https://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





# 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

## Salario Mínimo Vital y Móvil y Prestaciones por desempleo

Por Resolución 4/2022 del Ministerio de Trabajo, empleo y seguridad social, consejo nacional del empleo, la productividad y el salario mínimo, vital y móvil, se resolvieron los siguientes aumentos:

a) A partir del 1° de Abril de 2022, en PESOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA (\$38.940.-) para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de PESOS CIENTO NOVENTA Y



CUATRO CON SETENTA CENTAVOS (\$194,70) por hora para los trabajadores jornalizados.

b) A partir del 1° de junio de 2022, en PESOS CUARENTA Y DOS MIL DOCIENTOS CUARENTA (\$42.240.-) para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de PESOS DOCIENTOS ONCE CON VEINTE CENTAVOS (\$211,20) por hora para los trabajadores jornalizados.

c) A partir del 1° de agosto de 2022, en PESOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA (\$45.540.-) para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de PESOS DOCIENTOS VEINTISIETE CON SETENTA CENTAVOS (\$227,70) por hora para los trabajadores jornalizados.

d) A partir del 1° de diciembre de 2022, en PESOS CUARENTA Y

SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (\$47.850.-) para todos los trabajadores mensualizados que cumplen la jornada legal completa de trabajo, y de PESOS DOCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON TREINTA CENTAVOS (\$239,30) por hora para los trabajadores jornalizados.

Se incrementan los montos mínimos y máximos de la prestación por desempleo, conforme lo normado por el artículo 135, inciso b) de la Ley N° 24.013 y sus modificatorias, de la siguiente manera:

· PESOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE (\$10.817.-) y PESOS DIECIOCHO MIL VEINTIOCHO (\$18.028.-), respectivamente, a partir del 1° de abril de 2022.

· PESOS ONCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES (\$11.733.-) y PESOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS (\$19.556.-), respectivamente, a partir del 1° de junio de 2022.

· PESOS DOCEMIL SEISCIENTOS CINCUENTA (\$12.650.-) y PESOS VEINTIUN MIL OCHENTA Y TRES (\$21.083.-), respectivamente, a partir del 1° de agosto de 2022.

· PESOS TRECEMIL DOCIENTOS NOVENTA Y DOS (\$13.292.-) y PESOS VEINTIDOS MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES (\$22.153.-), respectivamente, a partir del 1° de diciembre de 2022.

Fecha de publicación 25/03/2022

## Emergencia ocupacional

El día 23.12.2021 por decreto 886/21 PEN se prorrogó la emergencia ocupacional hasta el día 30 de junio 2022 y dispone:

En el caso de despido sin causa durante la vigencia del presente decreto, la trabajadora afectada o el trabajador afectado tendrá derecho a percibir, además de la indemnización correspondiente de conformidad con la legislación aplicable, un incremento equivalente al: SETENTA Y CINCO POR CIENTO (75 %) del monto de la misma, desde el 1° de enero de 2022 y hasta el 28 de febrero de 2022;

CINCUENTA POR CIENTO (50 %) a partir del 1° de marzo de 2022 y hasta el 30 de abril de 2022

VEINTICINCO POR CIENTO (25 %) desde el 1° de mayo de 2022 y hasta el 30 de junio de 2022.

Los porcentajes indicados en el artículo precedente se calcularán sobre todos los rubros indemnizatorios originados con motivo de la extinción incausada del contrato de trabajo.



A los efectos de establecer el cálculo de la indemnización definitiva, el monto correspondiente al incremento no podrá exceder, en ningún caso, la suma de PESOS QUINIENTOS MIL (\$500.000.-).

Por último y no menos importante queremos recordarle que el presente decreto no será de aplicación para las contrataciones celebradas con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 34/19 (13 de diciembre de 2019)



## Protocolo de espacios comunes en consorcios de CABA quedan sin efecto

Por DISPOSICIÓN N.º 1479/DGD-YPC/22 del día 4 de marzo de 2022 la Dirección General de defensa y Protección de los consumidores deja sin efecto la aplicación del protocolo de espacios comunes, en su art.1 establece:

Artículo 1º.- Déjese sin efecto el Protocolo de Recomendaciones para la Utilización de los Espacios Comunes de la Propiedad Horizontal, Informe (IF-2021-36696259- GCABA-DGDYPC), aprobado mediante Disposición DI-2021-5774-GCABA-DGDYPC.

Los protocolos emitidos en pandemia pusieron restricciones a la utilización de diferentes sectores comunes del edificio.



### 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

### 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- 1º Piso Of. 4

**11-156152-1949 11-155662-3033**

arvlconsultor@gmail.com.ar

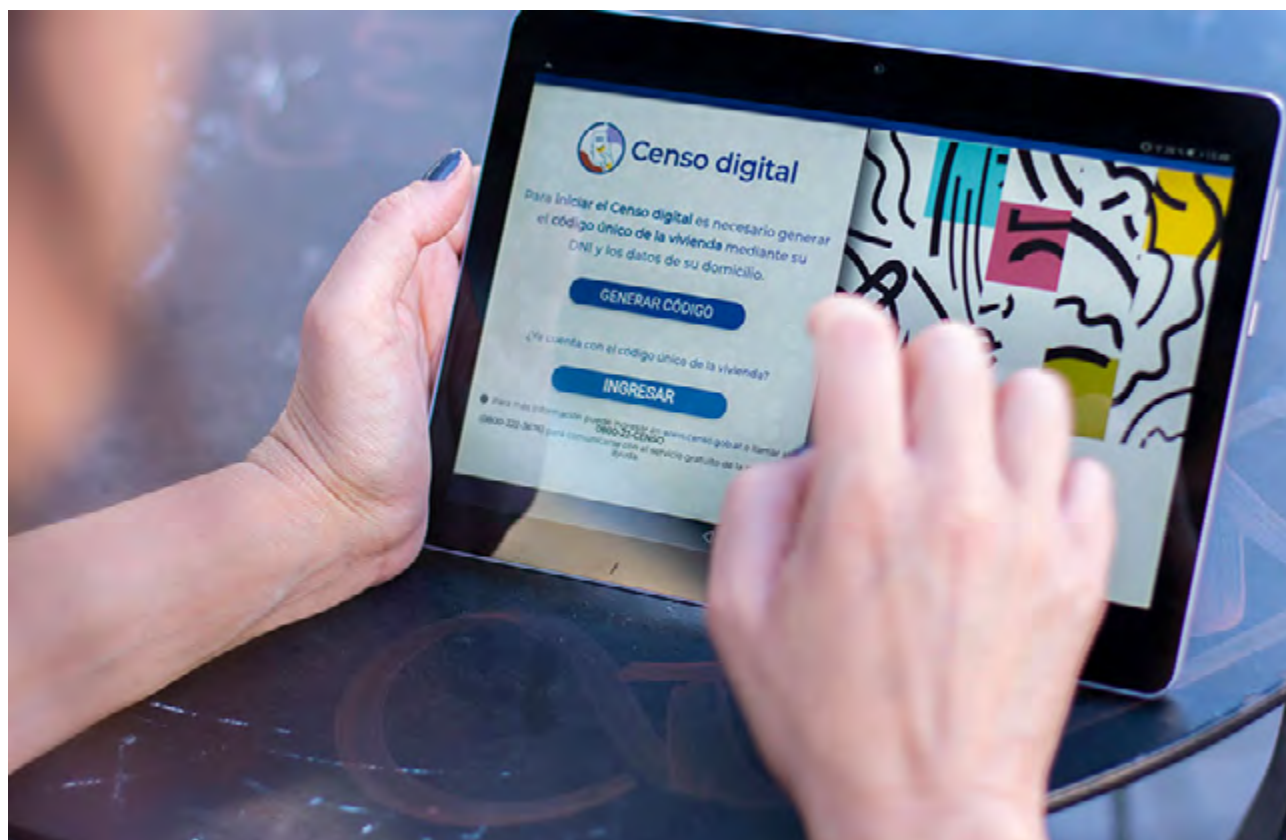
### GABRIELA ANDREA CAPRIOGLIO

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



## Ya se puede completar el cuestionario de forma digital

Hasta el 18 de mayo a las 8 de la mañana estará disponible la plataforma para responder 61 preguntas en dispositivos móviles o computadoras en menos de 15 minutos y concluirá el 18 de mayo a partir de las 8 de la mañana cuando se realice el tradicional relevamiento vivienda por vivienda.

**E**n una conferencia de prensa en Casa Rosada, Lavagna resaltó los beneficios de la modalidad digital sobre todo en lo que hace a la agilidad del procedimiento y remarcó que se adoptaron todas las medidas posibles respecto de la seguridad, en cuanto a la información que se vuelque tanto en forma virtual como durante el operativo casa por casa.

El único mecanismo por el que se solicitará información a los habitantes en forma digital será mediante la web oficial y luego se enviará por el mail que brinde la persona, el código correspondiente al

cuestionario realizado, pero el funcionario recalcó que “nadie en el INDEC se comunicará por teléfono, ni por WhatsApp ni por Telegram ni por ningún otro medio”.

Además, subrayó que el 18 de mayo, durante el relevamiento presencial, los censistas estarán identificados con una pechera y tendrán una tarjeta identificatoria, con un número de teléfono y un código QR para que se pueda verificar su

condición durante las visitas que realicen a las viviendas. Luego de efectuado el censo digital, el comprobante de realización deberá mostrarse al censista que concurra al

*Para iniciar el censo digital ingresá a*

*<https://digital.censo.gob.ar/#/>*

*Para responder dudas sobre el censo se habilitó el 0800 345 2022, que estará disponible de lunes a viernes de 6 a las 24, y sábados y domingos, de 9 a 21.*



**CENSO DIGITAL 2022**  
INSTRUCTIVO PARA COMPLETARLO

DISPONIBLE DESDE EL **16 MARZO**

Se puede completar desde una **COMPUTADORA, CELULAR O TABLETA**, con acceso a internet

**PASOS PARA EL AUTOCENSO**

**ACCESO**  
<https://censo.gob.ar>

**CENSO DIGITAL**

**SELECCIONAR EL BOTÓN "CENSO DIGITAL"**

**GENERAR EL CÓDIGO ÚNICO DE LA VIVIENDA (CÓDIGO ALFANUMÉRICO DE 5 DÍGITOS) INGRESANDO LOS DATOS DE TU DOMICILIO**

**ACCEDER AL CUESTIONARIO DIGITAL Y RESPONDER TODAS LAS PREGUNTAS**

**VAS A RECIBIR EN TU CORREO ELECTRÓNICO UN COMPROBANTE DE FINALIZACIÓN DEL CENSO DIGITAL CON UN CÓDIGO ALFANUMÉRICO DE 6 DÍGITOS**

**GUARDAR EL COMPROBANTE PARA PRESENTARLO ANTE LA PERSONA CENSISTA QUE VISITE TU DOMICILIO EL MIÉRCOLES 18 DE MAYO**  
Información resguardada bajo protocolo de seguridad informática y técnicas de anonimización, encriptación y gobernanza de datos (Ley 17.622).

**VENTAJAS**

- El nuevo desarrollo tecnológico facilitará el completamiento del cuestionario.
- Permitirá ahorrar tiempo a la población y a las personas censistas.
- Se desarrolló un campus de capacitación virtual para las 600.000 personas que componen la estructura censal en todo el país.
- Se utilizará un Sistema de Gestión y Monitoreo digital que permitirá más eficiencia y agilidad en la coordinación y el monitoreo de la estructura censal en todo el territorio.
- Las herramientas digitales (Censo digital, Capacitación virtual y Sistema de Gestión) disminuirán las impresiones en papel de los cuestionarios, y permitirá ahorrar costos, en paralelo al cuidado ambiental.



domicilio el 18 de mayo, cuando se realice el registro estadístico de modo presencial en simultáneo en todo el país.

Las personas que completen el formulario de manera virtual en el sitio oficial <https://censo.gob.ar> recibirán en su casilla de correo electrónico un comprobante con un código alfanumérico de seis dígitos que deberá ser presentado el próximo 18 de mayo, decretado feriado nacional.

El cuestionario online deberá ser respondido por una persona en nombre de todos los habitantes de la vivienda. Ahora bien, se debe completar un cuestionario de población por cada persona que viva en ese hogar.

La persona que generó el ingreso recibirá un código único de la vivienda al email registrado. Cuando se finaliza el cuestionario, se genera otro código, un comprobante (también recibido al mail) que se debe informar al censista que visite el domicilio el miércoles 18 de mayo, podrá decirse verbalmente ya que el censista podrá corroborar su validez en una app.

Para responder dudas sobre el censo se habilitó el 0800 345 2022, que estará disponible de lunes a viernes de 6 a las 24, y sábados y domingos, de 9 a 21.

Por último queremos recordar que contestar el censo es obligatorio, pero contestarlo de manera digital es opcional ya que la modalidad en este año es bimodal (digital y presencial) por lo que cada ciudadano elegirá la forma que mejor considere. ■



**DF**

**Denise Fridman**

**Administración de consorcios**

**Honestidad  
y eficiencia en  
la Ejecución**

**Teodoro García 2581**  
**Piso 4**  
**(1426) C.A.B.A.**  
**Móvil 11 3427 8080**  
**denisefridman@yahoo.com.ar**



## AFIP CONFIRMÓ LA PRÓRROGA DE LA MORATORIA Y LA CONDONACIÓN DE DEUDAS

El 1 de abril pasado se publicó en el Boletín Oficial la Resolución General 5181/2022 de la AFIP que confirmó la extensión del plazo para que los contribuyentes puedan acceder a los beneficios previstos en la Ley de Alivio Fiscal.

La adhesión a la moratoria podrá realizarse hasta el 29 de abril, mientras que la solicitud para la condonación de deudas estará habilitada entre el 1 y el 18 de abril. También, se amplía hasta el próximo 18 de abril el plazo para que los contribuyentes cumplidores accedan a los beneficios.

**Condonación de deudas:** La condonación de deudas puede ser solicitada por entidades y organizaciones sin fines de lucro como clubes de barrio, cooperativas de trabajo, cooperativas escolares, bibliotecas populares y organizaciones comunitarias. Esta condonación también abarca deudas inferiores a \$100.000 de monotributistas y otros pequeños contribuyentes, y de micro y pequeñas empresas que cuenten con el Certificado MiPyme. El nuevo plazo para acceder al perdón fiscal regirá entre el 1° y el 18 de abril próximos.

**Moratoria:** El plan de facilidades de pago permite solicitar el beneficio por

deudas impositivas, aduaneras o de la seguridad social, incluidos intereses, multas y demás sanciones firmes relacionadas, vencidas al 31 de agosto de 2021. La adhesión al plan de regularización está habilitada hasta el 29 de abril.

**Contribuyentes cumplidores:** Los contribuyentes cumplidores tendrán tiempo hasta el 18 de abril para acceder a los distintos beneficios establecidos en la Ley de Alivio Fiscal. Los monotributistas podrán acceder a la eximición del componente impositivo del pago mensual que se efectuará a partir del período fiscal mayo de 2022.

### EXIMICIÓN - DATOS BIOMÉTRICOS

Mediante la Resolución General N° 5180/22, la AFIP extendió, hasta el 30 de junio de 2022 inclusive, la eximición de la obligación de registrar los datos biométricos. Con esta medida los ciudadanos no deben concurrir a las dependencias para registrar su foto, firma y huella dactilar de forma presencial. Los trámites y gestiones se pueden realizar desde el servicio Presentaciones Digitales.

### RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD PARA LA CLAVE FISCAL

Es personal, privada e intransferible.

La clave fiscal es la contraseña que deben utilizar las y los contribuyentes

para realizar trámites y transacciones con la AFIP y otros organismos nacionales, provinciales y municipales. La clave fiscal es personal, privada e intransferible.

La clave fiscal deberá cumplir con las siguientes características:

- ✓ Entre 10 y 64 caracteres
- ✓ 2 números
- ✓ 4 letras
- ✓ 1 mayúscula
- ✓ 1 minúscula

Por razones de seguridad, el sistema solicita la modificación de la clave si transcurrieron más de 365 días desde la última vez que se cambió la contraseña.

Se recuerda que, en ninguna circunstancia, el organismo ni sus agentes solicitan la clave fiscal, ya sea en forma verbal, telefónica, correo electrónico, redes sociales, whatsapp y/o ningún otro servicio de mensajería instantánea.

**Existen 4 niveles de seguridad** que determinan los diferentes tipos de servicios a los que se puede acceder mediante el uso de la clave fiscal. Es decir, un mayor nivel de seguridad permitirá que se puedan adherir más servicios. **Eso no significa que una clave fiscal inferior sea menos segura que una superior.**

La AFIP lanzó una aplicación para celulares que permite generar contra-



señas aleatorias de corta duración. El **Token-AFIP** es una herramienta que ofrece un nivel adicional de seguridad al combinar como método de autenticación la CUIT con la contraseña alfanumérica y el código temporal generado por la aplicación.

La aplicación reduce las posibilidades de robo o uso fraudulento de la clave fiscal. A su vez, incrementa el nivel de seguridad al momento de acceder a los servicios web del organismo. Es de uso obligatorio para quienes operen con nivel 4 de seguridad. La aplicación puede descargarse desde <https://www.afip.gob.ar/celular/apps/Token-AFIP.asp>

## RECOMENDACIONES

### Para la elección de la clave fiscal se sugiere tener en cuenta las siguientes pautas

✓ No utilizar información personal como nombre, fecha de nacimiento, DNI, nombre de mascota, número de teléfono, etc.

✓ No utilizar el nombre de usuario asociado a la clave.

✓ No utilizar contraseñas triviales o fáciles de descubrir.

✓ No utilizar patrones de teclado (qwerty y/o qazwsx), números en secuencia (1234) o siguiendo un orden alfabético (abcde).

✓ No repetir los mismos caracteres, como por ejemplo “111222”.

✓ No utilizar contraseñas que se ofrezcan en los ejemplos explicativos de construcción de contraseñas robustas.

✓ No utilizar la misma clave para diferentes servicios de internet, como por

ejemplo email, chat, homebanking, etc.

### Al momento de utilizar la clave fiscal es recomendable

No guardar ni escribir la clave en archivos físicos o electrónicos que puedan ser leídos o vistos por otras personas.

No almacenar la clave en el navegador web mediante la opción “recordar contraseña” y deshabilitar la función “Autocompletar formularios y contraseñas”.

No compartir la clave con otras personas, ni enviarla por correo electrónico, SMS, mensajería o cualquier otro tipo de medio electrónico.

Evitar acceder a los sistemas de la AFIP desde sitios públicos o computadoras de uso compartido. De ser inevitable, utilizar el teclado virtual de ingreso seguro para escribir la contraseña.

Cambiar la clave periódicamente, aun cuando el sistema no lo solicite.

FUENTE: <https://www.afip.gob.ar/>

### Régimen voluntario de promoción tributaria del Régimen General

Los contribuyentes que, a partir del 1 de enero de 2021, hubieran comunicado voluntariamente su exclusión o renuncia al Monotributo, tendrán durante 3 años una reducción del saldo deudor que surja de la diferencia entre el débito y el crédito fiscal en cada período.

El beneficio se aplicará a partir del primer mes del año siguiente a la exclusión o renuncia del Monotributo y será del 50% en el primer año, 30% en el segundo y 10% en el tercero.

La solicitud del beneficio podrá realizarse luego del alta en el Régimen General desde el servicio “Sistema Registral”.

### Procedimiento permanente de transición al Régimen General

Los contribuyentes que, a partir del 1° de enero de 2022, resulten excluidos o renuncien al Monotributo para inscribirse en el Régimen General, siempre que sus ingresos brutos de los 12 meses anteriores a la solicitud no superen el 50% del límite de ventas totales anuales establecido para las microempresas, tendrán los siguientes beneficios:

En el IVA, podrán sumar al crédito fiscal del período, el impuesto que les fuera facturado en los 12 meses anteriores al efecto de la renuncia o exclusión, siempre que las compras que lo generan se relacionen con su actividad.

En el Impuesto a las Ganancias, podrán considerar como gasto deducible el importe de las compras realizadas en los 12 meses anteriores al efecto de la renuncia o exclusión, neto de IVA, siempre que se relacionen con su actividad.

Además, quienes hubieran comunicado voluntariamente su exclusión o renuncia, gozarán también de los beneficios del “Régimen voluntario de promoción tributaria del Régimen General”. ■

Fuente: <https://www.afip.gob.ar/monotributo/Ley-de-sostenimiento/>



- 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](mailto:fertilitasingenieriavegetal@gmail.com)

# Otorgamiento del certificado de conservación de fachadas

En virtud del Contexto Actual, todas las consultas o inquietudes las podrás gestionar a través del canal de atención remota [comunicacion\\_agc@buenosaires.gov.ar](mailto:comunicacion_agc@buenosaires.gov.ar) o en forma presencial, únicamente con Turno Web Previo.

**E**l trámite consiste en el cumplimiento de las inspecciones técnicas, previstas por el Artículo 5.1.2. del Código de Edificación de la Ciudad, para el mantenimiento en buen estado de las Fachadas (incluidos balcones, saledizos, carteles, marquesinas, toldos, maceteros, antepechos, cerramientos y muros perimetrales -en caso de corresponder-), con el objeto de preservar la seguridad y evitar accidentes, conservando la integridad de los elementos ornamentales de la Fachada de los inmuebles.

## ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

- Para realizar el trámite es necesario contar con un profesional que lleve a cabo una inspección técnica del inmueble y que confeccione el informe técnico correspondiente.
- El profesional debe encontrarse habilitado por su respectivo Consejo Profesional:
  - ✓ Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)
  - ✓ Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC).

## PASOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE

### → 1 Inspección

El profesional contratado debe realizar una inspección del inmueble para confeccionar el informe técnico (informe detallando el estado de la fachada de dicha propiedad).

### → 2 Ir al aplicativo web

- Las distintas presentaciones se tramitan a través de la Ley 257 se tramita a través de un portal web .
- Se ingresa con el usuario y la contraseña que el profesional gestiona previamente ante su consejo profesional.
- En dicho sistema, se deben presentar informes técnicos (detallando el estado de la fachada) para obtener certificados de conservación (plazo de conservación de fachada segura) o solicitudes de eximición de cumplimiento del Art. 5.1.2. del Código de Edificación de la Ciudad (en el caso de que corresponda, esto puede ser tramitado también por el propietario de la finca).

### → 3 Validación

- Una vez cargado el informe técni-

co y la documentación del domicilio fiscalizado, los Consejos Profesionales correspondientes (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) o Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC)) validaran la documentación ingresada a través del módulo de la aplicación web que administra la Subgerencia de Conservación Edilicia, dependiente de la Gerencia de Fiscalización y Control de Mantenimiento Edificio de la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras de la Agencia Gubernamental de Control (AGC).

A cada trámite se le asociara un número de expediente y los profesionales tendrán acceso a la descarga de los archivos de encomienda profesional e informe técnico, como así también al Certificado de Conservación o Eximición, si correspondiese, todos con su código QR.

### → Costos del trámite

→ Arancelado Según Ley Tarifaria Vigente

→ Categorización de las Edificaciones según el Destino de las mismas



## → Más información

Para tramitar la Solicitud de Eximición se deberá completar el informe técnico, detallando que la fachada a conservar cumple con lo establecido en el Art. 5.1.2. del Código de Edificación de la Ciudad. La presente soli-

cidad la puede efectuar el propietario en forma directa, a través del Portal Web mencionado en los pasos de este trámite, mediante una presentación en la Mesa de Entradas de la Agencia Gubernamental de Control (AGC) o designando a un profesional. ■

**Fuente:** <https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/otorgamiento-del-certificado-de-conservacion-de-frentes-y-balcones-fachadas-seguras>  
**Última actualización:** Lun, 2022-01-24 14:15

## REGISTROS DE CONSERVACIÓN

# Mantenimiento de instalaciones y fachada

Realizó los trámites para registrar la conservación de tu edificio. Ahora podés realizar por la web los trámites para registrar la conservación de tu edificio gracias a los sistemas registrales de relevamiento y mantenimiento de instalaciones complementarias.

Ingresá en el siguiente link : <https://www.buenosaires.gob.ar/agc/registros-de-conservacionmantenimiento-de-instalaciones-y-fachadas>

En cada uno de los trámites, encontrás los requisitos y accesos a los sistemas.

- Sistema Digital de Ascensores Registrados
- Sistema de Relevamiento de las Instalaciones Fijas contra Incendio (IFCI)
- Fachadas seguras
- Registro de Artefactos Térmicos (RAT)

Se abrirán las siguientes pantallas para cada uno de los trámites

### SISTEMA DIGITAL DE ASCENSORES REGISTRADOS

Registrá e informá el estado de conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de vehículos, rampas móviles y artificios especiales. Las instalaciones de Elevadores que podés registrar e informar su estado de conservación son: ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, guarda mecanizada de Vehículos, rampas móviles y artificios especiales existentes en la Ciudad de Buenos Aires.

Una vez terminada la declaración podrás imprimir un código QR que tendrá información para poder conocer su estado de conservación. Declarar el elevador es obligatorio.

Mirá los requisitos de cada trámite

- Administrador o Propietario
- Empresa conservadora

- Representante Técnico

*Ingresá al sistema de Instalaciones Registradas, Conservación, Mantenimiento »*

### SISTEMA DE RELEVAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO (IFCI)

Certificamos la calidad del mantenimiento de las IFCI con una oblea QR que dará cuenta del estado de funcionamiento de las Instalaciones.

Los propietarios y/o administradores que cuenten sistemas de hidrantes (mangueras), rociadores y detectores deben registrarse. Ese registro permite ejecutar controles y fiscalizaciones inteligentes.

Deben realizar el trámite propietarios, administradores de consorcio, apoderados y/o responsables de locales.

Mirá los requisitos de cada trámite

- Empresa Mantenedora
- Propietario
- Representante Técnico

*Ingresá al sistema de Instalaciones Registradas – Conservación – Mantenimiento »*

Buenos Aires Data

Iniciativa de datos públicos y transparencia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El registro incluye razón social, dirección, código postal, localidad, teléfono de los fabricantes, reparadores, instaladores y mantenedores de Instalaciones Fijas contra Incendios.

*Consultá el Registro Público de Instalaciones fijas contra incendios*

### FACHADAS SEGURAS

Con el objetivo de intensificar las medidas de seguridad, las fachadas con más de 10 años de antigüedad deben ser registradas. El trámite consiste en el cumplimiento de las inspecciones técnicas para el mantenimiento en buen estado de los frentes, con-

tra frentes, patios de aire y luz, medianeras o muros perimetrales y techos con objeto de preservar la seguridad y evitar accidentes, conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada de los inmuebles.

Para realizar el trámite es necesario un profesional que lleve a cabo una inspección técnica del inmueble y confeccione el informe técnico correspondiente.

Mirá los requisitos

- Fachadas seguras

*Ingresá al sistema de Instalaciones Registradas – Conservación – Mantenimiento »*

### REGISTRO DE ARTEFACTOS TÉRMICOS (RAT)

Ahora podés realizar vía web el trámite de registración de instalaciones térmicas.

Para este trámite, será necesario que el titular/propietario inscriba su domicilio y contrate a un profesional certificante de su artefacto quién deberá encontrarse habilitado por su respectivo Consejo Profesional. Una vez aceptado el trabajo el profesional será quien cargue los datos del artefacto en cuestión y dejará asentado si el mismo se encuentra apto o no para su uso. Finalizado el trámite, el propietario imprimirá una constancia en código QR la cual deberá exhibirse en un lugar visible

Deberán ser registradas: las calderas de vapor de alta presión, calderas de vapor de baja presión, calderas de agua caliente, acumuladores de agua (termo tanques) y calderas de fluidos térmicos.

Mirá los requisitos

- Registro de artefactos térmicos
- Registro de artefactos térmicos por parte de profesionales certificados

*Ingresá al sistema de Instalaciones Registradas – Conservación – Mantenimiento »*  
*Ingresar al sistema para profesionales »*



Las cinco cúpulas de la Iglesia Ortodoxa Rusa rememoran edificios bizantinos como la catedral de San Basilio en Moscú.

# Templos icónicos de Buenos Aires

A comienzos del otoño, en el hemisferio sur, es tiempo de celebraciones religiosas: Pascua para los cristianos, Pesaj para los judíos, Ramadán para los musulmanes. Es entonces un buen momento para hacer un recorrido por algunos de los templos de la Ciudad de Buenos Aires, pertenecientes a las distintas comunidades y que consideramos de gran atractivo desde el punto de vista arquitectónico.

Por María Teresa Faisal

**M**uy cercano al Hipódromo y a los Bosques de Palermo, en el área comprendida entre la avenida Intendente Bullrich, Cerviño y las vías del ferrocarril Mitre se encuentra ubicado el **Centro Cultural Islámico “Custodio de las Dos Sagradas Mezquitas” Rey Fahd**. Los terrenos fueron donados a iniciativa del entonces presidente Carlos Menem, con el propósito de construir un sitio dedicado a la cultura musulmana.

Es un predio de 3,5 hectáreas, con 19.300 metros cuadrados cubiertos, grandes áreas parquizadas y una playa de estacionamiento subterránea. El diseño pertenece al arquitecto saudí Zuhair Fayez y la dirección de obra estuvo a cargo del arquitecto argentino Mario

R. Álvarez. La mezquita tiene una capacidad para 1500 orantes hombres y otra sala para 500 fieles mujeres. De una solemne cúpula cuelga una artística araña de 300 lámparas; todo el recinto destinado a la oración está cubierto de una extensa alfombra traída de Oriente. Se destacan los dos minarettes de 48 metros de altura desde los cuales se llama a la oración. Además de la mezquita, el **Centro Islámico** cuenta con biblioteca, dos colegios en los tres niveles, sala de conferencia y exposiciones, aulas de estudio, residencia y un restaurante.

Fue inaugurado el 25 de septiembre del año 2000 en una ceremonia a la cual asistió Abdullah bin Abdelaziz al-Saud, el entonces príncipe heredero y actual rey de Arabia Saudita, quien

expresó: *“Este lugar no es solamente una mezquita sino un Complejo Cultural, el más grande de América Latina, que tiene por misión difundir y fortalecer la herencia cultural de la civilización árabe-islámica”*.

La **Iglesia Santa Felicitas** fue construida por iniciativa de los padres de Felicitas Guerrero, que tuvo una muerte trágica. La joven, que pertenecía a una familia burguesa, fue obligada a casarse a los 18 años con Martín de Alzaga, un acaudalado amigo de su padre 32 años mayor, quien falleció en 1870. Con solo 24 años, Felicitas se convierte en una de las mujeres más bellas y ricas de la ciudad, a la que le sobaban pretendientes. Uno de ellos, Enrique Ocampo, no soportó la de-





Centro Islamico de Palermo ocupa un predio de 3,5 hectáreas.



En la mezquita Rey Fahd el piso es de mosaicos y abundan las columnas bicolor con arcos de medio punto.

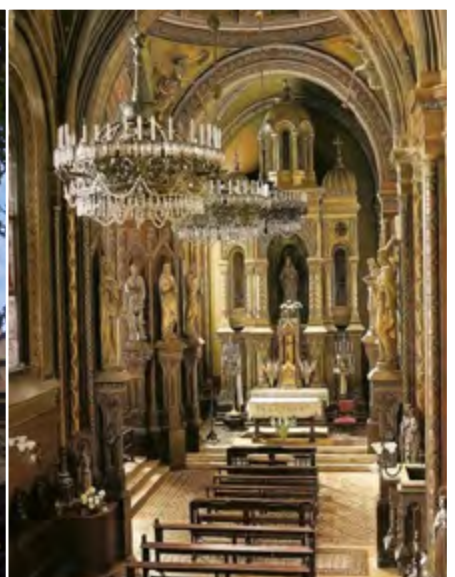


La Iglesia Santa Felicitas, fue construida por la familia Guerrero, luego del asesinato de su hija en 1872.

cisión de la joven de volver a casarse. El 29 de enero de 1872, Ocampo la esperó en su casa, en donde iba a anunciar su compromiso con Samuel Sáenz Valiente y luego de una violenta discusión, sacó un revólver y disparó sobre Felicitas, que agonizó hasta el día siguiente y murió a los 26 años.

Cuatro años después, en la casa de Barracas donde vivía y fue asesinada, se inauguró la Iglesia que la evoca. El templo diseñado por el arquitecto Ernesto Bunge, es un ejemplo del eclecticismo, que combina elementos neomedievales alemanes, con detalles neorrománticos. El interior es de una sola nave con crucero y cúpula. Posee una gran riqueza en su decoración. De hecho, se aprecia una buena combinación de mármoles, estucos y pinturas. Por ejemplo, la bóveda del crucero ha sido decorada con escenas simbólicas en la que resaltan los dorados. El altar mayor, los laterales y el púlpito son de mampostería policromada. Además, en los cuatro ángulos se encuentran las imágenes de los Doce Apóstoles. Los vitrales son de origen francés y el piso, de mosaicos españoles. Las lámparas del templo, con numerosos caireles de cristal, aún conservan sus tubos de gas de carburo que ya no se utilizan, ya que ahora la iluminación es eléctrica. Un dato curioso es que pertenece al gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, aunque su uso es regulado por el Arzobispado.

**El Templo Libertad** pertenece a la



Interior de la Iglesia Santa Felicitas, vista de la nave desde el Coro.



Congregación Israelita de Argentina. Se terminó de construir en 1934, bajo la influencia románica y bizantina de las grandes sinagogas de Alemania y Francia. En la fachada se aprecia una sucesión de arcos de medio punto decorados por guardas; el arco central es el portal de acceso, sobre el cual se ven unas manos que representan la forma de bendecir de los antiguos sacerdotes, y un tímpano con la Estrella de David. En la ornamentación se ven rejas con doce medallones que representan las tribus de Israel y rematan la fachada una serie de arquillos con las Tablas de los Diez Mandamientos en su parte central. El arco romano de medio punto es el elemento principal que se repite en toda la construcción.

El interior de la Sinagoga es austero, con acabados simil piedra París y pisos de mosaicos graníticos. Posee tres naves de gran altura. En la principal, hay cuatro columnas de mármol, dos a cada lado, que sostienen las galerías laterales del piso superior destinadas al público, ubicadas sobre estrechas naves laterales. En el extremo que mira al Este, bajo una cúpula dorada, se encuentra el Arón Hakódesh, que es el gabinete donde se guardan los rollos de la **Torá**. Recubierto de mármol y con una vitrina en el frente, se oculta detrás de una cortina de terciopelo que separa lo sagrado de lo profano. Aquí, se encuentra la luz eterna encendida en una lámpara ornamentada con estrellas de David que es de estilo art déco. El órgano fue construido especialmente para la Sinagoga en 1931. En su visita a la Argentina en 2017, la entonces canciller alemana, Angela Merkel, reinauguró el órgano que estuvo muchos años sin funcionar. El instrumento está en la lista de órganos musicales más importantes de la Ciudad. El templo fue declarado Monumento Histórico Nacional en enero de 2001.

La **Iglesia Ortodoxa Rusa de la Santísima Trinidad** está ubicada en Av. Brasil 315, justo en la vereda de enfrente al Parque Lezama, en el barrio de San Telmo. Fue inaugurada en 1901 bajo un proyecto original del arquitecto ruso Mihail Preobrazensky que luego adaptó en la Argentina su colega noruego Alejandro Christophersen, quien también diseñó, entre



El templo de la calle Libertad, es la Sinagoga más antigua de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina se la denomina Templo Libertad, por la calle donde se encuentra.



En el altar central del Templo Tzong Kuan encuentra la imagen del fundador del Budismo, Siddhartha Gautama Shakyamuni.

muchas otras obras, el Palacio San Martín, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Basílica y Santuario de Santa Rosa de Lima y el Café Tortoni.

Es el primer templo ortodoxo de Hispanoamérica y tal vez, la obra que mejor representa el estilo neobizantino en la ciudad: una muestra de la arquitectura religiosa-historicista rusa, de marcados rasgos moscovitas del siglo XVI. El plano de la fachada está dividido en dos niveles: la iglesia propiamente dicha está situada en el piso superior. A su vez, está organizada en tres franjas verticales que se corresponden con sendos espacios interiores. La presencia de un eje vertical de simetría casi absoluta organiza el frontis lobulado a partir del cual emergen, en un plano posterior, las cinco cúpulas bulbosas: una central de mayor tamaño y cuatro equidistantes en cuatro vértices que se corresponden

con una distribución de planta cuadrada. Están pintadas de celeste y decoradas con estrellas doradas aplicadas, que recuerdan algunos edificios bizantinos rusos como, por ejemplo, la catedral de San Basilio en Moscú, construida en el siglo XVI. Dos paños laterales completan la fachada: sobre el de la izquierda se ubica el acceso al templo. Éste es el único elemento que no observa la simetría general. La Iglesia fue declarada Monumento Histórico Nacional el 29 de diciembre de 2000.

En el barrio de Belgrano R encontramos la **Iglesia Anglicana San Salvador**, que fue construida en 1896, a partir de la iniciativa de la comunidad británica establecida en la zona desde fines del siglo XIX, a la vera del tendido ferroviario. Es un edificio representativo del estilo de Iglesia rural inglesa. Si bien tuvo algunas reformas





La Iglesia Anglicana San Salvador fue construida en 1896 a semejanza de los templos rurales ingleses. (Gentileza Álvaro Varela De Marco)



Iglesia Ortodoxa Rusa, San Telmo.

en la década del '40, la construcción mantiene los rasgos de estilo gótico temprano, caracterizado por una ornamentación simple, con ventanas lanceoladas que enmarcan vitrales. El interior tiene una luz fría de reflectores. El jardín exterior posee importantes palmeras que lo separa de la vereda de la avenida Crámer al 1800. Hay que señalar que la Anglicana es la primera iglesia no católica romana oficialmente establecida en la Argentina. Los sacerdotes que se encuentran a cargo del templo destacan que esta no es la iglesia de los ingleses de Belgrano, ni de la corona ni el gobierno británico, sino que es un templo abierto a toda la comunidad, donde se realizan múltiples actividades y talleres, de los que participan vecinos sin ascendencia inglesa.

En la zona denominada Barrio Chino, sobre la calle Montañeses al 2100,

se encuentra el **Templo Tzong Kuan** de la Asociación Budista China en Argentina, fundado por los residentes taiwaneses en el país. Es un lugar acogedor, adornado con imágenes y elementos traídos de Taiwan. En el altar central se encuentra la imagen del Buddha Siddhartha Gautama Shakyamuni, fundador del Budismo, que vivió entre los años 540 y 480 a. C.

El amplio lugar, que ahora se usa para la meditación, es el sitio donde décadas atrás funcionaban los estudios de grabación de la discográfica EMI-ODEON. Es por ello que el salón tiene una acústica especial que favorecía la presencia de orquestas en vivo. Por aquí pasaron importantes exponentes de la música nacional, desde el tango, el folklore y el llamado rock nacional.

Estos templos, que albergan a las distintas comunidades religiosas de nues-



## Nuevo templo islámico

En plena pandemia, los vecinos del barrio de Colegiales se vieron sorprendidos por la construcción, en muy poco tiempo, de un edificio de estilo andaluz: con tejas árabes, arcos de medio punto, azulejos decorados, finas columnas y una cúpula donde se lee "No hay más dios que el Dios", que es parte de la shahada, la declaración de fe islámica.

El edificio es una Tekkia que depende de la Asociación Civil Cultural Yerrahi para la Difusión del Islam, perteneciente a la orden sufi, una corriente dentro del Islam. Las tekkias son espacios de reunión de los sufíes en todo el mundo o lo largo de los siglos. Es el sitio donde el sufi se desconecta del mundo y se conecta con Dios.

La construcción, ubicada en Teodoro García 2851, se estima que será inaugurada a mediados de año. Consta de planta baja, tres pisos y sótano. Sus paredes están recubiertas con 11.365 mayólicas traídas desde Granada, España y de un retazo de telón oscuro y bordado en hilos de oro que cubría la tumba del profeta Mahoma en Medina. También hay 30 obras caligráficas magnéticas. En los pisos, se lucen alfombras de Persia, el Cáucaso, China y Turquía con diseños floridos y dibujos concéntricos que reflejan cómo todos los caminos, tarde o temprano, conducen a Dios.

tro país, además de caracterizarse por su diseño arquitectónico, han cumplido un rol fundamental en los momentos críticos de la pandemia, ya que adecuaron sus instalaciones para transformarse en Centros de Vacunación, que en algunos casos continúan funcionando como en la Mezquita de Palermo y el Templo budista del Barrio Chino. ■

En notas anteriores hemos hablado de arquitectos venidos de Europa que se han destacado en Buenos Aires, desde las últimas décadas del siglo XIX hasta las primeras del siglo XX. Mencionamos arquitectos italianos, franceses, belgas. Carl Nordmann va a ser uno de los arquitectos alemanes destacados en la historia urbana de Buenos Aires de la belle époque.



# Carl Nordmann, un alemán en la arquitectura porteña

Por Wenceslao Wernicke

**N**ordmann nacerá en 1858 en Hannover, Alemania, y será allí donde se recibirá de arquitecto. Durante su carrera en Alemania, el estudio en el que trabajaba ganó un concurso para construir la legislatura de la provincia de Buenos Aires.

Va a desembarcar en Argentina en 1883, trabajará como funcionario provincial y luego se dedicará a la arquitec-

tura en el estudio de un renombrado arquitecto argentino, Juan Buschiazzo. En los últimos años del siglo XIX Nordmann deja el estudio Buschiazzo para iniciar una carrera independiente y abrirá el estudio Carl Nordmann.

Son varias las construcciones de Nordmann en la Argentina, principalmente se desarrolló en la ciudad de Buenos Aires y en localidades de la provincia de Buenos Aires.





Residencia Teodoro de Bary en la Avenida Alvear, hoy en su lugar se encuentra el Palacio Duhau.

Posiblemente, su nacionalidad, haya logrado afinidad con empresarios alemanes en Argentina o descendientes de alemanes, entre ellos Ernesto Tornquist y Teodoro de Bary, exitosos y famosos empresarios y financistas de gran desarrollo local.

A Teodoro de Bary le construirá su residencia privada en la avenida Alvear entre Rodríguez Peña y Montevideo, un palacio academicista francés de importante volumen. La casa construida en 1898 era una de las más imponentes de la zona. En 1910, con motivo del festejo del centenario de la patria, tuvo un huésped de alto honor, la Infanta Isabel. El palacio De Bary será demolido en 1929 y pocos años más tarde, el empresario y político Luis Duhau construirá su mansión, el Palacio Duhau, donde hoy funciona el Hotel Hyatt.

En el caso de Ernesto Tornquist, la afinidad será mas estrecha, no solo entablarán una amistad, sino también Nordmann se convertirá en su arquitecto favorito. No solo le encargará la construcción de su residencia en 1888 en la esquina de Charcas y Florida, -hoy demolida- sino también otras varias construcciones de su propiedad.

Carl Nordmann para Ernesto Tornquist ha construido la casa quinta en Belgrano o Palermo -según la época- que quedaba en la loma circunscripta por Luis Maria Campos entre Gorostiaga y Olleros, conocida como Villa los Ombúes. Este edificio de estilo Tudor será demolida en la década del '60 y en la década del '80 se construirá la actual sede de la embajada de Alemania. Lo único que se preserva de esa quinta es el muro perimetral y su entrada en la esquina de Luis Maria Campos y Olleros.

Fuera de la ciudad realizará otras obras para agregar al patrimonio de Ernesto Tornquist, en 1903 construirá el



Dibujo de la esquina de Santa Fe y Suipacha (sigue en pie).



Casa de Ernesto Tornquist en Charcas y Florida. A la derecha, Embajada de Palestina en Riobamba 981.



castillo de la estancia en Sierra de la Ventana y, para su veraneo, en 1907 le construirá la casa de en Mar del Plata.

Ernesto Tornquist, tuvo mucho que ver con el desarrollo de Mar del Plata, por ello en 1904 le va a encargar a Nordmann una construcción que va a ser donada a esa localidad veraniega, se trata del mirador Belvedere, hoy conocido como Torreón del Monje.

Si observamos las construcciones realizadas por Nordmann para su amigo, podemos ver en muchas de ellas torres medievales, pues Tornquist tenía especial interés por ese estilo, y lo dejó plasmado en algunas de sus casas como su residencia, su quinta, su estancia y, por supuesto, en el Torreón del Monje.

La comunidad alemana en Argentina, a través de sus instituciones, también va a requerir de sus servicios; es así que construyó el club Alemán en la avenida Córdoba 731, en la actualidad el edificio está muy modificado y allí se encuentra el Círculo de la Fuerza Aérea.

Nordmann se caracterizó por el academicismo francés en sus construcciones, aunque no era su estilo exclusivo, siempre se adaptaba a los pedidos de los clientes.

En el rubro de esparcimiento construyó teatros como el Coliseo en Marcelo T. de Alvear entre Cerrito y Libertad, actualmente totalmente modificado, o el teatro Variedades en la calle Lima a pocos metros de la estación Constitución hoy demolido.

Dentro de los edificios lujosos actualmente en pie se puede destacar el Pasaje Santamarina con entrada en las calles México y Chacabuco respectivamente, construido en 1914.

En el año 1905 el periodista Emilio Morales le va a encargar la construcción de un edificio en la avenida de Mayo 739/741 para instalar el diario que va a fundar y lo va a llamar "La Razón". El edificio fue demolido y en su lugar se encuentra una de las pocas torres modernas en la Avenida de Mayo.

Torreón del Monje en Mar del Plata.



En Buenos Aires hay en pie algunos petit hotel construidos por este alemán con hijos argentinos como la casa de Riobamba 981, actual embajada del Estado de Palestina.

Carl Nordmann también incorpora en su cartera de construcciones los edificios residenciales de altura más conocidos como edificios de renta, en los cuales en su mayoría predomina el clasicismo francés. Entre ellos podemos citar el edificio de la esquina de Corrientes y Medrano, o de Corrientes entre Uruguay y Paraná donde se encuentra el histórico café La Giralda y el ubicado en la esquina de Santa Fe y Suipacha.

En el barrio de San Telmo hay dos construcciones par-



Estancia Sierra de la Ventana.



Teatro Variedades en la calle Lima en Constitución (Demolido).



Villa los Ombúes en Palermo. Arriba, Viejo Teatro Coliseo demolido en 1938 para reemplazarlo por otro edificio.



ticulares, la primera por ser una de las primeras en el haber del arquitecto y darle importancia al ladrillo a la vista, se trata de la Compañía Sudamericana de Billetes de Banco en la calle Chile 249 construido en 1895. Y el otro tiene la particularidad de una casa de residencia cuya fachada cuenta con muchos detalles de elegancia propios de su año de construcción en 1915, ese edificio se encuentra en la calle Estados Unidos 838.

En lo financiero construyó dos sucursales del Banco Nación. En la ciudad de Buenos Aires hoy podemos ver su obra en la sucursal del barrio de Flores ubicado en la esquina de Rivadavia y Pedernera. En tanto en la provincia

de Buenos Aires la sucursal de la localidad de Ayacucho es de su autoría.

En el campo de la docencia, si bien no construyó específicamente un edificio educativo, la residencia para la familia Santamarina -construida por Nordmann en 1918- durante la década de 1940 será sede de la Escuela Nacional de Bellas Artes "Pridiliano Pueyrredon". Esa escuela sigue funcionando en la misma sede hasta estos días.

La curia también va requerir de sus servicios cuando le solicite la construcción de la iglesia San Benjamín en la ciudad de La Plata y de la iglesia Santa Ana en la ciudad de Tandil. Si seguimos hablando de la localidad tandilense de la provincia de Buenos Aires tenemos que mencionar el sector salud, ya que construyó el Hospital Santamarina para la comunidad.

Carl Nordmann además de arquitecto, ha sido docente en la Universidad de Buenos Aires y presidente de la Sociedad Central de Arquitectos entre 1910 y 1911. Fallecerá en 1918 en la ciudad de Buenos Aires, dejando descendencia en este país y una prolífica obra que forma parte de la urbanidad porteña e interior de la provincia de Buenos Aires. ■



# Imposibilidad de dejar de abonar expensas por deudas que tenga el consorcio en la unidad funcional

Recopilación a cargo de la Dra. Marianela Desages

El artículo 2049 del CCyC no permite eximirse de pagar las expensas a un titular de una unidad porque el consorcio debe repararle algún daño en su unidad funcional.

**E**l artículo 2049 del CCyC establece lo siguiente: “Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por

abandono de su unidad funcional.

**Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.”<sup>1</sup>**



Es decir, no es fundamento la deuda que el consorcio tenga con el titular para poder dejar de abonar las expensas.

Además de dejarlo en claro el art. 2049 CCyC mencionado, la jurisprudencia al respecto ha decidido en ese sentido. Transcribimos algunos sumarios:

“La morosidad en el pago de expensas comunes por parte de un consorcista no exime la obligación del consorcio de realizar los trabajos de conservación o reparaciones de las unidades que puedan surgir a consecuencia de deterioros originados en sectores comunes, pues estas obligaciones carecen de correlación y, en consecuencia, no pueden compensarse, máxime, si se tiene en cuenta que, más allá de que la excepción prevista en el art. 1201 del Código Civil resulte inaplicable, los afectados tienen a su disposición la posibilidad de acudir a los reclamos pertinentes para obtener los pagos”. (R. de F. V. c. Cons. Prop. s/daños y perjuicios”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: B, 15/03/2012, RCyS2012-VI, 145 - DJ15/08/2012, 89, AR/JUR/10848/2012).

“Una deuda por expensas impagas no puede compensarse con el crédito que el propietario ejecutado tiene a su favor en virtud de la sanción de astreintes impuesta al consorcio por la omisión de realizar reparaciones en su unidad, pues esta acreencia no es líquida ni exigible ejecutivamente, en vista de que el trámite para su recupero se encuentra en su etapa ini-



*“La morosidad en el pago de expensas comunes por parte de un consorcista no exime la obligación del consorcio de realizar los trabajos de conservación o reparaciones de las unidades que puedan surgir a consecuencia de deterioros originados en sectores comunes.”*

cial”. (Consortio R. c. S. s/ejecución de expensas”, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: C, 16/10/2012, AR/JUR/61103/2012).

“Corresponde desestimar las excepciones de inhabilidad de título y falta de legitimación pasiva opuestas en el marco de una ejecución de expensas,

pues aun cuando se tuvieran por reconocidas las tratativas emprendidas entre los contendientes a los fines de lograr una eventual compensación de obligaciones, dicha circunstancia resulta de por sí insuficiente para considerar que la deuda de expensas carecía de la exigibilidad requerida para proceder a su ejecución.2.-Dado que la deuda de expensas se tornó exigible desde el vencimiento del plazo operado para su pago, las supuestas negociaciones de las que daría cuenta la carta documento, de manera alguna le restaban habilidad al título base de la presente ejecución”.(Cons. de Prop. J.B.A.. c/ R. O. C. y otro s/ ejecución de expensas, CNCiv., Sala A, 8 de agosto de 2018, MJ-JU-M-113857-AR|MJJ113857|MJJ113857). ■

#### Referencias:

1. El resaltado es nuestro

Para anunciar en

GESTION DE  
**CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a  
[gestiondeconsorcios@aiersh.org.ar](mailto:gestiondeconsorcios@aiersh.org.ar)

**HONORARIOS (PRIMER SEMESTRE DE 2022)**

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D**

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

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 23.700
De 21 a 40 UF: \$ 1.100	
De 41 a 50 UF: \$ 930	
De 51 a 60 UF: \$ 850	
De 61 a 70 UF: \$ 770	
De 71 a 80 UF: \$ 690	
De 81 a 100 UF: \$ 600	
De 101 UF en adelante: \$ 500 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 28.800
De 21 a 40 UF: \$ 1.330	
De 41 a 50 UF: \$ 1.100	
De 51 a 60 UF: \$ 960	
De 61 a 70 UF: \$ 860	
De 71 a 80 UF: \$ 800	
De 81 a 100 UF: \$ 720	
De 101 U F en adelante: \$ 600 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B**

Tipología: consorcios con servicios comunes y centrales.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 35.800
De 21 a 40 UF: \$ 1.450	
De 41 a 50 UF: \$ 1.340	
De 51 a 60 UF: \$ 1.210	
De 61 a 70 UF: \$ 1.120	
De 71 a 80 UF: \$ 960	
De 81 a 100 UF: \$ 860	
De 101 UF en adelante: \$ 720 por UF	

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A**

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

Mínimo hasta 20 UF	\$ 47.200
De 21 a 40 UF: \$ 1.500	
De 41 a 50 UF: \$ 1.380	
De 51 a 60 UF: \$ 1.340	
De 61 a 70 UF: \$ 1.240	
De 71 a 80 UF: \$ 1.200	
De 81 a 100 UF: \$ 1.100	
De 101 UF en adelante: \$ 950 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	\$ 58.900
De 21 a 40 UF: \$ 1.610	
De 41 a 50 UF: \$ 1.510	
De 51 a 60 UF: \$ 1.380	
De 61 a 70 UF: \$ 1.340	
De 71 a 80 UF: \$ 1.260	
De 81 a 100 UF: \$ 1.200	
De 101 UF en adelante: \$ 1.020 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: \$ 292.000

**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 (PRIMER SEMESTRE DE 2022)

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

### Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 5.000

### Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales \$ 8.000

RPA Ley 941 / GCABA DDJJ anual \$ 10.300

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) \$ 5.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales \$ 5.000

### 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.) \$ 5.000

### Mediación

Asistencia del administrador a cada audiencia de mediación (privada u oficial) \$ 6.300

### Gestiones del administrador

En juicio por expensas comunes \$ 7.700

En convenios de pagos \$ 7.700

### 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 Temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros.  
Por trámite \$ 2.150

### ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 13.300

### ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 4.200

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 13.700

### Otros

Rendición de cuentas final y traspaso de la administración \$ 13.500

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 2022

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

## Vencimientos de Monotributo 2022

CUIT:	0-9
Enero	20
Febrero	21
Marzo	21
Abril	20
Mayo	20
Junio	21
Julio	20
Agosto	22
Septiembre	20
Octubre	20
Noviembre	22
Diciembre	20

## Régimen Simplificado – CABA 2022

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 2022

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	18	19	20	21	24
Febrero	18	21	22	23	24
Marzo	18	21	22	23	25
Abril	18	19	20	21	22
Mayo	19	20	23	24	26
Junio	21	22	23	24	27
Julio	18	19	20	21	22
Agosto	18	19	22	23	24
Septiembre	19	20	21	22	23
Octubre	18	19	20	21	24
Noviembre	18	22	23	24	25
Diciembre	19	20	21	22	23

## Vencimiento de SICOSS (Empleadores) 2022

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

## Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2022

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	24	25	10	11	12
Febrero		21	22	23	9	10	11
Marzo		21	22	23	9	10	11
Abril		21	22	25	11	12	13
Mayo		23	24	26	9	10	11
Junio		21	22	23	9	10	13
Julio		21	22	25	11	12	13
Agosto		22	23	24	9	10	11
Septiembre		21	22	23	9	12	13
Octubre		21	24	25	11	12	13
Noviembre		22	23	24	9	10	11
Diciembre		20	21	22	12	13	14

## **ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS**

### **Administración Catalán**

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

### **Denise Fridman**

(15) 3427-8080 - denisefridman@yahoo.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)**

### **Vertirod**

4867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.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@dyingenieria.com.ar - www.dyingenieria.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 CLOCALES**

### **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

## **ILUMINACIÓN 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@dyingenieria.com.ar  
www.dyingenieria.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 del sector

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

5354 - 6699 | [consultas@seracarh.org.ar](mailto: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](mailto:tramitesygestoria@aiersh.org.ar)  
Whatsapp: 11-2354-6626

