

GESTIÓN DE CONSORCIOS

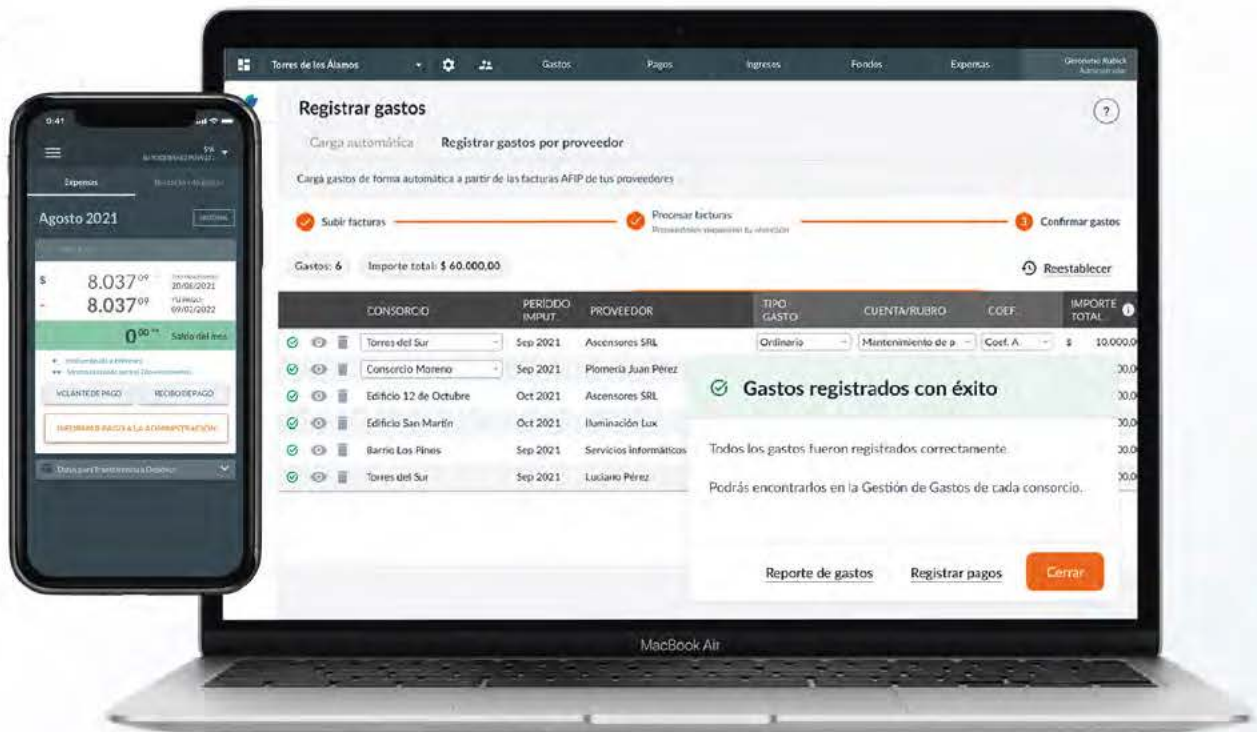
PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - N°176
EDICIÓN DIGITAL
JUNIO/JULIO 2022

- 
- ▶ JUBILACIÓN DEL TRABAJADOR
 - ▶ OTRAS OBLIGACIONES DEL EMPLEADOR
 - ▶ OBRAS ANTIREGLAMENTARIAS
 - ▶ LA DIGITALIZACIÓN EN LAS EMPRESAS DE SERVICIOS

¿Te gustaría dejar de cargar tus facturas a mano?

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



Con ConsorcioAbierto podés:
Cargar automáticamente tus facturas AFIP

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

¡Y mucho más!

¡Contactanos y probá el sistema gratis!

☎ (011) 5256 5359 - int. #1

📞 +54 11 3445 5660

✉ ventas@consorcioabierto.com

🌐 www.consorcioabierto.com

Migramos tus consorcios en 24 horas 100% gratis





SUMARIO

AÑO XXIX - Nº176 EDICIÓN DIGITAL
JUNIO / JULIO 2022

Confeitaria del Molino situada en la Av. Rivadavia 1815,
esquina Av. Callao, CABA.

- 04. EDITORIAL**
- 06. JUBILACIÓN DEL PERSONAL**
Aspectos destacados a tener en cuenta
en materia de jubilaciones
- 12. LA HIGIENE COMPAÑÍA**
La digitalización en las empresas de servicios
- 16. SEGUROS CONSORCIALES**
Expectativa vs. Realidad
- 22. LIBRO DE SUELDOS DIGITAL**
¿En qué consiste el libro de sueldos digital?
- 23. AFIP**
Régimen informativo de expensas. Nuevos montos
- 24. OTRAS OBLIGACIONES DEL EMPLEADOR**
Obligaciones convencionales del consorcio empleador
- 26. LEY 5920**
Sistema de Autoprotección
- 30. NOTICIAS**
Novedades de AFIP:
Plan de pagos Ganancias y Bienes personales
ART. Aumento suma fija
Retiro de residuos
- 32. JURISPRUDENCIA**
Obras antirreglamentarias
- 35. TELÉFONOS ÚTILES**
- 36. MANSIONES DE LUJO**
Palacios, arquitectura e historia
- 40. LA CONFITERIA DEL MOLINO**
Vuelve a brillar una histórica confitería de Buenos Aires
- 44. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR**
- 46. VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2022 - GCABA AGIP**
- 47. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS
Y PREVISIONALES**
- 48. GUÍA DE PROVEEDORES**

ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

Fundada el 21 de diciembre de 1989
Integrante de la Confederación General
Económica de la República Argentina
Miembro adherente de la Federación
Inmobiliaria de la República Argentina

Miembro fundador de la Unión
Latinoamericana de Administradores
Inmobiliarios

MORENO 1881 (1094) Buenos Aires

Tel./Fax: 4371-5570 / 5609

E-mail: info@aierh.org.ar

www.aierh.org.ar

Instagram: [aierh_ok](#)

Facebook: [@aierhargentina](#)

Tweeter: [@AierhOk](#)

You Tube: [AIERH](#)

COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa

Presidente

Patricia Fernández

Secretaria

Aberto Lissa

Tesorero

Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,

Mónica Kremer

Vocales

Claudio Castiglioni

Vocal suplente

Alejandro Orlando, Marianela Desages

Revisores de cuentas

Luis Mercado

Revisor de cuenta suplente

PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:

Beatriz Laura Colucci,

Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)

Asesoramiento previsional:

Marta Rellán

Alberto Lissa (Contadores)

Asesoramiento legal:

Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,

Marianela Desages (Abogadas)

AIERH DELEGACION CUYO

Maza 230 – (5600) San Rafael, Mendoza

Tel/Fax: 02604-435694/ 261-5026884

aierhcuyo2@speedy.com.ar

aierhcuyo@gmail.com

Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

A casi 33 años desde la fundación de AIERH y con todo ese inevitable bagaje de aprendizaje y experiencia retroalimentados con la comunidad consorcial, podemos asegurar que conocemos los problemas que se plantean en los consorcios.

Existen numerosas normativas a cumplimentar, nacionales, provinciales, municipales y leyes del GCBA que complejizaron la actividad. En algunos casos fuimos actores, en otros observadores y en otros oponentes sin demasiada suerte.

Pero en todos los casos nos ocupamos de divulgar a través de los medios de comunicación y actividades de capacitación institucionales para que todos los administradores puedan conocerlas y transmitir la obligatoriedad de su aplicación. También con nuestra revista institucional colaboramos en la difusión ya que ahonda en profundidad el tratamiento de temas de actualidad y también en otros más perennes que pueden ser consultados cuando les resulten de utilidad.

Sin embargo, sabemos que cada administrador luego tiene su propio desafío a la hora de pretender la aplicación de normas obligatorias en consorcios que son renuentes a hacerlo, debiendo optar entre aceptar un mandato ilegal de la asamblea o tener que renunciar al trabajo.

Estamos siendo testigos de siniestros que tal vez pudieron evitarse y en algunos de estos hechos, administradores que han debido sufrir personalmente las consecuencias civiles y penales de los mismos, deseamos profundamente que ello no haya ocurrido producto de haber sido condescendientes hacia una postura incorrecta de los propietarios. Seguiremos bregando para que ello no ocurra.

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - N°176 EDICIÓN DIGITAL - JUNIO / JULIO 2022

DIRECTORA

Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

info@aierh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

Gestión de Consorcios es una publicación
bimestral, Propiedad de AIERH.

Título de Propiedad N°1.728.464 - ISSN 0329-479X

Registro de la Propiedad Intelectual N° 915.241

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

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

Aspectos destacados a tener en cuenta en materia de jubilaciones

En la presente nota analizaremos las diferentes situaciones que puedan plantearse, ante el supuesto caso que en el consorcio de propietarios exista personal en condiciones de jubilarse.

Como recordatorio es necesario determinar que la jubilación es uno de los modos de extinguir la relación de trabajo y en esta causal de extinción de la relación laboral el trabajador o a la trabajadora no tiene derecho a cobrar indemnización.

Por la Dra. Marianela Desages

INTIMACIÓN DEL EMPLEADOR/A

Antes de analizar con más profundidad la intimación para que se inicie el trámite jubilatorio, es necesario resaltar que el consorcio no está obligado a intimar, es en cambio una facultad que tiene una vez que se reúnen los requisitos que se analizarán a continuación. Incluso podría la asamblea decidir que no se lo intime y así continuaría la relación de trabajo, excepto, por supuesto que el /la trabajador/a por su cuenta decida iniciar el trámite para poder jubilarse.

“Cabe destacar que: a. el empleador no está obligado a intimar a su operario, puede o no ejercerse la potestad que el legislador le ha concedido...”¹

El empleador (como es sabido en los consorcios de propietarios ese rol lo desempeña el/la administrador/a) puede intimar de forma fehaciente (por carta documento) al/ la trabajador/a del consorcio, a fin de que comience con el trámite jubilatorio, recién cuando el/ella cumpla los 70 años de edad, ya no a los 65 años como era anteriormente.

La modificación al art. 252 de la Ley de Contrato de Trabajo (LCT-ley 20744) en el año 2017 a través de la Ley 27.426, al respecto estipula que: “A partir de que el trabajador cumpla setenta (70) años de edad y reúna los requisitos necesarios para acceder a la Prestación Básica Universal (PBU) establecida en el artículo

17, inciso a) de la ley 24.241 y sus modificaciones, el empleador podrá intimarlo a que inicie los trámites pertinentes, extendiéndole los certificados de servicios y demás documentación necesaria a esos fines. A partir de ese momento, el empleador deberá mantener la relación de trabajo hasta que el trabajador obtenga el beneficio y por un plazo máximo de un (1) año...”.

La nueva normativa determina un importante cambio de los 60 años de la mujer y los 65 años del hombre se extiende para ambos a los 70 años.

OPCIÓN DE LA PARTE TRABAJADORA

Pueden los/as trabajadores realizar la opción si de ese modo lo prefieren, jubilarse a los 60 años (la mujer) o si fuese hombre a los 65 años.

El art. 252 LCT, así lo establece en la parte que a continuación se transcribe: “...Lo dispuesto en el párrafo precedente no afecta el derecho del trabajador de solicitar el beneficio previsional con anterioridad al cumplimiento de los setenta (70) años de edad”.

Es necesario resaltar que, la parte trabajadora es la que, podrá ejercer esa opción, pero el empleador no podrá exigirle que inicie el trámite jubilatorio antes, sólo podrá intimar en conformidad al art. 252 LCT recién cuando cum-

pla los 70 años de edad, ya sea trabajadora o trabajador.

OTROS REQUISITOS PARA INTIMAR

Se exige, en el artículo 252 mencionado, contar con los requisitos para la Prestación básica Universal (PBU) en caso de jubilación ordinaria es de 30 años de aportes.

El art. 252 de la LCT también agrega otro requisito que debe instrumentarse junto con la intimación, esto es: la entrega de documentación, es decir, los certificados de servicios, aportes y remuneraciones.

La parte trabajadora debe actuar de buena fe cuando recibe la intimación y la certificación para iniciar el trámite, es conveniente que lo manifieste en el supuesto que considere que existe algún defecto en su confección. Así lo ha decidido la Sala V de Apelaciones del Trabajo en un reciente fallo que se transcribe una parte destacada del mismo: “...Si bien corresponde a la empleadora investigar y eventualmente probar que el dependiente reunía los requisitos legales para obtener su beneficio jubilatorio, lo cierto es que el principio de buena fe contenido en el art. 63 de la L.O. le impone al trabajador emplazado en los términos del art. 252 de la L.C.T., una vez que recibe la intimación para que inicie los trámites, el deber de comuni-

BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT

Francisco Pendas  11 6260-9390

Sebastián Arguello  351 564-0816

car -de conocer- la existencia de alguna circunstancia impeditiva o recaudos que le pudieran faltar cumplir, pues su silencio puede persuadir a su empleadora acerca de la procedencia y validez de su intimación y del inicio del cómputo del plazo establecido en aquella norma.

En este orden de ideas, en el caso de marras, cabe señalar que si la trabajadora consideraba que las certificaciones entregadas oportunamente por el consorcio accionado -y retiradas de conformidad por su parte- no tenían las formalidades necesarias, o que ella no reunía los recaudos legales necesarios para obtener su jubilación, el deber de buena fe le exigía hacerlo saber oportunamente al consorcio e intimarlo en tal sentido, y no dejar transcurrir el año previsto en la citada norma legal, llevando a la demandada a considerar que se encontraba asistida de derecho a poner fin al vínculo en los términos allí previstos”².

Debe ser subrayado que en el plazo del año determinado en el art. 252 LCT comienza a computarse a partir del momento en el cual el empleador hace entrega de la certificación de servicios, por ese motivo, en el supuesto que el empleador haya entregado con posterioridad a la intimación para que inicie el trámite, el plazo del año corre a partir de la entrega de la certificación de servicios.

“La intimación hace nacer, alternativamente, dos modalidades únicas, por cierto, en la mecánica del contrato de trabajo:

- ✓ un plazo, un año.
- ✓ una condición suspensiva, el otorgamiento del beneficio previsional”³.

ANTE EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO O CONCEDIDO EL BENEFICIO JUBILATORIO

Cuando se ha cumplido con los requisitos detallados, esto es se realizó la intimación y se entregó la documentación con acuse de recibo, la relación de trabajo se deberá mantener por el término de un año o podría ser que se produzca la extinción antes en el caso de que la trabajadora obtenga el beneficio jubilatorio:

“...Concedido el beneficio o vencido dicho plazo, el contrato de trabajo quedará extinguido sin obligación para



el empleador del pago de la indemnización por antigüedad que prevean las leyes o estatutos profesionales”: art. 252 LCT.

En caso de que se cumpla el vencimiento del plazo del año mencionado y la trabajadora no hubiera obtenido la jubilación debe ser expresamente extinguido el contrato de trabajo.

“La intimación hace nacer, alternativamente, dos modalidades únicas, por cierto, en la mecánica del contrato de trabajo:

- ✓ un plazo, un año.
- ✓ una condición suspensiva, el otorgamiento del beneficio previsional”.

Es decir, el empleador debe comunicar la extinción por la causa del vencimiento del plazo de manera fehaciente (carta documento), así lo expresa tanto la jurisprudencia como la doctrina: “Sí vence el plazo sin que el trabajador haya obtenido el reconocimiento de su beneficio, si bien el artículo 252 de la LCT expresa que quedará extinguido el vínculo, es necesario la declaración expresa de voluntad que debe ser notificada”⁴.

Se aconseja, también, enviar carta documento para determinar la extinción por jubilación cuando se concedió el beneficio jubilatorio dentro del plazo, se debe expresar de manera clara que la extinción es por la causa de haber obtenido la jubilación.

Así queda determinada de forma expresa la extinción de la relación laboral.

Obtenido el beneficio o cumplido el plazo se extingue a través de la notificación mencionada, sin necesidad de ser preavisada ello lo establece el art. 252 LCT de la siguiente manera: “...La intimación a que se refiere el primer párrafo de este artículo implicará la notificación del preaviso establecido por la presente ley o disposiciones similares contenidas en otros estatutos, cuyo plazo se considerará comprendido dentro del término durante el cual el empleador deberá mantener la relación de trabajo”.

FALTA DE LOS REQUISITOS

Muy diferente es la situación cuando el/la trabajador/a no haya obtenido el beneficio porque no cuenta con los requisitos exigidos por el art. 252 LCT y Ley 24.241 art. 17 inciso a., para poder acceder a la prestación básica universal (PBU).

En consecuencia, en caso de que no pueda jubilarse por no cumplir con los requisitos de edad y años de aportes, en ese supuesto se debe mantener la relación laboral.

DIFERENTES SITUACIONES QUE SUCEDEN EN LA PRÁCTICA

En ocasiones pueden surgir distintas situaciones, algunas más conflictivas que otras, cuando el personal del consorcio está próximo a cumplir la edad o ya cumplió la edad jubilatoria.

A continuación, mencionaremos y sugeriremos la forma de obrar en consecuencia:

1) Antes del plazo del año del art. 252

Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

Cel.:156-767-9974 - Tel-Fax.:4733-2902
ingenieriaeyh@gmail.com
www.frentek.com.ar
Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

GC GRUPO
CREMONESI
grupocremonesi.com.ar

Desde
1966



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
pedra

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

LCT el/la administrador/a se notifica verbalmente que al trabajador/a le han otorgado la jubilación. Ante esta situación, es preciso que le envíe una carta documento al trabajador a fin de que determine en un plazo prudencial y por un medio fehaciente (telegrama) si ha obtenido el beneficio y si ya se ha efectivizado el cobro.

Cuando el /la trabajador/a afirma haber cobrado ya su primer haber, el/la administrador/a deberá enviarle otra carta documento para extinguir la relación laboral por la causal de jubilación aludida por el trabajador en su telegrama.

2) Otra posibilidad es cuando el/la trabajador/a obtiene su jubilación y por ello envía la renuncia al empleador.

En este caso, se soluciona allí la cuestión, pues el contrato laboral se extingue ante la renuncia.

3) Antes de extinguirse el plazo de intimación del año el trabajador le comunica en forma fehaciente que no puede jubilarse por no reunir los requisitos. En este caso la relación de trabajo continúa.

Puede suceder este supuesto en aquellos casos en que el consorcio intimó sin contar el trabajador con la edad de 70 años.

LA LEY 24.241

Algunos de los artículos que es necesario resaltar son:

El art. 19 de la ley 24.241 estipula respecto a la prestación básica universal:

“Tendrán derecho a la prestación básica universal (PBU) y a los demás beneficios establecidos por esta Ley, los afiliados:

- a) Hombres que hubieran cumplido sesenta y cinco (65) años de edad.
- b) Mujeres que hubieran cumplido sesenta (60) años de edad.
- c) Acrediten treinta (30) años de servicios con aportes computables en uno o más regímenes comprendidos en el sistema de reciprocidad.

En cualquiera de los regímenes previstos en esta ley, las mujeres podrán optar por continuar su actividad laboral hasta los sesenta y cinco (65) años de edad; en este supuesto, se aplicará la escala del artículo 128.

Al único fin de acreditar el mínimo de servicios necesarios para el logro de



la prestación básica universal se podrá compensar el exceso de edad con la falta de servicios, en la proporción de dos (2) años de edad excedentes por uno (1) de servicios faltantes”.

En relación a los años de edad debe tenerse en cuenta lo mencionado precedentemente con respecto al derecho que tiene el trabajador o la trabajadora de extenderlo a los 70 años de edad con la modificación de la mencionada ley 27426.

Con respecto a la jubilación por **edad**

Extinguida la relación de trabajo por la causal de jubilación, para aquellos supuestos en que el / la trabajador/a contaba con la vivienda (comúnmente llamada portería) tiene como máximo 30 días, desde producida la extinción, para desalojar.

avanzada debe tenerse en cuenta lo regulado por el art. 34 bis de la ley 24.241

1. Institúyese la prestación por edad avanzada para trabajadores que presten servicios en relación de dependencia y para trabajadores autónomos.

2. Tendrán derecho a esta prestación los afiliados que:

- a) Hubieran cumplido **setenta (70) años**, cualquiera fuera su sexo;

- b) **Acrediten diez (10) años de servicios** con aportes computables en uno o más regímenes jubilatorios comprendidos en el sistema de reciprocidad, con una prestación de servicios de por lo menos cinco (5) años durante el período de ocho (8) inmediatamente anteriores al cese en la actividad...”.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

Extinguida la relación de trabajo por la causal de jubilación, para aquellos supuestos en que el /la trabajador/a contaba con la vivienda (comúnmente llamada portería) tiene como máximo 30 días, desde producida la extinción, para desalojar.

Ello es conforme a lo regulado por el **art. 7 del Decreto 11296/49 reglamentario** de la ley 12981 de “Encargados de renta y propiedad horizontal”.

En caso de que no cumpla el /la trabajadora /a con el plazo previsto, el consorcio está facultado para intimarlo a que desocupe y podrá (si a pesar de ello no entrega la vivienda) iniciar una acción judicial para el desalojo de la vivienda.

En próximas ediciones se continuará con el desarrollo del tema de la jubilación, se analizará la situación en la cual el consorcio decide que el trabajador jubilado continúe trabajando como personal del consorcio entre otros temas más. ■

Referencias

1. *Pose Carlos “Ley de Contrato de Trabajo, anotada, comentada y concordada”, Ed. David Grinberg-libros jurídicos. Buenos Aires, Año 2004, pág. 399.*
2. *Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala: V, “ C. O. B.../ Consorcio de Propietarios Edificio C... s/ despido, 18 de agosto de 2021. Cita: MJ-JU-M-134273-AR/MJJ134273/MJJ134273.*
3. *Alejandro A. Segura “Régimen legal del Trabajo en edificios”, Lexis Nexis, Buenos Aires. Año 2006, pág. 370.*
4. *Grisolia Julio A.- Ahuad Ernesto J. “Ley de Contrato de Trabajo Comentada”, 9º edición. Año 2020. Editorial Estudio, pág. 361.*



Extintores recargados de *beneficios*



Para acceder al beneficio, se necesita la recarga de ocho o más extintores.

25% OFF ∨

en cada tratamiento de desinfección.



50% OFF ∨

en el primer servicio de control de plagas.



20% OFF ∨

en el primer servicio de limpieza de tanques de agua potable y 3 cuotas sin interés.



25% OFF ∨

en el servicio de limpieza de cañerías en columnas de cocina, baño y red cloacal y 3 cuotas sin interés.



Si realizás el mantenimiento de los extintores con La Higiene, accedés a beneficios exclusivos.

¡Aprovechalos!



Dotación, control, mantenimiento y recarga de extintores.

IRAM 3517-II

www.tuv.com

Nuestras recargas están certificadas por el sello TÜV Rheinland Argentina S.A.

¿Por qué elegirnos?



Certificamos la ISO 9001, la norma para sistemas de gestión de calidad.



Certificamos la norma ambiental ISO 14001.



Somos una empresa 100% digital.



Tenemos atención personalizada los 365 días del año de 7 a 24 horas.



Podés contactarnos de forma ágil y dinámica a través de nuestro chat.



011-7078-2111

www.lahigiene.com.ar



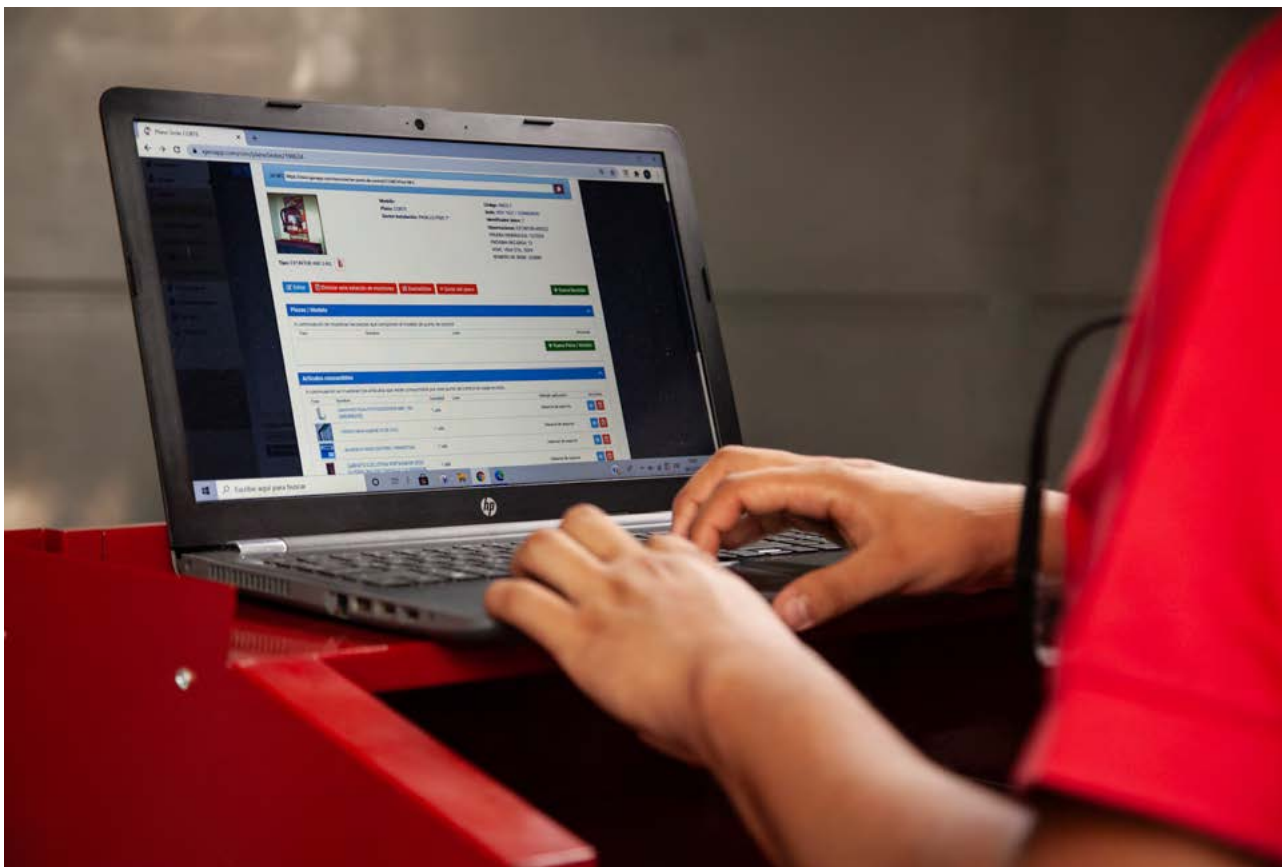
+54 9 11-4048-0459



ventas@lahigiene.com.ar

Seguinos en nuestras redes sociales





La digitalización en las empresas de servicios

Adaptarse al medio digital dejó de ser una opción para convertirse en una obligación. Cada vez más, tanto el sector público como el privado demandan una serie de actividades que solo pueden ser afrontadas si, previamente, se han digitalizado diferentes áreas y tareas de la empresa.

Por Gastón Moro
Socio fundador de La Higiene Compañía

¿EN QUÉ CONSISTE LA DIGITALIZACIÓN?

Es el proceso de transformar, en profundidad, una organización empresarial sobre la base de herramientas tecnológicas y orientando las distintas facetas del negocio hacia el entorno digital.

Es esencial que una empresa se digitalice para que pueda optimizar y obtener la máxima rentabilidad de todos los procesos, tanto a nivel interno como externo. De esta forma, se mejora la experiencia de los clientes y aumenta la ventaja competitiva frente al

resto de las empresas.

LA HIGIENE Y LA DIGITALIZACIÓN

En La Higiene, estamos convencidos de que la transformación digital es el camino para optimizar todos nuestros procesos y ofrecer un mejor servicio

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



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

SERVICIOS

SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso ágil de facturas y cobranzas

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

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

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

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

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24 ENTREGA EN
HS DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

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



SIPAC
computación

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

a nuestros clientes. Por eso utilizamos IGEO, un software que cumple con todas nuestras necesidades y ofrece una serie de herramientas para obtener la mayor rentabilidad posible en nuestros servicios.

En La Higiene, la digitalización se dio en varias etapas: carga de datos, formación de técnicos, planificación, compras, facturación y por último, acceso al Portal Clientes.

¿CÓMO NOS AYUDA IGEO ERP CLOUD PLATAFORMA?

Cuenta con un espacio dedicado exclusivamente al cliente, desde donde tienen acceso a toda la documentación y pueden descargar toda la información relevante.

- Permite interactuar desde el portal.
- El cliente está informado en tiempo real.
- Posibilita documentar toda información relevante en la instalación del cliente y acelerar los procesos de cotización.
- Los técnicos pueden planificar y modificar su ruta en el momento para adaptarla a nuevos avisos y urgencias.
- Los clientes pueden exportar cualquier gráfica y tendencias sobre el servicio y los dispositivos previamente instalados (por ejemplo, trampa que da información sobre una captura).
- Permite realizar envíos automáticos para la confirmación del servicio.
- Los técnicos pueden sugerir productos y servicios en tiempo real, dando una solución ágil.
- Los clientes pueden generar avisos geolocalizados y nosotros gestionamos soluciones dinámicas.

IGEO ERP cubre todas nuestras necesidades (documentación, informes, gráficas de tendencias, rutas optimizadas para los técnicos, etc) y con su sistema de implementación personalizado resulta un éxito para todos nuestros empleados.

CLIENTES: EJE DE LA DIGITALIZACIÓN

Cuando se realiza la digitalización de la empresa y la implementación de un nuevo software, es clave conocer cómo enfocan la relación directa con



los clientes y qué posibilidades ofrecen de cara a potenciar la comunicación entre ellos. En muchos casos, como con IGEO ERP, existe un portal cliente para que puedan obtener información detallada y no tengan una dependencia de la empresa para completar ciertos procesos de trabajo. La relación con los clientes se potencia ya que existe una

plataforma que los une y que es capaz de recoger en tiempo real todas las tareas que se van ejecutando por ambas partes. De esta manera se optimiza el tiempo y los flujos de trabajo.

El proceso de digitalización permite que, al compartir tanta información, se genere una comunicación directa y en tiempo real entre ambas partes. ■



Tips de la digitalización

El socio tecnológico al que confiamos la transformación digital debe ser experto en esta materia. Es un proceso que requiere una evaluación previa, la presentación de un plan de transformación y tras su ejecución, debe revisarse cada una de las tareas ejecutadas para resolver cualquier contratiempo que pueda aparecer.

Es esencial que tengamos en cuenta el punto de vista de los clientes. Así seremos capaces de entender hacia donde se

dirige el mercado y las necesidades reales de los clientes. Todo ello para enfocar la transformación digital a las necesidades reales.

La digitalización es un proceso que debe realizarse de forma continua. Los avances tecnológicos se desarrollan casi a diario. Para no quedarse atrás debemos confiar en un software que sea capaz de implementar nueva tecnología de forma constante, desmarcarse de la competencia e innovar en los procesos de trabajos.



Productores - Asesores de Seguros
de Carlos y Andrés Mariani Dolan



Especialistas en Seguros para Consorcios

Más de 40 años de experiencia
trabajando junto a las administraciones

Manuel Ugarte 1667 2° Piso Oficina 204, Belgrano
Tel: (011) 4780-1051 | WhatsApp: 11 3155-5809

www.cmdasociados.com.ar | contacto@cmdasociados.com.ar | [Facebook/CMDasociados](https://www.facebook.com/CMDasociados)



Expectativa vs. Realidad

En la presente nota analizaremos las expectativas de los propietarios sobre la cobertura de los seguros consorciales vs. la realidad de lo asegurado en la póliza. Es cierto, los siniestros no nos ocurren a diario, pero ocurren. Y en ese momento seguramente querremos develar, qué tan bien firmamos el contrato de seguro o que alcance tendrá el pago a recibir, para reponer las pérdidas ocasionadas en el temido evento.



Por Jorge Cerasale

Alguna vez habrá dicho o escuchado “Con todo lo que pago de seguro y no cubren nada”. Una frase con la que lidiamos habitualmente en mi oficina.

Y es que existe la creencia de que contratar una póliza es sinónimo de no tener que asumir ningún gasto de mantenimiento en el futuro. O incluso que, si la póliza es más cara, mejor. Sin embargo, esa creencia no se siempre se verifica en la realidad.

Suelo explicar en mis clases, que el precio de la póliza es aquello que cobra la compañía de seguros para asumir algún riesgo que usted no quiere o no podrá asumir. Pero nótese que hablo de «algún» y no de «todos». Esto quiere decir que inevitablemente van a haber eventos que quedarán fuera de los alcances de la cobertura.

Sin ponernos filosóficos, podemos decir que la vida está llena de vicisitudes, pero no todas son asegurables, si tiene un ratito, póngase cómodo que le cuento algunos ejemplos. ¿Gusta un café?

PORTEROS ELECTRICOS Y MANIJONES

Una consulta habitual es la del robo de las botoneras de los porteros eléctricos o de los manijones de bronce de las entradas. Aún en el caso de que la póliza tenga contratado el riesgo de robo del contenido general, lo que se cubre es justamente el contenido, o sea lo que está de las paredes para adentro.

Tanto el portero eléctrico, como los manijones están de la pared para afuera, en la vía pública. Valga la perogrullada, pero lo que está afuera no es contenido.

CAÑERÍAS

También nos consultan sobre «Si la póliza tiene la cobertura de responsabilidad civil por rotura de cañerías ¿por qué no me cubren la obstrucción de la columna de lavadero?»

Y la respuesta es que, si bien es cierto que la rotura de cañerías contempla también la obstrucción de las mismas,



y el desborde de los tanques de agua, la cobertura se limita a lo que es agua de servicios (el agua potable que entra al Consorcio, la cisterna, la subida al tanque, el tanque propiamente dicho y la bajada hasta la llave de paso de cada una de las unidades funcionales).

Y eso deja afuera de la cobertura a las cañerías que contienen el agua que baja (pluviales, aguas servidas).

Hace unos meses se inundó el sótano de un edificio asegurado porque se rompió el manchón de la bomba de impulsión que lleva el agua de la cisterna al tanque. Es decir, se rompió una cañería que transportaba agua potable. Los gastos de desagote del sótano los asumió el seguro.

En cambio, cuando se produce una filtración que afecta a una unidad funcional porque se pinchó el flexible del termo-

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

electroati@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

Estudio Baez Güell

- ◆ Ley 5920
- ◆ Ley 257/6116
- ◆ Obra Civil
- ◆ Higiene y Seguridad
- ◆ Obra Eléctrica
- ◆ Certificación S/RES SRT 900/15
- ◆ Medición de Jabalina y puesta a Tierra

4856-5759 15-5636 5111
estudiobaezguell@yahoo.com.ar

Seguridad para
tu familia,
las 24 hs.



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

Nr. Jujuy 177 • Distrito Tecnológico • Ciudad Autónoma de Buenos Aires • Atención al Cliente: 0810-666-8908
info@guardiadigital.com.ar • Contacto para Emergencia: 11-2344-0140 (Exclusivo para Guardia Digital)



tanque (¿vio que siempre se pincha cuando el copropietario sale de vacaciones y no le deja la llave del departamento a nadie?) no lo contempla el seguro porque – si bien es un caño que transporta agua de servicio – ya superó la llave de paso de la unidad funcional y además está fuera de los muros, como para que pudiera haber alguna duda razonable.

VICIO PROPIO Y DESGASTE NATURAL

Y aunque no quiera ponerme a analizar el concepto de vicio propio y desgaste natural, la mayoría de las personas ignora que la vida útil de un caño es de 80 años como máximo. O que hay otros que duran menos: 40 años. Por supuesto que hay una gran cantidad de caños que superan largamente su vida útil. Sin embargo, toda la arquitectura Art Nouveau (que no es poca) está cumpliendo cien años. Y los ejemplos de Art Deco rondan los ya superaron los ochenta y cinco años de edad...

O sea que muchos siniestros de responsabilidad civil por rotura de cañerías podrían rechazarse por vicio propio de la instalación.

COCHERAS

Algunos edificios tienen cocheras y muchas pólizas contemplan la responsabilidad civil por la guarda de vehículos. Entonces, cuando un copropietario le pega con su auto al auto del vecino, surge el tema de que el consorcio tiene la responsabilidad de la guarda del vehículo. Pero la cobertura que otorga la póliza se limita a incendio o explosión de las unidades en guarda (los daños pueden ser parciales o totales), o bien el robo y/o el hurto total de la unidad.

Es decir que si roban una rueda no está amparada por la cobertura. Y si rompen el vidrio de un auto y se llevan algo del contenido, tampoco lo ampara porque: se trata de un robo parcial y porque el contenido no está cubierto.

VENTANAS

En otras ocasiones, la consulta viene porque un copropietario dice que se le rompió el vidrio de un ventanal que da al balcón corrido y que además es un costoso DVH (doble vidrio hermético).

Si recuerdan bien (en otras épocas) esas piezas se podían indemnizar por la póliza consorcial, ya que las ventanas exteriores de la unidad funcional eran partes comunes, pero

con el Código Civil y Comercial desde agosto de 2015, las ventanas de cada unidad funcional son parte propia.

Por lo tanto, podremos indemnizar los vidrios de la puerta de acceso a la terraza, el espejo del ascensor, por supuesto que la puerta de cristal templado... pero ya no las piezas vítreas de las unidades funcionales que den al exterior.

CONCLUSIÓN

Si bien los daños que se van a cubrir son esencialmente los establecidos en la póliza, Ud no tiene tiempo, ni ganas de ponerse a leer toda esa letra chica. Por eso uso los ejemplos, para bajar la letra fría del contrato de seguros a la cotidianeidad y a los nuevos encuadres producto de los cambios de marcos normativos.

Entonces, no se preocupe si la póliza no le cubre un flexible, o el espejito de un auto guardado en la cochera. Porque el espíritu del contrato de seguros apunta a los daños más catastróficos en términos económicos, aquellos siniestros graves que, de ocurrir, generan un perjuicio muy profundo, de esos que cuesta mucho recuperarse.

Imaginen, los daños que podría generar la explosión de un departamento o que un colectivo choque contra el frente del edificio y lo destruya o en la responsabilidad civil por los daños que haya causado el incendio de la unidad funcional a un edificio lindero, entre otros graves siniestros. Dicho esto, como siempre, cierro con dos consejos:

El primero: Pégueme una leída a la póliza para ver qué riesgos tiene contratados y cuáles no.

El Segundo: Trabaje en equipo con un asesor de seguros de su confianza, que le evitará leerse la totalidad del contrato de seguros y podrá guiarlo en la contratación de una póliza que atienda lo realmente útil e importante. ■

Jorge A. Cerasale

RMA Asesores en Seguros*

*RMA Asesores en Seguros se dedica desde 1968 al Asesoramiento en Seguros enfocados a las actividades comerciales en general, incluyendo Responsabilidades Contractuales y Extracontractuales, además de lo inherente a las Responsabilidades Patronales.



AUMENTOS
DE TARIFAS:
**AHORRÁ
ENERGÍA**

**Nuevo Sistema de Paneles
e Inversores Solares para
energizar las bombas de
agua de tu edificio.**

**Se instalan en la
terrazza con la
finalidad de:**

- Asegurar el suministro de agua ante cortes de energía eléctrica.
- Reducir el monto de la factura de electricidad.





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



¿En qué consiste el libro de sueldos digital?

Es una nueva herramienta informática que permite a los empleadores cumplir distintas obligaciones en un único trámite, para generar el Libro de Sueldos y Jornales, - Hojas Móviles -, y la Declaración Jurada mensual (F.931).

El nuevo sistema ‘Libro Sueldos Digital’ compatibiliza el sistema de liquidación de haberes del contribuyente, a fin de utilizarlo como portador de los datos de entrada, junto con la información disponible en los servicios ‘Simplificación Registral’ y ‘Sistema Registral’, y a partir de ello, elabora el Libro de Sueldos y Jornales, previsto en el art. 52 de la Ley N° 20.744 y la Declaración Jurada mensual (F.931).



¿CUÁLES SON LAS NOVEDADES EN LA UTILIZACIÓN DE LA NUEVA APLICACIÓN?

ANTES

Los contribuyentes debían cumplir con al menos 3 obligaciones:

- Liquidar los sueldos de sus empleados.
- Confeccionar el ‘Libro de sueldos y jornales’.
- Generar el F. 931 por aportes y contribuciones de la nómina salarial para presentar en AFIP.

Para ello, debían cargar los mismos datos de cada empleado, en plataformas o sistemas diferentes, generando así duplicidad de tareas con el consiguiente riesgo de incurrir en errores.

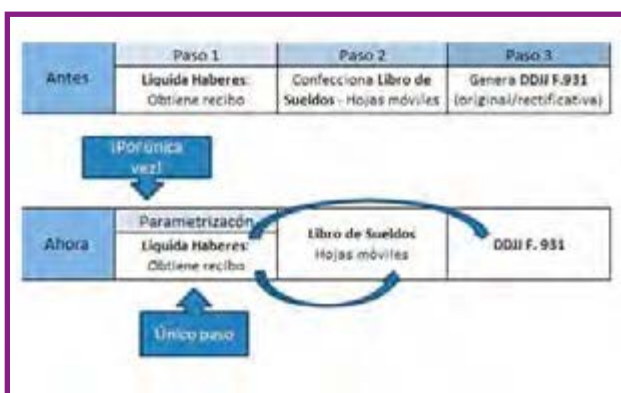
AHORA

La aplicación compatibiliza el sistema de liquidación de haberes del empleador y lo utiliza como portador de los datos de entrada, junto con la información disponible en los servicios ‘Sistema Registral’ y ‘Declaración en línea’, a partir de la cual genera el libro de sueldos y jornales y la declaración jurada mensual (F. 931).

¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS DEL LIBRO DE SUELDOS DIGITAL?

Para los Contribuyentes:

- **Eficiencia:** Menor carga operativa y administrativa. La carga única de datos para dar cumplimiento a diferentes obligaciones, evita la duplicidad en la tarea y reduce el margen



de error e inconsistencias entre los distintos sistemas (Liquidación de sueldos – Libro de Sueldos – DDJJ).

- **Mayor seguridad** en la información:
 - ✓ Acceso con Clave Fiscal, Perfil de Usuario y Firma Digital.
 - ✓ Controles de consistencia de los datos.
 - ✓ Respeto a la Ley de Habeas Data.
 - ✓ Resguardo efectivo de los datos, evitándose los problemas actuales de pérdida, destrucción o robo del Libro.
- **Cumplimiento de la normativa laboral** regulada por el Ministerio de Producción y Trabajo. ■

Fuente: <https://www.afip.gob.ar/LibrodeSueldosDigital/>



AFIP

Régimen informativo de expensas. Nuevos montos

Por Resolución General 5220 de la AFIP del 29/06/2022, se establecieron modificaciones en el Régimen Informativo de Expensas, actualizándose el valor del monto de las expensas de \$ 8.000 a \$ 32.000, entrando en vigencia a partir del 01/07/2022.

Dicho Régimen debe aplicarse en forma mensual y ser cumplido cuando se den dos condiciones en forma simultánea.

Una es que la superficie de los departamentos o unidades funcionales, sumando los metros cuadrados correspondientes a cocheras y/o bauleras, sea mayor o igual a 100 m². y la otra es que el monto de las expensas resulte mayor o igual a \$ 32.000.- en el mes calendario informado.

Igual tratamiento se aplicará para el supuesto de distintos inmuebles respecto de los cuales el pago de las expensas o gastos se encuentre a cargo de los mismos sujetos, o pertenezcan a los mismos propietarios y, en ambos casos, correspondan al mismo consorcio.

Si se tratara de countries, clubes de campo, chacras, barrios cerrados y demás complejos urbanísticos, la superficie debe ser mayor a 400 mts.

Para anunciar en

GESTIÓN DE CONSORCIOS

RESIDENCIAL Y LA ADMINISTRACIÓN INGENIERÍA EDUCACIÓN Y PROFESIONAL

comuníquese con 

solicite promotor a
anunciantesgestiondeconsorcios@aierh.org.ar



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**

Obligaciones convencionales del consorcio empleador

El convenio colectivo de la actividad de los trabajadores de edificios contempla en particular algunas obligaciones del consorcio empleador quien, a través de su representante legal, el administrador deberá implementar. Veamos cómo impactan en la relación laboral.

Por la Dra. Patricia Fernández

Las obligaciones de todo empleador están contempladas en la ley de contrato de trabajo 20744 en el capítulo VII al referirse a los derechos y obligaciones que en general tienen ambas partes de un contrato de trabajo. Pero en esta ocasión vamos a referirnos exclusivamente a las obligaciones establecidas en el convenio colectivo 589/10 en el art. 25 que establece lo siguiente:

→ **1. Atender con solicitud toda observación o reclamo que por vía jerárquica le fuera dirigida por el personal en orden a la racionalización de las tareas o al mejor desempeño de las mismas.**

→ **2. Tratar con la debida consideración y respeto al personal de su dependencia.**

Estos incisos plantean las situaciones en que un trabajador considera que las condiciones de trabajo pactadas originalmente, se ven afectadas por alguna circunstancia sobreviniente.

El primero está relacionado con el uso variando que, es el derecho (limitado) del empleador a efectuar modificaciones en el contrato laboral. Es al inicio de la contratación donde se plantea o incluso reglamentan cuando y como se desarrollarán las tareas. Si eso se hizo y luego el trabajador no lo cumple se lo podrá sancionar.

Pero pretender establecer nuevas modalidades requiere del consenso del trabajador, al respecto solemos recomendar no enviar las nuevas instrucciones sino redactarlas en conjunto para que el trabajador participe y firme su conformidad en los cambios planteados.

Con respecto al inciso 2 se refiere al trato que deben dispensar las personas físicas ya que el consorcio empleador (aunque deba responder) no es quien pueda desconsiderar al trabajador. Es decir, hablamos del administrador, propietarios, ocupantes etc.

Cuando ocurre el destrato, el trabajador suele enviar un telegrama relatando los hechos y pidiendo el cese de la hostilidad y cuando la situación es recurrente se menciona el hostigamiento. Si bien este tema daría lugar a reflexiones más profundas vinculadas a cómo y cuándo el consorcio debe responder, el fin de la presente es tan solo presentar los ejemplos que enmarca la normativa.

En ambos casos el administrador deberá dar curso al reclamo que le hayan planteado, recomendamos no ignorar, el aviso de cualquier situación que se haya presentado, ya que se resentiría inevitablemente la relación laboral.

→ **3. Otorgar certificado de trabajo al/la empleado/a cuando le fuera solicitado.**

El art. 80 de la ley de contrato de trabajo dispone la obligación para todos los empleadores de ingresar los fondos de seguridad social y los sindicales a su cargo y deberá dar al trabajador, cuando éste lo requiriese cuando medien causas razonables y a la época de la extinción de la relación, constancia documentada de ello.

Si el empleador no lo hiciera dentro de los dos (2) días hábiles de haberle sido requerido de modo fehaciente, deberá abonarle una indemnización equivalente a tres veces la mejor remuneración mensual, normal y habitual percibida por el trabajador durante el último año o durante el tiempo de prestación de servicios, si éste fuere menor.

Esta indemnización se devengará sin perjuicio de las sanciones conminatorias que para hacer cesar esa conducta omisiva pudiere imponer la autoridad judicial competente.

→ **4. Informar a la F.A.T.E.R.Y.H., signataria de este Convenio, todo movimiento que se produzca referente al personal, bajas cualquiera fueren los motivos; ingresos de nuevo personal, aportando los datos relativos al mismo,**

en un todo de acuerdo a lo establecido en la ley 23.660 y su reglamentaria; bajo apercibimiento de ser responsable de toda transgresión y que, con motivo de ello ocasionare un daño o perjuicio, cualquiera fuere, contra la Institución signataria y/o el/la empleado/a.

El presente inciso establece una obligación de información del empleador que surge del propio convenio, solo debemos destacar que además del cumplimiento de las obligaciones ante los organismos involucrados agrega el deber de informarlo.

→ **5.** *Obtener la reparación y mantenimiento en buenas condiciones de uso de la vivienda, artefactos y elementos que se le entregaron al/la trabajador/a como formando parte del Contrato de Trabajo, siempre y cuando no se originaren los eventuales daños en la conducta intencional del/la trabajador/a.*

La vivienda del encargado es un sector común del consorcio de propietarios como así también una condición del contrato de trabajo cuando nos referimos a trabajadores de edificios con vivienda, no importando si realizan jornada completa o media jornada ya que ambas categorías pueden ser con o sin vivienda.

Si bien el trabajador debe mantener la vivienda laboral en perfecto estado de conservación e higiene, el consorcio debe ocuparse que la misma se encuentre en perfectas condiciones de habitabilidad y salvo negligencia del trabajador deberá hacerse cargo de las reparaciones necesarias y reposición de artefactos que se hayan deteriorado con el paso del tiempo.

→ **6.** *Instalar un buzón para la recepción de la correspondencia, quedando liberado el/la trabajador/a de responsabilidad por falta o extravío de la misma, en caso de no instalarse.*

Aunque cada vez sea menos frecuente a causa de la digitalización de algunas correspondencias, servicios etc. y que las cartas documentos requieran de la autorización del propietario para ser recibidas por el trabajador, la obligación de la existencia del buzón está vigente.

→ **7.** *Promover la contratación de trabajadores/as con discapacidades para cumplir tareas acordes con sus respectivas capacidades (telefonistas, administrativos/as, atención de monitores de seguridad, de sistemas de ingreso y egreso al edificio y/o cocheras del pro-*

pio edificio, etc.).

Sabemos que este inciso no se refiere a las tareas de los encargados propiamente dichas sino a aquellos inmuebles en donde pueden desempeñarse otros empleados y realizar otras funciones como las mencionadas en el inciso 7 acordes a sus posibilidades.

→ **8.** *Mantener registro actualizado de las entregas de elementos de protección personal establecidos en el presente convenio; de los registros de capacitación en materia de riesgos del trabajo, así como de las visitas técnicas y recomendaciones*

Las obligaciones de todo empleador están contempladas en la ley de contrato de trabajo 20744 en el capítulo VII al referirse a los derechos y obligaciones que en general tienen ambas partes de un contrato de trabajo.

efectuadas por la ART y por el responsable del Servicio de Higiene y Seguridad en el Trabajo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1338/96.-

El convenio establece la entrega de vestimenta y elementos de protección personal al igual que las leyes de higiene y seguridad y ART las propias, pero queremos resaltar dos temas.

El primero es llevar registro de la entrega (además de hacerlo) tener constancia de la recepción por parte del trabajador.

Una vez hecho esto nace la obligación del trabajador de utilizarlas y el empleador podrá sancionar al trabajador en caso de no utilizarlas.

→ **9.** *Cada trabajador/a deberá recibir de su empleador los datos correspondientes de la ART con la que se halla cubierto su seguro de riesgos del trabajo, y los números a los que deba comunicarse en caso de accidente.*

No basta nuevamente con cumplir con la contratación del seguro de accidentes de trabajo, el inciso se refiere a la entrega de dicha información, lo cual representa de suma utilidad para el caso en que el trabajador curse un accidente que requiera de la atención por parte de la aseguradora.

→ **10.** *En caso que el/la trabajador/a sea citado/a por la ART o Servicio de Medicina del Trabajo para practicarse exámenes médicos periódicos o de cualquier otra especie y/o para realizar cursos de capacitación fijados por normas legales o convencionales, éstos se harán en horario de trabajo o en su defecto en horas extraordinarias. El desplazamiento del/la trabajador/a correrá por cuenta del empleador.*

Si bien para los casos de permisos que otorga el empleador podrá establecerse en qué casos autoriza al trabajador a cumplir sus pedidos en horario de trabajo, en este caso debe hacerse o en el horario laboral o si fuera de su horario deberá abonarse como horas extraordinarias.

→ **11.** *En los casos de despido sin invocación de justa causa, cuando el empleador abone las indemnizaciones legales dentro del plazo de 4 días hábiles, el dependiente con vivienda, deberá hacer entrega de la misma dentro del plazo de 30 días. Si el empleador no diera cumplimiento con tales pagos dentro del mencionado plazo, el derecho a permanecer en la vivienda se podrá llegar a extender hasta un plazo de 90 días contados a partir del despido.*

Cuando el trabajador/a fallece, los beneficiarios del trabajador/a enumerados en el artículo 248 de la Ley 20744, podrán permanecer en la vivienda hasta un máximo de 30 días, en que deberán hacer entrega de la misma totalmente libre de ocupantes y efectos personales.

Cuando se produce la extinción del contrato de trabajo por despido sin causa la obligación de pagar la indemnización debe cumplirse en su totalidad en el plazo legal de 4 días hábiles.

En algunos supuestos esto debe prevenirse antes de la notificación del despido, teniendo el dinero necesario para abonar en el plazo de ley. No siempre ocurre y para los trabajadores que gozaban de vivienda laboral, el despido representa tener que mudarse también, por ello es que el plazo de 30 días se extendió a 90 días para el caso que no pueda cumplimentarse el pago total de la indemnización.

En caso de producirse la extinción por muerte, recordamos que la vivienda se otorga al trabajador como condición del contrato de trabajo, no estando el trabajador su familia no puede quedarse ocupando la vivienda por un plazo mayor a los 30 días que el convenio acuerda para la desocupación de la misma. ■



Sistema de Autoprotección

El Sistema de Autoprotección consiste en un conjunto de acciones y medidas destinadas a prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, para proporcionar una respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia ocasionadas por incendios, inundaciones, derrumbes entre otros siniestros.

Por el Ing. Gustavo Arce

ANTECEDENTES NORMATIVOS DE LA LEY AUTOPROTECCIÓN 5920

Para la redacción de esta ley un equipo integrado por personal de la Subsecretaría de Emergencias estudió la normativa comparada de otros países, la casuística de siniestros e incendios en nuestro país y los grandes incidentes acaecidos en diversas ciudades del mundo.

Como antecedentes normativos internacionales podemos mencionar a las Normas ISO (Organización Internacional de Normalización), Normas Australianas, Normas OSHA (Occupational Safety & Health Administration de EEUU), Normas Técnicas de Prevención de España, ANSI (American National Standards Institute) de EEUU y NFPA (National Fire Protection Association) de EEUU. Antecedentes normativos nacionales: ley n° 2553 CABA.

En 2004 fue sancionada para la CABA la ley 1346/04 sobre planes de evacuación, que en 2018 se reemplazó por la Ley N° 5.920 denominada Sistema de Autoprotección sobre la que versará la presente nota.

ALCANCE

El Sistema de Autoprotección tiene como objetivo la correcta implementación de un conjunto de acciones y medidas destinadas a prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes. El mismo alcanza a edificios, establecimientos y/o predios, tanto del ámbito público como privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios, establecimientos y/o predios, con afluencia de público, **siendo de aplicación voluntaria en los edificios cuyo destino sea solo de vivienda**. También resulta de aplicación obligatoria en los eventos con concurrencia masiva de público.

CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS

En primer lugar, se analizan los inmuebles según el riesgo que representa para las personas y los bienes que los ocupan, considerando el destino o uso del establecimiento (riesgo de la actividad), la superficie, la afluencia de público, la ocupación permanente o temporaria y también sus características edilicias.

Como resultado del análisis anterior, los inmuebles serán considerados en alguno de los siguientes grupos:

- ✓ Grupo de complejidad de evacuación “baja” (Grupo 1)
- ✓ Grupo de complejidad de evacuación “media” (Grupo 2)
- ✓ Grupo de complejidad de evacuación “alta” (Grupo 3).

El Grupo 1 aplica para de la mayoría de los locales o establecimientos pequeños (menos de 200 metros cuadrados) ubicados en una sola planta y con acceso a la calle; donde basta unas simples instrucciones para que los presentes abandonen el lugar.

En los Grupos 2 y 3, es un profesional (previamente inscripto en el Registro de Profesionales para la elaboración y puesta a prueba de los Sistemas de Autoprotección) quien debe indicar la cantidad de personas necesarias para realizar la evacuación o adoptar las primeras medidas de respuesta.

En algunos de los casos considerados más peligrosos llegan a exigirse sistemas informáticos de simulación tanto



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

CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

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

CONSULTAS POR E-MAIL

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

INFORMES ESCRITOS

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

ACTUALIZACIÓN

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

NUESTRA REVISTA

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

ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

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

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

TRAMITES Y GESTORÍA

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

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.

de evacuación como de dinámica del incendio y el humo, de modo de poder corroborar la viabilidad de las medidas propuestas por el profesional a cargo.

IMPLEMENTACIÓN

La normativa estableció la creación de un Registro de Profesionales donde deberán inscribirse quienes serán los encargados y responsables para la elaboración y puesta a prueba de los Sistemas de Autoprotección ante la Dirección General de Defensa Civil. Esta última es la autoridad de aplicación, perteneciente a la Subsecretaría de Emergencias.

Entonces, el profesional inscripto en el Registro mencionado precedentemente hará un relevamiento del inmueble, generará un expediente vía Tramitación a Distancia (TAD) para cargar copia de la documentación reunida e informar fecha de los dos simulacros de evacuación requeridos. Una vez aprobado el Sistema de Autoprotección el mismo tendrá una vigencia de 2 años.

DOCUMENTACION MÍNIMA REQUERIDA

La documentación básica requerida es:

- a) Plano digitalizado del inmueble
- b) Plano digitalizado de la Instalación fija contra incendio, certificado de conformidad final y oblea de mantenimiento "APTO" (si corresponde)
- c) Oblea del mantenimiento ascensor/montacargas "APTO" (si corresponde), d) habilitación comercial (si corresponde).

Con respecto a los planos mencionados, deben estar registrados ante GCBA.



CONDICIONES DE SEGURIDAD MÍNIMA REQUERIDA

- Presencia luces emergencia,
- Extintores en cantidad adecuada y apto al tipo de fuego requerido,
- Cartelería señalética,
- Sistema de alarma sonora con pulsador independiente al sistema de energía eléctrica y sistema detección (si corresponde)
- Instalación fija contra incendio "APTO" (si corresponde)

Además de las exigencias del GCBA es importante concientizar a los copropietarios sobre la necesidad de evitar acciones que pongan en riesgo la seguridad física de los ocupantes del edificio. Es prioritario que las puertas de acceso a palieres privados, puertas ascensores, puerta escaleras sean de libre acceso y no estén bajo llave, para facilitar evacuación o rescate de personas que pudieran haber quedado encerradas por desperfectos técnicos en ascensor.

Asimismo, se deberá evitar obstruir la circulación en escaleras con la acumulación de objetos, la frecuente presencia de bicicletas, muebles, etc. al igual que ocultar nichos hidrantes/extintores con cuadros, tapices, etc. por ser considerados "poco estéticos".

INMUEBLES ADMINISTRADOS QUE REQUIEREN LA IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA AUTOPROTECCIÓN

- Edificio de oficinas
- Galerías comerciales/shoppings,
- Garages
- Edificios de vivienda donde hay unidades funcionales de actividad comercial y comparte la única salida del edificio a la calle.

No así, el edificio de vivienda donde en PB tiene locales y los mismos tienen salida individual a la calle quienes están excluidos de implementar esta Ley. ■

JUBILACIONES Y PENSIONES
HONORARIOS PREFERENCIALES PARA SOCIOS AIERH

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

Dr. Alberto R. Lissa
Contador Público (UBA) - Asesor Previsional

Dr. M. Moreno 1879- 1* Piso Of. 4
11-156152-1949 11-155662-3033
arvlconsultor@gmail.com.ar

GABRIELA ANDREA CAPRIOGLIO
Contadora Pública UBA

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

15-4033-8713
andreamcaprioglio@gmail.com



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

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





INFORMES E INSCRIPCIÓN:

cursos@aierh.org.ar

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

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

También en nuestras redes:

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

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.
podés contactarte con la sede de AIERH
Teléfonos: (011) 4371-5570 / 5609

Novedades de AFIP: Plan de pagos Ganancias y Bienes personales

Nuevo plazo para acceder al beneficio ya que venció el original el 29/07/2022

La AFIP POR RG 5243/ 2022 publicada el 1 de agosto en el Boletín Oficial extendió hasta el 30 /9/2022 el plazo para que los contribuyentes puedan cancelar las obligaciones generadas por los impuestos a las Ganancias y Bienes Personales en hasta tres (3) cuotas iguales y realizando un pago a cuenta del 25% de la deuda.

En base al SIPER (Sistema de Perfil de Riesgo)

que es un sistema informático de calificación sobre el cumplimiento de las obligaciones formales y materiales de los ciudadanos,

se dispone que AFIP no considerará la categoría del SIPER de los contribuyentes al momento de tramitar planes para regularizar sus obligaciones, salvo a quienes estén categorizados como de riesgo muy alto, que son los de categoría SIPER E.



PLANES DE PAGO PERMANENTE

Además la AFIP otorga **hasta el 30.9.2022 una vigencia transitoria** correspondiente a la cantidad de planes de facilidades de pago admisibles, así como la cantidad de cuotas (de 6 a 8 cuotas) y la tasa

de interés de financiamiento aplicables en el régimen de facilidades de pago permanentes.

ART. Aumento suma fija

Por disposición 3/2022 SRT del día 15 de julio del presente año, se establece que el valor de la suma fija será de \$ 133 para el devengado del mes de julio de 2022. Esta nueva suma se abonará a partir del mes de agosto de 2022.

Se recuerda, que la resolución 649/2022 MT estableció que para las obligaciones correspondientes al devengado del mes de julio de 2022 con vencimiento agosto de 2022, y subsiguientes, el valor de suma fija se incrementará mensualmente según la variación de Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE).



- 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 | fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

Retiro de residuos

Recordamos que por Resolución N.º 91/MEPHUGC/20, que fue publicada el 4 de febrero de 2020 en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el GCBA extendió una hora más para estos fines y los vecinos podrán sacar la basura de domingos a viernes entre las 19:00 y las 21:00.

El cambio de horario no modificó el servicio de recolección, el vaciado de contenedores y su posterior limpieza comienzan a las 21.

La recolección de la **Fracción Húmeda** está a cargo de las empresas prestadoras del servicio de Recolección.

La recolección de la **Fracción Seca** está a cargo de las Cooperativas de Recuperadores Urbanos.

NO se deben arrojar residuos áridos como cascotes, metales, maderas, restos de poda, etc.

Para desechar este tipo de basura hay que comunicarse al 147 para coordinar el retiro de los materiales.

Si necesitás la colocación o el traslado del contenedor de tu cuadra por alguna patología o situación particular, primero debés hacer el pedido en el GCBA a través del 147 o vía web ingresando en <https://defensoria.org.ar/guia/pedido-o-reubicacion-de-contenedor-de-residuos/>



RETIRO DE RESIDUOS VOLUMINOSOS (MUEBLES Y ELECTRODOMÉSTICOS)

- El servicio de residuos voluminosos no se rige por franjas horarias, por lo que te pedimos que saques los objetos a la vereda de tu domicilio luego de ingresar esta solicitud evitando ubicarlos junto a contenedores o árboles. El equipo de recolección pasará por ellos durante las siguientes 48 h.

- El Servicio Público de Higiene Urbana retira muebles, colchones, electrodomésticos y otros objetos grandes. Evitá arrojar estos objetos dentro de los contenedores ya que pueden dañarlos; o sobre los sumideros, ya que pueden tapanlos e impedir el desagote del agua de lluvia.

- Podés colaborar con la higiene de tu cuadra identificando el objeto a retirar: imprimí el cartel que te llegará adjunto o escribí manualmente "Recolección programada" y pegalo sobre los residuos. Esto no es obligatorio y el retiro se realizará independientemente de esto.

- Si te referís a restos de obra o escombros, ingresá tu solicitud desde la opción "Retiro de escombros / restos de obra".

Podés realizar la solicitud al 147 o por <https://gestioncolaborativa.buenosaires.gob.ar/>

INFRACCIONES PREVISTA EN LA LEY 451 GCBA

1.3.9.- Residuos domiciliarios fuera de horario y/o en infracción a la ley de gestión integral de residuos sólidos urbanos -. El/la que deje en la vía pública residuos fuera de los horarios permitidos, en recipientes antirreglamentarios o no cumplan con la separación en origen o en

infracción a la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos #, es sancionado/a con multa de cincuenta (50) a setecientas (700) unidades fijas. Cuando la falta sea cometida por una sociedad comercial o los residuos provengan de un local o establecimiento en el que se desarrollen actividades comerciales o industriales o de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, el titular o responsable es sancionado/a con multa de setecientas (700) a cinco mil quinientas (5.500) unidades fijas y/o inhabilitación y/o clausura.

1.3.9.1.- Generadores de residuos-. Los generadores de residuos respecto de los que pesare la obligación de separar los mismos y disponerlos en forma diferenciada de acuerdo a la normativa vigente, en determinados días y horarios, en

caso de incumplimiento, serán sancionados/as con multa de trescientas (300) a mil cuatrocientas (1.400) unidades fijas. La multa prevista se elevará hasta tres mil cuatrocientas (3.400) unidades fijas cuando el frentista sea un inmueble afectado al Régimen de Propiedad Horizontal o una empresa o establecimiento comercial o de servicios o realice otra actividad lucrativa.

caso de incumplimiento, serán sancionados/as con multa de trescientas (300) a mil cuatrocientas (1.400) unidades fijas. La multa prevista se elevará hasta tres mil cuatrocientas (3.400) unidades fijas cuando el frentista sea un inmueble afectado al Régimen de Propiedad Horizontal o una empresa o establecimiento comercial o de servicios o realice otra actividad lucrativa.

VALOR DE LA UNIDAD FIJA

DECRETO N.º 64/22 Buenos Aires, 17 de febrero de 2022

Artículo 3º.- Determinase que el nuevo valor comenzará a regir desde el día 2 de marzo de 2022 hasta el 1º de septiembre de 2022, ambas fechas inclusive y que en lo sucesivo el valor de la Unidad Fija se establecerá de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Estadística y Censos dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos bajo la órbita del Ministerio de Hacienda y Finanzas, o el organismo que en su futuro lo reemplace, a partir del segundo día hábil del inicio de cada semestre.

Dirección General de Estadística y Censos: Unidad Fija

En virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 451 (conf texto Ley 6486) corresponde a esta Dirección General, en el ámbito de su competencia, determinar por periodos semestrales el valor de la Unidad Fija (UF), la que conforme a la normativa citada es el equivalente al precio promedio medido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de medio (1/2) litro de la nafta de mayor octanaje. Conforme el Decreto Reglamentario 64/22 el nuevo valor comenzará a regir el 2 de marzo de 2022 hasta el 1º de septiembre de 2022, ambas fechas inclusive, siendo que en lo sucesivo el valor se establecerá de acuerdo a lo que este Organismo informe a partir del segundo día hábil del inicio de cada semestre.

UF \$58.37 De marzo a septiembre de 2022

Fuente: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/>



Obras antirreglamentarias

Las obras nuevas son fuentes cotidianas de problemas en los consorcios de propietarios. Las modificaciones materiales (obras nuevas) realizadas en partes o sectores comunes del edificio que benefician sólo a alguno o algunos están previstas por el art. 2052 CCyC exige en esos supuestos el consentimiento unánime y previo (antes de hacer la obra) de los restantes propietarios, para poder llevarlas a cabo y pueden hacerse siempre que no afecten a la seguridad del inmueble.

Recopilación a cargo de la Dra. Marianela Desages

A continuación, se transcriben sumarios de fallos jurisprudenciales que refieren a conflictos relacionados al tema:

“No procede la demolición del cerramiento del balcón, ya que, más allá de que se reconoció la existencia de una construcción antirreglamentaria, la obra no produce un daño para la estructura del edificio, sus copropietarios ni para terceros, ya que fue correctamente realizada, conforme las reglas del arte, y además no altera la fachada;

a lo que se suma que, aun cuando no existan dudas acerca de que fue llevada a cabo sin la autorización de los demás copropietarios, su demolición puede resultar altamente perjudicial y hasta peligrosa para el conjunto de propietarios.... Aun cuando en principio corresponde la demolición de la obra realizada en contra de la prohibición legal, la cuestión debe juzgarse según los principios de la equidad, por lo que a veces la poca entidad de la obra, que a nadie perjudica, aunque beneficie

a uno solo, autorizan a mantener lo hecho”. (*Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala M. Consorcio de propietarios Av. C... 1628 C/ W.M. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS. 14 de septiembre de 2020. MJ-JU-M-128068-AR/MJJ128068/MJJ128068*).

“Corresponde confirmar la sentencia que hizo lugar a la acción interpuesta por un consorcio condenando al demandado a remover y dismantelar las construcciones antirreglamentarias realiza-

das en la superficie descubierta del piso de su unidad y restituirlas a su estado original conforme al plano de mensura horizontal, pues con la construcción realizada sin autorización, el demandado ha ampliado la superficie cubierta de su unidad y, con ello, modificado de hecho los presupuestos que sustentan la totalidad de los porcentuales estipulados en el Reglamento de Copropiedad. 2.- La vida común que caracteriza el sistema de propiedad horizontal importa restricciones más numerosas y de mayor entidad que las que existen respecto de quienes ocupan casas separadas, en los supuestos en que deba interpretarse una cláusula de un reglamento de copropiedad cuyos términos puedan dejar margen de duda, corresponde que la misma sea comprendida en favor o beneficio de la comunidad, es decir, conforme al interés general de los copropietarios y no particular del comunero. 3.- Debe ordenarse al consorcista demoler las importantes reformas efectuadas en superficies privativas -en ese caso, un balcón terraza- si con ello se provoca una modificación de todos los coeficientes del edificio pues, al aumentar las dimensiones de la unidad, se incrementa el porcentual y correlativamente el propietario vería acrecida su parte en el condominio, lo que provoca una sustancial alteración de la base sobre la cual se realiza el cálculo de los gastos comunes en desmedro de los derechos de los restantes propietarios”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: G. “Cons de Prop C. 2295 c/ N. A. D. s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad”, 21 de febrero de 2019. MJ-JU-M-117413-AR/MJJ117413/MJJ117413).

“Debe revocarse la decisión que prefirió modificar el Reglamento de Copropiedad y el plano de todo el edificio que derribar 16 m² de una habitación construida sobre espacios comunes, ya que de esa manera se convalida una obra que no se autorizó a hacer y que es irregular, se hace asumir a todos los propietarios una solución por el obrar incorrecto de quienes construyeron sin respetar la Ley, ocupando un espacio que sabían que no les correspondía y se modifica el contrato que originó al Consorcio sin exigir la unanimidad que requiere el art. 9 de la Ley 13.512. 2.-Corresponde re-



chazar la modificación del Reglamento de Copropiedad, ya que el consorcio no afirmó haber requerido ese consenso de la unanimidad de los propietarios y no haberlo logrado, lo que hubiera podido justificar suplir judicialmente la falta de unanimidad que los arts. 4 del Reglamento y 9 de la Ley 13.512 regulan. ... Las faltas cometidas por uno de los copropietarios no son compensables con

Las faltas cometidas por uno de los copropietarios no son compensables con las de los otros, pues ellas no autorizan a proseguir en una cadena interminable de infracciones que alterarían el orden, el cual es garantía del derecho generado por la Ley 13.512.

las de los otros, pues ellas no autorizan a proseguir en una cadena interminable de infracciones que alterarían el orden, el cual es garantía del derecho generado por la Ley 13.512...Debe la code mandada pagar por el uso del espacio común del edificio, atento al beneficio económico que percibió por el uso de un espacio común en donde se asienta la utilización de 16 m² como si fueran propios. 5.-En virtud de haberse acreditado el uso de 16 m² como si fuera parte exclusiva cuando es común, la demandada

deberá solventar de los gastos comunes, por el uso de ese espacio, desde que se lo constituyó en mora y por el tiempo que ello se extienda”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: K. Consorcio de Propietarios L... ... y otro c/ B.. M.. A... y otros s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad. 25 de agosto de 2020. MJ-JU-M-127877-AR/MJJ127877/MJJ127877).

“Corresponde confirmar la sentencia que hizo lugar a la demanda promovida por un Consorcio de Propietarios y dispuso la demandada proceda a desarmar, retirar y/o demoler el quincho/parrilla y su habitación contigua existente en el fondo de su terraza, como así también, el techo colocado a la salida de su unidad sobre el patio terraza, reponiendo el inmueble al estado anterior a la existencia de esas construcciones irregulares, bajo apercibimiento de disponer una sanción conminatoria en los términos del art. 794 del CCivCom. de la Nación para el caso de incumplimiento, pues las obras en cuestión no fueron aprobadas por unanimidad por la asamblea de consorcistas, violando con ello lo previsto en el Reglamento de Copropiedad del ente consorcial y la voluntad consorcial plasmada en las actas de asambleas. 2.- El derecho de propiedad horizontal se trata de un derecho real (art. 2503 CC.), que dentro de sus confines normales tiene límites, ya sea provenientes del Reglamento de Copropiedad, de la Ley 13.512 y del mismo CC. (vgr. art. 2418 , 2421 , 2658 , 2659 , 2660 y ccetes.), y que deben ser respetados por los con-

sorcistas, no encontrándose justificado que la mera tolerancia, o inacción por algún tiempo por el Consorcio o un propietario perjudicado, impida el ejercicio posterior de la acción para exigir su fiel cumplimiento dentro de la esfera del art. 15 de la ley citada, y la tolerancia en este caso no puede ser fuente de derechos para los consorcistas beneficiados con el uso exclusivo de partes comunes. 3.-El abuso de derecho no puede ser invocado por el copropietario que en su interés particular pretende utilizar partes comunes en su exclusivo beneficio”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: D. Consorcio de Propiedad S. de B., c/ R... S.A y otro s/ cumplimiento de reglamento de propiedad. 19 de octubre de 2018. MJ-JU-M-115195-AR/MJJ115195/MJJ115195).

“Es procedente revocar la sentencia de primera instancia en cuanto ordenó la demolición de la construcción realizada por el demandado en el patio de aire y luz de la unidad de su titularidad porque el actor no acreditó la condición de propietario afectado por aquella, toda vez que la construcción no afecta estructuralmente al edificio y la modificación del factor de ocupación total, por la función que cumple no puede interpretarse como una afectación a su interés ya que no implica un daño directo para él, más allá de la posible ventaja que pueda implicar para el otro propietario ante una eventual venta de su unidad, y el impacto que ello pudiera tener en el reglamento de copropiedad deberá ser un reclamo de la unidad consorcial, de así considerarlo pertinente. 2.-El copro-



pietario que demanda por infracción al régimen de propiedad horizontal debe acreditar la efectiva ocurrencia del daño y el interés legítimo, siendo insuficiente a tal fin la mera invocación de un perjuicio genérico producto de que la construcción realizada por otro copropietario en sí haya implicado una infracción a la ley o al Reglamento de Copropiedad”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: I. M... C... c/ Cons. de Prop. Virrey C... y otros s/ daños y perjuicios. 17 de julio de 2020. MJ-JU-M-127382-AR/MJJ127382/MJJ1273).

“Corresponde confirmar la sentencia que admitió la pretensión deducida por el consorcio actor y, en consecuencia, dispuso la demolición de la obra realizada por los demandados en una unidad funcional bajo apercibimiento, en

caso de no hacerlo, de disponer que se lleve a cabo por otro a su costa, pues si bien sostuvieron que los restantes integrantes del consorcio prestaron inicialmente su conformidad con la mencionada obra no se ha producido prueba sobre ese supuesto acuerdo verbal; y aunque se considere que realmente existió, es claro que la autorización brindada jamás pudo referirse a una obra a realizarse sin los planos respectivos ni la correspondiente autorización del gobierno local sino, más bien, a una efectuada de regular modo, segura y sin riesgos para quienes integran la comunidad consorcial”. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala: I. Cons. de Prop. E... n° ..0 c/ G..V... G.. M.. y otro s/ interdicto. 6 de febrero de 2018. MJ-JU-M-109228-AR/MJJ109228/MJJ109228). ■

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a anunciantesgestiondeconsorcios@aierh.org.ar

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.gob.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

Palacios, arquitectura e historia

El Palacio San José, Museo y Monumento Histórico Nacional "Justo José de Urquiza".

Entre mediados del siglo XIX y comienzos del XX, la clase más acomodada de nuestro país encargó la construcción de sus residencias con los ojos puestos en Europa. Así crecieron los palacetes que se encuentran emplazados por todo el territorio, y que años después se convirtieron en embajadas, museos y, en muchos casos, Monumentos Históricos Nacionales.

El **Palacio San José**, ubicado sobre la Ruta Provincial 39, a 130 kilómetros de Concepción del Uruguay, Entre Ríos, fue la residencia del primer presidente constitucional de Argentina, el general **Justo José de Urquiza**. Está considerado el edificio histórico más importante de la provincia debido a su arquitectura, su historia y el lugar en el que se encuentra emplazado, en el medio del monte entrerriano, rodeado de exuberante vegetación. Comenzó a construirse en 1848 y demoraron 12 años en terminarlo. Es un edificio de tipo colonial, de patios sucesivos rodeados de 38 habitaciones, y otras 7 de servicio. Edificado con mampostería y vigas de madera, fue adornado y ornamentado en estilo neorrenacentista italiano. Posee 2 jardines, 40 hectáreas de parque, 3 patios, un lago artificial y una capilla con la cúpula decorada por el pintor Juan Manuel Blanes.

Luego de atravesar el acceso principal, enmarcado por dos torres simétricas ubicadas en las esquinas, se accede al denominado "Patio de Honor", que está rodeado por una galería con columnas y arcos de estilo toscano, en la que se encuentran las salas de recepción,

escritorios, de billar, comedores y los dormitorios para la familia del general y sus visitantes. En una de esas habitaciones fue asesinado Urquiza el 11 de abril de 1870. Tiempo después, su esposa, Dolores Costa, la transformó en oratorio. El segundo patio está bordeado por un parral de hierro forjado. Allí se centralizaban las actividades de servicio: cocina, despensa, comedor, dormitorios de huéspedes, escritorio y la guardia militar que controlaba el acceso a la residencia. Existe un tercer patio posterior, en el contrafrente, donde hay 7 dependencias de servicio. En sus laterales se ubican la Capilla, la pulpería, la panadería, las cocheras, y dos palomares.

En 1935, el Palacio fue declarado Monumento Histórico Nacional y al año siguiente se convirtió en museo. En la actualidad, alberga uno de los archivos documentales más importantes de la región, con textos que dan cuenta de aspectos económicos, históricos, políticos y sociales de la época. Además, posee una biblioteca de más de 5 mil volúmenes entre libros, folletos y revistas que abarcan desde fines del siglo XIII hasta nuestros días.

También, en los salones del Palacio

Por María Teresa Faisal



El Palacio de las Aguas Corrientes se inauguró en 1894.



En el interior del Palacio de las Aguas Corrientes, hay una estructura de hierro con 12 tanques capaces de contener más de 72 mil litros de agua.

San José, autoridades de los tres poderes nacionales y 305 convencionales constituyentes, juraron la Reforma Constitucional el 24 de agosto de 1994.

El **Palacio de Aguas Corrientes**, se encuentra ubicado en la manzana comprendida por las calles Riobamba, Viamonte, Ayacucho y avenida Córdoba en el barrio de Balvanera de la Ciudad de Buenos Aires. Fue construido entre los años 1887 y 1894 para albergar en su interior grandes depósitos de agua potable para luego ser distribuidos en la ciudad. Por aquellos tiempos se convirtió en el almacenamiento de agua más importante del continente.

La fachada con 300 mil mayólicas inglesas es impactante. Entre las piezas de cerámica esmaltadas hay algunas especiales con el escudo de las por entonces 14 provincias, el de la Nación y el de la Capital Federal. Ya ha pasado más de un siglo y el recubrimiento no ha perdido su atractivo visual ni el impacto que producen los contrastes entre piezas de colores vivos y otras de tonos pálidos. El terracota de planta baja se realza con el ocre de los sectores que sobresalen del frente (pilastras) y con paños horizontales de color celeste verdoso. A estas piezas se sumaron ocho cariátides de hierro fundido ubicadas en las jambas de las ventanas de los cuerpos centrales en las cuatro fachadas. El edificio se encuentra rodeado por jardines y una reja de hierro fundido.

En el interior, hay una estructura de hierro, fabricada por un conjunto de fundiciones belgas, de 180 columnas y tres pisos, con 12 tanques capaces de contener 72.300.000 litros de agua.



El Palacio Errázuriz es la sede del Museo de Arte Decorativo.

Cuenta con un patio central cuadrado de 17 metros de lado, que sirve de iluminación y ventilación a los distintos niveles. En la parte inferior de este patio, las aberturas poseen grandes vitrales ornamentados.

En el edificio funcionan las oficinas de la empresa **Aysa** y el **Museo del Agua y la Historia Sanitaria**. En 1989 este singular Palacio fue declarado Monumento Histórico Nacional.

El **Palacio Fuentes** es un edificio emblemático de la ciudad de Rosario, ubicado en la intersección de las calles Santa Fe y Sarmiento, frente al popular Bar El Cairo, otro ícono de la ciudad.

Su propietario, Juan Fuentes Echeverría, fue un inmigrante gallego nacido a mediados del siglo XIX que se casó con la propietaria de la empresa de carruajes en la cual trabajaba y comenzó su ascenso social, destacándose en la actividad agrícola-ganadera. Con el propósito que perdurara su nombre a

través de una importante obra, mandó a construir el edificio que fue inaugurado en 1927 y se convirtió en un hito de la arquitectura de la ciudad, siendo el primer edificio con estructura de hormigón armado en Rosario. Se destaca la puerta principal, de fundición de bronce de 5 mts. de alto, inspirada en las Puertas del Paraíso del Baptisterio de Florencia, y representa los 4 vientos, las 4 estaciones, la ganadería, la agricultura y las razas humanas. Tiene pequeñas esculturas, donde se mezclan, entre otras, la Venus de Milo, un cacique, su propio rostro y un inmenso escudo con sus iniciales "JF" que se repiten, en menor tamaño, en las puertas secundarias de las calles laterales.

Por encima de la monumental puerta se asoma la torre, que posee un reloj de 4 cuadrantes y sus campanas reproducen las del carillón del Big Ben, de Londres.

El faro y la veleta con el arado fueron un pedido expreso del propietario al arquitecto. El primero, iluminaría la ciu-

dad y debía poder observarse desde sus propiedades rurales, simbolizadas con el arado.

Fuentes imaginó una jerarquía de valores, ubicando a la familia en la cima. Él vivía en el sexto y último piso; el trabajo estaba ubicado en el centro, donde se encontraban las oficinas; en la planta baja se ubicaban los negocios y el Banco, y en el subsuelo el ocio: el Cifré. La confitería emplazada en el subsuelo contaba con 2 salones para fiestas, con servicio para 180 personas en vajilla de Limoges, cristalería de Baccarat y cubiertos de plata. Su mobiliario, decoración y servicio hicieron que se convirtiera en el sitio elegido por la alta sociedad rosarina para sus fiestas y agasajos más importantes. El Cifré cerró definitivamente en 1959.

En 2001, tras años de abandono, el presidente de Fundación para la Democracia decidió comprar la planta baja y el subsuelo del Palacio Fuentes con el propósito de instalar allí el primer **Museo Internacional para la Democracia** privado del mundo.

La puesta en valor y restauración llevó muchos años hasta que en 2019 quedó inaugurado. Su propósito es generar un espacio plural e inclusivo, desde donde promover los valores de libertad, justicia, democracia y respeto por los derechos humanos.

El **Palacio Ferreyra**, en la ciudad de Córdoba, ocupa la manzana comprendida por las calles Chacabuco, Ituzaingó, Derqui, Larrañaga e Hipólito Yrigoyen. Está rodeado de un espléndido parque diseñado por el paisajista **Carlos Thays**. Se terminó de construir en 1916 para ser habitado por la familia del médico cirujano Martín Ferreyra. La obra fue ideada por el arquitecto francés Ernest Paul Sanson, quien trabajó a miles de kilómetros de distancia con un equipo de escultores, artistas y expertos en bronce. La ejecución del proyecto quedó en manos del Ingeniero argentino Carlos Agote. Inspirada en el estilo Luis XVI, se ingresa a través de un portón de hierro fraguado y el predio está rodeado por una reja con adornos dorados de fundición. En el interior del palacio, que posee 35 habitaciones y 19 baños, se encuentra un gran hall central de más de 20 metros de altura, rodeado de varios salones: comedor, biblioteca, escritorio, sala de billar y jardín de invierno. Una escalera imperial da ac-



El Palacio Ferreyra es el actual Museo Superior de Bellas Artes de Córdoba.



Imponentes escaleras del Palacio Ferreyra.

ceso al primer piso donde se ubican los dormitorios y en la segunda planta se encuentran los cuartos de huéspedes. La cocina, el depósito, la caldera, una bodega y dormitorios para el personal de servicio, en el subsuelo.

A partir del 2004, cuando la última descendiente de los Ferreyra, habitaba la residencia, comienza un proceso de transformación de la majestuosa casona en el **Museo Superior de Bellas Artes** de Córdoba que se inauguró tres años después, con el propósito de albergar la colección de arte más grande de la provincia

Tres de los palacios más notables de nuestro país fueron diseñados por el arquitecto francés René Sergent, inspirado en el estilo neoclásico. En 1911 los hermanos Josefina, Elisa y Carlos María de Alvear, casados con Matías Errázuriz, Ernesto Bosch y Mercedes Elortondo, viajaron a Francia y lo contrataron para que construyera sus viviendas. Así fue

el origen del Palacio Errázuriz, hoy **Museo de Arte Decorativo**, el **Palacio Bosch**, actual Embajada de Estados Unidos, y el **Palacio Sans Souci**, que fuera la vivienda de la familia del terrateniente y coronel Carlos María de Alvear, en Victoria, partido de San Fernando, en la provincia de Buenos Aires.

Los Errázuriz Alvear vivieron 18 años en la mansión de Avenida del Libertador y Pereyra Lucena. Allí ofrecieron recepciones, conciertos y bailes de beneficencia. El arquitecto francés se ocupó de que la residencia fuera confortable, e incorporó grandes avances tecnológicos para la época, como un sistema de calefacción central, dos ascensores y un sistema de aspiración centralizado de polvo que hacía más fácil la limpieza. La decoración de la casa responde a la tendencia europea de los siglos XVIII y XIX, y cuenta con un imponente jardín de estilo francés que funciona como prolongación de los salones de la recepción.

Carlos Tahys diseñó
los jardines del
Palacio Sans Souci.



En 1937 la familia la vendió al Estado Nacional, junto con sus colecciones. En la actualidad, el **Museo Nacional de Arte Decorativo** posee más de 6 mil objetos de gran valor, entre los que se destacan un óleo sobre tela de El Greco, tapices del siglo XVI, una escultura de Auguste Rodin y un reloj de bronce que fue un regalo de boda para los reyes Luis XVI y María Antonieta.

A muy pocas cuadras del Museo, sobre la Avenida del Libertador, frente al Rosedal de Palermo, se encuentra el **Palacio Bosch**, que, si bien desde el año 1929 pertenece al gobierno de Estados Unidos de Norteamérica, tiene la particularidad de haber sido diseñado por Sergent y sus interiores estuvieron a cargo de André Carlhian, especialista en clasicismo tradicional francés. Conformado por cuatro plantas, posee un total

de 3396 metros cuadrados construidos.

Ernesto Bosch, que pertenecía a la aristocracia argentina, fue embajador, canciller y primer presidente del Banco Central. Cuando en 1928 Herbert Hoover, habiendo sido electo mandatario norteamericano, visitó nuestro país, le encomendó a su embajador, Robert Woods Bliss, la tarea de conseguir una residencia para habitar, que serviría, además, para cuando futuros mandatarios estadounidenses vinieran de visita. Bliss estaba maravillado con el palacio Bosch, y en varias ocasiones le ofreció a su dueño comprarlo. Cuando en una oportunidad lo hizo público, para no ser descortés, Bosch aceptó a cambio de una cifra exorbitante para la época: 3 millones de pesos. Semanas después, Bliss le comunicó que su gobierno había aceptado comprarlo.

El diplomático argentino debió cumplir con su palabra y venderlo. Fue así que en estos más de 90 años se han hospedado allí presidentes como **F.D. Roosevelt, Dwight Eisenhower, George H. W. Bush y Barack Obama.**

El último proyecto del arquitecto francés para los tres matrimonios fue el **Palacio Sans Souci** con sus cuatro fachadas de piedra, sus escaleras de mármol y toda la carpintería de roble de Eslavonia. Los jardines, que en un principio abarcaban 9 hectáreas, también fueron diseñados por Carlos Tahys.

En 1960, fue adquirido por la familia Durini, que se ocupó de su restauración. Actualmente se explota comercialmente y allí se puede disfrutar del salón de té, las habitaciones para hospedarse y se realizan eventos. ■

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

Vuelve a brillar una histórica confitería de Buenos Aires

La Confitería Del Molino abrió sus puertas al público después de 25 años, con inscripción previa en la web, los primeros días de julio pasado, en la primera visita, unas ocho mil personas pudieron visitar el salón principal, el primer piso, el primer subsuelo y la cúpula. La recuperación de la fachada de la confitería del Molino invita a las nuevas generaciones a conocer un lugar representativo de la belle époque porteña.

Por Wenceslao Wernicke

Confitería del Molino en construcción.



La ciudad de Buenos Aires, en manos del Congreso Nacional, vuelve a recuperar una de las confiterías históricas más emblemáticas del barrio de Balvanera. Se trata de la confitería del Molino, un referente de los cafés notables porteños.

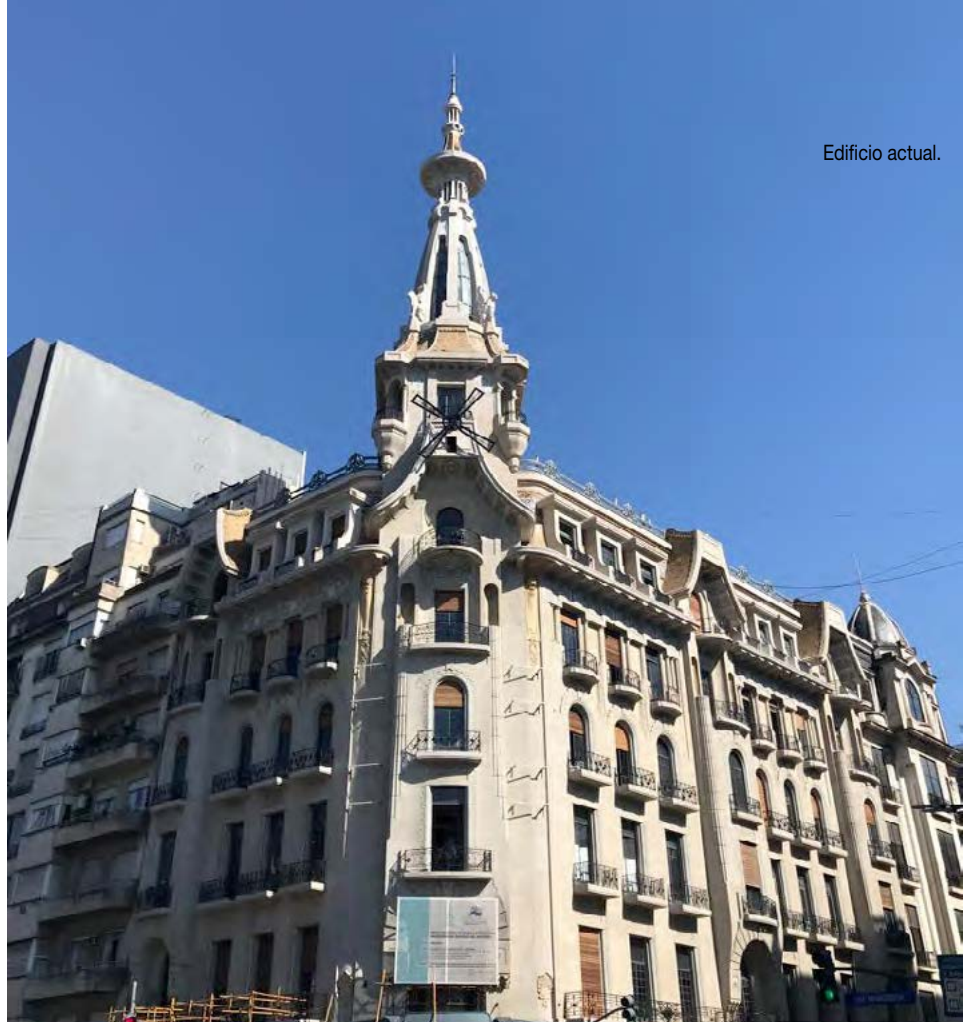
No solo su historia lo posiciona como uno de los lugares gastronómicos más reconocidos en la ciudad, sino también su arquitectura y, en especial, su fachada lo convierte en pintoresco.

Una esquina de claras características Art Noveau con un molino en su cúspide hace que, por lo menos, sea curioso el paisaje del entorno del Congreso. Y eso, es lo que hace la Confitería del Molino, llamar la atención de todos los transeúntes que pasen por allí.

La historia comienza a una cuadra de su lugar actual, más precisamente en Rivadavia y Rodríguez Peña. Hacia fines del siglo XIX un inmigrante italiano, Cayetano Brenna, especialista en pastelería abrirá una confitería que se llamará Confitería del Centro. Años más tarde en sus cercanías se instalará el Molino de Lorea -primer molino harinero de Buenos Aires- y la confitería pasará a llamarse Antigua Confitería del Molino.

En 1905 la confitería comenzó a funcionar también en la esquina de Rivadavia y Callao -frente al Congreso Nacional-, en 1910 culminan las obras de la nueva plaza del Congreso y Brenna decide construir un nuevo edificio para unificar sus dos locales.

Brenna se pone en contacto con el afamado arquitecto italiano Francesco Gianotti, quién construyó, entre otras obras, la Galería Güemes de la calle Florida y el Banco Comafi de Diagonal Norte.



Edificio actual.



Publicidad de 1918 mostrando el interiores de uno de los salones

El propietario le encomendó al arquitecto la construcción del edificio nuevo pero le puso una condición, su confitería en Rivadavia y Callao -contaba con algunos pisos- debía seguir trabajando. La obra debía realizarse sobre el viejo edificio. Es así que Gianotti se valió de todos sus cono-

Confitería del Molino en construcción.



cimientos para que la obra no interfiriera con la actividad de la confitería. Las columnas de hierro fueron colocadas de manera que sostuviesen los subsuelos y la planta baja y sobre ellas se colocó la estructura de hormigón armado que sostiene el resto del edificio.

Finalmente, a pesar de aún no estar concluido, se inaugura el nuevo edificio de la Confitería el Molino el 9 de Julio de 1916, aprovechando la fecha del centenario de la independencia. Pero será en 1917 que Cayetano Brenna lo inaugurará tal cual se puede ver hoy.

Francisco Gianotti era un representante del Art Nouveau y eso lo plasmó en la confitería del Molino. El edificio se encuentra entre uno de los más notables de su época por la calidad de los materiales utilizados para su construcción, mucho de ellos importados. En la obra podemos observar los revestimientos de mármol de las columnas, pilastras y paneles del interior, así como algunas obras de arte traídas de Italia, que le dan un toque lujoso a los salones.

Su fachada, con una destacada esquina, muestra un trabajo simétrico revestido en piedra París. Se destaca en la ornamentación alguna influencia Veneciana, misma que se aplicó en un edificio vecino a pocos metros del lugar, el Instituto Biológico Argentino -su estilo es contenido para otra nota-.

Tanto los balcones de su esquina como su cúpula Art Nouveau despierta la curiosidad del observador, lo que más va a llamar la atención es el molino flamenco en la parte superior del edificio. El conjunto de su fachada remite a un estilo único realizado para esta obra dándole una suntuosa personalidad a la confitería.

El inmueble, de estilo académico, se compone por tres

Detalles del edificio.





Primera confitería
en Rivadavia y
Rodríguez Peña.

Interior de la confitería.



subsuelos, una planta baja y cinco pisos. Los salones para fiestas estaban en la esquina, y los tres subsuelos alojaban una planta de elaboración integral, una fábrica de hielo, las bodegas, los depósitos y el taller mecánico. Los pisos superiores se destinaban para viviendas u oficinas.

En 1938 fallece Cayetano Brenna y la confitería comien-

za un periplo de cambio de dueños y de algún cierre temporal. El cierre definitivo va a producirse en el año 1997. El estado de abandono hizo que parte de la ornamentación se deteriorara considerablemente, el vandalismo también hizo lo suyo, especialmente en la desaparición de una obra de arte que posaba en el balcón del primer piso.

Luego de varios proyectos de recuperación, finalmente la Cámara de Diputados adquiere el edificio y en este último año se hicieron grandes obras de remodelación recuperando totalmente su fachada. A pesar de no abrirse al público, ya se han hecho actos de inauguración y se ofrecen visitas guiadas. Se prevé que en las próximas semanas volverá la atención al público y recuperará su esplendor perdido hace unas décadas atrás.

La confitería continuará funcionando, como así también algunos salones y se prevé en sus pisos superiores oficinas de la Cámara de Diputados de la Nación.

La confitería del Molino volverá a componer un paisaje turístico en la pintoresca esquina de Rivadavia y Callao. ■

Para anunciar en

GESTION DE
CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a
anunciantesgestiondeconsorcios@aiersh.org.ar

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D

Tipología: viviendas sociales construidas por intermedio de operadoras oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales \$ 31.100

De 21 a 40 U. F. \$ 1.440

De 41 a 50 U.F. \$ 1.210

De 51 a 60 U.F. \$ 1.110

De 61 a 70 U.F. \$ 1.010

De 71 a 80 U.F. \$ 910

De 81 a 100 U.F. \$ 780

De 101 U.F. en adelante \$ 660

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales \$ 37.700

De 21 a 40 U. F. \$ 1.740

De 41 a 50 U.F. \$ 1.440

De 51 a 60 U.F. \$ 1.260

De 61 a 70 U.F. \$ 1.120

De 71 a 80 U.F. \$ 1.040

De 81 a 100 U.F. \$ 940

De 101 U.F. en adelante \$ 780

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B

Tipología: consorcios con servicios comunes y centrales (se entiende como servicios centrales: calefacción central; secarropas central; climatización central o cualquier servicio que se brinde de manera conjunta a dos o más unidades).

Mínimo hasta 20 U.F. \$ 46.900

De 21 a 40 U. F. \$ 1.900

De 41 a 50 U.F. \$ 1.760

De 51 a 60 U.F. \$ 1.590

De 61 a 70 U.F. \$ 1.460

De 71 a 80 U.F. \$ 1.260

De 81 a 100 U.F. \$ 1.120

De 101 U.F. en adelante \$ 940

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales y de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parqueizado, etc.).

Mínimo hasta 20 U.F. \$ 61.800

De 21 a 40 U. F. \$ 1.960

De 41 a 50 U.F. \$ 1.810

De 51 a 60 U.F. \$ 1.760

De 61 a 70 U.F. \$ 1.620

De 71 a 80 U.F. \$ 1.570

De 81 a 100 U.F. \$ 1.440

De 101 U.F. en adelante \$ 1.250

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort (se entiende de súper confort a aquellos que posean 3 o más amenities, ej. lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parqueizado).

Mínimo hasta 20 U.F. \$ 77.000

De 21 a 40 U. F. \$ 2.110

De 41 a 50 U.F. \$ 1.980

De 51 a 60 U.F. \$ 1.810

De 61 a 70 U.F. \$ 1.760

De 71 a 80 U.F. \$ 1.650

De 81 a 100 U.F. \$ 1.570

De 101 U.F. en adelante \$ 1.340

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 \$ 380.000

Nota: En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guarda coches, bauleras y/o unidades funcionales con destino a cocheras) serán tarifadas en un 50 % de una unidad funcional.

Los honorarios aquí expuestos, no tendrán variación por la zona en la que se encuentre el edificio dentro de una misma ciudad.

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.

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

Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 6.600

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 10.400

RPA Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 13.500

RPA Disp 856 / Gob Bs.As. Mis Expensas (corresponde mensualmente si se obliga a tener que escanear toda la información para colgar la liquidación de expensas en un sitio web ante la solicitud de los propietarios). \$ 6.600

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 6.600

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 6.600

Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 8.300

Gestiones

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 10.100

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 300) 10 %

AFIP - Administración Federal de Ingresos Públicos

Gestión AFIP - Alta / Baja / Modificaciones Temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. (por trámite) \$ 2.800

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 17.500

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 5.400

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 17.900

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 17.700

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación, ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por la C.A.P.H.y A.I.

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).

VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2022 - GCABA AGIP

IMPUESTO		ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE-23	
IB Ingresos Brutos	(e-ARCIBA) Agentes de Recaudación, Presentación de DDU y pago (Relaciones y Percepciones)	Todas las CUIT													
	Contribuyentes Convenio Multilateral (DV - CUIT)	Terminación 0 a 2	17	15	15	18	16	15	15	16	15	17	15	16	16
		Terminación 3 a 5	18	16	16	19	17	16	18	17	16	18	16	17	17
		Terminación 6 a 9	19	17	17	20	18	21	19	18	19	19	17	19	18
	Contribuyentes Locales, Actividad Especial y Bajas de Recaudación (DV - CUIT) (*)	Terminación 0 a 1	13	14	14	11	16	13	11	12	12	11	14	12	16
		Terminación 2 a 3	14	15	15	12	17	14	12	16	13	12	15	13	17
		Terminación 4 a 5	17	16	16	13	18	15	13	17	14	13	16	14	18
		Terminación 6 a 7	18	17	17	18	19	16	14	18	15	14	17	15	19
	Régimen Simplificado	Terminación 8 a 9	10	10	10	20	21	15	19	16	17	10	16	20	
		Terminación 0 y 1	17	17	17	17	17	18	19	19	18	18	17	17	17
		Terminación 2 y 3	18	18	18	18	18	19	20	20	22	22	18	18	18
		Terminación 4 y 5	19	21	19	20	21	20	21	21	23	23	19	19	19
		Terminación 6 y 7	20	22	20	22	20	21	22	24	24	20	20	20	20
	Declaración Jurada Anual Año 2021	Terminación 8 y 9	21	23	23	23	22	22	23	23	25	25	23	23	23
		Terminación 0 y 1													
Terminación 2 y 3															
Terminación 4 y 5															
Contribuyentes Locales	Terminación 6 y 7														
	Terminación 8 y 9														
	Terminación 0 y 1														
	Terminación 2 y 3														
Recategorización Cuantitativa Régimen Simplificado (DV - CUIT)	Todas las Terminaciones	1 al 31				1 al 31				1 al 30				1 al 31	
	Terminación 0 a 2					10									
	Terminación 3 a 5					17									
	Terminación 6 a 7					18									
Declaración Jurada Anual Año 2021	Terminación 8 a 9					19									
	Terminación 0 y 1														
	Terminación 2 y 3														
	Terminación 4 y 5														

IMPUESTO		ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE-23
ABL Inmobiliario	Partidas Pares y Débito Automático	31	07	07	07	06	07	07	08	07	06	07	07	
	Partidas Impares	14	14	14	18	13	14	14	16	14	14	14	14	
	Grandes Contribuyentes	21	21	21	20	21	21	22	21	21	21	22	21	
	Diferencias por modificaciones en el estado de Empadronamiento				14	12	12	13	12	12	13	12	14	12
	2° Vencimiento				31	29	31	30	29	31	30	31	30	30
CdM	Contribución de Mejoras										20			
	2° Vencimiento										31			

IMPORTE: Los vencimientos que conforme la legislación caen en un día inhábil, se trasladan al día hábil inmediato siguiente.
 (*) Contribuyentes comprendidos en la Declaración Simplificada: los vencimientos para el pago operan a los 30 días corridos. En caso de aceptar la propuesta de liquidación por un importe superior, los vencimientos operan a los 60 días corridos.

IMPUESTO		ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE-23
PAT	Terminación 3 a 3 Motovehículos y Débito Automático	10	08	08	08	08	08	08	08	11	12			
	Terminación 4 a 6	17	18	15	16	17	15							
	Terminación 7 a 9 y Grandes Contribuyentes	24	22	22	22	24	22							
Contribuciones Adicionales e Incentivos	Cuota Anual				15									
PF Plan de Facilidades	Leyes													
	N° 6195/19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	N° 5616/16	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	N° 3461/10	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	N° 2406/07	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	N° 671/01	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Decretos													
	N° 606/96	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	N° 02/2021 (*)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	N° 224/2021 (*)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Resoluciones													
	N° 02/2021 - Planes 606/96 Rehabilitados (**)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	N° 890/MHFGC/20*	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	N° 3028/MEFGC/19	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	N° 257/19													
N° 477/12														
N° 240/08														
N° 4058/06	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
N° 3200/06														
N° 2722/SH y F104														
N° 1795/03														
N° 1651/DH y F101														
N° 801/00														

(*) Ley N° 6195/19, Ley N° 5616/16, Ley N° 3461/10, Res. 890/MHFGC/20 y Res. N° 2/21: 2° vencimiento 25 de cada mes. A debitar en la cuenta de la CBU informada.
 (**) En el caso de los Planes de Facilidades de pago regulados por el Decreto N° 606/96 que hayan sido rehabilitados, el vencimiento de las cuotas de la moratoria es el día doce (12) de cada mes.
 IMPORTE: Los vencimientos que conforme la legislación caen en un día inhábil, se trasladan al día hábil inmediato siguiente.

IMPUESTO		ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE-23
PUB	Agentes de Retención Pequeños y Grandes Contribuyentes	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Mobiliario Urbano en Vía Pública				14				14		12		14	
	Contribución por Publicidad móvil en medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro								14					
	Contribución por Publicidad portada o fijas de cualquier modo en puertas, ventanas o vidrieras de locales comerciales								14					
	Contribución por Publicidad colocada en estadios deportivos, y estaciones de autobuses								14		14	12	12	
GA	Generación de residuos urbanos húmedos no reciclables	13			13			13			13			13
	Gravámenes sobre estructuras, soportes o portales de aleros	18	14				14			12				12
VP	Vehículos Gastronómicos	10	10	10	11	10	10	11	10	12	11	10	12	
	Cant. por uso y ocupación de la superficie y el espacio aéreo: puentes, puntas, cornisas, postes de refuerzo y soportes para apoyos. Cant. por uso y ocupación del subsuelo de la vía pública.			14				13		12				12
IS	Gravamen que incide sobre ferias													14
	Impuesto de Sellos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

IMPORTE: Los vencimientos que conforme la legislación caen en un día inhábil, se trasladan al día hábil inmediato siguiente.

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		
	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 CLOACALES

DEG Destapaciones

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

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Gama Ingeniería

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

GAS

Depos Servicios

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

Tritec de Héctor J. Mazzola

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

HERRERÍA

Frentek

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

Obras y Pinturas

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

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

LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas
Libro de Registro de Propietarios

RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

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

GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

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

OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

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

Valores preferenciales para socios de AIERH

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

