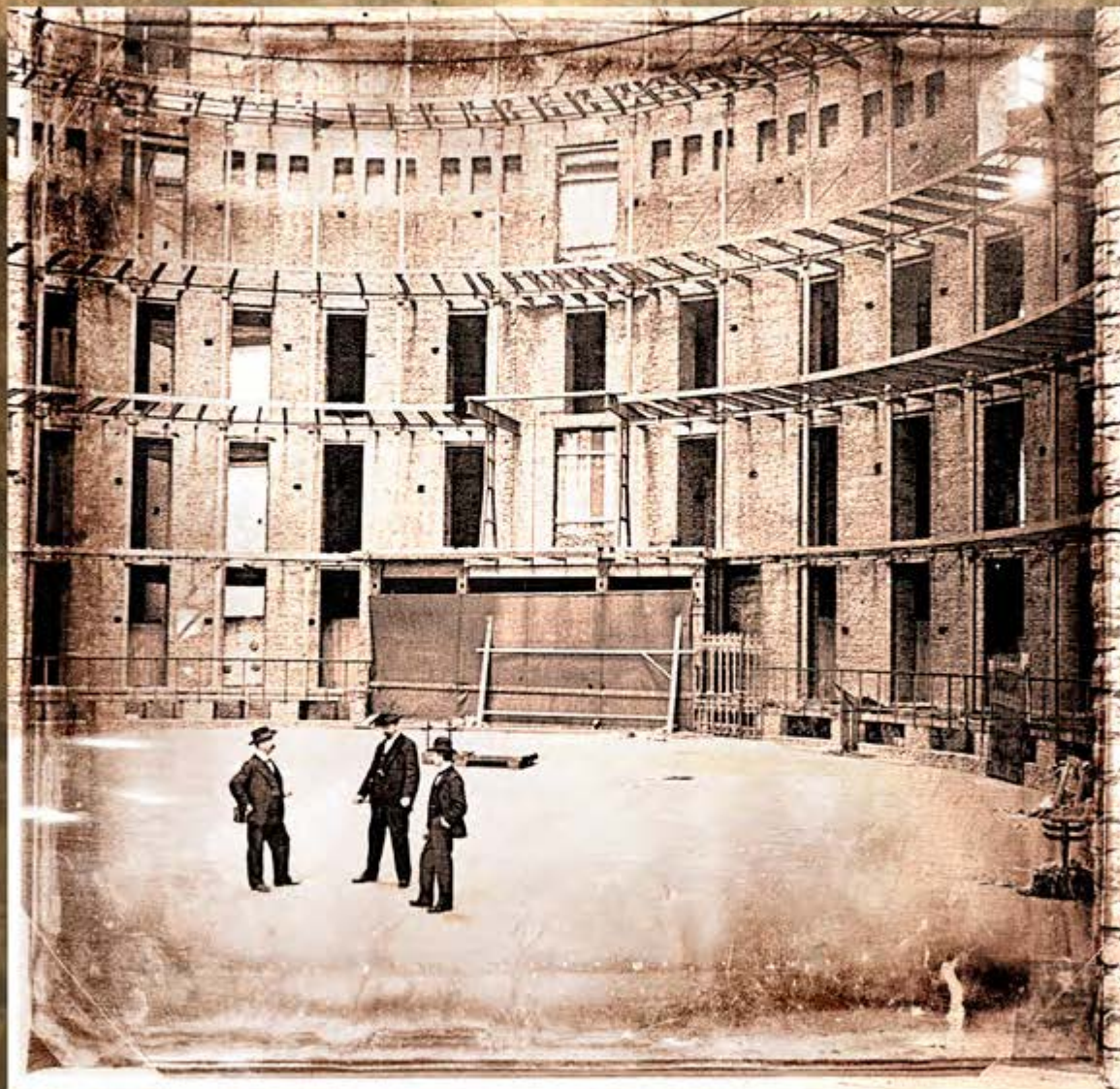


# GESTIÓN DE **CONSORCIOS**

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - Nº177  
EDICIÓN DIGITAL  
AGOSTO/ SEPTIEMBRE 2022



**PROTECCIÓN A LA VIVIENDA (ex Bien de Familia)**

**FACTURADOR MOVIL**

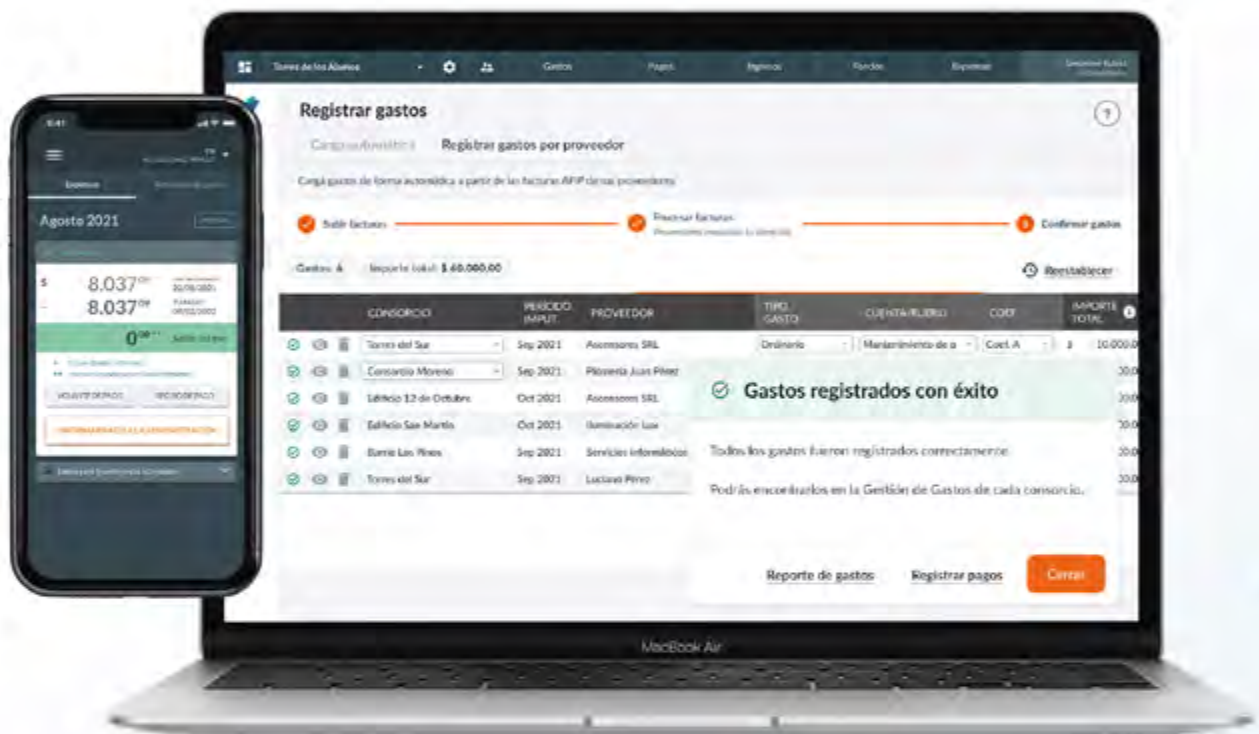
**REGULARIZACION DE OBRAS EN CONTRAVENCION**

**CÚPULAS PICTÓRICAS**



# ¿Te gustaría dejar de cargar tus facturas a mano?

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



Con ConsorcioAbierto podés:  
**Cargar automáticamente tus facturas AFIP**

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

¡Y mucho más!

**¡Contactanos y probá el sistema gratis!**

☎ (011) 5256 5359 - int. #1

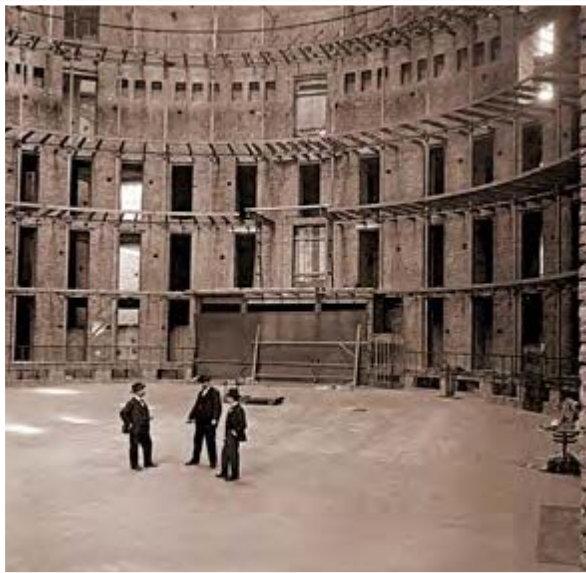
📞 +54 11 3445 5660

✉ [ventas@consorcioabierto.com](mailto:ventas@consorcioabierto.com)

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

Migramos tus consorcios en 24 horas 100% gratis





# SUMARIO

AÑO XXIX - Nº177 EDICIÓN DIGITAL  
AGOSTO / SEPTIEMBRE 2022

El arquitecto Víctor Meano en las obras del Teatro Colón.

- 04. EDITORIAL**
- 06. PROTECCIÓN A LA VIVIENDA (ex Bien de Familia)**  
El régimen de protección a la vivienda en el Código Civil y Comercial
- 12. FACTURADOR MÓVIL**  
Desde el celular es posible gestionar las facturas a través de la aplicación "Facturador Móvil"
- 16. ALQUILERES TEMPORARIOS TURÍSTICOS**  
Las viviendas alquiladas a turistas deben estar registradas
- 19. NOVEDADES AFIP**
- 20. AFIP. NUEVAS MODALIDADES**  
Libro de sueldos digital y certificado de trabajo
- 26. REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**  
Obras en construcción con el Código de edificación y Código urbanístico
- 30. REFLEXIONES SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
La casa de los conflictos
- 32. EL DESCANSO DE LOS TRABAJADORES CON VIVIENDA**  
Los horarios de descanso de los trabajadores de edificios
- 36. JURISPRUDENCIA**  
Vivienda para el personal del consorcio de propietarios
- 39. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**
- 39. PRÓXIMOS FERIADOS CON FINES TURÍSTICOS Y ASUETOS del CCT 589/10**
- 40. ARTE INTERIOR**  
Cúpulas pictóricas
- 44. VÍCTOR MEANO**  
El arquitecto con una brillante carrera interrumpida por una tragedia
- 48. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR**
- 50. VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2022 - GCABA AGIP**
- 51. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES**
- 52. GUÍA DE PROVEEDORES**



**ASOCIACIÓN INMOBILIARIA  
EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL**

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

Miembro fundador de la Unión  
Latinoamericana de Administradores  
Inmobiliarios

MORENO 1881 (1094) Buenos Aires

Tel./Fax: 4371-5570 / 5609

E-mail: [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

[www.aierh.org.ar](http://www.aierh.org.ar)

Instagram: [aierh\\_ok](https://www.instagram.com/aierh_ok)

Facebook: [@aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)

Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)

You Tube: [AIERH](https://www.youtube.com/AIERH)

**COMISION DIRECTIVA**

Raúl Costa

Presidente

Patricia Fernández

Secretaria

Aberto Lissa

Tesorero

Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,

Mónica Kremer

Vocales

Claudio Castiglioni

Vocal suplente

Alejandro Orlando, Marianela Desages

Revisores de cuentas

Luis Mercado

Revisor de cuenta suplente

**PROFESIONALES**

Asesoramiento contable-administrativo:

Beatriz Laura Colucci,

Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)

Asesoramiento previsional:

Marta Rellán

Alberto Lissa (Contadores)

Asesoramiento legal:

Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,

Marianela Desages (Abogadas)

**AIERH DELEGACION CUYO**

Maza 230 – (5600) San Rafael, Mendoza

Tel/Fax: 02604-435694/ 261-5026884

[aierhcuyo2@speedy.com.ar](mailto:aierhcuyo2@speedy.com.ar)

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

Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

## EDITORIAL

En este espacio nuestros lectores suelen encontrar opiniones críticas, tanto sobre las disposiciones que afectan la actividad del administrador de consorcios, como de otras adversidades con que les toca lidiar en la práctica.

Nadie desconoce, la compleja situación económico- financiera por la que transitamos y ello incide en la diligencia con la que se resuelven los asuntos consorciales y también en el buen ánimo de todos.

Pero el aumento de expensas es necesario, he aquí que cuando más queremos esforzarnos en mejorar los vínculos interpersonales, contamos con menos recursos para atender con prioridad las necesidades y requerimientos de los vecinos.

Por eso en esta época creemos que debemos focalizar más que “siempre”, en qué aptitudes y actitudes redundarán en un trabajo más productivo y a la vez gratificante.

Tal vez se pueda profundizar en la elección de estrategias adecuadas que permitan sostener vínculos armoniosos, sin comprometer nuestro rendimiento profesional ni poner en riesgo la responsabilidad de la actividad.

Por último y como siempre deseamos disfruten de las notas seleccionadas para este número y les resulten de utilidad.

### **Dra. Patricia Fernández**

---

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - N°177 EDICIÓN DIGITAL - AGOSTO / SEPTIEMBRE 2022

DIRECTORA

**Patricia Fernández**

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

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

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

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

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

Registro de la Propiedad Intelectual N° 915.241

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





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.





# El régimen de protección a la vivienda en el Código Civil y Comercial

El Código Civil y Comercial de la Nación, establece la figura de “Vivienda” en los artículos 244 y siguientes y regula el régimen de protección a la vivienda que antes la ley 14394 establecía como “bien de familia”, si comparamos ambos regímenes encontraremos varios cambios interesantes. En la presente se analizará una primera parte de las características más destacadas del nuevo régimen de protección a la vivienda y en próximas notas se analizarán las restantes.

Por la Dra. Marianela Desages

**P**rimera, podemos resaltar que lo que, antes la ley 14394, determinaba como “Bien de Familia” actualmente ya no se lo denomina más así, porque lo que se protege es la vivienda y no a la familia. Actualmente una persona que no tiene familia también podría afectar su inmueble al régimen de protección.

## AFECTACIÓN

Debe ser inscripto en el Registro de la

Propiedad Inmueble de la zona donde se ubique la vivienda en cuestión.

Un/a propietario/a o los condóminos/as de un inmueble pueden decidir afectar, es decir inscribir ante el Registro de la Propiedad Inmueble, el inmueble bajo el régimen de “Vivienda” o “protección de la vivienda”.

Debe ser un sujeto capaz para disponer a título oneroso.

En el caso de que el inmueble pertenezca en condominio a varias perso-

nas es indispensable el consentimiento de la totalidad de todas ellas para la afectación. Podría, también, el titular de una unidad funcional afectar a este régimen su inmueble.

La regulación de los legitimados para la afectación se establece en el art. 245 CCyC: “Legitimados. La afectación puede ser solicitada por el titular registral; si el inmueble está en condominio, deben solicitarla todos los cotitulares conjuntamente. La



# BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT

Francisco Pendas  11 6260-9390

Sebastián Arguello  351 564-0816

afectación también puede disponerse por actos de última voluntad; en este caso, el juez debe ordenar la inscripción a pedido de cualquiera de los beneficiarios, o del Ministerio Público, o de oficio si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida. La afectación también puede ser decidida por el juez, a petición de parte, en la resolución que atribuye la vivienda en el juicio de divorcio o en el que resuelve las cuestiones relativas a la conclusión de la convivencia”.

### DIFERENCIAS ENTRE EX “BIEN DE FAMILIA” Y ACTUAL “VIVIENDA” O “PROTECCIÓN A LA VIVIENDA”

No se regula ya como bien de familia, dado que en el nuevo régimen ampara más allá de la vivienda familiar, es decir que se protege al titular del inmueble independientemente si este tiene o no familia, ello conlleva un enorme avance en comparación con el anterior régimen regulado por la ley 14394 que establecía al “bien de familia”. De esta manera lo ha considerado destacada doctrina: “En síntesis, el nuevo régimen de protección de la vivienda encuentra su fundamento en el derecho humano que toda persona tiene a la vivienda y no en la protección de la familia de hecho, excede el marco familiar y se transforma en un instituto independiente de la familia, aunque no ajeno a ella...”<sup>1</sup>

Esto se debe a que puede resultar como beneficiario el mismo constituyente.

Art. 246: “Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:

a. el propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes; b. en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente”.

Los mencionados en el artículo transcrito son quienes el Código establece como beneficiarios, es necesario resaltar que al menos uno de ellos debe habitar en el inmueble, así lo exige el art. 247 al determinar la: “Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble”.



Este artículo demuestra que es necesario que se cumpla con el destino de vivienda, puesto que perdería el sentido o el fin si el inmueble estuviese desocupado.

El Dr. Kiper al respecto nos enseña: “no tendría sentido este régimen de protección especial, que limita los derechos de eventuales acreedores, si el inmueble estuviese vacío”<sup>2</sup>.

*Este artículo demuestra que es necesario que se cumpla con el destino de vivienda, puesto que perdería el sentido o el fin si el inmueble estuviese desocupado.*

### SÓLO UN INMUEBLE

En los supuestos que una persona resulta ser titular único de varios inmuebles afectados debe optar por uno de ellos para afectar al régimen de vivienda. Así lo dispone el tercer párrafo del art. 244: “...No puede afectarse más de un inmueble. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término.”

Resulta una novedad en comparación con el régimen anterior porque en la actualidad se puede afectar solamente una parte del valor del inmueble,

en el régimen anterior solamente era admisible afectarlo por la totalidad.

### EJECUCIÓN POR DEUDAS: DIFERENCIA ENTRE LAS ANTERIORES Y LAS POSTERIORES A LA AFECTACIÓN

Desde la afectación el inmueble queda sujeto a la protección del régimen.

La protección surte efectos para las deudas posteriores a la inscripción. No para las deudas contraídas con anterioridad.

Art 249 primera parte: “Efecto principal de la afectación. La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación. La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción”

Es decir, los acreedores de causa posterior, en principio no podrían solicitar judicialmente el embargo y posterior ejecución sobre ese inmueble. Sin embargo, hay ciertos supuestos expresos, en los cuales a pesar de que la deuda haya sido contraída con posterioridad a la afectación, pero igualmente el acreedor podría lograr que el juez ordene el embargo y posterior ejecución sobre ese inmueble.

Existen casos de excepción (regulados por el Código) que a pesar de haber sido contraída la deuda con posterioridad a la afectación, de todas maneras, el acreedor puede exigir judicialmente la ejecución de ese inmueble afectado. Son supuestos tutelados por el art. 249 en su segundo párrafo, que por su importancia la deuda es protegida por encima de la protección de la vivienda. La segunda parte del art. 249 CCyC impone como excepciones las siguientes:



# Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES  
PINTURA DE MEDIANERAS

## TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES  
HERRERIA DE EXTERIOR  
HIDROLAVADO

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

### REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

ingenieriaeyh@gmail.com

www.frentek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

**GC** GRUPO  
CREMONESI  
grupocremonesi.com.ar

Desde  
1966



Portones automáticos  
Cortinas metálicas

## UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas  
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños  
a medida



Garantía  
12 meses



Servicio  
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

# Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa  
que realiza tallado  
antideslizante normalizado

# 1

Solución, rápida,  
limpia práctica y  
económica.

# 2

No requiere  
mantenimiento  
El tallado es grabado en la  
piedra

# 3

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

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

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

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



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

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

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

a. obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;

b. obligaciones con garantía real sobre el inmueble, constituida de conformidad a lo previsto en el artículo 250;

c. obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda;

d. obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores de edad, incapaces, o con capacidad restringida...”

En el supuesto que algunos/as de los/las acreedores/as mencionados en los incisos del art. 249 o un/a acreedor anterior logre judicialmente que se ejecute el inmueble y de la subasta resulte dinero remanente (una vez que se ha satisfecho el crédito de ese/a acreedor que obtuvo la ejecución) ese dinero que sobre, debe ser entregado al /la titular del inmueble subastado.

De esta forma lo prevé el art. 249 en los párrafos siguientes: “...Los acreedores sin derecho a requerir la ejecución no pueden cobrar sus créditos sobre el inmueble afectado, ni sobre los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio, aunque sea obtenido en subasta judicial, sea esta ordenada en una ejecución individual o colectiva.

Si el inmueble se subasta y queda remanente, éste se entrega al propietario del inmueble.

En el proceso concursal, la ejecución de la vivienda sólo puede ser solicitada por los acreedores enumerados en este artículo”.

## LA ESPECIAL SITUACIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES

Ya la doctrina y la jurisprudencia con la vigencia de la Ley 14394 determinaban que las expensas comunes no se veían perjudicadas si el propietario había sometido su departamento al régimen, el argumento que utilizaban era que la obligación era previa por estar incluida en el reglamento, el cual siempre era anterior a la afectación al régimen por parte del propietario.

La doctrina y la jurisprudencia aseguraban que la inscripción como bien de familia siempre es posterior al acto de la adhesión al reglamento. No pue-



de argumentarse de manera válida que el incumplimiento se produzca tiempo después, porque la asunción de la obligación es siempre anterior<sup>3</sup>.

Resulta más claro y sencillo con la regulación del Código Civil y Comercial actual, porque de manera expresa determina que no es oponible al acreedor de las expensas (este es el consorcio a través de su representante el administrador) la afectación por parte del titular de la unidad funcional al ré-

**La doctrina y la jurisprudencia aseguraban que la inscripción como bien de familia siempre es posterior al acto de la adhesión al reglamento.**

gimen de vivienda.

Debido a la excepción del art. 249 inc. a del CCyC, mencionada precedentemente no podría el titular de una unidad funcional defenderse alegando que su vivienda se encuentre afectada al régimen. Deberá el juez ordenar de todos modos la ejecución del inmueble en el supuesto que el deudor no cancele su deuda con el consorcio.

En referencia al agregado en especial que hace el art. 249 respecto a las expensas la doctrina ha explicado que: “Constituye una novedad la referencia a las deudas por expensas. Se justifica la inclusión, en razón de la trascendencia que ellas poseen, para el régimen de propiedad horizontal. Por tal motivo, las ex-

pensas son recubiertas de una serie de garantías que posibilitan su cobro. En este sentido, se ha dicho —aquí cabe mencionar a Laquis-Siperman— que el cobro de expensas es un aspecto importantísimo, ya que el incumplimiento de sus obligaciones por parte de alguno o algunos copropietarios coloca en serias dificultades al edificio y compromete la eficiencia del sistema instaurado por la ley”<sup>4</sup>.

Entonces, resulta de vital importancia resaltar que: es facultad del consorcio, por todo lo mencionado, poder exigirle el pago de expensas al/la titular de la unidad funcional (y a los/las demás obligados/as al pago del art. 2050 CCYC-poseedores por cualquier título). Cuando no se logre el cobro extrajudicial, el consorcio está facultado para iniciar el cobro ejecutivo de expensas a través de su representante legal, que es el /administrador/a, a pesar de que el departamento se encuentre afectado hace mucho o poco tiempo bajo el régimen de protección analizado en la presente. ■

## Referencias

1. Gonzalo Pérez Pejic en *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso- Directores. Ministerio de Justicia y Derechos humanos. Presidencia de la Nación. Injofus. SAIJ. Tomo I pág. 410.
2. Kiper Claudio “Manual de Derechos reales. Segunda edición actualizada” Ed. Rubinzal – Culzoni Editores, año2021, pág. 243
3. Conf. Lilita Abreut de Begher: “Cobro de expensas. En el régimen de la propiedad horizontal, según ley 13512”, Ed. Quorum, pág. 47.
4. Gonzalo Perez Pejic en *Código Civil...cit*, Injofus. SAIJ. Tomo I, pág. 419.





# 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



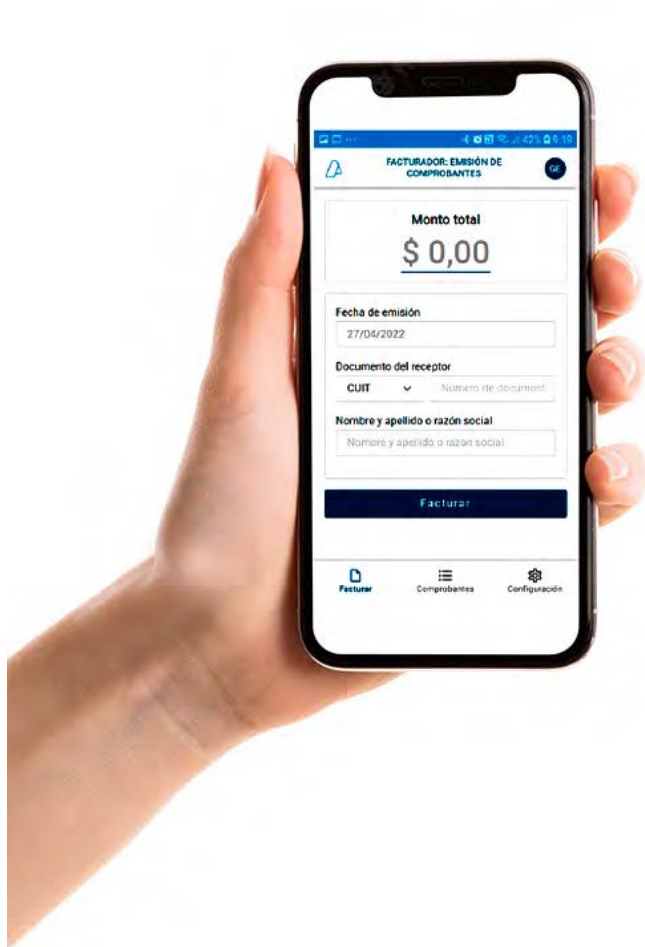
+54 9 11-4048-0459



ventas@lahigiene.com.ar

Seguinos en nuestras redes sociales





# Desde el celular es posible gestionar las facturas a través de la aplicación "Facturador Móvil"

Como todos ya saben quienes estén obligados y también quienes opten por su utilización, al emitir una factura electrónica, emiten un comprobante digital con validez equivalente a la factura en papel, sin necesidad de su impresión, pudiendo gestionarlas y almacenarlas desde cualquier dispositivo electrónico. El facturador móvil es una nueva aplicación que permitirá realizar dicha tarea desde dispositivos como el celular. A continuación, el paso a paso explicado por la AFIP en su página web.

Fuente: <https://www.afip.gov.ar/facturador/>

**E**l facturador permite por ejemplo que monotributistas emitan tickets a consumidores finales desde su celular.

Esta nueva herramienta está disponible para:

- Los pequeños contribuyentes de las categorías A, B y C.
- Los monotributistas sociales.

El facturador permite consultar y compartir los comprobantes emitidos.

La herramienta busca:

- ✓ Simplificar el proceso para que los monotributistas de las categorías más bajas cumplan con la obligación de emitir tickets.
- ✓ Fomentar la inclusión financiera y formalización de la economía.



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



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

## SERVICIOS

### SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso ágil de facturas y cobranzas

### PROCESAMIENTO INTEGRAL

### EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

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

### SUELDOS

### CARGAS SOCIALES

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

### DECLARACIONES JURADAS

### LIBRO DE SUELDOS

**24** HS **ENTREGA EN**  
**DOMICILIO**

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

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



**SIPAC**  
computación

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

✓ A los consumidores les permite obtener un respaldo documental de sus operaciones.

El facturador se descarga en el dispositivo de cada monotributista y se accede desde un ícono como el resto de las aplicaciones.

Para comenzar a emitir comprobantes debe ingresarse a la aplicación, completar el CUIT y clave fiscal e indicar número de ingresos brutos, leyenda y nombre de fantasía para que figuren en los comprobantes. Este paso solo deberá realizarse en el primer ingreso.

### PROCEDIMIENTO EN 3 PASOS

- 1.- Ingresar con CUIT y clave fiscal
- 2.- Completar los datos
- 3.- Confirmar la operación

Como medida de mayor seguridad se incluyó la identificación con huella dactilar para evitar el acceso de personas no autorizadas.

Se tendrá mayor tiempo de conexión, el logueo ofrece la posibilidad de sesiones mayores a 8 horas.

Con referencia a los puntos de venta, el sistema lo genera automáticamente para comenzar a facturar.

También permite visualizar, descargar y compartir los comprobantes emitidos desde cualquier dispositivo.

### REPRESENTADOS

Permite emitir comprobantes en nombre de terceros

### ¿CÓMO INSTALARLO?

Ingresar en [facturador.afip.gov.ar](http://facturador.afip.gov.ar)

#### Para ANDROID:

Utilizar navegador **Google Chrome**

1. Hacer click en **“Instalar”** y descargar
2. Se genera un **acceso directo** en la pantalla de inicio del celular
3. Ingresar con **CUIT y clave fiscal** e informar los **datos adicionales** de los comprobantes

#### Para IOS

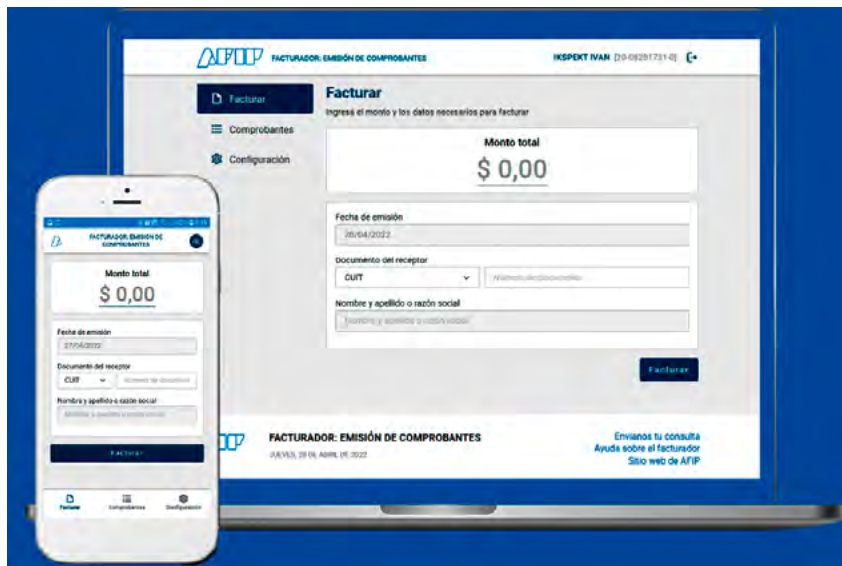
Utilizar navegador **Safari**

1. Hacer click en **“Instalar”** y descargar
2. Seleccionar **“Compartir”** y luego indicar **“Agregar a inicio”**
3. Ingresar con **CUIT y clave fiscal** e informar los **datos adicionales** de los comprobantes

#### Para PC

Utilizar navegador **Google Chrome**

1. Hacer click en **“Instalar”** y descargar
2. El navegador desplegará una opción para **crear un acceso directo en el escritorio**
3. Ingresar con **CUIT y clave fiscal** e informar los **datos adicionales** de los comprobantes



La aplicación permite la visualización y descarga de todos los comprobantes emitidos sin importar desde qué dispositivo lo hayas hecho.

### CÓMO UTILIZAR EL FACTURADOR

En la barra de dirección del navegador de internet colocá **“facturador.afip.gov.ar”** para abrir el servicio.

Si vas a usar un dispositivo Android, ingresá desde el navegador Google Chrome. Si vas a usar un dispositivo con iOS, ingresá desde el navegador Safari.

Presioná el botón **INGRESAR**, colocá tu CUIT y clave fiscal con nivel de seguridad 3 para comenzar a facturar.

Antes de generar el primer comprobante deberá seleccionar el punto de venta con el que vayas a operar. Si es el primer punto de venta que creás, deberás indicar si la actividad se desarrollará en un domicilio fijo o no. Luego presioná continuar.

A continuación, colocá el monto de la operación. En caso de que el monto del comprobante supere los \$15,795 se deberá identificar al comprador. Luego, presioná facturar.

### CONSULTA DE COMPROBANTES EMITIDOS

Desde el botón **COMPROBANTES** en el menú lateral, vas a encontrar todos los comprobantes que hayas emitido. Seleccioná el que desees para ver los datos con mayor detalle, volver a descargarlo o anularlo.

### MODIFICACIÓN DE DATOS

Desde el botón **CONFIGURACIÓN** en el menú lateral, vas a poder modificar los datos de la plantilla de comprobantes. También podés indicar que se visualice un nombre de fantasía. Para eso, tildá el recuadro que aparece a la derecha. Recordá que, para agregar un nombre de fantasía debés hacerlo desde el servicio con clave fiscal **“Administrador de Puntos de Ventas y Domicilios”**.

Cuando hayas terminado presioná confirmar para guardar los cambios. ■



1937  
**cmd**  
& Asociados

De Carlos y Andrés Mariani Dolan  
Especialistas en Seguros de Consorcios

# Cumplimos 10 años y seguimos avanzando.

Presentamos nuestra nueva identidad de marca  
Nuestras viejas y buenas costumbres nos siguen acompañando...

[www.cmdasociados.com.ar](http://www.cmdasociados.com.ar)

**f** CMDasociados | **in** CMD & Asociados SRL



Horario de atención lunes a viernes de 09 a 13 y 14 a 18hs

Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204 - CP 1428 - ☎ 4780-1051 - 📞 11 3155-5809



[contacto@cmdasociados.com.ar](mailto:contacto@cmdasociados.com.ar)

N° de inscripción en SSN  
1171

Atención al asegurado  
0800-666-8400

Organismo de control  
[www.argentina.gob.ar/ssn](http://www.argentina.gob.ar/ssn)

 **SSN** | SUPERINTENDENCIA DE  
SEGUROS DE LA NACIÓN



# Las viviendas alquiladas a turistas deben estar registradas

Comenzó como una práctica excepcional en los edificios, pero se fue incrementando abarcando cada vez más barrios, sumando unidades funcionales, incluso ya se han construido edificios pensados 100% para el turismo, ya que resulta una interesante fuente de ingresos. Dentro de esta nueva realidad conviven en un mismo edificio turistas y vecinos que no están de vacaciones, todos interesados en evitarse cualquier tipo de conflicto. El tema de la presente versa en la documentación que se exige a los locadores de viviendas con estos fines como el certificado de registración ante la autoridad de aplicación, sin dudas el más importante.

Por la Dra. Patricia Fernández

## ALGUNOS TIPS INTRODUCTORIOS

✓ El plazo por el que se alquila hace la diferencia entre este contrato y “otros”. La ley define al alquiler temporario turístico como *el servicio de alojamiento en unidades con destino habitacional*, en su totalidad o en una parte de éstas, *por un período mínimo de 1 (una) pernoctación y hasta 3 (tres) meses*.

✓ La lectura del reglamento de propiedad horizontal, para analizar si la actividad del alquiler temporario con fines turísticos no se encuentre expresamente prohibida es esencial antes de dar cualquier pelea ya que si está prohibido no hay nada más que hablar.

✓ Se puede colaborar en morigerar los potenciales conflictos de convivencia entregando copia del reglamento de

propiedad y del reglamento interno si existe a los turistas, a fin que conozcan las normas internas del edificio que deben respetar.

✓ Los locadores deben notificar por los canales habituales de comunicación al consorcio de copropietarios de la existencia de una unidad que sea dada en alquiler temporario con fines turísticos.



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

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

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

4308-4848  
2153-3030  
2153-2301

electroatl@yahoo.com.ar

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

Av. Jujuy 177 • Distrito Tecnológico • Ciudad Autónoma de Buenos Aires • Atención al Cliente: 0810-666-8908  
info@guardiadigital.com.ar • Contacto para Emergencia: 11-2347-0140 (Exclusivo para Guardia Digital)

✓ También están obligados a contratar un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.

✓ **Y finalmente pero no menos importante, exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del Certificado de inscripción en el Registro, asignada por la Autoridad de Aplicación.**

Lo dicho precedentemente, resultan herramientas interesantes para ejercer un control sobre las obligaciones que impone la normativa al locador. Pero en esta nota queremos referirnos con mayor profundidad al trámite de inscripción tema que desarrollaremos a continuación.

### COMO HACER EL TRAMITE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ALQUILERES TEMPORARIOS

Deben inscribirse los titulares o quienes administren, gestionen, intermedien o actúen como oferentes bajo cualquier título, inmuebles en la modalidad de Alquiler Temporario con Fines Turísticos en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Este trámite puede realizarse a través de la plataforma Tramitación a Distancia (TAD).

#### ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS?

→ Contar con Clave Ciudad de AGIP.

→ Cargar en el Sistema de Tramitación a Distancia (TAD) la siguiente documentación obligatoria:

- **Solicitud de Inscripción** en el Registro de Propiedad de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la que consta el cumplimiento de las disposiciones de seguridad de los inmuebles objeto de la presente ley, de acuerdo a la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Anexo II).

- **Documento Nacional de Identidad** de quien realice el trámite, tanto para personas humanas como para personas jurídicas.

- **Constancia de inscripción** ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

- Certificado de la contratación de un **Seguro de Responsabilidad Civil** por daños contra terceros.

- Constancia técnica suscripta por



profesional competente, dando cuenta de la existencia y/o instalación y buen funcionamiento de un **disyuntor eléctrico** en el inmueble cuya registración se pretende (Anexo III).

- **Documentación que acredite la titularidad sobre la unidad** o poder suficiente para la explotación y/o comercialización de la misma.

- **Reglamento de Copropiedad.**

- Constancia de comunicación a la **administración del consorcio.**

- **Descripción de los servicios ofrecidos**, las condiciones de los mismos y las **políticas de reserva y cancelación.**

- **Inventario del equipamiento y mobiliario** al momento de la solicitud de la registración.

#### DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- ▶ **Estatuto:** obligatorio para personas jurídicas

- ▶ **Acta de designación:** obligatorio para personas jurídicas

- ▶ Toda otra **documentación complementaria** que estime pertinente a los efectos de la registración de los inmuebles, la cual será considerada parte integrante de la presentación.

#### PASOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE

Cargá la documentación en Trámites a Distancia (TAD)

→ Ingresá a la plataforma de Tramitación a Distancia (TAD).

→ Hacé click en “Nuevo Trámite”.

→ Seleccioná la opción “**Inscripción registro de alquileres temporarios**”.

→ **Seguí los pasos** que te indicará el sistema.

**Costos del trámite:** Gratis

#### MÁS INFORMACIÓN

El Registro de Propiedades de Alquiler Temporario Turístico es obligatorio y se encuentra regulado por la Ley 6255. La Autoridad de Aplicación es el Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires y su aplicación se implementa mediante la Resolución N° 138/2020 y su modificatoria Resolución N° 42/ENTUR/21 del Presidente del Ente de Turismo. Los inmuebles inscriptos en el Registro de Propiedades de Alquiler Temporarios serán promocionados en la página web oficial del Ente de Turismo de la Ciudad y podrán participar en acciones promocionales oficiales. A su vez, se evitan sanciones por incumplimiento con la normativa vigente.

**Organismo Responsable:** Ente de Turismo de la Ciudad - Subgerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas. **Ubicación:** Uspallata 3160.

**Días de Atención:** lunes a viernes. ■

**Fuente:** <https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/inscripcion-registro-de-alquileres-temporarios>



## Novedades AFIP



Por la **Resolución General 5265/2022** publicada el 4/10/2022 se extiende hasta el 31 de octubre de 2022, inclusive, el plazo para que los sujetos comprendidos en el régimen de facilidades de pago establecido por Resolución General AFIP N° 4057/2017 sus modificatorias y complementarias, regularicen sus obligaciones de los impuestos a las ganancias y/o sobre los bienes personales en hasta TRES (3) cuotas, con un pago a cuenta del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) y a la tasa de financiación prevista en la última norma citada, sin considerar la categoría del "Sistema de Perfil de Riesgo (SIPER)" en la que dichos sujetos se encuentren incluidos, siempre que se trate de las categorías A, B, C o D.

Sustituir en los cuadros referidos a "CANTIDAD DE PLANES, CUOTAS Y TASA DE INTERÉS DE FINANCIACIÓN" del Anexo II de la Resolución General N° 4.268, sus modificatorias y complementarias, la expresión "VIGENCIA TRANSITORIA DESDE EL 20/08/2019 AL 30/09/2022", por la expresión "VIGENCIA TRANSITORIA DESDE EL 20/08/2019 AL 31/10/2022".

Por la **Resolución General 5266/2022** publicada el 30.09.22 la AFIP habilitó en la aplicación móvil "Mi AFIP" la opción "Datos Biométricos" para que los contribuyentes y/o responsables validen su identidad mediante factores de autenticación de biometría de reconocimiento facial, a distancia y en tiempo real con el Registro Nacional de las Personas (RENAPER), sin la necesidad de concurrir a las dependencias de esta Administración Federal.

La aludida funcionalidad coexistirá con el "Registro de los Datos Biométricos" -registro digital de la fotografía, firma, huella dactilar e imagen reproducida del documento nacional de identidad (DNI)-, revistiendo este último el carácter de **método alternativo de excepción** ante situaciones en las que no resulte factible validar la identidad a través del uso de la mencionada aplicación -vgr. no poseer documento nacional de identidad (DNI) tarjeta, no contar con conectividad a "Internet", entre otros-

La AFIP requerirá a las personas humanas que actúen por sí o como apoderados o representantes legales de personas humanas o jurídicas, que validen su identidad mediante factores de autenticación de biometría de reconocimiento facial a través de la aplicación móvil "Mi AFIP", opción "Datos Biométricos" (salvo método alternativo de excepción) y la registración de los datos identificatorios no tendrá efecto hasta tanto el responsable ratifique su foto y firma a través del servicio "web" denominado "Aceptación de datos biométricos".

Los contribuyentes y/o responsables alcanzados por la eximición de la obligación de registrar los datos biométricos al amparo de lo dispuesto por la Resolución General N° 4.699, sus modificatorias y complementarias, deberán validar su identidad en los términos del artículo 3° de la Resolución General N° 2.811, sus modificatorias y su complementaria, hasta el 31 de marzo de 2023, inclusive.

# 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

# Libro de sueldos digital y certificado de trabajo



La AFIP sola y en conjunto con el Ministerio de Trabajo emitieron normativas que tienden a modificar la manera tradicional en que los empleadores llevaban el libro de sueldos y jornales y también el modo de extender el certificado de trabajo. En la presente nota describiremos las normas en cuestión y en lo que respecta a la parte práctica estamos dictando talleres en AIERH, si desea mayor información contáctenos en [cursos@aierh.org.ar](mailto:cursos@aierh.org.ar).

Por la Dra. Patricia Fernández

**P**ara que no quede duda alguna, vamos a hacer una referencia concreta sobre el libro cuyo modo de llevarse se está modificando y es aquél que se encuentra descrito en el artículo 52 de la ley de contrato de trabajo 20.744 que establece:

**Art. 52. — Libro especial. Formalidades. Prohibiciones.**

Los empleadores deberán llevar un libro especial, registrado y rubricado, en las mismas condiciones que se exigen para los libros principales de comercio, en el que se consignará:

- Individualización íntegra y actualizada del empleador.
- Nombre del trabajador.
- Estado civil.
- Fecha de ingreso y egreso.
- Remuneraciones asignadas y percibidas.
- Individualización de personas que generen derecho a la percepción de asignaciones familiares.
- Demás datos que permitan una exacta evaluación de las obligaciones a su cargo.
- Los que establezca la reglamentación.

Se prohíbe:

- Alterar los registros correspondientes a cada persona empleada.
- Dejar blancos o espacios.
- Hacer interlineaciones, raspaduras o enmiendas, las que deberán ser salvadas en el cuadro o espacio respectivo, con firma del trabajador a que se refiere el asiento y control de la autoridad administrativa.
- Tachar anotaciones, suprimir fojas o alterar su foliatura o registro. Tratándose de registro de hojas móviles, su habilitación se hará por la autoridad administrativa, debiendo estar precedido cada conjunto de hojas, por una constancia extendida por dicha autoridad, de la que resulte su número y fecha de habilitación.

**EL DÍA DE LAS DOS RESOLUCIONES.**

El día 17/08/2022 se publican dos resoluciones sobre el llevado digital del libro de sueldos y jornales una de AFIP y otra conjunta de AFIP y MINISTERIO DE TRABAJO que incluye también al certificado de trabajo.



La ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS a través de la Resolución General 5250/2022 resuelve que los empleadores que confeccionen el Libro Especial dispuesto por el artículo 52 de la Ley N° 20.744 deberán utilizar el sistema informático denominado “Libro de Sueldos Digital”, al cual se accederá a través del sitio “web” institucional (<http://www.afip.gov.ar>) con la respectiva “Clave Fiscal”.

*Pero resulta importante destacar que la RG 5250 en su artículo 2 establece que AFIP notificará a los empleadores que deberán utilizar el sistema mencionado en el artículo anterior, en el domicilio fiscal electrónico, por ello consideramos que estamos en una etapa de transición, ya que la AFIP estará efectuando notificaciones graduales por lo que también gradualmente llegará la obligatoriedad a “todos los empleadores” luego de que reciban la mencionada notificación.*

Otra circunstancia importante que nos trae esta modificación es que para confeccionar el “Libro Especial”, el sistema utilizará la información proveniente de:

- Las declaraciones juradas determinativas y nominativas de aportes y contribuciones con destino a los distintos subsistemas de la seguridad social, presentadas por los empleadores,
- el sistema “Simplificación registral”, y
- el “Sistema Registral”.

Una vez cumplida la carga de datos para confeccionar el libro deberá ser transmitida electrónicamente. De resultar aceptada dicha transmisión, el sistema emitirá un archivo estandarizado conteniendo las hojas del libro en borrador, el que será enviado al empleador para su revisión y posterior conformidad. La conformidad por parte del empleador del contenido del libro a emitir por el sistema, se prestará mediante la transferencia electrónica del formulario de declaración jurada F.8351.

La veracidad de los datos impresos del “Libro Especial” podrá ser verificada por las autoridades de aplicación o por los trabajadores, accediendo a una consulta “en línea” con este Organismo mediante la utilización de Clave Fiscal, a través de los servicios “web” habilitados a tal fin, lo que facilita una suerte de control por parte de quienes tienen acceso.

*La totalidad de la información transmitida por los contribuyentes obligados a utilizar el sistema “Libro de Sueldos Digital” se pondrá a disposición del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.*

También se dispuso que los empleadores que resulten obligados a la utilización del “Libro de Sueldos Digital” quedan exceptuados de cumplir con el régimen de información dispuesto por la Resolución General N° 3.279 y su modificatoria -declaración jurada informativa de conceptos no remun-



nerativos-, a partir del primer período en que presenten la declaración jurada determinativa de aportes y contribuciones con destino a la seguridad social (Formulario F.931), utilizando la citada herramienta.

Ante el incumplimiento a las obligaciones que se disponen por la presente, esta Administración Federal aplicará las sanciones previstas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones y la Resolución General N° 1.566 texto sustituido en 2010, sus modificatorias y su complementaria, sin perjuicio de las demás sanciones que pudieren corresponder.

#### **RESOLUCIÓN CONJUNTA 5.249/2022 DE LA AFIP Y EL MINISTERIO DE TRABAJO LIBRO DE SUELDOS DIGITAL Y CERTIFICADO DE TRABAJO**

Según la Resolución Conjunta 5.249/2022 de la AFIP y el Ministerio de Trabajo publicada el 17/08 pasado se estableció la forma en que debía llevarse el Libro de Sueldos Digital y como emitir el Certificado de Trabajo, ambos obligatorios por la Ley de contrato de trabajo.

Esencialmente la resolución dispone que los empleadores que confeccionen el Libro Especial previsto en el artículo 52 de la Ley N° 20.744, deberán cumplir con dicha obligación mediante la utilización del sistema informático denominado “Libro de Sueldos Digital” tema desarrollado precedentemente al que nos remitimos.

La ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS celebrará con las autoridades administrativas locales en materia del trabajo, los convenios tendientes a instrumentar la rúbrica del Libro Especial y facilitar la percepción de los aranceles correspondientes a su habilitación.

Las autoridades locales que celebren los convenios tendrán acceso a la información señalada en el artículo 2°, disponible en el servicio “Libro de Sueldos Digital”, para la conformación de sus propias bases de datos y a una consulta “en línea” con la citada Administración Federal.

#### **CERTIFICADO DE TRABAJO ART. 80 LCT**

Art. 80. —Deber de observar las obligaciones frente a

**Una vez cumplida la carga de datos para confeccionar el libro deberá ser transmitida electrónicamente. De resultar aceptada dicha transmisión, el sistema emitirá un archivo estandarizado conteniendo las hojas del libro en borrador, el que será enviado al empleador para su revisión y posterior conformidad.**

los organismos sindicales y de la seguridad social - Certificado de trabajo. La obligación de ingresar los fondos de seguridad social por parte del empleador y los sindicales a su cargo, ya sea como obligado directo o como agente de retención, configurará asimismo una obligación contractual. El empleador, por su parte, deberá dar al trabajador, cuando éste lo requiriese a la época de la extinción de la relación, constancia documentada de ello. Durante el tiempo de la relación deberá otorgar tal constancia cuando medien causas razonables. Cuando el contrato de trabajo se extinguiere por cualquier causa, el empleador estará obligado a entregar al trabajador un certificado de trabajo, conteniendo las indicaciones sobre el tiempo de prestación de servicios, naturaleza de éstos, constancia de los sueldos percibidos y de los aportes y contribuciones efectuados con destino a los organismos de la seguridad social. Si el empleador no hiciera entrega de la constancia o del certificado previstos respectivamente en los apartados segundo y tercero de este artículo dentro de los dos (2) días hábiles computados a partir del día siguiente al de la recepción del requerimiento que a tal efecto le formulare el trabajador de modo fehaciente, será sancionado con una indemnización a favor de este último que será 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. (Párrafo incorporado por art. 45 de la Ley N° 25.345 B.O. 17/11/2000)

Recordamos lo establecido por la LCT para el certificado de trabajo ahora veamos que dispone al respecto la resolución conjunta que estamos mencionando.

✓ El Certificado de Trabajo establecido por el artículo 80 de



**Cuando el contrato de trabajo se extinguiere por cualquier causa, el empleador estará obligado a entregar al trabajador un certificado de trabajo, conteniendo las indicaciones sobre el tiempo de prestación de servicios, naturaleza de éstos, constancia de los sueldos percibidos y de los aportes y contribuciones efectuados con destino a los organismos de la seguridad social.**

la Ley N° 20.744, texto ordenado en 1976 y sus modificaciones, se emitirá exclusivamente mediante el sistema informático aprobado por la Resolución General N° 2.316.

✓ A dicho sistema se podrá acceder a través del sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), ingresando con Clave Fiscal. A tal fin se deberán observar las instrucciones previstas en la ayuda disponible en el citado sitio “web”.

✓ El Certificado de Trabajo se otorgará a través del sistema mediante el formulario F.984 “Certificado de Trabajo Artículo 80 – LCT”. El mismo se emitirá por duplicado y para su validez deberá contar con las firmas de la autoridad responsable -o del apoderado legal del empleador- y del trabajador, destinándose el original para este último y el duplicado para el empleador.

✓ En caso que la certificación comprenda períodos hasta el mes de junio de 1994, inclusive, por tales períodos el

certificado emitido por el sistema se complementará con otra constancia de iguales características y datos, confeccionada por el empleador de acuerdo con los registros que obren en el libro de sueldos y jornales que este último hubiere utilizado en los períodos involucrados. ■

**Fuente:** <https://www.afip.gov.ar/relaciones-laborales/empleadores/certificados.asp> .



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

Ing. Agr. Gustavo Adolfo Amartino (MN 14821)

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





## ASÓCIESE A AIERH

### SERVICIOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA

#### DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

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

#### ASESORAMIENTO PROFESIONAL PERMANENTE

(gratuito para socios)

#### CONSULTAS PROFESIONALES MEDIANTE VIDEO CONFERENCIA

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

#### CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

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

#### CONSULTAS POR E-MAIL

Las consultas también pueden efectuarse vía e-mail a [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

#### INFORMES ESCRITOS

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

#### ACTUALIZACIÓN

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

#### NUESTRA REVISTA

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

#### ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

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

Talleres con novedades para administradores y Jornadas de actualización profesional. Recibirá desde [cursos@aierh.org.ar](mailto:cursos@aierh.org.ar) la información sobre los mismos.

#### TRAMITES Y GESTORÍA

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

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



# 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



# Obras en construcción con el Código de edificación y Código urbanístico

En otras notas hemos tratado el tema de las aprobaciones de las obras en asambleas consorciales, en la presente veremos otro enfoque sobre el tema, referido a aquellas obras ejecutadas en contravención a normativas vigentes que podrán ser regularizadas por la ley 6478 GCBA desde el pasado 1 de junio y por un plazo de 6 meses.

Por la Dra. Patricia Fernández

## INTRODUCCION

Tanto los propietarios de las unidades funcionales como los consorcios que vayan a realizar obras en sus respectivos sectores, deberán cumplimentar en primer lugar las normas que establece el código civil y comercial de la nación y los reglamentos de propiedad horizontal a los fines de obtener la aprobación de la asamblea para su realización.

Además de acuerdo al tipo de obra también se deberá actuar conforme lo establece el código de edificación, debiendo solicitar permiso de obra o aviso de obra de acuerdo a las características de la misma y previo a su realización. La falta de observancia de la solicitud de los avisos o permisos mencionados, traen como resultado

una obra en contravención que en algunos casos puede ser regularizada y en otros no. Veamos lo que determina el código de edificación al respecto.

2.1.13 Se entiende que una obra se encuentra en contravención cuando se detecte que:

a. Se ha tramitado un Aviso o Permiso de Obra de menor alcance a lo efectivamente construido o modificado;

b. Se han ejecutado obras alterando las condiciones en que fuera otorgado el correspondiente Permiso de Obra, cualquiera sea su categoría;

c. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras y/o instalaciones sin tramitar el debido Aviso o Permiso de obra, conforme la normativa del presente Código;

d. Se han construido, modificado o demolido edificaciones y/o estructuras o instalaciones vulnerando normas de aplicación vigentes a la época de su ejecución, afectándose la seguridad, la salubridad o la estética edilicia.

## REGULARIZACIÓN DE OBRAS EN CONTRAVENCIÓN

2.1.14 Cuando se detecte una obra en contravención, el propietario debe retrotraer la obra a la situación registral existente, debiendo solicitar autorización a la Autoridad de Aplicación en materia registral. En caso de no ser posible lo anterior, el propietario puede regularizar las obras que a continuación se indican, debiendo presentar planos que den cuenta de lo efectivamente construido y



acreditar el pago de los recargos sobre los derechos de delineación y construcción según la ley tarifaria vigente al momento de dicha regularización.

Son pasibles de regularización registral las siguientes obras:

a. Obras ejecutadas sin permiso que cumplan la normativa urbanística y de edificación vigente al momento de su regularización.

b. Construcciones que no cumplan con el presente Código y que no superen los cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).

c. Obras que se realicen en partes comunes de edificios sometidos a condominio o propiedad horizontal, y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad.

d. Obras ejecutadas en predios en proceso de reurbanización, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad o impliquen riesgos para sus habitantes y/o linderos.

Las obras en contravención realizadas en edificios catalogados o situados en Áreas de Protección Histórica que se pretendan regularizar, requieren la intervención del Organismo Competente en la materia, quien, en acuerdo con la Autoridad de Aplicación, determina el alcance de la regularización.

## REGULARIZACIÓN DE I INSTALACIONES EJECUTADAS SIN PERMISO PREVIO

2.1.15 Las instalaciones ejecutadas en forma antirreglamentaria no pueden ser regularizadas y deben retrotraerse o modificarse para adecuarse a la normativa vigente. Cuando se ejecute una instalación en una parcela o inmueble sin haber tramitado el permiso correspondiente, se puede realizar la regularización según los procedimientos que se establecen en los Reglamentos Técnicos.

## PLAZO ESPECIAL PARA REGULARIZAR OBRAS EN CONTRAVENCION

El 22/12/2021 se publica en el Boletín Oficial de la Ciudad la LEY N.º 6478 GCBA que crea el Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención a lo establecido en el Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza No 34.421 y en el Código Urbanístico.

Este régimen tiene un plazo de dura-

ción de seis (6) meses a partir del 1º de junio de 2022, pudiendo ser prorrogado, por única vez y por idéntico plazo, por el Poder Ejecutivo.

Durante el plazo de vigencia de la presente ley queda suspendido el artículo 2.1.14 del Código de Edificación Anexo A de la Ordenanza N° 34.421 que detallamos precedentemente.

El artículo 3 establece que **quedan comprendidas** en el presente régimen las siguientes construcciones, con excepción de aquellas establecidas en el artículo 4º:

---

*Las obras en contravención realizadas en edificios catalogados o situados en Áreas de Protección Histórica que se pretendan regularizar, requieren la intervención del Organismo Competente en la materia.*

---

a. Construcciones que no excedan los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en contravención a Código de Edificación.

b. Construcciones que no hayan sido oportunamente registradas y que cumplan con el Código de Edificación, cualquiera sea su destino, siempre y cuando las mismas cumplan con la normativa vigente al momento de su regularización.

c. Obras que se realicen en áreas comunes de viviendas multifamiliares, apto profesional y en edificios públicos, con el fin de dar cumplimiento a condiciones de accesibilidad.

d. Obras que se efectúen en predios en proceso de reurbanización por ser barrios originados de modo informal.

e. Construcciones que no excedan los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) en contravención a Código Urbanístico.

**Quedan expresamente excluidas** del presente régimen las siguientes edificaciones:

a. Aquellas ubicadas en área de Urbanización Parque (UP).

b. Aquellas que transgredan los Usos del Suelo previstos en el Código Urbanístico.

c. Aquellas inscriptas en el Registro

Único de Obras Paralizadas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires previsto en la Ley 739 (texto consolidado por Ley 6347).

d. Aquellas obras de dominio privado que hayan sido ejecutadas invadiendo el dominio público y/o emplazado sobre afectaciones y/o restricciones del dominio privado.

e. Aquellas que atenten contra la seguridad, salubridad e higiene, con previa intervención y constatación de la autoridad competente.

f. **Aquellas que afecten partes comunes y no cuenten con la conformidad de los copropietarios según lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación**, a excepción de aquellas que sean para cumplir con lo establecido en el inciso c del artículo 3º de la presente Ley (que sean para cumplir condiciones de accesibilidad).

g. Aquellas que no cumplan requisitos mínimos de seguridad contra incendios; que no posean medios de salida adecuados de acuerdo al uso propuesto; que no reúnan requisitos mínimos de seguridad en materia de instalaciones eléctricas; que no reúnan requisitos mínimos de seguridad que garanticen el correcto funcionamiento de medios mecánicos de elevación existentes o que no cumplan las exigencias mínimas de renovaciones de aire en casos donde se admita la utilización de sistemas de ventilación mecánica en sustitución y/o complemento de la ventilación natural de acuerdo a los requisitos establecidos en el Código de Edificación;

h. Obras en ejecución que se encuentren con procesos judiciales en curso.

i. Obras sobre Monumentos Históricos Nacionales.

j. Obras que contravengan el inciso e del artículo 3º de la presente ley y que hubieran sido intimado por la autoridad competente con fecha posterior al 1º de enero del año 2021.

Con respecto a las obras que se encuentren en Área de Protección Histórica (APH) y Áreas de Arquitectura Especial (AE), inmuebles con protección especial edilicia e inmuebles adyacentes a edificios con protección patrimonial, deben tener intervención previa del Organismo Competente.

También es importante destacar que el presente régimen no excluye las san-

ciones que pudieran derivarse de la Ley 451 (texto consolidado por Ley 6347) y que durante el plazo de vigencia de la presente ley queda suspendido el artículo 98 de la Ley Tarifaria (Anexo I de la Ley 6383) o norma que en el futuro la reemplace, y se aplicara lo siguiente:

“El propietario cuya obra se encuadre en el inciso a) del artículo 3° - a. Construcciones que no excedan los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en contravención a Código de Edificación.-, podrá solicitar la regularización de la Obra en contravención en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, debiendo presentar los planos de lo efectivamente construido y acreditar el pago de los Derechos de Delineación y Construcción según la Ley Tarifaria vigente al momento de dicha presentación, con los siguientes recargos respecto de los referidos derechos:

a. Doscientos cincuenta por ciento (250%) para obras en contravención de menos de cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención construida.

b. Trescientos cincuenta por ciento (350%) para obras en contravención a partir de los cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) y mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención construida.

c. Setecientos por ciento (700%) para obras en contravención mayores a mil metros cuadrados (1000m<sup>2</sup>) de superficie total en contravención construida.

Respecto de aquellas obras en contravención según los incisos b), c) y d) del artículo 3°, podrán regularizarse en un



plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. En estos supuestos estarán exentos del recargo sobre los derechos de delineación y construcción respecto a cada metro cuadrado construido.

Por el art. 8° se crea el Derecho de Construcción de Obras en Contravención al Código Urbanístico por el plazo de vigencia de la presente Ley en el cual quedan comprendidas aquellas obras del inciso e) del artículo 3°. Quedan obligados a su pago quienes soliciten la regularización de aquellas obras en contravención según el inciso e) del artículo 3° en un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

El monto a pagar se calcula de acuerdo a la fórmula:  $A \times B$ . Siendo A los metros cuadrados construidos en contravención al Código Urbanístico.

Siendo B el valor de incidencia del suelo según su localización, definido por manzana y medido en UVAS por metro cuadrado.

El valor de incidencia es el establecido para el Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable dis-

puesto en la Ley Tarifaria (Anexo I de la Ley 6383).

La autoridad de aplicación puede acordar planes de facilidades, de carácter general, para el pago de los recargos establecidos en el artículo anterior, sin interés de financiación y hasta doce (12) cuotas. Dichos planes pueden financiar hasta el ochenta por ciento (80%) de los recargos, debiéndose abonar en carácter de anticipo el saldo al momento de la solicitud de la regularización de la obra en contravención.

Pueden regularizarse las obras en contravención del inciso a) y e) del artículo 3° que se encuentren ejecutadas en su totalidad o en un porcentaje mayor a un ochenta por ciento (80%) debiendo cumplimentar el cien por ciento (100%) de su volumetría y cuya materialización se pueda acreditar al 1 de enero del 2020. ■

**Fuente:** <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/580849>  
<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/ley-de-regularizacion-de-metros-cuadrados-en-contravencion>

**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

**Estudio Contable Caprioglio**

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio  
Contadora Pública (UBA)

**Liquidaciones de sueldos**  
**Trámites AFIP - ANSES**  
**Auditorías**

**11 4033 8713**  
[estudiocontablecaprioglio@gmail.com](mailto:estudiocontablecaprioglio@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](mailto:cursos@aierh.org.ar)

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

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

También en nuestras redes:

-  [facebook.com/aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)
-  [instagram.com/aierh\\_ok/](https://www.instagram.com/aierh_ok/)
-  [twitter.com/AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)
-  [youtube.com/channel/UCRhem-m\\_vqQJ\\_gBiOvVFRTQ](https://www.youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ)

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





# La casa de los conflictos

No hay duda que los conflictos vecinales preceden al nacimiento de la propiedad horizontal cuando se sanciona en el año 1948 la ley que la reguló por casi 70 años hasta que en 2015 se sanciona el código civil y comercial de la nación que la incluye en su articulado.

Por la Dra. Patricia Fernández

**C**on los primeros inquilinatos, en los albores de 1900, surgió un tipo de vivienda urbana económica y necesaria para recibir la inmigración de la época. Contaban con la capacidad de alojar más gente en menos espacio y de ese modo poder satisfacer la alta demanda habitacional. Lo que no pudo evitarse fue que el hecho de compartir los salones de comedor y baños armara tal revuelo que, hasta el día de hoy, a los problemas de convivencia más escandalosos se los suele apodarar “conventillo”, en reminiscencia de aquellos predecesores.

Luego frente al gradual pero sostenido aumento poblacional, junto con la necesidad de las personas de estar cerca de sus trabajos alrededor de las urbes, para esas familias se construye-

ron los primeros edificios de propiedad horizontal.

Si bien ya no compartirían comedores ni baños, los vecinos o condóminos iban a lidiar con el uso de los sectores compartidos y, por lo tanto, deberían aprender a respetar los derechos de los demás sobre el mismo espacio y no cometer ni permitir abusos. Para facilitar la convivencia y evitar que se repitieran los conflictos típicos de los inquilinatos, se recurrió a los reglamentos de copropiedad, con la esperanza de que las normas allí consignadas fueran respetadas por los condóminos.

Vivir en propiedad horizontal es un desafío que deberemos abordar con una educación apropiada, una importante cuota de respeto y mucha pa-



ciencia, ingredientes necesarios para transitar una convivencia armoniosa.

En agosto de 2015, los redactores del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación debieron enfrentar una nueva realidad: mucha gente se había ido a vivir a las afueras de la ciudad, en casas loteadas con bastante espacio entre una y otra, a simple vista con un considerable grado de independencia, pero con amenities, sectores de esparcimiento común como piscinas, canchas de deportes, etcétera, que debían compartir y que también generaron la necesidad de reglamentaciones especiales. Los barrios cerrados, countries, apart-hotels entre otros son algunos ejemplos. Estas formas de dominio antiguamente podían estar o no afectadas a la ley de propiedad horizontal. El nuevo Código Civil las llamó “conjuntos inmobiliarios” y están contempladas dentro del mismo como un modo de propiedad horizontal especial. En este caso y por la complejidad de la convivencia en dichos espacios, el Código admite reglamentos especiales con facultades para aplicar sanciones pecuniarias, por ejemplo, multas. Es importante destacar que esta facultad de aplicar multas no puede instrumentarse por analogía a los edificios que cuentan con sectores de esparcimiento de uso común tales como quinchos, salones de usos múltiples, lavaderos, piscinas e incluso canchas de deportes. Por eso, desalentamos cualquier intento de copiar los reglamentos de countries o barrios cerrados, aprovechando las semejanzas entre estos últimos y los nuevos edificios.

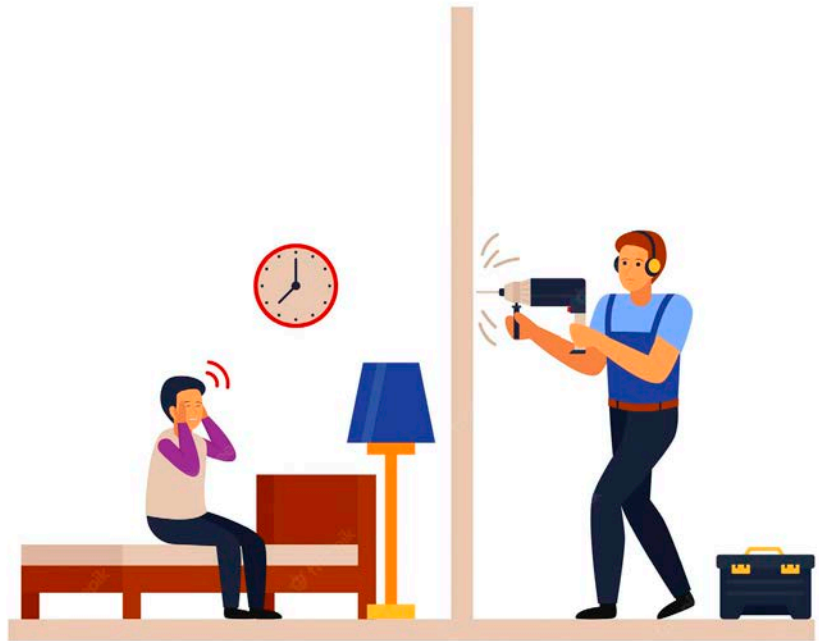
### **HASTA DÓNDE PODEMOS REGLAMENTAR LA CONVIVENCIA**

Sabemos que la vida en consorcios tiene incorporada una cuota de conflictividad, que oscila de acuerdo a muchísimos factores, no solo estructurales, sino de educación, situaciones personales y hasta aleatorias. Nada indica que el tiempo transcurrido desde el comienzo del régimen de la propiedad horizontal nos haya enseñado a superar los conflictos, ni siquiera a sortearlos o corre-

girlos. Por otra parte, aunque así fuera, siempre surge algún tema nuevo que nos obliga a volver a reflexionar. Por

eso, cuando resultan insuficientes las normas contempladas en los reglamentos de propiedad horizontal, se crean más normas de convivencia dirigidas a reglamentar hasta los temas más pequeños que se nos ocurran. Y por este camino, llegamos a los cada vez más frecuentes “reglamentos internos” que son instrumentos más “flexibles”, en los que pueden incorporarse temáticas propias de cada edificio. Sin embargo,

ni los reglamentos internos, ni el aporte que hacemos los profesionales vinculados con el sector de la propiedad horizontal en materia de mediaciones, para acercar solución para los casos concretos, han podido evitar que muchos de ellos llegaran a la justicia, forjando una frondosa jurisprudencia. Por eso, se impone que pensemos en que, en cierto modo, nos encontramos nuevamente en un punto de partida que nos debe movilizar no tanto para reforzar las ya exhaustivas reglamentaciones, sino para pensar de qué manera incorporamos en la educación el concepto de “convivencia en propiedad horizontal” en cualquiera de las formas constructivas que mencionamos. No menos importante es reflexionar hasta dónde podemos reglamentar la vida diaria de nuestros vecinos, detallando taxativamente qué pueden hacer, cuándo y cómo. En todo caso, deberíamos hacer todo lo posible por dominar la excesiva intolerancia. Como expresamos al comienzo de estas líneas: vivir en propiedad horizontal es un desafío que deberemos abordar con una educación apropiada y una importante cuota de respeto y paciencia, que nos permita transitar una armoniosa convivencia. ■





# Los horarios de descanso de los trabajadores de edificios

Cuando se trata de un trabajador/a de edificios con vivienda, hablar de los horarios de descanso implica entrar en una zona viscosa donde cada quien aporta una mirada diferente. Pero intentaremos describir la problemática que acarrea, haciendo un abordaje a través del horario y de algunas funciones que creemos será de utilidad para aclarar este tema.

Por la Dra. Patricia Fernández

**P**ara abordar el tema central de esta nota que son los descansos, debemos introducirnos previamente en el horario de trabajo/jornada laboral al contratar a un trabajador/a de edificios y hacer algunas consideraciones al respecto.

Al momento de hacer una propuesta

de trabajo los consorcios deben considerar el edificio en su totalidad, no basarse exclusivamente en la cantidad de unidades funcionales ya que este dato “solo” no funciona bien para tomar una decisión adecuada. Los edificios pueden tener muchas unidades funcionales, con un pequeño sector común o

pocas con grandes espacios comunes donde se consumirán más horas de trabajo efectivo de la jornada laboral.

Los sectores comunes son un parámetro importante para determinar correctamente cuantas horas necesitará un trabajador para cumplir con dichas tareas, incluso evaluar también si se



necesitará otro trabajador como, por ejemplo, un ayudante.

Dicho esto, las unidades funcionales siguen siendo un parámetro legal, así lo establece el CCT. cuando el art 7 al describir categorías establece:

e) **AYUDANTE DE MEDIA JORNADA**: Es quien cumplimenta las mismas funciones que el/la ayudante permanente en edificios de **hasta treinta y cinco (35) unidades**, o donde trabaje un ayudante permanente, sin importar la cantidad de unidades existentes en el edificio, trabajando la mitad de la jornada y percibiendo lo dispuesto en la escala salarial del presente Convenio o en edificios donde ya trabajasen ayudantes permanentes, trabajando la mitad de la jornada;

f) **ENCARGADO/A NO PERMANENTE**: Es quien realiza tareas propias del/la encargado/a en edificios en los que tengan a su cargo **hasta veinticinco (25) unidades** sin servicios centrales o con servicios centrales de calefacción y/o agua caliente. Este/a trabajador/a tendrá la obligación de cumplir un horario de permanencia en el mismo de hasta cuatro horas diarias. Los horarios vigentes en esta categoría a la fecha de sanción de este Convenio serán mantenidos sin modificación.

De acuerdo a ello, podemos decir que en ambos casos cuando se superan las uf establecidas el encargado/a será permanente y el/la ayudante será de jornada completa, salvo excepciones que podrá establecer la comisión paritaria de interpretación ante el Ministerio de Trabajo.

En materia salarial algún plus también es definido por cantidad de uf como por ejemplo el de movimiento de coches y el retiro de residuos.

También es importante considerar al contratar un trabajador/a de jornada completa dos de sus tareas que se encuentran pautadas al inicio y al finalizar su horario, como son el lavado de la vereda hasta las 9 de la mañana y el retiro de residuos de 19 a 21 hs. En caso de no considerarlo se deberán abonar horas extras para su realización.

### LOS DESCANSOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA

La ley especial de la actividad 12.981/47 dispone al respecto en su



artículo 3 los siguientes descansos, no hemos incluido las vacaciones que también se detallan en este art.:

Un descanso no inferior a **doce (12) horas** consecutivas entre el cese de una jornada y el comienzo de la siguiente, el que será acordado en las horas convenidas por las partes te-

---

*Al momento de hacer una propuesta de trabajo los consorcios deben considerar el edificio en su totalidad, no basarse exclusivamente en la cantidad de unidades funcionales ya que este dato "solo" no funciona bien para tomar una decisión adecuada.*

---

niendo en cuenta la naturaleza del inmueble, su ubicación y modalidades de la prestación del servicio.

Un descanso intermedio de **cuatro (4) horas** corridas para aquellos trabajadores que realicen tareas en horas de la mañana y de la tarde, cuyo comienzo será fijado por el empleador;

Un descanso semanal de **treinta y cinco (35) horas** desde la hora 13 del día sábado hasta la hora 24 del domingo sin disminución de las retribuciones.

El convenio colectivo de trabajo concede una flexibilidad importante para que empleadores y trabajadores acuerden al respecto, ya que en el art 23 inc. 21 establece que:

“Entre el/la trabajador/a y el empleador se podrá establecer libremente la realización de jornadas continuadas y sin descansos intermedios, dentro de lo establecido en la presente Convención.”

Y en el mismo convenio, pero en el art. 12 inc. i) Los trabajadores/as permanentes con horarios corridos tendrán **30 minutos** diarios en concepto de refrigerio, tiempo en el cual el trabajador se encuentra liberado de prestar servicios. Queda facultado el empleador a establecer, en base a la mejor operatoria laboral, el horario en que el trabajador/a hará uso del presente beneficio.

Los horarios de descanso que determina la ley para la actividad, deben entenderse como tal, aunque el trabajador cuente con vivienda en el edificio. Lo que puede suceder dado que se trata de una actividad de servicios es que terminadas de cumplir las funciones -llamémoslas efectivas- puede que el trabajador se quede en su vivienda si no se le ha indicado mediante una orden expresa de trabajo, donde debe estar en esos horarios tal como lo dispone el art. 23 en su

Inc. 18. El administrador del Consorcio se halla facultado para indicar el lugar donde deberán hallarse a disposición los/as empleados/as com-

prendidos en la C.C.T. vigente cuando no se encuentren prestando tareas efectivas.

### LAS HORAS EXTRAS FRENTE A EMERGENCIAS

Ahora bien, los descansos mencionados pueden ser interrumpidos legalmente en situaciones especiales que se encuentran contempladas y veremos a continuación.

#### CCT 589/10 Art. 23 inc 20

“El/la empleado/a con vivienda que se encuentre en el edificio, tendrá la obligación de prestar colaboración en el consorcio, aunque se encuentre fuera de su horario de servicio, cuando se produzcan emergencias, situaciones de urgencia o cuando se ponga en peligro la seguridad de los bienes y de las personas que habitan el consorcio. La colaboración prestada por el/la empleado/a en tales circunstancias deberá ser remunerada con el pago de horas extraordinarias. El desconocimiento de lo expuesto, será considerado como falta grave.”

En este artículo se contemplan las situaciones de emergencia que afectan al consorcio y ocurren en los horarios de descanso, también podemos considerar algún acontecimiento que ocurra en una unidad funcional y afecte al consorcio ya que los encargados tienen la obligación de dar aviso al administrador de toda novedad que se produzca en el edificio.

Se deberá considerar que el encargado/a se encuentre en el edificio (ya que podría no estar) y que existe un incumplimiento considerado grave, si



estando presente no presta colaboración y en cuyo caso puede ser sancionado/a.

Por supuesto los propietarios tienen un canal de comunicación directa con los administradores ante quienes pueden hacer los respectivos reclamos, pero también se contempla que el trabajador pueda hacer trabajos particulares a los propietarios en sus horarios de descanso si así lo acuerdan.

CCT 589/10 art. 23 inc.14. Abstenerse de realizar cualquier tarea de atención a los copropietarios en su horario de trabajo, pudiendo realizarlos por su cuenta en horario de descanso y francos.

### LAS HORAS EXTRAS PACTADAS

Los consorcios suelen decidir la prestación de servicios sea para vigilancia u otras tareas durante el fin de semana.

A tal fin se puede contratar un suplente en esos días, pero es frecuente que se le otorguen horas extras al trabajador titular, durante su descanso.

Por supuesto las horas extras no afectan ilegalmente el descanso ya que son acordadas por las partes y se abonan con los recargos de ley.

A pesar que en esos casos se trabaja de lunes a lunes es importante recordar que no generarán más plazo de vacaciones.

Teniendo en cuenta entonces la jornada laboral, debemos concluir que el resto del horario es descanso. Esto queda muy claro cuando el/la trabajador/a es sin vivienda, pero cuando la tiene debemos saber que salvo emergencias u horas extras pactadas no existe “obligación legal, de prestar servicios. ■

## 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



**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

# Vivienda para el personal del consorcio de propietarios

Como es sabido, es usual que el consorcio de propietarios cuente con vivienda asignada para el / la trabajador/a del edificio. Puede ser que le sea asignada al /la encargado/a o en algunos casos también podría suceder que se le asigne al/la ayudante. Este último podría darse cuando el encargado expresamente no ha querido la vivienda al inicio de la relación laboral o en otras ocasiones porque el edificio cuenta con dos porterías, en ese caso una se le confiere al encargado/a y otra al ayudante.

Recopilación a cargo de la Dra. Marianela Desages

Con respecto a esa vivienda también denominada en la práctica como: “portería”, está a cargo del consorcio empleador las refacciones y reparaciones necesarias para dicha vivienda.

El art. 77 de la Ley de Contrato de Trabajo al establecer la vivienda dispone: “Deber de protección - Alimentación y vivienda. El empleador debe prestar protección a la vida y bienes del trabajador cuando éste habite en el establecimiento. Si se le proveyese de alimentación y vivienda, aquella de-

berá ser sana y suficiente, y la última, adecuada a las necesidades del trabajador y su familia. Debe efectuar a su costa las reparaciones y refacciones indispensables, conforme a las exigencias del medio y confort”.

La ley 12981 en el art. 13 impone que: “El personal que trabaje exclusivamente para un empleador ya sea como encargado, ayudante o cuidador, tendrá derecho a gozar del uso de habitación higiénica y adecuada y recibir los útiles de trabajo necesarios para el desempeño de las tareas a su cargo. En

los edificios de renta en que se haya construido vivienda para el personal referido, no podrá alterarse el destino originario de la misma en perjuicio del trabajador”.

Existe un término general de 30 días para desalojar la vivienda en caso de extinción que se encuentra regulado en el Decreto 11296 /49 de la Ley 12.981 en el Art. 7 “En los casos en que el empleador prescindiese por cualquier causa, de los servicios de un empleado u obrero que gozase de uso de habitación, sin acordarle el término



de preaviso que establece el artículo 6° de la ley, deberá concederle un plazo de treinta días para el desalojo. Cuando se diere preaviso, el plazo a que se refiere el párrafo anterior integrará el término legal respectivo.

El CCT 589/10 de la actividad dispone un plazo especial para desalojar, por parte del trabajador, la vivienda en caso de que la extinción del vínculo laboral haya sido dispuesta a través de un despido directo sin causa y siempre que no se le abone la indemnización dentro de los cuatro días hábiles posteriores a la extinción. El art. 25 inc. 11 del mencionado al respecto establece: “En los casos de despido sin invocación de justa causa, el empleador no podrá exigir al trabajador/a la entrega de la unidad inmueble que este habitare, hasta tanto se le abone la totalidad de los rubros salariales e indemnizatorios que le correspondan percibir. El derecho a permanecer en la vivienda no se extenderá más allá de los 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”.

A continuación, se transcriben sumarios de fallos que han decidido acerca de la vivienda del trabajador de consorcios:

“1. Es improcedente la pretensión del consorcio de propietarios relativa a que el encargado despedido le abone una indemnización por el tiempo que retuvo el inmueble pues no es usual que un consorcio alquile la vivienda destinada al encargado y asimismo el actor no probó el daño invocado. 2.-El desalojo del trabajador que se desempeñaba como encargado de edificio y fue despedido es procedente porque el suministro de la vivienda por parte del consorcio, es una obligación típicamente accesoria que se extingue al hacerlo la obligación contractual en la que se fundamenta y las eventuales deudas que pueda tener éste con el trabajador no generan derecho a retención alguna sobre la vivienda, porque no tienen su origen en la referida cosa retenida, sino eventualmente, en el contrato laboral”. (Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala: I. Partes: Consorcio de



*Propietarios del Edificio Castex XXc/ R.. G... A... s/ desalojo, 21 de marzo de 2018. Cita: MJ-JU-M-110145-AR|MJJ110145|MJJ110145).*

“Corresponde acoger el reclamo del

---

*Es improcedente la pretensión del consorcio de propietarios relativa a que el encargado despedido le abone una indemnización por el tiempo que retuvo el inmueble pues no es usual que un consorcio alquile la vivienda destinada al encargado y asimismo el actor no probó el daño invocado.*

---

consorcio demandante por todo daño que pudiere haber ocasionado la trabajadora por la ocupación ilegítima por más de cinco años de la unidad entregada para vivienda, ya sea por servicios utilizados y no abonados en tiempo y forma, como también por la privación del consorcio de poder disponer de dicha unidad para su uso”.

(Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo. Sala: III, Consorcio de Propietarios del edificio Humberto Primo XXc/ G... C... A... s/ consignación, 01

de abril de 2019. MJ-JU-M-117943-AR|MJJ117943|MJJ117943).

“Cabe confirmar la sentencia que dispuso el desalojo de la demandada de la unidad de portería que ocupaba, ya que tuvo en consideración todos los presupuestos de hecho y de derecho exigidos para la procedencia del desalojo dispuesto, esto es, la fecha de extinción del contrato que unió a las partes y la ausencia de un pacto entre ellas que le permita continuar en la vivienda más allá de los plazos legales...”

(Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala: V. Consorcio de Propietarios del Edificio Terrada ... c/ R... M... B.... s/ despido, 24 de agosto de 2009. MJ-JU-M-51001-AR|MJJ51001|MJJ51001).

“1.-Corresponde revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda interpuesta por el actor, encargado de edificio, pues no ha resultado proporcional la aplicación de la máxima sanción -despido- que le fue impuesta por la accionada, frente al incumplimiento cometido por el trabajador, concretamente, el hecho de no pernoctar en la vivienda que le fue asignada en el edificio donde realizaba sus labores. 2.-No puede desconocerse que efectivamente conforme surge de la prueba colectada en autos, el actor luego de obtener la autorización por parte de la administración del consorcio demandado, para poder per-

noctar por un determinado lapso ante el nacimiento de su quinto hijo en la vivienda que alquilaba para su grupo familiar, implicando ello no hacerlo en la vivienda asignada para su uso y goce en el edificio donde cumplía sus labores de encargado, no regresó a pernoctar a la citada vivienda, o al menos no lo hizo en muchas oportunidades. 3.-Cabe advertir que la decisión adoptada por el actor, en cuanto a mudar a su numeroso grupo familiar -esposa y cinco hijos- a otra vivienda que la que ocupaban en el edificio donde laboraba como encargado y que, obviamente, implicó la circunstancia de tener que pasar las noches allí y no en la vivienda destinada al encargado -incumpléndose de ese modo con lo determinado por el CCT 378/2004, inciso 1, artículo 23, no resultaba per sé obstativo de la continuidad del vínculo laboral. 4.-No resulta proporcional la aplicación de la máxima sanción -despido- adoptada por su empleadora, ante la falta cometida, pues pudo haberle impuesto otras

---

*Cabe advertir que la decisión adoptada por el actor, en cuanto a mudar a su numeroso grupo familiar -esposa y cinco hijos- a otra vivienda que la que ocupaban en el edificio donde laboraba como encargado y que, obviamente, implicó la circunstancia de tener que pasar las noches allí y no en la vivienda destinada al encargado.*

---

de las contempladas por la LCT, como una suspensión bajo apercibimiento de despedirlo en caso de continuar con el incumplimiento de pernoctar allí, es decir, en la vivienda asignada para su uso y goce en el edificio donde cumplía sus labores de encargado. 5.-Es necesario destacar que la suspensión por un día dispuesta tiempo antes al despido, fue por un supuesto uso indebido de la vivienda de portería, por lo que no puede ser considerada a los fines del fundamento finalmente



alegado para disponer el despido -no pernoctar en la vivienda correspondiente al encargado-. Por lo que, en tal caso los apercibimientos impuestos, en función de las características que presentaba el vínculo con el actor y su realidad familiar, hubiesen permitido -ante la persistencia de su conducta- la adopción de una sanción más grave y última, una suspensión por el máximo plazo legal, para luego, y en caso de no modificar su incumplimiento a sus obligaciones laborales, sí denunciar el vínculo laboral. 6.-Debe tenerse en cuenta que el legislador laboral autoriza al empleador para que adopte medidas disciplinarias o correctivas, contra el dependiente que incumple con sus obligaciones laborales de modo de evitar que por una pequeña falta u omisión censurable pueda por sí sola, legitimar el distracto en los términos del artículo 242 de la LCT, y así propender a la continuidad del vínculo -artículo 10 de la LCT- y otorgarle así la posibilidad al trabajador incumplidor de modificar su conducta...”

*(Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo Sala: V. R... E... G... c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Quito xxx s/ despido, 13 de noviembre de 2008. MJ-JU-M-41510-AR|MJJ41510|MJJ41510).*

“Corresponde confirmar la sentencia apelada y ordenar el desalojo del

encargado de edificio demandado, de la vivienda perteneciente al consorcio pues el art.25 inc.11 del régimen colectivo en cuestión se desprende

---

*Es necesario destacar que la suspensión por un día dispuesta tiempo antes al despido, fue por un supuesto uso indebido de la vivienda de portería, por lo que no puede ser considerada a los fines del fundamento finalmente alegado para disponer el despido -no pernoctar en la vivienda correspondiente al encargado-.*

---

que solo se podrá solicitar la entrega de la unidad tras haberse abonado la totalidad de los rubros salariales e indemnizatorios, siendo que el derecho a permanecer en la vivienda no se extenderá más allá de los 90 días, contados a partir del despido, y en virtud de que este plazo fue ampliamente superado en el caso, donde como señalara anteriormente, el consorcio consignó la suma antes explicitada, que fue cobrada por el dependiente es que procede el pedido de desalojo. 2.-Ha de



confirmarse la decisión previa respecto del reclamo de diferencias indemnizatorias por la antigüedad reconocida al trabajador -quien sostuvo que comenzó a trabajar antes de su registración por ese consorcio-, puesto que no se cuestionó la acreditación de la existencia de fraude laboral, pues quien se beneficiaba con los servicios prestados por el demandado desde agosto del 2000 era el consorcio accionante, y la empresa de limpieza destinó a un trabajador a prestar servicios a un tercero (el consorcio)...”

*(Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala: I. Consorcio de Propietarios del Edificio Senillosa xxx c/ S...R.... G....s/ consignación. 27 de diciembre de 2013. MJ-JU-M-84391-AR|MJJ84391|MJJ84391).* ■



## ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA



La Comisión Directiva de la Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, mediante Acta N° 377 de fecha

13 de octubre de 2022 llama a sus asociados a la Asamblea General Ordinaria correspondiente a los años 2020 y 2021, para el día 28 de noviembre de 2022 a las 9.00 horas, en la sede de la Asociación, Moreno 1881 PB de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de tratar el siguiente orden del día:

- ✓ Elección de autoridades de la asamblea.
- ✓ Aprobación de la Memoria y Balance de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2020 y 2021.
- ✓ Tratamiento de la cuota social.
- ✓ Elección de dos socios para firmar el acta de asamblea.

**Raúl Marcelo Costa**  
Presidente

## PROXIMOS FERIADOS CON FINES TURÍSTICOS Y ASUETOS del CCT 589/10

Por decreto 789/2021 PEN en su artículo 2°.- Establécense como días feriados con fines turísticos, previstos en el artículo 7° de la Ley N° 27.399, las siguientes fechas:



**AÑO 2022:** 7 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre.

Recordamos que los feriados con fines turísticos se abonan como todo feriado.

### ASUETOS

Por el CCT 589/10 en su art. 12 inc. j se establece asueto para los días 24 y 31 de diciembre si se trabaja se abonará como feriado. -

“Se otorga asueto los días 24 y 31 de diciembre de cada año, lo que no generará descuento alguno en los salarios. Para el caso que el trabajador/a prestara servicios en dichas fechas, los días deberán ser abonados de conformidad con lo establecido en el art. 13 del CCT 589/10.-

### FERIADOS NACIONALES

Para ver el cronograma completo ingrese a <https://www.argentina.gov.ar/interior/feriados-nacionales-2022>

Grandes pintores como Soldi, Castagnino y Spilimbergo, entre otros, han dejado plasmado su arte en teatros y centros comerciales de la ciudad de Buenos Aires que vale la pena visitar y alzar la mirada.



La majestuosa cúpula del Teatro Colón.

## Cúpulas pictóricas

Por María Teresa Faisal

**Y**o pinto música, el músico que nunca pude ser. Me crié en un conventillo que daba sobre el teatro Politeama. Viví con bailarinas, músicos, actores. Me metí en el teatro y en la música desde siempre. Mi padre era violonchelista y hubiera querido ser como él". Esta reflexión del maestro **Raúl Soldi** hace referencia a su magnífica obra, la cúpula del **Teatro Colón**. Ángel, su padre, fue uno de los músicos que participó de Aida, el espectáculo inaugural del Teatro en 1908. Desde entonces, el pintor se sintió ligado al Colón y no dudó cuando el escritor Manuel Mujica Lainez lo impulsó a pintar la cúpula. Durante un año, en el Teatro San Martín, realizó los bocetos y una maqueta, donde estudiaba la desproporción que debía existir para ser vista desde

abajo con los efectos de las curvas de la cúpula. En la maqueta se veían todos los problemas, y si uno observa detenidamente, se puede ver que algunas figuras tienen las piernas largas y el torso corto, otras el torso largo y las piernas cortas, porque como la cúpula es abovedada, fue necesario compensar las deformaciones que presentaba, utilizando esas proporciones. Mide veintidós metros y tiene cincuenta y tres figuras. "Cuando subí por primera vez, confieso que tuve miedo: son 320 metros cuadrados- señaló Soldi- Está hecha de tirantes y yeso belga. El yeso belga es muy antiguo y al fraguar, forma una materia semejante a la madera; este es el secreto de su maravillosa acústica. Esta cúpula es como la caja de un violín. Me ha tocado trabajar cuando ensayaba la

orquesta. Es extraordinario. La música los envuelve..."

Soldi pintó distintos personajes: cantantes de ópera, bailarines, actores de la Commedia dell'Arte y el duende inspirador de los artistas en escena.

"Creo que el momento más emocionante de mi vida fue cuando se quitó el enorme andamio que ocupaba gran espacio y quedó al descubierto la cúpula. Ésta debía afrontar la vecindad de la sala de nuestro primer coliseo. La opinión favorable de algunos curiosos me reconfortó. Volví a mi casa más tranquilo. Había realizado mi sueño", señaló el artista. Oficialmente fue inaugurada el 25 de mayo de 1966, y de la gala participó el entonces presidente Arturo Illia.

**Soldi** también hizo pinturas, cerámicas, ilustraciones, escenografías para cine



y teatro. Creó escenografías para unos ochenta filmes de cine argentino. Viajó becado a Nueva York y a Hollywood donde, además de trabajar en estudios cinematográficos, realizó una exposición de dibujos y acuarelas. Como diseñador de escenografías y vestuarios para óperas y obras de teatro, sus trabajos se vieron en los Teatros Colón, San Martín y el de Cámara de Buenos Aires. Sus otras dos célebres obras fueron los frescos de la Capilla de Santa Ana, en Glew, provincia de Buenos Aires, y la cúpula de las **Galerías Santa Fe**, a mediados del siglo pasado. La cúpula del centro comercial consta de un espiral de 63 figuras, reunidas en 14 escenas. Comienza con un maniquí desnudo, a partir del cual se van mostrando escenas cotidianas, vinculadas con las actividades de la galería y los objetos que allí pueden encontrarse. Grupos pictóricos ilustrando la moda, las reuniones en el jardín, la lectura, los muebles del hogar, los juegos, el vestido de novia, la música, entre otros. Pero no es la única pintura. Cada rincón cuenta con una representación de un artista diferente; por ejemplo, en el acceso por Av. Santa Fe se encuentran dos obras al fresco del catalán **Juan Battle Planas**. En ellas se ven personajes barbudos y proféticos, y realza el antiguo logotipo de la galería. Luego, el centro de la galería contiene obra de **Noemí Gerstein**, una escultura de barras de hierro soldado. La figura del hombre es expresada con los mismos materiales industriales, y representa a los obreros en plena actividad durante la construcción del edificio. En el pasaje izquierdo se encuentra la obra “Los Músicos”, de **Luis Seoane**, donde las figuras representan a un músico, cada uno tocando un instrumento distinto. Se pueden encontrar también obras de **Gertrudis Chale**, de **Leopoldo Presas**, que realizó un muro con fondo azulado, cubriendo el ancho de la galería. Y también se cuenta con la presencia del artista **Leopoldo Torres Agüero**, que realizó un mural de mosaicos venecianos con motivos abstractos.

Las **Galerías Pacífico** es otro centro comercial que se destaca por su magnífica cúpula. El antiguo edificio, en el siglo XIX, había sido sede del Museo de Bellas Artes y de la Academia de Bellas Artes. Posterior-



Soldi trabajando en la cúpula del Teatro Colón.



La cúpula de la Galería Santa Fe pintada por Raúl Soldi.



Los frescos de las Galerías Pacífico son de Antonio Berni, Juan Carlos Castagnino, Lino Enea Spilimbergo, Manuel Colmeiro y Demetrio Urruchúa.

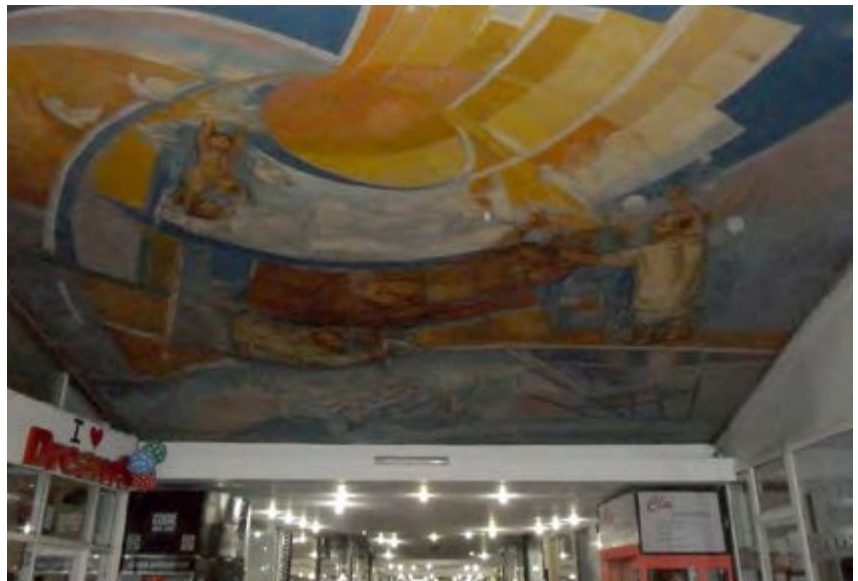


La cúpula central que corona el edificio de la Galería San José de Flores cuenta con murales de tres importantes exponentes del realismo social en la Argentina.

mente, fue adquirido por el Ferrocarril “Buenos Aires al Pacífico” (actual San Martín), y desde entonces se lo conoció como “Edificio Pacífico”. En 1945, se transformó en Galería Comercial. Se techaron las áreas de circulación con bóvedas de hormigón armado que convergen en una gran cúpula central de 450 metros cuadrados, que los arquitectos a cargo, decidieron convocar a los artistas del Taller de Arte Mural para decorar con frescos. Fue así que iniciaron la tarea pintores de la talla de **Antonio Berni**, **Juan Carlos Castagnino**, **Lino Enea Spilimbergo**, **Manuel Colmeiro** y **Demetrio Urruchúa**. Los temas que encararon los cinco pintores en este conjunto mural se basaron en valores esenciales del hombre y su medio.

El de **Spilimbergo**, en el sector de la calle San Martín, es “El dominio de las fuerzas naturales”, y allí se mezclan pescadores y trabajadores urbanos entre inmensas montañas que denotan el silencio y la soledad en la lucha por vencer a la muerte.

El mural de **Berni**, que abarca el sector de la calle Viamonte, es “El amor” y se compone de una pareja de enamorados abrazados sobre la tierra, tres hombres bronceados entre girasoles y cañas de azúcar, como alegoría a la germinación de la tierra, un personaje dorado que alude a la presencia del sol y una mujer desnuda, que representa el nacimiento. El de **Urruchúa**, sobre el sector de la avenida Córdoba, es “La fraternidad”, y describe la tolerancia entre las razas y los sexos, con figuras humanas dinámicas en medio de una naturaleza estática que las contiene. El mural de **Castagnino** comprende el sector de la calle Florida, y se llama “La



El mural de Juan Carlos Castagnino en la Galería Paris.

vida doméstica”, refleja a personajes típicamente argentinos acompañados por infaltables caballos. La figura de la maternidad asegura el toque poético que el grupo de maestros quiso imprimir en la cúpula. Por último, “La pareja humana”, de **Colmeiro**, se encuentra ubicado en el tímpano de la cúpula. Sus figuras desnudas en colores pasteles se cruzan en el espacio. Las expresiones de los rostros muestran el temperamento de los protagonistas de la pintura.

“Sobre una maqueta en yeso de casi un metro y medio de diámetro, colgada del techo en el viejo estudio de Urruchúa de la calle Carlos Calvo, usando reglas flexibles, hicimos en su concavidad un trazado geométrico general”, explicó en 1980 el maestro **Antonio Berni**. Sobre este esquema se trazó una línea que unió los dibujos de los pintores. En la cúpula se repitió el diseño de la maqueta sobre

el revoque seco y cada artista trazó su dibujo con carbonilla.

Los murales están separados por pinturas más pequeñas que combinan los trazos de los cinco maestros y fueron restaurados en dos oportunidades. La primera, en 1968, bajo la dirección de **Berni**. En 1991, un equipo argentino-mexicano realizó un verdadero “operativo de rescate y reparación” después de una exhaustiva investigación histórica para proteger los colores y los materiales originales.

Fue declarada patrimonio cultural de la ciudad en 1989.

Ubicada en el corazón del barrio de Flores, se encuentra la **Galería San José de Flores**, que abrió sus puertas en 1956 y se destaca por la cúpula central que corona el edificio. Cuenta con murales de tres importantes exponentes del realismo social en



Cúpula de la librería  
Ateneo Grand Splendid.



abovedada, que presenta tres partes: el hombre en el centro, que está vinculado al espacio y al universo y, en un extremo, un niño como símbolo de esa esperanza que se anuncia en el título. Predominan los dorados, naranjas, blancos, celestes y ocre, colores cálidos y característicos de las obras de este artista.

El **Cine Teatro Grand Splendid** se construyó en 1919 sobre la avenida Santa Fe a pocos metros de Callao. Hoy es sede de una mega librería que figura en las guías de viajes internacionales como uno de los grandes atractivos turísticos de la Ciudad de Buenos Aires, El Ateneo. La cúpula, de la que fuera la sala principal, fue

encargada al artista italiano **Nazareno Orlandi**. La obra es una representación alegórica de la paz, pintada a modo de celebración del fin de la Primera Guerra Mundial. La paz, representada por una majestuosa y sensual figura femenina, está serenamente plantada sobre una escalinata rodeada de flores, secundada por los diferentes representantes del mundo en conflicto, que respetan y alaban el restablecimiento de su poder. Guirrnaldas de flores, nubes que dejaron atrás las tormentas de la guerra, palomas, ángeles y ninfas que sirven de custodia y alabanza a la paz rodean toda la cúpula. Del lado opuesto, otra figura femenina sostiene un proyector de cine cuyo film es una cinta envolvente de paz. ■

la Argentina: **Demetrio Urruchúa**, **Juan Carlos Castagnino** y **Enrique Policastro**. En los inicios, también participó **Lino Enea Spilimbergo** quien por motivos de salud no pudo seguir adelante con el proyecto. Sin embargo, dejó sus bocetos sobre la naturaleza, la fertilidad, la mujer y la tierra que luego fueron pintados por **Castagnino**, quien también desarrolló su elección basada en la gente, sus trabajos, el tango y el folklore, el canto en el amanecer de la ciudad y el campo. Por su parte, **Urruchúa** pintó al poeta Baldomero Fernández Moreno, vecino y amante del barrio, en el centro de una composición que, como homenaje a San José de Flores, marca el camino de

la Educación, la Libertad, el Trabajo, la Música y el Dibujo. **Policastro** tituló su obra: “La Pachamama”. Es la figura central, de rasgos aborígenes y la rodea un despliegue de escenas cotidianas: el barrio, dos niños en un vertiginoso juego, el vendedor de globos, los trabajos de la tierra, un carro aguatero, el organillero, la abuela jugando con su nieta, etc.

En el barrio de Caballito se encuentra la **Galería París** y también allí hay un mural de **Juan Carlos Castagnino** creado en 1959. El título de la obra es “Hombre, Espacio, Esperanza”. Se trata de un óleo que mide 5,50 por 6 metros. Pintado sobre una superficie



# El arquitecto con una brillante carrera interrumpida por una tragedia

La vida a veces se corta abruptamente en personas joviales dejando trabajos inconclusos, que serán huellas para generaciones futuras.

Este es el caso de Víctor Meano, un joven arquitecto italiano que por su corta vida no pudo realizar muchos trabajos en Europa y Argentina, pero su carrera se caracterizó por la intensidad de su trabajo en las pocas obras.

Por Wenceslao Wernicke





Teatro Colón.

**V**íctor Meano nació en Susa, Italia en 1860 y se recibió de arquitecto en la universidad de Turín. En 1880 comienza a trabajar en la oficina de ingeniería de su hermano Cesare y en 1884 emprende un viaje a Buenos Aires para incorporarse al estudio de otro arquitecto italiano, Francisco Tamburini.

Tamburini tenía las concesiones del Estado, unos de sus trabajos donde colaborará Meano es en la ampliación de la casa de gobierno, uniendo dos edificios -Palacio de Comunicaciones y Casa de Gobierno- que conformarán la actual Casa Rosada.

Luego del fallecimiento de Tamburini en 1890, Meano se hará cargo de otros trabajos que iba a comenzar, como la obra del nuevo teatro Colón. El viejo teatro Colón estaba ubicado desde 1857 en la cuadra de Rivadavia, Reconquista, Mitre y 25 de Mayo -hoy está el Banco Nación-. El nuevo teatro surgirá de un proyecto de Tamburini de 1889, a su muerte, Meano presenta los planos definitivos. El predio asignado es la anti-



gua estación de tren del Parque, que se encontraba frente a la actual Plaza Lavalle.

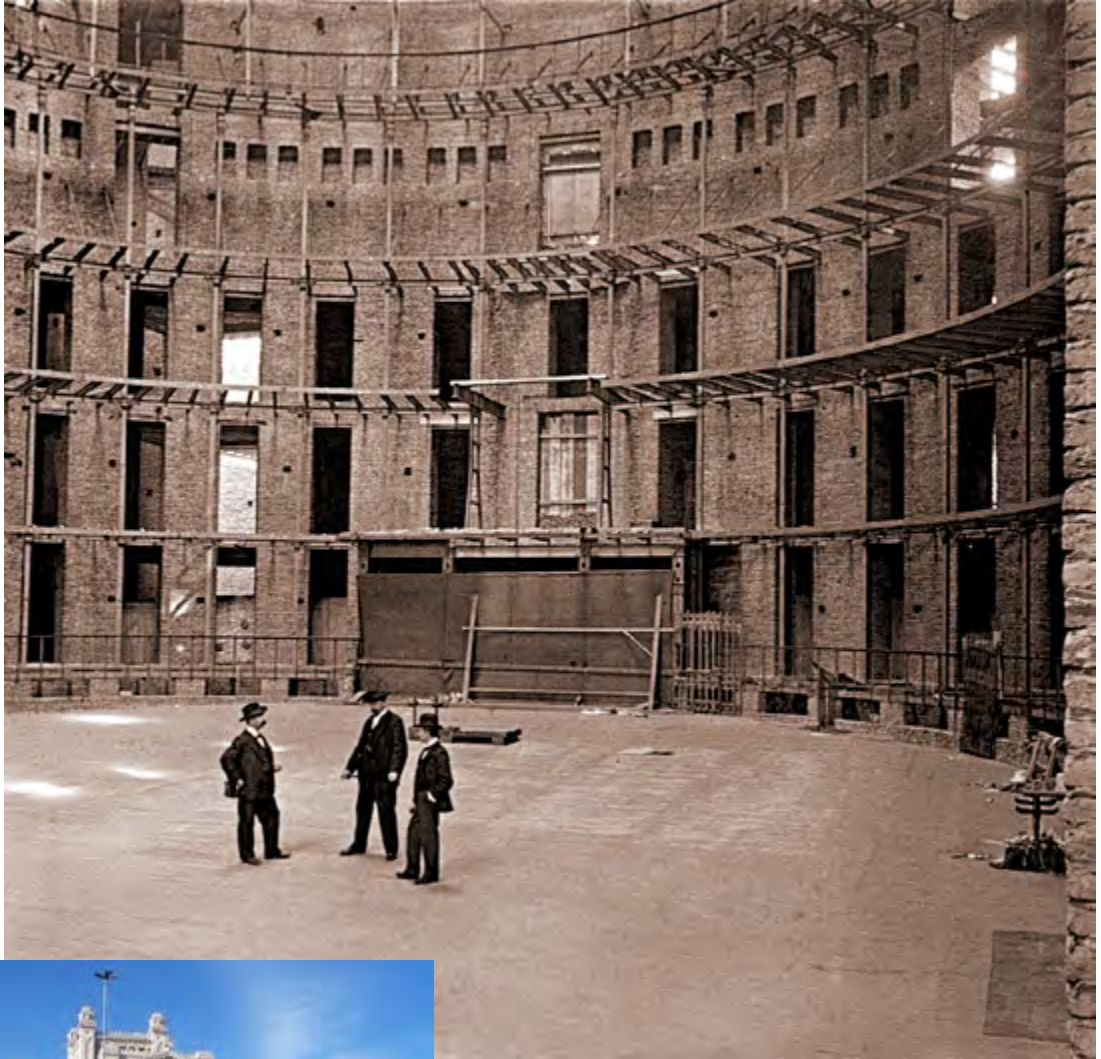
Meano en la obra comienza a dejar su impronta, obras de grandes proporciones y un juego ecléctico en el estilo. Sus edificios tenían que ser monumentalistas, provisto de gran ornamentación, y no podían pasar desapercibido entre la gran urbe de la ciudad.

Si bien algunos rasgos de edificio serán tomados del antiguo teatro, incorporará algún estilo renacentista italiano con una distribución alemana y una ornamentación francesa. Los interiores del teatro formarán parte de un popurri de decoraciones que deleitarán los ojos de cualquiera que ingrese. Entre plateas y balcones se crea una atmósfera ideal para deleitarse con espectáculos musicales de todo el mundo.

Paralelamente a este trabajo, Meano ganó el concurso de otra obra con su proyecto, nada más y nada menos que el palacio del Congreso Nacional.

En este edificio abundará la ornamentación y los estilos, principalmente el neoclásico. Las proporciones serán muy am-

Meano en las obras  
del Teatro Colón.



Parlamento  
uruguayo.



plias creando otra monumentalidad en el centro de la ciudad. La distribución de los salones está hábilmente pensada para que siempre estén alrededor de los dos recintos semicirculares, el del Senado y el de Diputados. Ambos unidos por un importante y destacable salón de los Pasos Perdidos. El sello distintivo del palacio se da en su imponente cúpula del cual tuvo que valerse de importantes trabajos de ingeniería para sostener su peso. La ornamentación en el frente del palacio, a través de columnas, cariátides, leones y otras figuras, acompañado por importantes monumentos, le da un cariz especial al edificio.

Dentro de los proyectos imponentes de Meano, se encuentra una obra que se realizará del otro lado del charco, el palacio legislativo uruguayo en la ciudad de Montevideo. Aquí no dejará la monumentalidad ni el neoclasicismo. De hecho, algunos rasgos son similares al Congreso argentino, la diferencia más notoria estará en la cúspide en la cual no habrá cúpula sino una torre de estilo inglés.

Lamentablemente, Víctor Meano no verá concluido nin-

guna de las tres obras. Más aún, el palacio legislativo uruguayo nunca lo comenzará, serán otros arquitectos los que continúen el trabajo mediante su proyecto.

En la tarde del 1 de junio de 1904, volviendo de sus recorridos en las obras del teatro Colón y del Congreso Nacional, el arquitecto encuentra en su habitación a su señora Luisa Meano con su presunto amante, el despedido mayordomo Juan Passera. Se inicia una pelea cuerpo a cuerpo, en un momento el amante logra zafar e intenta escapar, Meano en su furia lo persigue y Passera, asustado, desenfundó un revolver para disparar dos veces, uno de los balazos perforó un pulmón del arquitecto y murió pocos minutos después.

Meano dejó inconcluso sus obras en Buenos Aires. Será el arquitecto belga Jules Dormal quién culminará los trabajos inaugurando el Congreso Nacional en 1906 y el Teatro Colón en 1908.

En el otro lado del Río de la Plata, el arquitecto italiano Gaetano Moretti iniciará en 1908 la construcción del palacio legislativo de Uruguay bajo el proyecto de Meano. El edificio será inaugurado en etapas, y la terminación definitiva será en 1925.

Su temprana partida hizo que Meano no incursionara en el terreno de las construcciones privadas, pero en las obras públicas, al menos en Buenos Aires, el teatro Colón y el Congreso Nacional son obras testimoniales de un país pujante que incorpora la monumentalidad en los edificios públicos y culturales. ■



## LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

### RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas  
Libro de Registro de Propietarios

### RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

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

### GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

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

## OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

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

Valores preferenciales para socios de AIERH

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



#### 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 \$ 35.700

De 21 a 40 U. F. \$ 1.650

De 41 a 50 U.F. \$ 1.390

De 51 a 60 U.F. \$ 1.270

De 61 a 70 U.F. \$ 1.160

De 71 a 80 U.F. \$ 1.040

De 81 a 100 U.F. \$ 895

De 101 U.F. en adelante \$ 760

#### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales \$ 43.200

De 21 a 40 U. F. \$ 2.000

De 41 a 50 U.F. \$ 1.650

De 51 a 60 U.F. \$ 1.440

De 61 a 70 U.F. \$ 1.280

De 71 a 80 U.F. \$ 1.190

De 81 a 100 U.F. \$ 1.080

De 101 U.F. en adelante \$ 890

#### 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. \$ 53.800

De 21 a 40 U. F. \$ 2.180

De 41 a 50 U.F. \$ 2.020

De 51 a 60 U.F. \$ 1.820

De 61 a 70 U.F. \$ 1.670

De 71 a 80 U.F. \$ 1.440

De 81 a 100 U.F. \$ 1.280

De 101 U.F. en adelante \$ 1.080

#### 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. \$ 71.000

De 21 a 40 U. F. \$ 2.250

De 41 a 50 U.F. \$ 2.080

De 51 a 60 U.F. \$ 2.020

De 61 a 70 U.F. \$ 1.860

De 71 a 80 U.F. \$ 1.800

De 81 a 100 U.F. \$ 1.650

De 101 U.F. en adelante \$ 1.430

#### 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. \$ 88.300

De 21 a 40 U. F. \$ 2.420

De 41 a 50 U.F. \$ 2.270

De 51 a 60 U.F. \$ 2.080

De 61 a 70 U.F. \$ 2.020

De 71 a 80 U.F. \$ 1.890

De 81 a 100 U.F. \$ 1.800

De 101 U.F. en adelante \$ 1.540

#### 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 \$ 436.000

**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 \$ 7.600

#### Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 11.900

RPA Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 15.500

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). \$ 7.600

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 7.600

#### Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 7.600

#### Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 9.500

#### Gestiones

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 11.600

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) \$ 3.200

#### ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 20.100

#### ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 6.200

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 20.500

#### Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 20.300

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	
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12	
<b>IB</b> Ingresos Brutos	(e-ARCIBA) Agencias de Recaudación, Presentación de DDU y pago (Relaciones y/o Percepciones)	Todas las CUIT													
		07	07	07	07	07	07	07	07	07	07	07	07	07	07
	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 7	19	17	17	20	18	21	19	18	19	19	17	19	18
		Terminación 8 a 9	20	18	18	21	19	22	20	19	20	20	18	20	19
	Contribuyentes Locales, Actividad Especial y Bienes de Recreación (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
		Terminación 8 a 9	10	10	10	20	21	15	19	16	17	10	16	20	
	Régimen Simplificado	Terminación 0 y 1	17	17	17	17	17	18	18	19	19	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	20	21	21	21	23	23	19	19	19
		Terminación 6 y 7	20	22	20	22	20	21	22	22	24	24	20	20	20
		Terminación 8 y 9	21	23	23	23	22	22	23	23	25	25	23	23	23
	Declaración Jurada Anual Año 2021	Terminación 0 y 1													
		Terminación 2 y 3													
		Terminación 4 y 5													
Terminación 6 y 7															
Contribuyentes Locales	Terminación 8 y 9														
	Todas las Terminaciones	1 al 31				1 al 31				1 al 30				1 al 31	
	Reintegración Cuatrimestral Régimen Simplificado (DV - CUIT)														
	Declaración Jurada Anual Año 2021														
Contribuyentes Locales	Terminación 0 a 2					10									
	Terminación 3 a 5					17									
	Terminación 6 a 7					18									
	Terminación 8 a 9					19									

IMPUESTO		ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE-23
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12
<b>ABL</b> Inmobiliario	Partidas Pares y Débito Automático	31	07	07	07	06	07	07	08	07	06	07	07	
	Partidas Impares	14	14	18	13	14	14	16	14	14	14	14	14	
	Grandes Contribuyentes	21	21	21	20	21	21	22	21	21	22	21	21	
	Diferencias por modificaciones en el estado de Empadronamiento			14	12	12	13	12	12	13	12	14	12	
<b>CdM</b>	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
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12
<b>PAT</b>	Terminación 3 a 3 Motovehículos y Débito Automático	10	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 Especiales a Recreación	Cuota Anual				15									

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	
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12	
<b>PF</b> 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	
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° 249/08															
N° 250/08															
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 día (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
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11	Periodo 12
<b>PUB</b>	Agentes de Retención	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Contribución por Publicidad Pequeños y Grandes Contribuyentes				14					14		12		14
	Mobiliario Urbano en Vía Pública										14			
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro											14		
<b>GA</b>	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
<b>ANT</b>	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
<b>VP</b>	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
<b>IS</b>	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													
	Contribución por Publicidad por medios de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro													

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			
	CUIT:	0 a 3	4 a 6	7 a 9	0 a 3	4 a 6	7 a 9
Enero		21	24	25	10	11	12
Febrero		21	22	23	9	10	11
Marzo		21	22	23	9	10	11
Abril		21	22	25	11	12	13
Mayo		23	24	26	9	10	11
Junio		21	22	23	9	10	13
Julio		21	22	25	11	12	13
Agosto		22	23	24	9	10	11
Septiembre		21	22	23	9	12	13
Octubre		21	24	25	11	12	13
Noviembre		22	23	24	9	10	11
Diciembre		20	21	22	12	13	14

**ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS**

**Administración Catalán**

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

**Denise Fridman**

(15) 3427-8080 - denisefridman@yahoo.com.ar

**ALARMAS**

**Instalarma**

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

**ANTENAS COLECTIVAS**

**Anello LGA**

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

**ANTIDESLIZANTES**

**Dantilo**

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

**ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)**

**Industrade**

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

**ASCENSORES (CONSERVACIÓN)**

**Vertirod**

4867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

**AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)**

**Dra. Gabriela Andrea Caprioglio**

(15) 4033-8713  
andreacaprioglio@gmail.com

**BALCONES**

**(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)**

**Arq. Susana Di Místico**

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916.6714  
arqdi\_mestico@hotmail.com

**D&V Ingeniería**

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

**Galube Construcción**

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

**Obras y Pinturas**

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

**BALIZAMIENTO**

**Anello LGA**

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

**CALDERAS CALEFACCIÓN**

**Alberto Carnevale**

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

**Tritec de Héctor J. Mazzola**

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

**COMPUTACIÓN (CENTRO DE CÓMPUTOS)**

**SIPAC**

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

**CONTROL DE ACCESOS**

**Instalarma**

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

**CONTROL DE PLAGAS**

**Caldén**

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

**La Higiene**

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

**CORTINAS METÁLICAS**

**Cremonesi**

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

**DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS**

**DEG Destapaciones**

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

**EBRO Desobstrucciones**

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

**DESOBSTRUCCIONES CLOCALES**

**DEG Destapaciones**

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

**EBRO Desobstrucciones**

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

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

**DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES**

**EBRO Desobstrucciones**

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

**La Higiene**

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

**ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA**

**Anello LGA**

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

**ATL Electrotecnia**

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

**ENERGÍA SOLAR TÉRMICA**

**Gama Ingeniería**

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

**GAS**

**Depos Servicios**

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

**Tritec de Héctor J. Mazzola**

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

**HERRERÍA**

**Frentek**

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

**Obras y Pinturas**

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

**ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA**

(Ver ELECTRICIDAD)

**IMPERMEABILIZACIONES**

(MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS)

**ACL - Pintura en altura**

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

**D&V Ingeniería**

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



**Frentek**

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

**Galube Construcción**

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

**Gama Ingeniería**

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

**Grupo Chema**

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

**HS Construcciones**

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

**Obras y Pinturas**

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

**INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO**

**FRIMAT**

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

**JABALINAS**

**ATL Electrotecnia**

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

**JARDINES Y ESPACIOS VERDES**

**Ing. Agr. Gustavo Amartino**

(15) 4938-7195  
fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

**JUBILACIONES Y PENSIONES**

**Dr. Alberto Lissa**

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

**LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS**

**EBRO Desobstrucciones**

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

**LIBROS REGLAMENTARIOS**

**Aierh**

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

**LIMPIEZA DE TANQUES**

**Caldén**

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

**EBRO Desobstrucciones**

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

**La Higiene**

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

**MÁSTILES PARA ANTENAS** (Ver ANTENAS)

**MATAFUEGOS (RECARGA)**

**La Higiene**

7078-2111  
www.lahigiene.com.ar

**MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)**

**D&V Ingeniería**

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

**Gama Ingeniería**

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

**TELEFONÍA** (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

**TERMOTANQUES** (Ver CALDERAS)

**TRABAJOS DE ALTURA** (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



# SERACARH

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

## Una herramienta para gestionar conflictos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5354 - 6699 | [consultas@seracarh.org.ar](mailto:consultas@seracarh.org.ar)