

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

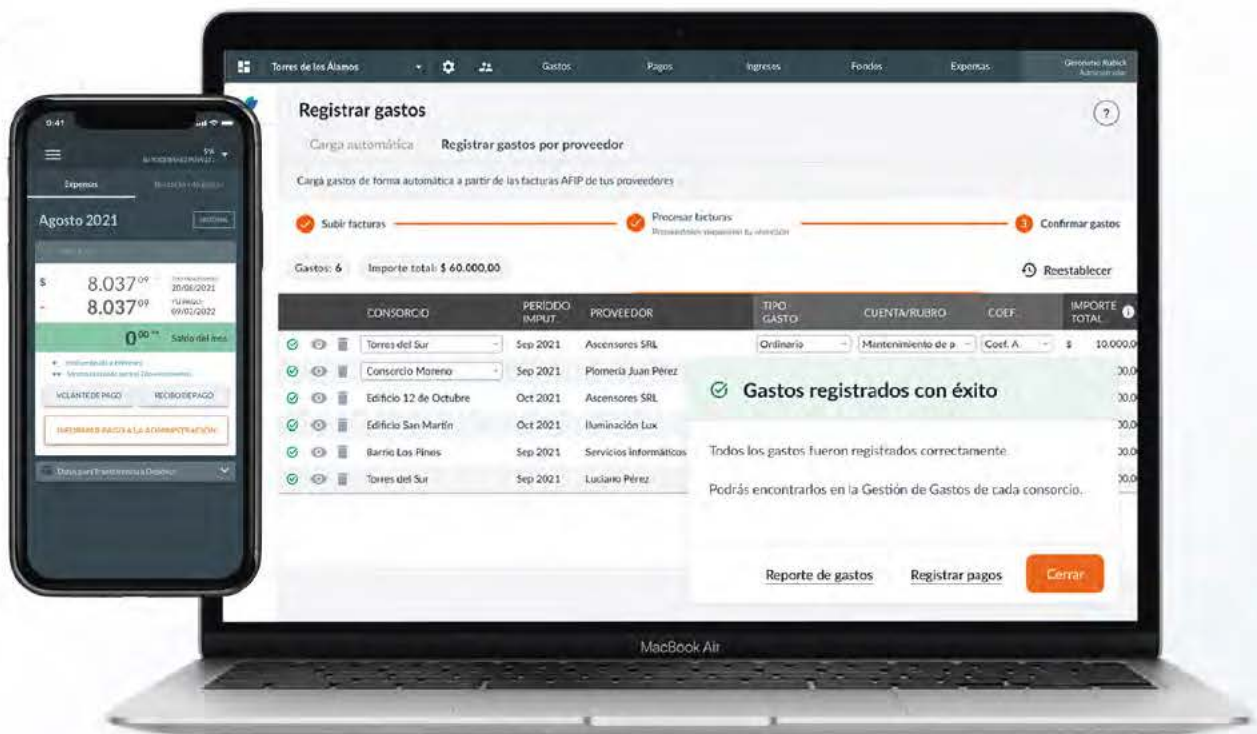
AÑO XXIX - Nº178
EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE / NOVIEMBRE 2022



**LA CASA ARMONIOSA, PACIENTE, RESPETUOSA Y EDUCADA
CUANDO EL TRABAJADOR NO INFORMA SU CONDICIÓN DE JUBILADO
SE REGLAMENTÓ LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES
EN PROVINCIA DE BUENOS AIRES
BARRIOS PRIVADOS PORTEÑOS**

¿Te gustaría dejar de cargar tus facturas a mano?

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



Con ConsorcioAbierto podés:
Cargar automáticamente tus facturas AFIP

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

¡Y mucho más!

¡Contactanos y probá el sistema gratis!

- ☎ (011) 5256 5359 - int. #1
- 📞 +54 11 3445 5660
- ✉ ventas@consorcioabierto.com
- 🌐 www.consorcioabierto.com

Migramos tus consorcios en 24 horas 100% gratis





SUMARIO

AÑO XXIX - Nº178 EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE / NOVIEMBRE 2022

El Barrio Parque Los Andes, ubicado en el barrio porteño de Chacarita, cuenta con 157 departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, y posee 7000 metros cuadrados de parques interiores.

- 04.** EDITORIAL
- 06.** PROTECCIÓN A LA VIVIENDA (EX BIEN DE FAMILIA) / CONTINUACIÓN
El régimen de protección a la vivienda en el Código Civil y Comercial
- 12.** LOS CONFLICTOS EN LA VIDA CONSORCIAL POSITIVOS O NEGATIVOS
La casa armoniosa, paciente, respetuosa y educada
- 18.** ARQUITECTURA URBANA
Barrios privados porteños
- 22.** ASAMBLEAS VIRTUALES SIN EMERGENCIA SANITARIA
¿Serán legales?
- 28.** CUANDO EL TRABAJADOR NO INFORMA SU CONDICIÓN DE JUBILADO
La jubilación como fin del contrato por tiempo indeterminado
- 30.** SEGUNDA JORNADA NOTARIAL DE MENDOZA
- 30.** EN MATERIA LABORAL
- 32.** ANDAMIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO
Requisitos para pedir el emplazamiento de andamios en espacios públicos
- 34.** Jurisprudencia
Despido con justa causa
- 38.** CREACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Ley 14701. Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal
- 42.** DECRETO 1734/2022
Reglamentación Ley de Registro Público Provincia de Buenos Aires
- 45.** TELÉFONOS ÚTILES
- 46.** CASA ROSADA
El edificio más emblemático del país
- 50.** HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 52.** VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2022 - GCABA AGIP
- 53.** AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES
- 54.** GUÍA DE PROVEEDORES



**ASOCIACIÓN INMOBILIARIA
EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL**

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

Miembro fundador de la Unión
Latinoamericana de Administradores

Inmobiliarios
MORENO 1881 (1094) Buenos Aires

Tel./Fax: 4371-5570 / 5609

E-mail: info@aierh.org.ar

www.aierh.org.ar

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

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

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

You Tube: AIERH

COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa

Presidente

Patricia Fernández

Secretaria

Aberto Lissa

Tesorero

Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,

Mónica Kremer

Vocales

Claudio Castiglioni

Vocal suplente

Alejandro Orlando, Marianela Desages

Revisores de cuentas

Luis Mercado

Revisor de cuenta suplente

PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:

Beatriz Laura Colucci,

Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)

Asesoramiento previsional:

Marta Rellán

Alberto Lissa (Contadores)

Asesoramiento legal:

Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,

Marianela Desages (Abogadas)

AIERH DELEGACION CUYO

Maza 230 – (5600) San Rafael, Mendoza

Tel/Fax: 02604-435694/ 261-5026884

aierhcuyo2@speedy.com.ar

aierhcuyo@gmail.com

Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

EDITORIAL

Al momento de publicarse este número de Gestión de Consorcios estaríamos a pocos días de un acontecimiento de especial importancia, ya que el día 31 de diciembre del presente año finalizaría la emergencia sanitaria que tanto nos conmocionó en marzo de 2020 y deseamos profundamente que no haya razones para prorrogarla.

En aquella época y con dificultad, hicimos los cambios necesarios para ajustar nuestro modo de vida a los nuevos requerimientos, y en materia de propiedad horizontal durante el aislamiento, la toma de decisiones fue el hito, pero pudimos superarlo con la incorporación de tecnologías para comunicarnos tanto informalmente como también como alternativa para la celebración de actos formales como lo fueron –al principio y a regañadientes– las asambleas consorciales. Hoy al respecto podemos decir que no solo adquirimos la práctica, sino que también podríamos mencionar unas cuantas ventajas en mantener su realización virtual, lo que nos lleva a investigar si existe el marco jurídico que nos permita continuar con dicha modalidad.

En otro orden, hace pocos días se reglamentó la ley que crea el Registro público de Administradores en la provincia de Buenos Aires, similar a la ley 941 GCBA, publicamos la normativa en esta edición de la revista.

Hace unos meses AIERH se encuentra negociando un nuevo convenio colectivo de trabajo para otro sector: empleados/as de administradores/as de consorcios que, en caso de consensuarse con las partes empleadoras y el sindicato interviniente, será nota para el próximo ejemplar.

Por último, queremos desearles felices fiestas y un próspero 2023 a los anunciantes que nos acompañan y hacen posible la edición de nuestra revista institucional, a nuestros colaboradores que nutren cada ejemplar con su experiencia y profesionalismo y especialmente a nuestros lectores quienes con su entusiasmo nos impulsan a la continuidad ininterrumpida desde hace ya casi 30 años de Gestión de Consorcios, la revista de AIERH.

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXIX - N°178 EDICIÓN DIGITAL - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2022

DIRECTORA

Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

info@aierh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

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

Título de Propiedad N°1.728.464 - ISSN 0329-479X
Registro de la Propiedad Intelectual N° 915.241

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



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

En la presente nota continuaremos analizando el derecho que se encuentra previsto en el código civil y comercial referido a la protección a la vivienda. Conforme lo analizábamos en la nota de la revista anterior, nos referimos a inmuebles cuyo destino sea el de vivienda porque el objetivo es proteger la garantía constitucional al acceso a una vivienda digna.

Por la Dra. Marianela Desages

EFFECTO PRINCIPAL

El inmueble cuando se encuentra afectado bajo el régimen de “vivienda” no podrá ser ejecutado por los créditos posteriores a la fecha de la inscripción en el registro de la propiedad de inmueble.

Es importante resaltar que el inmueble podría ser embargado, pero no subastado por las deudas posteriores (siempre que no estén dentro de las excepciones que analizaremos). Este

es el efecto principal de la afectación al régimen.

“Por el efecto principal de la afectación el inmueble resulta en consecuencia inejecutable por ciertos acreedores, que podrán embargar, pero no ejecutar inmueble. la imposibilidad de provocar la ejecución impide a su vez el cobro de su crédito sobre la suma de dinero que lo sustituya como precio o indemnización”¹.

Los acreedores posteriores no po-

drán cobrar sobre el inmueble afectado, es decir, no podrían exigir la subasta judicial del inmueble por encontrarse el mismo protegido de esos créditos.

“En otras palabras, el sometimiento del inmueble a este especial régimen ocasiona un desplazamiento del inmueble de la garantía común de los acreedores, siempre y cuando sus acreencias sean posteriores a la inscripción. Es decir, que el régimen de

BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT

Francisco Pendas  11 6260-9390

Sebastián Arguello  351 564-0816

protección de la vivienda produce el mismo efecto principal que el sistema del bien de familia”².

EXCEPCIONES AL EFECTO PRINCIPAL

El art. 249 prevé determinadas excepciones al principio general que los créditos posteriores no podrán exigir la ejecución judicial del inmueble, con respecto a la especial situación de las expensas comunes, nos remitimos a la nota publicada anteriormente (Gestión de consorcios N° 177 pag. 6) para evitar reiteraciones que ya analizamos allí.

Ahora nos dedicaremos a abordar las restantes excepciones:

Obligaciones por impuestos tasas o contribuciones.

Obligaciones por impuestos tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble, es decir por más que el impuesto o la tasa sea adeuda con posterior a la afectación podrían pedir se orden la ejecución de la vivienda.

Puede observarse en este supuesto que: “En cuanto a los impuestos, tasa y contribuciones, han pesado más los intereses del Estado en la percepción de estos créditos que interés de la familia”³.

✓ Obligaciones con garantía real sobre el inmueble

Permite el código actual (art. 249 inc. d del CCyC) al propietario de un inmueble sometido al régimen de protección a la vivienda, obtener un crédito y garantizarlo por ejemplo con una hipoteca y al acreedor hipotecario obtener la subasta del inmueble a pesar de la afectación.

✓ Obligaciones que tienen origen en construcciones u otras mejoras realizadas en la vivienda

Esta excepción permite que los acreedores por las deudas que generó esa construcción, u obra en el inmueble puedan a pesar de ser posteriores a la afectación, solicitar la subasta judicial del inmueble. Por ejemplo, el propietario del inmueble afectado contrata a un arquitecto por una remodelación en la casa protegida por este régimen, si luego no cumple con la obligación de abonar el total del monto por esa obra o construcción, el arquitecto puede solicitar la ejecución judicial del inmueble y no se le podrá oponer



como defensa la anterior protección de la vivienda.

✓ Obligaciones alimentarias a cargo del titular a favor de sus hijos menores o con capacidad restringida

El código optó por proteger el crédito a favor del hijo menor o con capacidad restringida frente a la protección a la vivienda. Es decir, aun cuando el hijo hubiese nacido con posterioridad a la

análisis, obtienen la subasta judicial del inmueble, ellos cobrarán, obviamente, de lo producido en la subasta. En ocasiones, de lo producido en la subasta (una vez que cobra el /los acreedor/es que están facultados a hacerlo) en los casos que haya un remanente es que, sobre dinero, no podrán los otros acreedores que no están dentro de las excepciones o son posteriores, intentar cobrar del remanente, sino que le corresponde al constituyente de la protección del inmueble (el deudor) que se ha subastado.

La afectación del inmueble tiene por objetivo asegurar la vivienda, ya sea del titular, ya sea de los beneficiarios.

afectación a la vivienda podría ordenarse la ejecución judicial del inmueble para obtener el cobro de los alimentos que debe el titular del inmueble.

“La afectación del inmueble tiene por objetivo asegurar la vivienda, ya sea del titular, ya sea de los beneficiarios. Es evidente, entonces, que no puede ser oponible este sistema a quienes deben recibir cuidados y alimentos por parte del titular, especialmente si se trata de menores o incapaces, quienes por su condición son más vulnerables”⁴.

✓ El remanente de la subasta

En aquellos casos en los que, alguno de los acreedores que se encuentran en los supuestos de excepción o que son anteriores a la afectación a la protección en

✓ Subrogación real

El Código expresamente prevé la situación de poder enajenarse el inmueble que está afectado, sin que ello implique perder la protección que se transmitirá al nuevo inmueble que se adquiera, o también para aquellos casos que el inmueble sufra un siniestro y por esa causa se reciba una indemnización dineraria, esa suma también va a encontrarse protegida por la afectación al sistema de vivienda.

Ello se encuentra regulado por el art. 248 del CCyC: “Subrogación real. La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”.

“La subrogación real es el fenómeno de persistencia de una situación jurídica, a pesar del cambio o mutación o transformación de la cosa originariamente afectada, proyectándose intacta la situación jurídica sobre el elemento primordial que ha sustituido al elemento reemplazado o cambiado”⁵.

Nos enseña el Dr. Kiper al referirse a este tema: “Antes de la sanción del Código actual, se advirtió que si el inmueble sufriera un incendio o fuera objeto de una expropiación, la suma de

Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

GC GRUPO
CREMONESI
grupocremonesi.com.ar

Desde
1966



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
pedra

3

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

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

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

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



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar
www.dantilo.com.ar

Casa matriz: 011-4724-2128 / 011-4752-2242 / 011-15-6982-3642
Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-155-638-1884

dinero que ingresará en el patrimonio del constituyente en concepto de indemnización no gozaría del privilegio de la inembargabilidad, al no haber previsto la ley la subrogación real que hubiera permitido la continuación de la protección de la familia durante el tiempo transcurrido entre la realización del inmueble y su sustitución. El Código actual ha recogido estas inquietudes y consagra la subrogación real...”⁶.

Por lo mencionado precedentemente, es que como vimos, si se subasta el inmueble y queda un remanente ese monto dinerario debe ser entregado al constituyente de la afectación a la vivienda (el deudor) del inmueble que se subastó.

✓ **Créditos fiscales**

“La vivienda afectada está exenta del impuesto a la transmisión gratuita por causa de muerte en todo el territorio de la República, si ella opera a favor de los beneficiarios mencionados en el artículo 246, y no es desafectada en los cinco años posteriores a la transmisión.

Los trámites y actos vinculados a la constitución e inscripción de la afectación, están exentos de impuestos y tasas” (art. 252 CCyC).

✓ **Honorarios**

La vivienda cuenta con un beneficio respecto al cobro de honorarios que pudieran reclamar los profesionales que intervienen, al imponer un máximo que estos puedan reclamar en el art 254 del CCyC: “Si a solicitud de los interesados, en los trámites de constitución intervienen profesionales, sus honorarios no pueden exceder en conjunto el uno por ciento de la valuación fiscal.

En los juicios referentes a la transmisión hereditaria de la vivienda afectada y en los concursos preventivos y quiebras, los honorarios no pueden exceder del tres por ciento de la valuación fiscal”.

✓ **Desafectación**

Es posible la cancelación de la afectación a la protección de la vivienda, el art. 255 detalla las diferentes causales de desafectación: “Desafectación y cancelación de la inscripción. La desafectación y la cancelación de la inscripción proceden:

a) a solicitud del constituyente; si está casado o vive en unión conviven-



cial inscrita se requiere el asentimiento del cónyuge o del conviviente; si éste se opone, falta, es incapaz o tiene capacidad restringida, la desafectación debe ser autorizada judicialmente;

b) a solicitud de la mayoría de los herederos, si la constitución se dispuso por acto de última voluntad, excepto que medie disconformidad del cónyuge supérstite, del conviviente inscripto, o existan beneficiarios incapaces o con capacidad restringida, caso en el cual el juez debe resolver lo

“Los trámites y actos vinculados a la constitución e inscripción de la afectación, están exentos de impuestos y tasas” (art. 252 CCyC).

que sea más conveniente para el interés de éstos;

c) a requerimiento de la mayoría de los condóminos computada en proporción a sus respectivas partes indivisas, con los mismos límites expresados en el inciso anterior;

d) a instancia de cualquier interesado o de oficio, si no subsisten los recaudos previstos en este Capítulo, o fallecen el constituyente y todos los beneficiarios;

e) en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el artículo 249”.

✓ **Inmueble rural**

El art. 256 del CCyC determina al res-

pecto: “Inmueble rural. Las disposiciones de este Capítulo son aplicables al inmueble rural que no exceda de la unidad económica, de acuerdo con lo que establezcan las reglamentaciones locales”.

La protección a la vivienda es aplicable a todo inmueble, sin discriminar la zona donde se ubique. No obstante, el inmueble rural recibe un tratamiento diferencial respecto del inmueble urbano. Si el predio se ubica en área rural, el régimen de tutela es aplicable en tanto el inmueble no exceda la unidad económica⁷. ■

Referencias

1. Mariani de Vidal Marina- Abella Adriana: “Derechos reales en el Código Civil y Comercial”, Ed. Zavalía, año 2016, Tomo 1, págs.. 413 y 414.
2. 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. Injous. SAIJ. Tomo I, pág. 419.
3. Kiper Claudio “Manual de Derechos reales. Segunda edición actualizada” Ed. Rubinzal – Culzoni Editores, año 2021, pág.246.
4. Kiper Claudio “Manual de Derechos reales. Ob...cit., pág. 247.
5. Gonzalo Pérez Pejic en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso... ob., cit., Tomo I, pág. 417.
6. Kiper Claudio “Manual de Derechos reales. Ob...cit., pág. 249.
7. Conf. Gonzalo Pérez Pejic en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso... ob., cit., Tomo I, pág. 428.



Extintores recargados de *beneficios*



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

25% OFF ∨

en cada tratamiento de desinfección.



50% OFF ∨

en el primer servicio de control de plagas.



20% OFF ∨

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



25% OFF ∨

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



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

¡Aprovechalos!



Dotación, control, mantenimiento y recarga de extintores

IRAM 3517-II

www.tuv.com

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

¿Por qué elegirnos?



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



Certificamos la norma ambiental ISO 14001.



Somos una empresa 100% digital.



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



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



011-7078-2111

www.lahigiene.com.ar



+54 9 11-4048-0459



ventas@lahigiene.com.ar

Seguinos en nuestras redes sociales





La casa armoniosa, paciente, respetuosa y educada

Puede que el lector se encuentre familiarizado con la percepción negativa del concepto de conflicto, pero tal vez lo repensaría si lo abordamos como un integrante natural e inherente de las relaciones interpersonales. Un escenario en el que las diferencias se planteen permitiendo a los actores conocer sobre la dificultad y si están dispuestos, empezar a trabajar para alcanzar la armonía.

Por el Dr. Javier Ignacio Ampudia de Vera

No basta con hablar de paz, uno debe creer en ella y no es suficiente con creer, hay que trabajar para conseguirla” Anna Eleanor Roosevelt (1884-1962)

Los humanos somos seres sociales que vivimos en comunidad y co-construimos la realidad social o vida cotidiana que importa o implica todo lo que hacemos, sentimos o pensamos. De esta forma, creamos a la sociedad la cual luego nos vuelve como algo ya hecho (Berger y Luckmann, 1966).

Lo interesante de esta cuestión radica en que, si nosotros y nosotras construimos a la sociedad, estará también bajo nuestra responsabilidad el erradicar todas aquellas circunstancias negativas como, por ejemplo, los conflictos en la vida consorcial.

En esta tarea conjunta deberemos centrar todos nuestros esfuerzos para transformar los conflictos suscitados en el seno de los consorcios de propietarios. Este desafío, como bien nos

señalaba la doctora Patricia Fernández en su artículo La casa de los conflictos publicado en el número anterior de la revista, debemos de abordarlo con una educación apropiada, una importante cuota de respeto y mucha paciencia.

La colega nos explicaba cómo el conflicto entre vecinos es preexistente al nacimiento mismo de la propiedad horizontal ocurrida allá por el año 1948. Se trata pues de un fenómeno producto de la interrelación comunitaria y de nuestra propia naturaleza humana. Siempre existió, existe y existirá. Los conflictos no son ni malos ni buenos, ni negativos ni positivos, antes bien, son necesarios para la vida y constituyen una oportunidad de cambio para la generación de una mayor cohesión social (Nató, Rodríguez Querejazu y Carbajal, 2006).

Por ello, consideramos oportuno hacer unas breves referencias al conflicto para que, de manera conjunta y mancomunada, podamos transformar esa casa de los conflictos en una casa armonio-

sa, respetuosa y paciente con una educación adecuada (Fernández, 2022).

Nos permitimos hacer la salvedad de que esta tarea no debiera considerarse exclusiva de la administradora o el administrador del consorcio, sino de todas y todos, sea que formemos parte de un consorcio, o tan solo por la responsabilidad social solidaria que nos compete como miembros de la comunidad de la cual formamos parte y vivimos.

DEFINAMOS AL CONFLICTO

Hay muchas definiciones, pero, como en este artículo pretendemos acercarnos unas nociones básicas del mismo, tomaremos a Pruitt y Rubin (1986) para quienes el conflicto consiste en una percepción distinta de intereses o en la creencia de que las aspiraciones actuales de las partes no pueden ser simultáneamente alcanzadas.

Genial, pero... ¿Cómo se entiende esto? Fácil, desmenucemos la definición dada por ambos psicólogos americanos.

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
- F931 SUTERH, FATERYH, etc

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24 ENTREGA EN
HS DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

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



SIPAC
computación

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

Percepción: los seres humanos tamizamos la conducta del otro a través de nuestras propias y diferentes culturas, personalidades, clases sociales, posiciones económicas, conocimientos, estereotipos, prejuicios, etc..

Divergencia: cuando percibimos la conducta ajena advertimos intereses distintos.

Privación relativa: como consecuencia de lo anterior, experimentamos que sus intereses nos van a privar nuestra propia aspiración.

No logro simultáneo de la aspiración actual: surge cuando creemos que el otro va a querer lograr su aspiración en base a sus intereses y ello me impedirá a mí hacer lo propio, lo cual me generará el siguiente elemento: frustración.

Frustración: es el estado o condición de la persona que se ve rehusada o privada en la satisfacción legítima de una demanda o defraudada en sus esperanzas. (Laplanche y Portalis, 1996). Alerta a la persona sobre la existencia de intereses incompatibles que percibe como un obstáculo para el logro de sus fines; y constituye una fuente de energía que aumenta la probabilidad, las chances, las fuerzas y las posibilidades de buscar el alivio.

CLASIFIQUEMOS A LOS CONFLICTOS

Como son muchas las clasificaciones, daremos una breve y rápida categorización.

● Por su existencia (Acland, 1993):

Real o verdadero: las partes analizaron o examinaron la situación y advirtieron entre ellas diferencias bien conocidas y entendidas de intereses, opiniones, percepciones e interpretaciones, las cuales no pueden o no se encuentran en condiciones de resolver.

Irreal: la aparente situación conflictiva tiene su origen o fundamento en una comunicación errada, desacertada o equivocada entre las partes; o en su mala o equivocada interpretación; o bien en sus erradas percepciones.

Inventado: es cuando se inicia deliberadamente un conflicto irreal por el simple hecho de generarlo o bien con el propósito o la intención –inofensiva o deliberada– de generar un conflicto real.

● **Por el nivel en el que se produce** (Lewicki, Litterer, Minton y Saunders, 1994):

Intrapersonal o intrapsíquico: se manifiestan en la órbita interna de la persona.

Interpersonal: se producen entre personas individuales.

Intragrupal: se dan dentro de un pequeño grupo en donde las discrepancias y rivalidades internas les impiden lograr alcanzar el objetivo o meta que tienen en común.



Intergrupales: se originan entre distintos grupos.

El abordaje del conflicto intrapersonal es privativo de las y los profesionales de la salud mental; sin perjuicio de que repercuten en el nacimiento y desarrollo de los otros (Caram, Eilbaum y Risolía, 2014:19). Los restantes tres –interpersonales, intragrupal e intergrupales– son competencia de los métodos alternativos de resolución de conflictos.

● Por las causas que los originan

(Moore, 1986):

De relación: son producto de las emociones negativas fuertes; de las percepciones falsas; de los estereotipos; la nula, escasa o falsa comunicación; o la repetición de conductas negativas.

De información: son causa de una mala o falta de información necesaria; de la discrepancia respecto a qué información es importante; la interpretación, apreciación o valoración en distintos modos de una misma información.

De intereses: surgen cuando las partes tienen necesidades incompatibles o bien las perciben de ese modo.

Estructural: son originados por estructuras opresivas externas a las relaciones humanas de las personas (Galtun, 1975; Moore, 1986).

De valores: son consecuencia de un sistema de creencias incompatibles o percibidas como incompatibles.

● Por la conciencia que tienen las partes respecto a la organización e intensidad del conflicto (Moore, 1995):

Latentes: la oposición entre las partes no está desarrollada lo suficientemente como para polarizar la situación.

Emergentes: las partes están identificadas y reconocen entre ellas un problema que no han encarado porque no saben cómo hacerlo o porque no cuentan con las herramientas para ello.

Manifiestos: a diferencia del anterior, aquí han abordado la situación, pero no han logrado resolverla o bien se encuentran estancados en esa tarea.

● Por quiénes se quejan (Edelman y Crain, 1996):

Unilaterales: cuando se queja sólo una parte.

Bilaterales: cuando cada una de las personas involucradas quiere algo de la otra.

LA ESTRUCTURA DEL CONFLICTO

El experto internacional en la construcción de la paz, John Paul Lederach (1992), nos enseña que el conflicto tiene una estructura de triángulo en cuyos vértices encontramos a las personas, el proceso y el problema.

→ Las personas

Somos todos los seres humanos sin distinción alguna. Aquí, no debemos reparar sólo en las dos o más personas involucradas e ir un poco más allá, ampliando nuestra visión hacia las afectadas y los afectados. En tal sentido, el profesor argentino Remo Entelman (2002) nos habla de actores y de terceros.

→ Los actores / Las actrices

Pueden ser individuales, plurales y colectivos. Cuando el enfrentamiento se da entre sólo dos individuos, hablamos de conflicto individual (ejemplo: la vecina del 8°A y el vecino del 7°A). Ahora bien, si la diferencia se produce entre varios individuos con relaciones anteriores al conflicto o generadas a partir del mismo, diremos que son plurales cuando ese conjunto no tiene una mínima organización (ejemplo: vecinas y vecinos de la cuadra que se juntan y reclaman a un supermercado por la descarga de camiones de madrugada) y colectivo cuando sí tiene una determinada organización que regula la conducta de sus integrantes o miembros (ejemplo:

el consorcio de propietarios y el dueño del local bailable lindero al edificio).

→ Los terceros

Son todas aquellas personas físicas y no físicas que no están en alguno de los vértices opuestos de adversarios y que pueden mantenerse así o bien irrumpir en el conflicto participando en él o contribuyendo a su resolución o transformación. En el grupo de los terceros que participan del conflicto, encontraremos a: 1) El protector / la protectora de uno de los bandos que es a quien acuden las partes en razón de la jerarquía o autoridad que posee (ejemplo: la administradora o el administrador del consorcio en un conflicto entre propietarios y propietarias o de éstos y éstas con empleados y empleadas del edificio); 2) El beneficiado / la beneficiada que se trata de aquel o aquella que no está implicado o implicada en el conflicto pero se mete en él por los beneficios que ello le reporta; 3) El disuasor / la disuasora que se trata de aquel o aquella que a sabiendas del poder que tiene para lograr la finalización del conflicto, amenaza con tomar intervención en su resolución; y 4) El persuasor / la persuasora que se trata de aquel o de aquella que a sabiendas del poder de influencia que tiene sobre una o ambas partes, las persuade para que logren una solución del conflicto que mantienen.

Del lado de las y los terceros que participan en su transformación y/o resolución, encontramos a: 1) quienes se ofrecen voluntariamente (ejemplos: cualquier vecina o vecino, inquilina o inquilino, empleadas y empleados del consorcio, su administradora o administrador); 2) quienes lo hacen en virtud de un requerimiento de las partes (ejemplos: mediadores, facilitadores de la comunicación, administradoras y administradores, instituciones, etc.); y 3) quienes dicho obrar les es impuesto por un sistema u ordenamiento mayor (jueces, árbitros, mediadores judiciales, etc.).

El proceso:

Es cómo se desarrolla el conflicto. Aquí deberemos de tener en cuenta por un lado la cuestión de poder y, por el otro, los cambios que se dan en las relaciones; todo lo cual transforman o hacen crecer al conflicto.

El poder puede generar influencia y de-

pendencia, sea por el nivel económico, educativo o social; el acceso a los distintos recursos materiales y fuentes de información; o bien por su propia capacidad de control o manipulación. Lo importante aquí, es analizar si el mismo está equilibrado o desequilibrado.

Los cambios se generan por problemas de comunicación entre las personas, lo cual importa un camino en el cual se



pasa de la mera desavenencia a un antagonismo personal a punto tal que, lo que era un enojo, pasa ahora a ser una hostilidad manifiesta con el consecuente riesgo de desembocar en violencia.

El problema:

Se trata de los diferentes intereses, necesidades, valores y deseos existentes en las personas involucradas en el conflicto; los distintos criterios que ellas poseen para arribar a una solución; como así también las demás cuestiones referidas a bienes materiales o inmateriales, derechos y obligaciones.

LO QUE MOTIVA EL CONFLICTO

Andrew Floyer Acland (1993) nos enseña que el conflicto puede estimularse en la amenaza que experimentamos las personas en nuestros bienes, territorio, relaciones o principios.

Los bienes:

Son las cosas físicas que tienen un valor real (inmuebles, vehículos, dinero, muebles, propiedades, tierras, etc.); las cosas físicas que tienen o nos representan un valor afectivo (cartas, fotos, cuadernos, etc.); y las cosas inmateriales con valor (derechos intelectuales, artísticos, etc.).

El territorio:

Es el espacio físico, no físico y psicológico dentro del cual nos movemos y nos sentimos seguros. Cualquier ataque sobre los mismos lo experimenta-

mos como un ataque a nuestra propia identidad. Ejemplos: nuestra casa, dormitorio, oficina, escritorio, cajones, computadora, agenda, las tareas encomendadas, etc.

Los principios:

Se tratan de aquellos valores, creencias o convicciones de cualquier orden e índole que todos poseemos (morales, éticos, culturales, políticos, religiosos, reputación, etc.) los cuales hemos adquirido a lo largo de la vida producto de nuestra educación, socialización, formación y entorno en el cual nos movemos.

Cuando los defendemos con mucho coraje y firmeza, hablamos de principios absolutos; ahora bien, cuando la persona que los profesa hace una valuación del precio pagado por ello, nos referimos a los relativos.

Las relaciones:

Nuestra vida personal, familiar, social, comercial, profesional, consorcial, etc., se basa en las interrelaciones humanas que mantenemos con el otro. Estos vínculos mutuos implican contratos psicológicos que se basan en las expectativas tácitas e inconscientes que nosotros y nosotras tenemos de los demás y, a su vez, ellos y ellas de nosotros y nosotras. Cualquier violación a dichos pactos inconscientes y tácitos, constituye una afectación a la confianza y expectativas mutuas que tenemos, lo cual genera un conflicto (Acland, 1993).

LAS ETAPAS DEL CONFLICTO

Una vez que aparece el conflicto, podemos señalar tres etapas (Entelman, 2002):

La escalada: cuando las conductas de cualquiera de los actores o las actrices se van modificando de forma tal que provocan un aumento del mismo;

El estancamiento: cuando se advierte una suerte de “punto muerto” en el mismo ya sea porque las partes lo han resuelto, o porque una de ellas se ha retirado o bien porque media entre ambas una inacción o tregua. El problema aquí es que puede reaparecer bajo otra modalidad o resurgir en cualquier momento con otra intensidad.

La desescalada: cuando las conductas de cualquiera de los actores o las actrices se van modificando hacia niveles más bajos de intensidad conflictual.

ABORDEMOS EL CONFLICTO

Ahora bien... ¿cómo podemos colaborar en la resolución del conflicto?

En 1979 Roger Fisher, Bruce Patton y William Ury desarrollaron el modelo de negociación basada en principios mundialmente conocida como Proyecto de Negociación de Harvard.

→ **Centrarse en las personas y no en el problema.**

Personas y conflicto son dos cuestiones completamente distintas. Debemos de separar ambas cosas y centrar nuestra atención en las personas. Así, poniéndonos en el lugar de la otra persona deberemos de ver: 1) cómo percibe la realidad; 2) cuáles son sus emociones y cómo las maneja; y 3) cómo se comunica.

→ **Centrarse en los intereses y no en las posiciones.**

Intereses y posiciones son también dos cuestiones completamente distintas. Debemos de identificarlas y centrar nuestra atención en los intereses. Para ello debemos saber que: 1) Las posiciones son las posturas, el pedido, el reclamo o la pretensión de cada una de las partes y que aparecen al inicio de todo conflicto; y 2) Los intereses son las necesidades, los deseos, las preocupaciones y los temores que tienen las partes y cuya satisfacción buscan. Los intereses pueden ser: 1) Opuestos: cuando se encuentran enfrentados los unos con los otros; y 2) Diferentes: cuando son variados y distintos los unos de los otros. Dentro de estos últimos, tenemos a) los Compartidos: cuando son diferentes, pero participan de algo en común; y b) los Compatibles: cuando siendo diferentes pueden llegar a conciliarse.

→ **Inventar opciones de mutuo beneficio.**

Las opciones son todas aquellas posibles soluciones que atienden a la mayor cantidad de intereses y necesidades de las partes. Así, deberemos de derribar las barreras existentes en las personas y colocarlas en una posición de diálogo colaborativo y constructivo de manera tal que les permita explorar opciones de mutuo beneficio.

→ **La utilización de los criterios objetivos.**

Los criterios objetivos son aquellas pautas legítimas y prácticas, independientes de la voluntad de las partes y recíprocamente aplicables a ambas, so-

bre la base de las cuales se deben de analizar las distintas opciones (ejemplos: la ley, los usos, las costumbres, la jurisprudencia, las reglas del mercado, el saber científico, etc.).

CONCLUSIONES

El conflicto está presente y afecta hoy día, a la mayoría de nuestros consorcios de propietarios. Conscientes de ello,



nos propusimos en este artículo acercarles una breve y rápida referencia al mismo, evitando caer en prolongadas y pesadas exposiciones doctrinarias. Saber qué es un conflicto, de qué tipo los hay y cuándo estamos en presencia de uno, entendemos es de utilidad para quienes se encuentran al frente de una administración como así también para quienes vivimos en un consorcio de propietarios.

En nuestra gestión o convivencia en el edificio, debemos prestar atención a los elementos que componen el conflicto: *personas, problema y proceso*; como así también los motivos sobre los cuales éste puede originarse: *bienes, territorio, principios y relaciones*.

Con relación a las distintas etapas por las cuales se desarrolla un conflicto, advertir en cuál de ellas nos encontramos: *escalada, estancamiento o desescalada*. Decididas y decididos a actuar, se puede recurrir a especialistas en resolución de conflictos o bien “tomar al toro por las astas” cuestión que, si bien puede ser útil en casos sencillos y determinados, no es aconsejable en aquellos que nos dejan entrever una cierta complejidad.

Para aquellos conflictos que presentan dificultad o cuya resolución escapa a esta pequeña introducción brindada, existen diferentes alternativas o vías de acción. En tal sentido, podemos mencionar el Servicio de Resolución Adecuada

de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH) y la mediación comunitaria ofrecida por organismos oficiales, provinciales, locales e instituciones privadas. De todas formas, consideramos que la seriedad de tratamiento que reclama el tema en cuestión, nos abre la puerta a mayores y más exhaustivos abordajes en nuestro anhelo de lograr *la casa armoniosa, paciente, respetuosa y educada*. ■

Javier Ignacio Ampudia de Vera

Licenciado en Resolución de Conflictos y Mediación (Universidad Nacional de Tres de Febrero)

Abogado con orientación en Derecho Penal (UBA) Especialista en Derecho Penal (UCA)

Bibliografía

- Acland, A. F. (1993). Como utilizar la mediación para resolver conflictos en las organizaciones. Buenos Aires: Editorial Paidós.
- Berger, P. & Luckmann, T. (1984). La construcción social de la realidad. Buenos Aires, Amorrortu Editores.
- Caram, M. E., Eilbaum, D. T. & Risolía, M. (2014). Mediación Diseño de una práctica. Buenos Aires: Astrea.
- Edelman, J. y Crain, M. B. (1996). El Tao de la Negociación. Cómo prevenir, resolver o superar los conflictos de la vida diaria. Barcelona: Paidós.
- Entelman, R. F. (2002). Teoría de los conflictos. Hacia un nuevo paradigma. Barcelona: Gedisa Editorial.
- Fernández, P. (2022). La casa de los conflictos. En Gestión de Consorcios, número 177, pp. 30-31, disponible en aierh.org.ar/revista-gestion-de-consorcios-n-177/ recuperado el 14/11/2022.
- Galtung, J. (1989). Solving Conflicts: A Peace Research Perspective. Honolulu: University of Hawaii Press.
- Laplanche, J. & Pontalis, J. B. (1996). Diccionario de psicoanálisis. Buenos Aires: Paidós.
- Lederach, J. P. (1992). Enredos, pleitos y problemas. Una guía práctica para ayudar a resolver conflictos. Guatemala: Ediciones Semilla.
- Lewicki, R. J., Litterer, J. A., Minton, J. W., Saunders, D. M (1994). Negotiation. Burr Ridge, Illinois: Irwin Press.
- Moore, C. W. (1986). The Mediation Process: Practical Strategies for Resolving Conflict. San Francisco: Jossey-Bass.
- Moore, C. W. (1995). Negociación y Mediación. Gernika: Gernika Gogoratz.
- Nató, A. M.; Rodríguez Querejazu, M. G. & Carbajal, L. M. (2006). Mediación Comunitaria. Conflictos en el escenario social urbano. Buenos Aires: Editorial Universidad.
- Pruitt, D. G. & Rubin, J. Z. (1986) Social conflict (Escalation, stalemate and settlement). New York: McGraw-Hill.



1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros, de Carlos y Andrés Mariani Dolan

Que el 2023 nos encuentre unidos
Muchas felicidades de parte de todo el equipo de CMD

www.cmdasociados.com.ar

Especialistas en Seguros para Consorcios - Más de 40 años de experiencia trabajando junto a las administraciones

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

N° de inscripción en SSN
1171

Atención al asegurado
0800-666-8400

Organismo de control
www.argentina.gob.ar/ssn

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





Barrio Parque Los Andes, en el corazón de Chacarita.

Barrios privados porteños

Se trata de microbarrios que fueron construidos como conjuntos habitacionales para familias obreras y que, en la actualidad, son un oasis en la ciudad de Buenos Aires, muy apreciados y cotizados.

Por María Teresa Faisal

Ubicado en el corazón de Chacarita, el **Barrio Parque Los Andes**, también conocido como Casa Colectiva, comprende un conjunto de viviendas que fue encargado en 1924 por la Municipalidad de Buenos Aires con el objetivo de dar respuesta a la crisis habitacional de la Ciudad. En ese tiempo, en los conventillos vivían hacinados cientos de trabajadores con sus familias, sin la posibilidad de acceder a una casa digna. Fue entonces que el gobierno llamó a concurso para construir tres proyectos de casas colectivas sobre terrenos municipales en Palermo, Flores y Chacarita. El ganador de los tres diseños fue el joven arquitecto Fermín Bereterbide, aunque finalmente el único que prosperó fue este último, el Parque Los Andes, que fue inaugurado en 1928, inspirado en el modelo vienés de vivienda colectiva: los hof.

Se encuentra ubicado entre las calles Leiva, Rodney, Concepción Arenal y Guzmán y ocupa toda la manzana. Tiene 12 edificios rodeados de parques y jardines internos. Sus construcciones, de planta baja y tres pisos, están termi-



El arq. Bereterbide logró que ninguno de los edificios diera sombra sobre otro para aprovechar al máximo la luz natural.

nadas con techos de tejas coloniales, a dos aguas. El acceso es por medio de espaciosas escaleras de mármol. Cuenta con 157 departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, y posee 7000 metros cuadrados de parques interiores. Los departamentos tenían un estándar que no era habitual para las viviendas obreras

de la época. Si bien el objetivo era hacer casas sencillas, los materiales usados son de gran calidad: puertas de madera de roble maciza, pisos de pinotea y hasta baldosas y herrajes traídos de Francia.

Los parques dan aire y color con sus frondosos jacarandás y coloridas Santa Rita.



Descripción municipal del Barrio Parque Los Andes.

Desde el inicio se fomentó que las áreas comunes sean un lugar de encuentro, por eso se instaló una fuente, canchas de fútbol, de básquet, juegos infantiles, una biblioteca y un pequeño teatro para 150 personas. La biblioteca, sigue siendo el lugar por el que todos los vecinos pasan y el acceso al barrio que tienen aquellos que no viven ahí. A 'las colectivas', como se conoce el conglomerado, también se puede entrar desde la Administración, una oficina que ocupa otra esquina de la manzana y que está precedida por un salón de uso social, propiedad de los vecinos.

Atento a cada detalle el arquitecto Bereterbide logró que ninguno de los edificios diera sombra sobre otro para aprovechar al máximo la luz natural.

Muchos de los actuales habitantes crecieron en esos pasillos, pero con el tiempo, llegaron nuevos vecinos, interesados en habitar en una verdadera construcción histórica. Muchos son arquitectos y artistas.

Tal como lo señalamos, en los primeros años la administración era de la Municipalidad, pero pasado un tiempo, los vecinos consiguieron escriturar y ahora se autogestionan a través de un consorcio que trabaja ad honorem para la mantención del lugar. Algunos re-



La cancha de Básquet es uno de los puntos de encuentro en el Barrio Parque Los Andes.

cuerdan que, en la primera época, hubo que convencer a alguno de los habitantes, que era necesario hacer un aporte mensual, las expensas, para el buen mantenimiento del predio y la limpieza.

A solo 200 metros del Parque Pereyra, en Barracas, se encuentra la entrada principal al **Barrio Monseñor Espinosa**. Junto al gran arco de acceso, ubicado en la calle Perdriel 1250, donde un cartel del gobierno de la ciudad indica que el barrio es parte del circuito histórico de la zona. También tiene dos pasajes internos con salida por las calles California y Alvarado. Las casas, que ocupan casi media manzana, fueron inauguradas hace casi un siglo, para ser destinadas a obreros y empleados de la zona. Fue la Unión Popular Católica Argentina que impulsó una colecta para construir viviendas destinadas a

familias numerosas con bajos recursos. Quien era Arzobispo de Buenos Aires, **Mario Antonio Espinosa** fue quien organizó las donaciones de cal y ladrillo que permitirían construir las casas en el lote donado por Leandro Pereyra Iraola. Cuando se construyó este conglomerado, era una zona de quintas que se fue parcelando mientras que se abrían nuevas calles. Ya existían la **Iglesia** y el **colegio del Sagrado Corazón**.

El Monseñor Espinosa es un conjunto de 64 casas individuales distribuidas en ocho pabellones con un gran jardín central que ordena cuatro tiras de viviendas de cada lado. Las tiras de planta baja y un piso tienen fachadas revocadas, cubiertas de chapa con zócalo, dinteles y antepecho rojo de ladrillo a la vista, que las identifica. Las casas son amplias, tienen 50 metros cuadra-



dos por planta, 100 en total si son dos plantas, o 150 algunas a las que se les añadió un altillo. Cada una tiene un pequeño jardín privado en la parte posterior. Uno de los grandes atractivos es la tranquilidad de la zona, que cuenta con una plaza central rodeada de arboledas de pinos, tipas y palmeras.

Tal como sucede en los barrios cerrados se paga expensas, para afrontar los gastos comunes, como pintura, luz, mantenimiento de plaza y jardines.

Durante los primeros años, la administración estuvo en manos de la Acción Católica. El alquiler que pagaban los inquilinos era de 68 pesos mensuales, precio que con el tiempo resultó irrisorio, es por eso que a mediados del siglo 20 se decidió poner en venta las viviendas, dando prioridad de compra a quienes ya las alquilaban. El problema era que las familias, en su mayoría, no contaban con los 3 millones de pesos aproximadamente en que estaban valuadas. Fue entonces que acudieron a la Cooperativa El Hogar Obrero, que terminó financiando la compra con créditos a largo plazo. Actualmente, esas casas están valuadas en un promedio de 200 mil dólares. Por un tema de seguridad, hace 20 años aproximadamente se cercó el predio y solo tienen acceso los habitantes del barrio.

La obra fue diseñada por el arquitecto Alfredo Cucullu y edificada por la empresa constructora Sabaté, de acuerdo con lo que indican los carteles que tienen las fachadas de las viviendas. Por su particularidad, fue elegido como locación de varias películas, entre ellas Sur de Pino Solanas ■

Los 12 edificios que componen Las Colectivas están rodeados de parques y jardines internos.

A solo dos cuadras del Parque Pereyra, en Barracas, se encuentra la entrada principal al Barrio Monseñor Espinosa.



Las casas del Barrio Monseñor Espinosa fueron construidas hace casi 100 años para familias obreras de la zona de Barracas.



Las 64 casas del Barrio Monseñor Espinosa están distribuidas en ocho pabellones con un gran jardín central que ordena cuatro tiras de viviendas de cada lado.

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

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

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

Monitoreo Electrónico via APP Mi Alarma:
Arma tu Red de Prevención Familiar y Vecinal. Nuestro sistema está 100% basado en Internet, no tiene gastos de mantenimiento, ni actualizaciones.

Sistema de Cámaras de Seguridad:
Sentite protegido visualizando los espacios comunes con nuestras cámaras de seguridad.

Incluye Back Up de Energía UPS
ESTUDIO DE SEGURIDAD SIN CARGO

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



GDA
Guardia Digital

Nr. Jujuy 1707 • 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)

¿Serán legales?



A pesar de la resistencia inicial en algunos sectores de la doctrina sobre la legalidad de las asambleas virtuales durante la pandemia, la necesidad de continuar tomando decisiones en los consorcios de propietarios hizo imprescindible aceptar los medios digitales de consulta. Fue un procedimiento que en “algunas zonas del país” tuvo un encuadre jurídico dentro de normativas en el marco de la pandemia. Ahora cerca de la posible finalización de la emergencia sanitaria estipulada en el decreto 867/21 a partir del próximo 31 de diciembre, nos parece oportuno analizar si las asambleas virtuales encuadrarán o no dentro de la normativa vigente.

Por la Dra. Patricia Fernández

INTRODUCCIÓN

Recordemos que durante la pandemia se dejaron transitoriamente en “suspense” la aplicación de varias normas jurídicas, incluso algunas de rango constitucional, pero si efectivamente el 31 de diciembre de 2022 no se prorrogara el decreto 867/21 que estableció la emergencia sanitaria, nos preguntamos puntualmente y en la materia que nos ocupa que son los consorcios de propiedad horizontal, si encajarán las reuniones virtuales de propietarios en la normativa vigente.

Dentro del ámbito de la CABA se establecieron normativas cuya vigencia terminaría el 31.12.2022 si el decreto de emergencia no se prorroga. Para que los consorcios de propietarios continúen con el desarrollo normal de sus actividades en el marco de la pandemia, oportunamente la DGDYPC emitió disposiciones que contemplaban la realización de las asambleas virtuales y un protocolo en el que se establecieron requisitos específicos para que puedan los propietarios reunirse remotamente y aprobar lo estipulado en el orden del día.

La disposición DGDYPC 2597/20 establece en su art. 3 lo siguiente:

“Establézcase que de celebrarse asambleas de consorcios, sea por la decisión mayoritaria de los consorcistas

contemplada en el Artículo 2°, o ante cuestiones que resulten de naturaleza improrrogables; las mismas deberán realizarse por la modalidad a distancia, debiendo los administradores procurar el uso de plataformas o cualquier canal digital que posibilite el derecho de participación y voto de los integrantes del Consorcio, la conservación en soporte digital de la asamblea y la transcripción en el libro de actas de asambleas con todos los requisitos previstos en la normativa vigente, debiendo proceder a comunicar las decisiones adoptadas a los propietarios ausentes, a los fines de que ejerzan el derecho tutelado por el artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación.”

Y en ese contexto, durante el aislamiento, el distanciamiento social y hasta el día de la fecha es que los consorcios en CABA incorporaron la tecnología en la realización de las asambleas consorciales, y aunque al comienzo fue difícil su implementación, hoy que ya no tenemos la obligación de hacerlas por la presión de los altos riesgos de contagio, muchos usuarios las prefieren por sobre las presenciales y se expresan por las ventajas de su utilización.

Ahora bien, resta analizar si podrán coexistir con las normas vigentes armónicamente o no.

LAS ASAMBLEAS CONSORCIALES EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Ante todo, aclarar que el Ccyc no contempla las asambleas virtuales, tengamos presente que no eran de práctica a la fecha de su sanción, por lo que nos resta analizar si de algún modo las impide.

EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En el presente título dentro del Código civil y comercial veremos los artículos más específicos sobre asambleas consorciales ya que estamos viendo el contenido legal sobre la propiedad horizontal y lo que haremos a continuación es transcribir los artículos pertinentes a fin de evaluar si existen prohibiciones concretas al desarrollo virtual de las asambleas consorciales.

✓ Sobre las asambleas, el artículo 2058 establece que: “La asamblea es **la reunión de propietarios facultada para resolver...**” sin mencionar la presencialidad física, por cierto, tampoco menciona ninguna modalidad para reunirse.

En virtud de lo visto, entendemos que este artículo donde se define a las asambleas, no hace referencia a cómo debe realizarse la reunión, por lo que no encontramos en él un impedimento, pero el código es un sistema de normas que se deberá considerar en su conjunto, sigamos analizando.

✓ El art. 2059 sobre Convocatoria y quórum.

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

En este artículo el código establece ajustar la convocatoria y quorum de acuerdo a lo que diga el reglamento. En cuanto a la convocatoria sabemos que muchos reglamentos exigían formalidades onerosas, como la notificación por carta documento, por ejemplo, sin embargo, los consorcios previo consenso implementaron otras formas, las más “fehacientes” posibles, a pesar de lo que establecía el reglamento, con la aceptación de todos, pero en algunos casos, sin modificarlo, disculpen la digresión.

Ahora bien, el tema de este artículo es si al determinar el quorum para iniciar una asamblea o en alguna otra mención el reglamento requiere la presencialidad física, por supuesto no tenemos la respuesta ya que hay un reglamento por inmueble, pero invitamos a que cada consorcio lea el suyo y compruebe si su redacción permitiría que algún propietario lo invoque, por ejemplo, para pedir la nulidad de una asamblea por el solo hecho de haberse realizado de manera virtual.

✓ En el artículo 2060.-. **La mayoría de los presentes**



puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongán antes por igual medio, con mayoría suficiente.

✓ ARTICULO 2062.- **Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia.** Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

✓ ARTICULO 2063.- Asamblea judicial. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. **El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia** a la que debe convocar

a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con **mayoría simple de presentes**. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima...”

Vemos que todos los artículos anteriores mencionan a los presentes sin mencionar la modalidad (física o virtual) lo cual redundará en un beneficio para cuando se debe interpretar la legalidad de la modalidad escogida para realizar la asamblea consorcial, que a propósito no mencionamos las mixtas que incluyen propietarios reunidos en un mismo recinto físico en simultáneo con otros propietarios reunidos en el mismo acto pero a través de plataformas digitales, pero por supuesto las incluimos en las consideraciones en la parte pertinente.

EL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA PRIVADA EN EL CCYC

✓ El ARTICULO 148. Inciso h del código en análisis, considera persona jurídica privada a el consorcio de propiedad horizontal, por lo que analizaremos algunas dispo-



siciones que se le aplican buscando más información sobre la posibilidad de desarrollar legalmente una asamblea bajo modalidad virtual.

✓ Artículo 150. Leyes aplicables
Las personas jurídicas privadas que se constituyen en la República, se rigen:

✓ por las normas imperativas de la ley especial o, en su defecto, de este Código;

✓ **por las normas del acto constitutivo con sus modificaciones y de los reglamentos**, prevaleciendo las primeras en caso de divergencia;

✓ por las normas supletorias de leyes especiales, o en su defecto, por las de este Título.

✓ Artículo 158. Gobierno, administración y fiscalización El estatuto debe contener normas sobre el gobierno, la administración y representación y, si la ley la exige, sobre la fiscalización interna de la persona jurídica.

En ausencia de previsiones especiales rigen las siguientes reglas:

a) **si todos los que deben participar del acto lo con-**

Si todos los que deben participar del acto lo consienten, pueden participar en una asamblea o reunión del órgano de gobierno, utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos. El acta debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, indicándose la modalidad adoptada, debiendo guardarse las constancias, de acuerdo al medio utilizado para comunicarse.

sienten, pueden participar en una asamblea o reunión del órgano de gobierno, utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos. El acta debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, indicándose la modalidad adoptada, debiendo guardarse las constancias, de acuerdo al medio utilizado para comunicarse;

b) los miembros que deban participar en una asamblea, o los integrantes del consejo, pueden autoconvocarse para deliberar, sin necesidad de citación previa. Las decisiones que se tomen son válidas, si concurren todos y el temario a tratar es aprobado por unanimidad.

Este artículo 158 resulta esclarecedor a los fines de realizar una asamblea válida, aunque se realice virtualmente si los participantes pueden comunicarse simultáneamente entre ellos, sin embargo, el inc. a comienza estableciendo una condición que es que todos los que deben participar del acto lo consientan.

Teniendo en cuenta esta mención, lo que terminaría validando una asamblea virtual sería si todos los propietarios que son quienes deben participar del acto asambleario lo consientan, por suerte no menciona de qué modo deben consentir su realización por lo que podríamos considerar tal vez que se expresen de un modo fehaciente o se pueda considerar la falta de oposición una aceptación sobre la validez del acto.

QUE RESOLVIÓ LA INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA AL RESPECTO

La INSPECCIÓN GENERAL DE JUSTICIA por la RESOG-2022-8-APN-IGJ#MJ publicada el 15.07.22 estableció:

ARTÍCULO 1°: DESE POR FINALIZADO el período de excepción previsto en el artículo 3, de la Resolución General IGJ N° 11/2020 para la celebración de reuniones de órganos de administración o gobierno realizadas a distancia, **en los supuestos en que los estatutos sociales no las**



- 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



hubieran previsto.

ARTÍCULO 2º: Se admitirán las reuniones del órgano de administración o de gobierno de sociedades, asociaciones civiles o fundaciones convocadas para ser celebradas a distancia bajo los términos de lo dispuesto de la Resolución General IGJ N° 11/20, hasta 60 días hábiles administrativos posteriores a la fecha de publicación de la presente Resolución General.

CONCLUSIONES

En el título de propiedad horizontal del código, no creemos que la palabra presencialidad en los artículos mencionados pueda ser óbice para desarrollar una asamblea virtual, pero recomendamos la lectura de los reglamentos en búsqueda de que no existan prohibiciones.

Nos queda por evaluar de qué modo se manifestará el consentimiento del artículo 158 referido a los órganos de administración de las personas jurídicas privadas cuando establece que **“todos los que deban participar del acto lo consientan”** ya que el consentimiento de todos parece ser una condición previa al desarrollo de una asamblea de otro modo, que no sea lo que vinimos denominando en la presente nota como la presencialidad física.

Y con respecto a la Inspección General de Justicia en consonancia y yendo más allá requiere del consentimiento y que los estatutos fundacionales sean modificados si no prevén las reuniones a distancia. ■

Para anunciar en

GESTION DE
CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a
anunciantesgestiondeconsorcios@aierrh.org.ar



DF

Denise Fridman

Administración de consorcios

Honestidad y eficiencia en la Ejecución

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



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





La jubilación como fin del contrato por tiempo indeterminado

La decisión de jubilarse es muy diferente para cada persona, puede ser un proyecto feliz o un escenario complejo, dependiendo de las circunstancias personales de cada trabajador/a.

Dejar de trabajar produce un cambio vital, a una edad emblemática y los intereses entre empleadores/as y trabajadores/as pueden entrar en conflicto si el empleado/a no quiere jubilarse. Dicho esto, la situación a analizar en la presente nota está vinculada con los trámites que se deben hacer y cómo proceder cuando el trabajador/a oculta su condición de jubilado.

Por la Dra. Patricia Fernández

En lo que hace a las modalidades contractuales previstas en la ley de contrato de trabajo argentina, verán que un principio general aplicable a los contratos individuales de trabajo es el plazo indeterminado y en el art. 91 de ese cuerpo normativo se establece un fin vinculado a la edad y años de servicios, la jubilación que es una de las prestaciones previsionales que será objeto de esta nota. Veamos como lo establece:

Art. 91. - Alcance. El contrato por tiempo indeterminado dura hasta que el trabajador se encuentre en condiciones de gozar de los beneficios que le asignan los regímenes de seguridad social, por límites de edad y años de servicios, salvo que se configuren algunas de las causales de extinción previstas en la presente ley.

La salvedad de que finalice el contrato laboral por otras causas de ex-

tinción, está relacionada a la posible renuncia del trabajador, despido con causa, incausado, indirecto, acuerdo de extinción de vínculo, incapacidad, fallecimiento etc. o también por alguna otra prestación previsional.

EL PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN EL CONTRATO DE TRABAJO

En el tema que estamos desarrollando destaca la importancia que tiene este

principio general del derecho laboral plasmado en el articulado de la ley de contrato de trabajo.

Es natural que se espere que las partes de un contrato individual de trabajo actúen conforme lo prescripto en las normas legales o en las propias cláusulas contractuales, pero cuando ello no ocurre sea a causa del empleador/a o del trabajador/a, cobra importancia si además actuaron de buena o mala fe.

Al respecto, la ley de contrato de trabajo establece una obligación genérica en su art. 62 en donde las obligaciones no se deben restringir sólo a lo que resulta expresamente del contrato sino a “...*todos aquellos comportamientos que sean consecuencia del mismo, resulten de esta ley, de los estatutos profesionales o convenciones colectivas de trabajo, apreciados con criterio de colaboración y solidaridad*”

Podríamos agregar que el análisis del comportamiento conecta en cierto modo lo ético con lo jurídico, cuando nos referimos al principio de la buena fe establecido en el artículo 63 que reza: “*Las partes están obligadas a obrar de buena fe, ajustando su conducta a lo que es propio de un buen empleador y de un buen trabajador, tanto al celebrar, ejecutar o extinguir el contrato o la relación de trabajo*”.

CUANDO CORRESPONDE LA INTIMACIÓN

Conforme lo establece, el art. 252 LCT: “*A partir de que el trabajador cumpla setenta (70) años de edad y reúna los requisitos necesarios para acceder a la Prestación Básica Universal (PBU)*

establecida en el artículo 17, inciso a) de la ley 24.241 y sus modificaciones, el empleador podrá intimarlo a que inicie los trámites pertinentes, extendiéndole los certificados de servicios y demás documentación necesaria a esos fines....”

Es decir que al cumplir los requisitos de edad 70 años y acreditar treinta (30) años de servicios con aportes computables en uno o más regímenes comprendidos en el sistema de reciprocidad el empleador tiene el derecho de intimar al trabajador/a a que inicie los trámites y en caso de hacerlo la relación laboral subsistirá hasta que se acuerde la jubilación y por el plazo máximo de un año.

Sin embargo, el artículo considera la posibilidad que el trabajador inicie por su cuenta los trámites antes de dicha edad, la mujer desde los 60 y los hombres desde los 65 años si cuentan al llegar a esa edad con los 30 años de servicios y aportes como mencionamos precedentemente y así lo prescribe el art. 252 LCT al determinar: “...Lo dispuesto en el párrafo precedente no afecta el derecho del trabajador de solicitar el beneficio previsional con anterioridad al cumplimiento de los setenta (70) años de edad...”

Es en esta franja de edad los trabajadores/as pueden iniciar el trámite de la jubilación de manera espontánea, es decir sin intimación del empleador/a ya que a partir de la reforma no está facultado a hacerlo hasta los 70 años sea hombre o mujer trabajador/a y en caso de hacerlo sin avisar a su empleador/a y continuar trabajando también genera

la duda si se podría extinguir la relación laboral sin indemnización cuando el empleador/a tome conocimiento de la situación de algún otro modo.

Por un lado, el hecho de haber obtenido el haber jubilatorio en sí mismo no implica extinción del contrato de trabajo si las partes no manifiestan su voluntad de hacerlo y por otro parte se ha considerado que la jubilación es en sí misma el hecho extintivo, pero en el caso de análisis este hecho no es conocido por el empleador por eso creemos que al tomar conocimiento podrá manifestar su posición de extinguir o no el contrato de trabajo. Las interpretaciones suelen ser dispares y además recomendamos analizar cada caso en particular.

Por otro lado, si el empleador/a conociera la condición de jubilado/a del trabajador/a y nada dijera, podría perfectamente interpretarse que no quiso extinguir el vínculo y solo le quedará la posibilidad de despedirlo.

Por último, mencionamos que sin la clave ANSES, es imposible tener acceso a la información previsional del trabajador/a, pero reiteramos que ante la solicitud del empleador/a es deber del trabajador/a (sea la actividad que sea) , informar a su empleador/a después de cumplir los 65 años, hombre y 60 años mujer, su situación previsional, sea para los fines de extinguir el vínculo o a efectos de lograr para el empleador/a una rebaja en el concepto 351 del F 931 (100 %), si el trabajador/a cuenta con los 30 años de aporte, y la edad para obtener la jubilación ordinaria. ■

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

SEGUNDA JORNADA NOTARIAL DE MENDOZA

Los días 3 y 4 de noviembre de 2022 se desarrolló la segunda Jornada Notarial en el Centro de Congresos y Exposiciones en la ciudad de San Martín, provincia de Mendoza la cual fue declarada de interés provincial y municipal. El Dr. Alejandro Orlando secretario de la Unión Latinoamericana de inmuebles ULAI y coordinador de la delegación de AIERH en Mendoza participó en la comisión que abordó la temática vinculada a la propiedad horizontal especial sobre:

“Seguridad Jurídica Preventiva en los Conjuntos Inmobiliarios. Problemática notarial, registral y catastral.”

El Dr. Alejandro Orlando nos introduce en la temática que trataron, con estas palabras: “Teniendo en cuenta, la falta de adecuación de los conjuntos inmobiliarios a las disposiciones del Código civil y comercial de la Nación sancionado en agosto de 2015, creo que es muy importante instalar la problemática, escuchar las objeciones y buscar la manera de que finalmente se encuadren en la normativa mencionada. En la jornada se decidió conformar un **equipo multidisciplinario** para continuar trabajando los temas inherentes”.

COMISIÓN DE DERECHO INMOBILIARIO DE LA JORNADA

Nos cuenta el Dr. Orlando, que la comisión expresa en sus conclusiones, que sería interesante proponer al sector inmobiliario involucrado, una suerte de incentivos para la adecuación pretendida y



se deja expresado de este modo:

“El Estado debe facilitar e incentivar la adecuación de los Conjuntos inmobiliarios para conducir a la sociedad al efectivo cumplimiento de la manda del artículo 2075 del CCCN. Para ello se debe facilitar el acceso registral de los reglamentos de adecuación, los cuales deben instrumentarse en escritura pública. Asimismo, se pueden incentivar la adecuación por medio de la implementación de beneficios impositivos, exención de pagos de tasas de inscripción de planos y títulos, tasas municipales diferencias, etc. Estos beneficios pueden ser permanentes o temporales (atendiendo las necesidades del Estado). Establecer beneficios temporales e incluso agravamiento progresivo impositivo, pueden ser herramientas eficaces para hacer efectivo el cumplimiento de lo ordenado por el CCCN.”

EN MATERIA LABORAL

Se ha hecho una presentación ante el Ministerio de Trabajo de la Nación para efectuar una revisión del acuerdo salarial que estableció el pago de adicionales remunerativos (bonos), solicitando prorrogar el pago del adicional remunerativo del mes de diciembre por 30 días. La misma fue homologada por RESOL-2022-2167-APN-ST#MT.

Entonces **no deberá pagar el adicional remunerativo bono de \$ 24.000 en el mes de diciembre.**

Los adicionales remunerativos que restan pagar se corrieron un mes y quedan así:

Enero:	\$ 24.000
Febrero:	\$ 24.000
Marzo:	\$ 26.000

FERIADOS EN DICIEMBRE

El día 8 de diciembre es feriado por Inmaculada Concepción de María y el viernes 9 feriado con fines turísticos.

Recordamos que por Convenio colectivo de trabajo 589/10 se otorga asueto a los trabajadores de edificios de renta y propiedad



horizontal los días 24 y 31 de diciembre, lo que no generará descuento alguno en los salarios y para el caso que el trabajador/a prestara servicios en dichas fechas los días deberán ser abonados como feriados.

Y por último el día 25 de diciembre también feriado nacional.

AUMENTOS EN EL SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL

Por Resolución 15/2022 APN-CNEPYSMVYM#MT, se establecen nuevos valores del Salario Mínimo Vital y Móvil, los cuales son desde:

DESDE	MENSUALIZADOS	JORNALIZADOS
dic-22	\$ 61.953	\$ 309,77
ene-23	\$ 65.427	\$ 327,14
feb-23	\$ 67.743	\$ 338,72
mar-23	\$ 69.500	\$ 347,50



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

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

INFORMES E INSCRIPCIÓN:

cursos@aierh.org.ar

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

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

También en nuestras redes:

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

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



Requisitos para pedir el emplazamiento de andamios en espacios públicos

Si van a realizar una obra en un edificio que requiere de la utilización de andamios les contamos sobre lo que deben hacer para solicitar el permiso para su emplazamiento en el espacio público de la Ciudad de Buenos Aires.

En primer lugar, contar con la Clave Ciudad de AGIP. Luego se deberá presentar ante la Dirección General de Planificación y Coordinación de Intervenciones Urbanas, con firma y aclaración, solicitando el permiso para colocar un cartel indicador de servicios, que contenga la siguiente información:

Por la Dra. Patricia Fernández

PERSONA FÍSICA:

Apellido y nombre, Tipo y N° de Documento, domicilio, localidad, teléfono y correo electrónico, CUIT

PERSONA JURÍDICA:

Razón social, tipo societario, CUIT, actividad principal, domicilio comercial y teléfono, nombre y apellido y los datos de contacto que considere necesarios.

Documentación personal

PERSONA FÍSICA:

Titular:

Fotocopia de ambos lados del DNI.

Apoderado:

Poder autenticado por escribano público, fotocopia del DNI del apoderado (de corresponder).

PERSONA JURÍDICA:

Estatuto de la empresa, certificado por escribano público.

Acta de directorio con designación de autoridades, certificada por escribano público.

Poder autenticado por escribano público y fotocopia del DNI del apoderado (de corresponder).

Seguro de responsabilidad civil

Copia certificada del **seguro de responsabilidad civil por un monto mínimo de \$ 800.000 -o valor actualizado-, con cláusula de Co-Asegurado el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para el acto puntual y cláusula de no repetición.**

FORMULARIO ACTA COMPROMISO:

Deberás descargarlo de la página, completarlo en formato papel, firmarlo y luego subirlo mediante el sistema de Tramitación a Distancia del Gobierno de la Ciudad al expediente electrónico de solicitud.

REQUISITOS ADICIONALES:

Informe técnico del Andamio, firmado por un arquitecto o ingeniero, donde consten las medidas (altura, ancho de ocupación de la vereda, etc.).

Certificado de encomienda profesional

Croquis del lugar

Aviso de obra que se haya presentado ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.



PASOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE:

Realizá el trámite a través de la plataforma de Trámites a Distancia **TAD** Ingresá a la plataforma de Tramitación a Distancia (TAD) a través de la Web de AGIP, con tu Clave Ciudad y contraseña.

Seleccioná la opción: “TAD – Jefatura de Gabinete de Ministros”.

Buscá el trámite correspondiente y Seleccioná “Iniciar Trámite”.

Seguí los Pasos indicados por el sistema y Cargá la Documentación Indicada.

Presencial:

Acercarse a la sede de la Dirección General de Planificación y Coordinación de Intervenciones Urbanas, con la documentación en papel.

CORROBORÁ EL ESTADO DE LA SOLICITUD:

Online: en el portal de Tramitación a Distancia (TAD) contarás con la información actualizada del estado de tu trámite. También podés hacer el seguimiento ingresando al Portal Web de Localización de Expedientes del Gobierno de la Ciudad.

Presencial: la Dirección General de Planificación y Coordinación de Intervenciones Urbanas evaluará la documentación presentada y te informará mediante cédula de notificación.

COSTOS DEL TRÁMITE:

Estipulado según Ley Tarifaria 2021 Trámite arancelado según Ley Tarifaria Vigente

Artículo 400 del Código Fiscal vigente, en cuanto determina a quiénes alcanza el hecho imponible, dejando exentos del pago a los servicios y/u obras de mantenimiento y conservación de fachadas edilicias en cualquier predio de la Ciudad.

De ser una renovación, deberás ingresar la solicitud con una anticipación no menor a 30 (treinta) días corridos a la fecha de vencimiento del permiso anterior.

Una vez obtenido el permiso, deberás contribuir con lo que indica la Ley Tarifaria Vigente y mantener tus obligaciones al día.

ORGANISMO RESPONSABLE:

Dirección General de Planificación y Coordinación de Intervenciones Urbanas - Subsecretaría de Mantenimiento Urbano - Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana Ubicación Av. Martín García 344, C1165 ABP (Palacio Lezama) 3er Piso. Días de Atención: Lunes a viernes Última actualización: Mar, 2022-05-10 13:40

Fuente: <https://www.buenosaires.gov.ar/tramites/andamios-en-el-espacio-publico> ■



Despido con justa causa

En el presente analizaremos supuestos donde el despido efectuado al trabajador del consorcio se lo consideró realizado con justa causa que justifique la extinción de la relación laboral.

Recopilación a cargo de la Dra. Mariana Desages

La Ley de Contrato de Trabajo, es dable recordar que establece que el despido con causa debe ser motivado por el incumplimiento o falta grave que constituya una injuria grave.

Dispone al respecto el Art. 242 de la LCT: “Justa causa. Una de las partes podrá hacer denuncia del contrato de trabajo en caso de inobservancia por parte de la otra de las obligaciones resultantes del mismo que configuren injuria y que, por su gravedad, no consienta la prosecución de la relación. La valoración deberá ser hecha prudentialmente por los jueces, teniendo en consideración el carácter de las relaciones que resulta de un contrato de trabajo, según lo dispuesto en la presente ley, y las modalidades y circunstancias personales en cada caso”.

El despido podría ser:

✓Directo, en este caso es debido a la injuria que ocasionó el incumplimiento o falta cometido por el trabajador.

✓Despido indirecto, en este supuesto, la injuria es cometida por el incumplimiento por parte del empleador.

A continuación, se transcriben algunos sumarios de fallos en los que se decidió el tema:

Corresponde desestimar la pretensión indemnizatoria en su totalidad toda vez que las amenazas que el actor le realizó a la administradora del edificio fueron acreditadas, constituyen una de las causales de cesantía a las que alude el inc. b del art. 5 del Estatuto de Encargados de Casa de Renta y Propiedad Horizontal, y la extinción del contrato de trabajo que la entidad accionada adoptó en base a tal acontecimiento resultó ajustada a derecho... Corresponde juzgar que la decisión rupturista no resultó violatoria del principio “non bis in ídem” toda vez que la entidad demandada puso en conocimiento del pretensor que la suspensión no sería

la única consecuencia de su disvaliosa conducta, dejó a salvo su derecho de aplicar una medida más severa en caso de que así lo decidiera la asamblea de copropietarios, como finalmente sucedió... Siendo que la demandada le indicó al accionante que si la asamblea de copropietarios autorizaba la aplicación de una sanción más severa, la suspensión no sería la única consecuencia por las amenazas proferidas a la administradora, no existió un doble castigo por un único hecho, sino que, dado el carácter colectivo de un consorcio de copropietarios, la administradora, en primer término, ante la magnitud de la injuria, optó por aplicar la única medida preliminar y preventiva que se encontraba a su alcance y reservó el derecho la entidad de imponer un castigo de mayor magnitud... Luce irreprochable que la administradora, al sufrir los insultos de parte del encargado no se apresurara a romper el contrato sino

que, como es propio de un buen administrador, suspendiera preventivamente al actor (art. 78 LCT) y pusiera los hechos en la órbita asamblearia a los fines de decidir una sanción mayor, proceder que, incluso, encuentra sustento en la institución de “suspensión precautoria” nacida del art. 244 LCT”. (CNac. Trab. Sala: II, P... R... Angel Carlos c/ Consorcio de Propietarios del Edificio E... s/ despido, 14 de julio de 2017, Cita: MJ-JU-M-107714-AR|MJJ107714|MJJ107714).

“Se confirma la resolución que rechazó la demanda que perseguía el cobro de las indemnizaciones derivadas del despido previstas en la LCT y en la Ley 12.981 que viene apelada por el actor argumentando que no habría tenido oportunidad para explicar lo sucedido, pues se considera acreditada la injuria invocada por la demandada en los términos del art. 242 LCT para prescindir de los servicios del actor ya que, éste último, le colocó un arma de fuego en la sien a un cliente de un local ubicado en la planta baja del consorcio para el cual trabajaba, con el objetivo de que retirara su bicicleta del pasillo del mismo... La valoración o ponderación del incumplimiento contractual de que se trate debe ser hecha prudencialmente por el juez laboral, considerando en cada caso el carácter de las relaciones que resulta del contrato de trabajo, como asimismo las modalidades y circunstancias personales y particulares, en cada supuesto”. (CNac. Trab. Sala: V, “G. C. A. c/ Consorcio de Propietarios del edificio C... s/ despido”, 15 de junio de 2018, Cita: MJ-JU-M-111862-AR|MJJ111862|MJJ111862).

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



hoy es de público conocimiento, y denota -conjuntamente con los otros hechos detallados - el incumplimiento por parte del trabajador de tareas indispensables para el correcto funcionamiento del edificio, y por ende, un ejercicio razonable del empleador cada vez que ejerció sus facultades disciplinarias... El actor se desempeñó como encargado permanente, entendiéndose por tal a quien está sujeto a la obligación de cumplir un horario de permanencia en el edificio toda o la mayor parte del día. Asimismo, la categoría presenta como

“Resultó ajustado a derecho el despido directo del encargado del edificio, en tanto se ha acreditado la ausencia reiterada e injustificada del trabajador durante su horario de trabajo, a lo que se suma el incumplimiento de diligencias propias inherentes a su quehacer diario”.

notas tipificantes la profesionalidad, que hace al hecho de constituir la actividad del dependiente su principal medio de vida, y la exclusividad, relativa a la prohibición de que el trabajador pueda realizar tareas ajenas a su débito contractual durante el horario de trabajo... Todos estos requisitos que contempla la ley especial para el desempeño del encargado permanente dan contenido y especificidad a la prestación objeto del contrato para el trabajador; prestación esta que, no sólo comprende la limpieza del edificio sino también el cuidado,

vigilancia y manutención del inmueble. En decir, se requiere del encargado un servicio continuado en la supervisión general, que en el caso no fue cumplido”. (CNac. Trab., Sala: IX, R... Carlos Alberto c/ Consorcio de Propietarios del Edificio R... s/ despido, 28 de abril de 2009, Cita: MJ-JU-M-44751-AR|MJJ44751|MJJ44751).

“La condena del actor por el delito de abuso sexual simple en perjuicio de una habitante del consorcio resulta por sí solo suficiente para habilitar la decisión rescisoria, aunque la sentencia penal no se hallaba firme, pues los hechos imputados quedaron claramente definidos en la sentencia condenatoria del Tribunal Oral y éstos no son susceptibles de ser cuestionados por vía de recurso de casación... Si bien, luego de más de un año del despido, la Cámara de Casación Penal decidió que los hechos no configuraban el delito imputado al actor, es claro que implican un grave incumplimiento laboral, aun cuando se soslayasen las supuestas intenciones impúdicas del accionante, pues revelan una gravísima falta de respeto hacia una habitante del edificio en el que él desempeñaba sus tareas, incompatible con los elementales deberes de buena fe y honestidad, lo que indudablemente justifica la decisión rescisoria... Dada la índole privada de la acusación formulada en contra del actor -abuso sexual de una consorcista- y la ausencia de medidas idóneas al alcance del consorcio para investigar adecuadamente los hechos denunciados, no puede juzgarse que la decisión de la accionada de supeditar el ejercicio de su poder disciplinario a los resultados de la causa penal haya im-

plicado el consentimiento de aquellos hechos, cuya ocurrencia el consorcio desconocía y no podía investigar... No parece razonable entender que la abstención del consorcio de adoptar de modo inmediato una medida disciplinaria en contra del actor implicase el consentimiento de la presunta falta de éste, pues tal efecto sólo podría acaecer en el supuesto de que la inactividad del empleador se produjese cuando éste tuviera acabado conocimiento de la irregularidad, pues no se puede consentir lo que no se conoce". (CNac.Trab., Sala: III, L. W. A. c/ Consorcio de Propietarios del edificio S... s/ despido", 28 de febrero de 2007, Cita: MJ-JU-M-33598-AR|MJJ33598|MJJ33598).

"Resultó ajustado a derecho el despido por injuria laboral del encargado del edificio, quien retuvo sumas en concepto de expensas, no contando con autorización expresa para el cobro de las mismas, situación que fue descubierta ante el reclamo de los consorcistas afectados, quienes no recibían los recibos y resúmenes de expensas respectivos. Además, la situación del actor se ve agravada por su condición de encargado permanente con vivienda, durante casi diez años, lo que, indudablemente, ha implicado un mayor nivel de confianza en su accionar... La confianza que habitualmente se deposita en un encargado con la antigüedad del actor, quien conoce a los habitantes del edificio en sus particularidades, no puede ser soslayada; al punto que la mayoría de los copropietarios no duda en abrirle la puerta al encar-

gado, es al primero a quien avisan ante accidentes, situaciones de peligro o de inseguridad dentro del edificio, algunos le entregan una copia de las llaves del departamento para casos de emergencia, otros le encomiendan el control de personal que ingresa a la unidad funcional para hacer reparaciones, limpieza, etc. Repárese que el hecho en cuestión se llevó a cabo, principalmente, con personas mayores y desvalidas...

"Corresponde tener por justificado el despido dispuesto por la empleadora puesto que entre las razones que se invocan como sustento y causa del mismo, se encuentran acreditados no sólo las reiteradas oportunidades en que el actor no fue hallado en su puesto de trabajo"

La confianza es el principal capital con el que cuenta hoy en día un trabajador dedicado a esta actividad, de ahí que la inconducta del actor, admitida por éste y no discutida en autos, lesionó gravemente la confianza depositada en él por el consorcio empleador, la que fuera construida a lo largo de casi diez años y que se vio facilitada por las especiales características en que se desarrolla esta actividad, que impide en el caso la prosecución de la relación laboral... En el telegrama de despido no se imputó al actor específicamente la comisión de

algún delito tipificado en el código penal, por lo que los hechos allí vertidos serán analizados desde la perspectiva de la injuria laboral, sistema abierto, opuesto al cerrado característico del penal". (CNac.Trab., Sala: VIII, H... B... M... J... c/ Consorcio de Propietarios del Edificio E... s/ despido, 15 de abril de 2009, Cita: MJ-JU-M-44726-AR|MJJ44726|MJJ44726).

"Corresponde tener por justificado el despido dispuesto por la empleadora puesto que entre las razones que se invocan como sustento y causa del mismo, se encuentran acreditados no sólo las reiteradas oportunidades en que el actor no fue hallado en su puesto de trabajo, -pese a tratarse de horarios en los que debía estar prestando servicios vinculados a su contratación-, sino también que existieron antecedentes disciplinarios desfavorables que pesan sobre el demandante, circunstancia esta última que más allá de la disconformidad que pueda ocasionar al accionante, no puede ser pasado por alto al momento de evaluar las causales del distracto... Si bien resulta cierta la imposibilidad de considerar, -a los fines rescisorios-, cualquier sanción que hubiere tenido lugar con seis meses de anterioridad a la fecha del despido, en virtud de lo dispuesto por el art. 5 del Estatuto del Encargado de Casas de Renta, no puede pasarse por alto que existen en la causa antecedentes disciplinarios documentados provenientes de cartas documento y que dan cuenta de la existencia de inconductas del actor, que luego de haber sido fehacientemente sancionadas, se verifican avaladas a tra-

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

vés de las declaraciones testimoniales que se han producido en autos y que han sido meritadas al momento de sentenciar, por lo que el despido directo resulta justificado... bien puede resultar cuestionable la expresión utilizada en la misiva de despido, al aludir a los antecedentes disciplinarios desfavorables del demandante; en lo que atañe al cumplimiento de la carga prevista en el art. 243 de la LCT, por parte de la accionada en la comunicación del distracto, si el trabajador no puede desconocer los acontecimientos a los que se está haciendo referencia en la comunicación rescisoria, resulta un exceso de rigor formal pretender que se detallan con precisión la totalidad de los hechos a los que se está haciendo referencia, puesto que, -más allá de haber sido indicados los aspectos en los que se fundó la ruptura-, no puede pasarse por alto que el actor no desconoció los episodios que le fueron endilgados en el despacho rescisorio, por tratarse de sucesos reiteradas veces comunicados a su parte e inclusive, aperecidos con anterioridad... El artificio formal al que acude la parte actora para descalificar la validez del rechazo de la demanda, con la finalidad de poner de relieve la presunta afectación del derecho de defensa del trabajador por imperio de la divergencia entre el análisis de las causales y las pruebas y los hechos que se consideraron idóneos al momento de resolver, no supera la discrepancia formal del art. 243 LCT, y deja sin sustento la postura del demandante, determinando la confirmación de la procedencia del despido dispuesto por la empleadora... Toda vez que no se da en el caso el presupuesto fáctico de inadmisibilidad de los dichos del testigo único, -ya que existieron más testimonios alusivos a los hechos fundantes del despido-, lo cierto es que aun pasando por alto esta cuestión, la máxima testigo único testigo nulo ha quedado superada dado que si bien en tal caso no existiría la garantía que supone la concordancia entre las declaraciones de varios testimonios, ello puede compensarse con el análisis de las circunstancias de cada caso concreto que los sentenciantes efectúan de acuerdo con las reglas del art. 386 CPCCN.... Puesto que el análisis, tanto de los hechos como de las pruebas, conducen a tener por acreditados los incumplimientos que se



le endilgaron al actor, se compadece con la lógica que debe regir la ilación de una sentencia para ser jurídicamente válida, y la referencia de la parte actora a la violación de los principios o pilares del derecho de defensa, -con claro raigambre constitucional-, no encuentra sustento en los elementos meritados en el caso para arribar a la conclusión de que el despido estuvo justificado” (CNac. Trab. Sala: IX, “ C... B... R... c/ Consorcio de propietarios del Edificio T... G... s/ despido”, 12 de junio de 2013, Cita: MJ-JU-M-80941-AR/MJJ80941/MJJ80941).

“Corresponde confirmar que el despido revistió justa causa toda vez fue acreditado a través de la prueba testimonial que el encargado había bajado de manera intencional las llaves de luz de algunos de los inmuebles del edificio, en una fecha coincidente con el fin de año, debiendo los testigos habitantes del inmueble recurrir a un cerrajero para abrir el sótano pues el actor no pudo ser localizado y era la única persona que tenía la llave del mismo... Sin bien las declaraciones testimoniales en las que se fundó la sentencia eran residentes del edificio al momento del acaecimiento de los hechos discutidos, no pueden desestimarse los dichos por el solo hecho de los declarantes integraran el consorcio del a demandada, pues eran quienes estaban en mejores condiciones de dar cuenta de los sucesos; eventualmente, deben ser valorados con prudencia atendiendo a la coherencia, objetividad y concordancia

de los mismos... Toda vez que el actor, cuando los consorcistas necesitaron entrar al sótano a fin de resolver el desperfecto eléctrico, no podía ser localizado y era quien tenía las llaves del mismo, corresponde juzgar que el despido dispuesto revistió justa causa, pues la falta halla sustento en lo dispuesto por el art. 28 inc. 17 de la norma colectiva, resultando inconducente el planteo relativo a que no era encargado permanente, pues ello contradice sus propios dichos... Corresponde juzgar que el obrar del actor resultó contrario a la buena fe establecido por el art. 63 LCT., siendo su conducta impropia de un buen trabajador, en tanto las pruebas colectadas, en especial la testimonial, hacer presumir que dejó sin luz a determinados consorcistas con vivienda permanente en el edificio en una fecha coincidente con el fin de año, lo que constituye una injuriada de magnitud que justifica la decisión adoptada por la accionada (cfr. art. 242 LCT.)... La modificación de horario de trabajo del actor no constituyó un ejercicio abusivo del ius variandi pues el actor debía alegar el perjuicio material y moral que el cambio le ocasionaba, y no acreditó por ningún medio dicho perjuicio, puesto que ninguna prueba arrimó a la causa que diera cuenta de las tareas de pintura y jardinería que alegó realizar entre las jornadas matutina y vespertina” (CNac. Trab. Sala: VII, R... A. E... Raúl c/ Consorcio de Propietarios del Edificio P... s/ despido, 31 de agosto de 2016, Cita: MJ-JU-M-101310-AR/MJ-J101310/MJJ101310). ■

Ley 14701.

Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal

Por Ley 14701, que transcribimos a continuación, se crea a fin de 2014 el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal para la provincia de Buenos Aires, cuya vigencia en la práctica quedó restringida a los artículos que no requerían reglamentación. Recientemente se publicó el decreto que pondrá en funcionamiento esta ley y que veremos en otra nota de la presente revista.

Por la Dra. Patricia Fernandez

ARTÍCULO 1º.- Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, el que estará a cargo de la Autoridad de Aplicación que a ese efecto designe el Poder Ejecutivo, la que será competente en todo lo relativo a la presente ley.

ARTÍCULO 2º.- Obligación de inscripción: La administración de Consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito, sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 3º.- Administrador/a ad honorem: Se denomina administrador/a ad honorem o a título gratuito, a aquel propietario de una unidad funcional y que ejerza esta función sin percibir retribución alguna, aunque con mandato para ello.

ARTÍCULO 4º.- Requisitos para la inscripción: Para su inscripción, los administradores de Consorcios deben presentar la siguiente documentación:

a. Nombre y apellido o razón social y domicilio real.

b. Para el caso de personas de existencia ideal, deberán presentar certificado de vigencia de inscripción en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas.

c. Constitución de domicilio especial.

d. Número de CUIT.

e. Certificado de aprobación de un curso de capacitación sobre administración de consorcios, cuyo contenido será determinado por la Autoridad de Aplicación. Quienes ejerzan las funciones de administrador/a ad honorem quedan eximidos de presentar lo indicado en los incisos c), d) y e). En cambio, deberán acompañar copia certificada del acta de asamblea en el que ha sido designado como administrador/a ad honorem y aceptación del cargo. Cuando una misma persona se desempeñe como administrador/a ad honorem y administrador/a a título oneroso, no le será aplicable lo previsto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 5º.- Impedimentos: No pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

a. Los inhabilitados para ejercer el comercio.

b. Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.

c. Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.

d. Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

ARTÍCULO 6º.- Certificado de Acreditación: El administrador sólo puede acreditar ante los Consorcios su condición de inscripto en el Registro, mediante un certificado emitido a su pedido, cuya validez es de treinta (30) días. En dicha certificación deben constar la totalidad de los datos requeridos al peticionante en el Artículo 4 de la presente Ley, así como las sanciones que se le hubieran impuesto en los dos (2) últimos años.

El administrador, salvo que se trate de una administración gratuita, debe presentar ante el Consorcio el certificado de acreditación, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice

a fin de considerar su designación o continuidad.

ARTÍCULO 7º.- Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, pudiendo cualquier interesado informarse gratuitamente respecto de todo inscripto, en cuanto a los datos e informes exigidos en la presente Ley, así como de las sanciones que se le hubieren impuesto en los últimos dos (2) años. El Registro se encontrará disponible para su consulta en la página Web del organismo de contralor de la Provincia de Buenos Aires pertinente. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

CAPITULO II

OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 8º.- Obligaciones del Administrador: Los Administradores de los inmuebles sometidos al Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal, en el ejercicio de sus funciones deben, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas por otras Leyes:

a. Presentar una constancia del certificado de inscripción en el Registro, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice, a fin de considerar su designación o continuidad. Dicha constancia deberá ser presentada anualmente en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se realice en cada uno de los Consorcios que administra, junto con una copia de la presente ley.

b. Ejecutar fielmente las decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios.

c. Asegurar al inmueble contra incendio y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.

d. Llevar en debida forma los libros de administración, de actas de asambleas y de registro de firmas de los copropietarios.

e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que debe ser exhibido al comienzo de cada Asamblea, a fin de que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten.

f. Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas, inquilinos a cuyo

cargo se encuentre el pago de expensas o apoderados de los copropietarios. El administrador debe otorgar la vista de la documentación en un plazo no mayor de cinco (5) días de la fecha en que se formuló la solicitud.

g. Cuando los copropietarios, en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, lo dispongan por mayoría, se debe realizar una auditoría a través de un profesional contable. La negativa a realizarla u obstaculizar su avance es causal de remoción.

h. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los Reglamentos de Copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, orden del día y horario de comienzo. En la misma se adjuntará copia del acta de la última Asamblea realizada.

i. Denunciar ante el organismo competente de la Provincia de Buenos Aires, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el consorcio que administra, sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes.

j. Atender a la conservación de las partes comunes y resguardar la seguridad del edificio e integridad física de las personas, garantizando que el personal que realiza tareas en forma habitual en los edificios que él administra, se capacitan anualmente en materia de higiene, seguridad y medidas de prevención contra incendios.

k. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los cinco (5) días, los libros y documentación relativos a su administración, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos.

ARTÍCULO 9º.- Seguridad e higiene: Los administradores/as de consorcios deberán arbitrar los medios para asegurar que los trabajadores habituales del consorcio asistan a cursos de capacitación sobre seguridad e higiene, al menos una vez por año, cuyo dictado estará a cargo de instituciones especializadas conformadas por representantes de todos los sectores de la actividad oficialmente reconocidos por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de La Nación. El curso deberá involucrar, como mínimo, los siguientes tópicos: prevención de accidentes; orden y limpieza; medidas de prevención de accidentes e incendios; normas de evacuación de edificios y primeros auxilios.

ARTÍCULO 10.- Declaración jurada: Los/as administradores/as inscriptos/as en el Registro creado por esta ley, deben presentar anualmente ante la Autoridad de Aplicación, un informe que tendrá carácter de declaración jurada con el siguiente contenido:

a. Listado actualizado de los Consorcios que administra, consignando si lo hace a título gratuito u oneroso.

b. Copia de las actas de Asambleas relativas a rendiciones de cuentas.

c. Detalle de los pagos de los aportes y contribuciones previsionales, de seguridad social y cualquier otro aporte de carácter obligatorio; seguro de riesgo de trabajo; cuota sindical si correspondiere; capacitación sobre seguridad e higiene, relativos a los trabajadores dependientes de cada uno de los Consorcios que administra, indicando fecha y entidad bancaria en la que se efectuó el depósito.





d. Nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido demandado personalmente por daños y perjuicios o cualquier otra acción judicial, relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos. En el caso de personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué otras autoridades deben cumplir con este requisito.

e. Nómina de juicios civiles y comerciales en los que haya sido actor o demandado el Consorcio que administra.

f. En su caso, el detalle de los juicios por cobro de expensas, indicando carátula, capital reclamado y juzgado interviniente.

ARTÍCULO 11.- De las liquidaciones de expensas: Las liquidaciones de expensas contendrán:

a. Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitivos. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

b. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro).

c. Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T.

d. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.

e. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su

situación fiscal, importe total y período al que corresponde.

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

g. Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos. Además, en el caso de los consorcios compuestos por menos de 100 unidades funcionales, también se deberá:

h. Informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.

i. Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T. o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona.

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

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

ARTÍCULO 12.- De los recibos: Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos:

a. Denominación y domicilio del consorcio.

b. Piso, departamento y/o unidad funcional.

c. Nombre y apellido del/a propietario/a.

d. Mes que se abona, período y/o concepto.

e. Vencimiento, con su interés respectivo.

f. Datos del/a administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro.

g. Lugar y formas de pago.

h. Detalle de deuda a la fecha o la leyenda, si correspondiere, “Sin deuda a la fecha”.

ARTÍCULO 13.- Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar, ni someter a la consideración del consorcio, los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:

a. Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.

b. Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.

c. El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.

d. Si se otorga o no garantía y, en su caso, el alcance y duración de ésta.

e. El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.

f. Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio. Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea de Copropietarios disponga uno mayor. En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores, el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo, limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

CAPITULO III

DEL MANDATO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 14.- Duración: En todos los casos en que los Reglamentos de Copropiedad y Administración de cada consorcio, no estipulen el plazo por el cual se extiende el mandato o bien lo estipulen por tiempo indeterminado, se establece que el administrador tendrá un plazo de un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado en igual término la Asamblea, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento para su nombramiento. Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El plazo de un año previsto en este artículo se contará desde la fecha de la primera Asamblea ordinaria convocada luego de la publicación de esta ley.

ARTÍCULO 15.- De los honorarios: Los honorarios del Administrador serán establecidos por la Asamblea de Propietarios y sólo podrán ser modificados con la aprobación de la Asamblea Ordinaria, o en su caso de la Extraordinaria convocada al efecto y por la mayoría dispuesta en el Reglamento de Copropiedad. A falta de disposición, se requerirá mayoría absoluta de presentes. En todos los casos, la fijación del monto de los honorarios del Administrador constituirá un punto especial del orden del día y deberá ser considerada aparte del presupuesto de expensas.

CAPITULO IV

RÉGIMEN DE SANCIONES

ARTÍCULO 16.- Infracciones: Son infracciones a la presente Ley:

- El ejercicio de la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley, con excepción de lo dispuesto en el artículo 3.
- La contratación de provisión de bienes o servicios o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 13.
- El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4.
- El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 8°, 9°, 10, 11 y 12, cuando obedecieran a razones atribuibles al administrador.
- El incumplimiento de la obligación

impuesta por el artículo 6° in fine.

ARTÍCULO 17. Sanciones: Las infracciones a la presente ley se sancionan con:

- Multa, cuyo monto puede fijarse entre uno (1) y cien (100) salarios correspondientes al sueldo básico de la menor categoría de los encargados de casas de renta y propiedad horizontal sin vivienda.
- Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.
- Exclusión del Registro.

Se puede acumular la sanción prevista en el inciso a) con las sanciones fijadas en los incisos b) y c). En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia. Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de igual especie, dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quedara firme. Las multas son en beneficio del Consorcio, debiendo ser depositadas en la cuenta bancaria de su titularidad.

La falta de depósito dentro de los quince (15) días corridos de encontrarse firme, devengará un interés punitorio del 1,5% mensual.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 18.- Procedimiento: El procedimiento para la inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas por esta Ley, se ajustará a lo establecido en el Título VIII, Capítulo IV y en el Título IX de la Ley N° 13.133 y sus modificatorias.



ARTÍCULO 19.- Sospecha de delito: Si del sumario surgiese la eventual comisión de un delito, se remitirán de inmediato las actuaciones al Juez competente.

ARTÍCULO 20.- Prescripción: Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 21.- Exclusiones. Los complejos habitacionales y barrios de viviendas populares de los Planes Federales y Provinciales de Viviendas cuyos factores poblacionales y/o sociales determinen en forma exclusiva la imposibilidad de cumplimiento de la presente normativa, quedarán excluidos mediante reglamentación del régimen previsto por esta ley.

ARTÍCULO 22.- El Poder Ejecutivo debe reglamentar la presente ley dentro de los noventa (90) días, a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial. En dicha reglamentación se establecerán los mecanismos para regularizar la situación de aquellas personas que, a la fecha de la entrada en vigencia de la ley, se encuentren administrando un consorcio.

ARTÍCULO 23.- Comuníquese al Poder Ejecutivo. Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los diecisiete días del mes de diciembre de dos mil catorce. ■

A 7 años de la sanción de la ley 14.701 que creó el Registro Público de administradores para la provincia de Buenos Aires, la misma fue reglamentada a través del DECRE-2022-1734-GDEBA-GPBA del 19 de noviembre 2022 y publicado en el Boletín Oficial el día 24 de noviembre. Se designa como Autoridad de Aplicación a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, dependiente de la Subsecretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos la que podrá dictar las normas interpretativas, complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.



Reglamentación Ley de Registro Público Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 1°. Aprobar la reglamentación de la Ley N° 14.701, que como Anexo I (IF-2022-31003646-GDEBA-SSTAYLMJYDHGP) forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 2°. Designar como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.701 al Ministerio de Justicia y De-

rechos Humanos por intermedio de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, o área que en el futuro la reemplace, la que podrá dictar las normas interpretativas, complementarias y aclaratorias que resulten necesarias.

ARTÍCULO 3°. Establecer que la Dirección Provincial de Personas Jurídicas,

o área que en el futuro la reemplace tendrá las siguientes facultades, en el marco de la reglamentación que se aprueba por el presente, sin perjuicio de las acciones atribuidas por el Decreto N° 37/20 y modificatorios:

1. Organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Con-



sorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, creado por la Ley N° 14.701.

2. Llevar adelante los procedimientos de inspección, comprobación y juzgamiento de las infracciones previstas por la Ley N° 14.701 y articular su actuación, cuando corresponda, con la Autoridad de Aplicación de la Ley N° 13.133 y sus dependencias funcionales, en lo atinente al procedimiento administrativo, en todas aquellas cuestiones relativas a la defensa de los derechos de las y los consumidores, usuarios y usuarias.

ARTÍCULO 4°. Crear la Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires, dependiente de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y bajo la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la que estará a cargo de UN/A (1) Responsable Ejecutivo/a con rango y remuneración equivalente a Director/a, conforme los cargos vigentes que rigen en la Administración Pública Provincial; Ley N° 10.430 y su Decreto Reglamentario N° 4161/96 (T.O. Decreto N° 1869/96) cuyas misiones y funciones se encuentran establecidas en el Anexo II (IF-2022-24601760-GDE-BA-DPPJMJDHGP) que forma parte integrante del presente.

ARTÍCULO 5°. Dejar sin efecto la

facultad de organizar y controlar el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, creado por la Ley N° 14.701 asignada a la Dirección de Defensa de las y los Consumidores y Usuarios, dependiente de la Dirección Provincial de Defensa de los Derechos de las y los Consumidores y Usuarios de la Subsecretaría de Desarrollo Comercial y Promoción de Inversiones del Ministerio de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica por medio del Decreto N° 54/20 y modificatorios.

ARTÍCULO 6°. Establecer que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos propondrá al Ministerio de Hacienda y Finanzas las adecuaciones presupuestarias necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto por el presente decreto, las que deberán ajustarse a las previsiones contenidas en el Presupuesto General del ejercicio vigente.

ARTÍCULO 7°. El presente Decreto será refrendado por los/as Ministros/as Secretarios/as en los Departamentos de Justicia y Derechos Humanos, de Producción, Ciencia e Innovación Tecnológica, de Hacienda y Finanzas y de Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTÍCULO 8°. Registrar, notificar al Fiscal de Estado, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINDMA. Cumplido, archivar.

ANEXO 1

Reglamentación de la Ley N° 14.701.

ARTÍCULO 1°. Se designa a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, dependiente de la Subsecretaría de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos como Autoridad de Aplicación de la Ley N° 14.701. La Autoridad de Aplicación podrá dictar las normas interpretativas, aclaratorias y complementarias necesarias para la aplicación de la ley.

ARTÍCULO 2°, 3°, 4°, 5° y 6°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 7°. Sitio web de información del Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires:

https://www.gba.gov.ar/dppj/administradores_consortorios. Direcciones para consulta presencial de la mencionada información del Registro creado por Ley N° 14.701: Calle 48 número 547, Ciudad y Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires. Se deja establecido que ambas vías de acceso a la información del referido Registro Público podrán ser modificadas por la Autoridad de Aplicación, dando a dichas medidas la difusión y comunicación correspondientes.

ARTÍCULO 8°. Los administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal deberán solicitar a la Autoridad de

Aplicación la rúbrica de los libros previstos en los incisos d) y e) de la Ley N° 14.701.

ARTÍCULO 9°. La Autoridad de Aplicación difundirá el listado de cursos de capacitación disponibles y su descripción, a los fines dispuestos por el artículo 9° de la Ley, tanto en la página web institucional, como en el domicilio para consultas presenciales.

ARTÍCULO 10°. La Autoridad de Aplicación definirá las fechas y las formas de presentación de los informes anuales.

ARTÍCULO 11° y 12° Sin reglamentar.

ARTÍCULO 13°. Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 16, inciso b), el artículo 18 y siguientes de la Ley N° 14.701, los administrados y/o la Autoridad de Aplicación podrán requerir, en cualquier momento, la documentación e información enumerada por el artículo 13 de la mencionada Ley a los administradores de consorcios de propiedad horizontal abarcados por esa norma. Dicha solicitud deberá ser satisfecha en un plazo razonable, a ser determinado por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 14° y 15° Sin reglamentar.

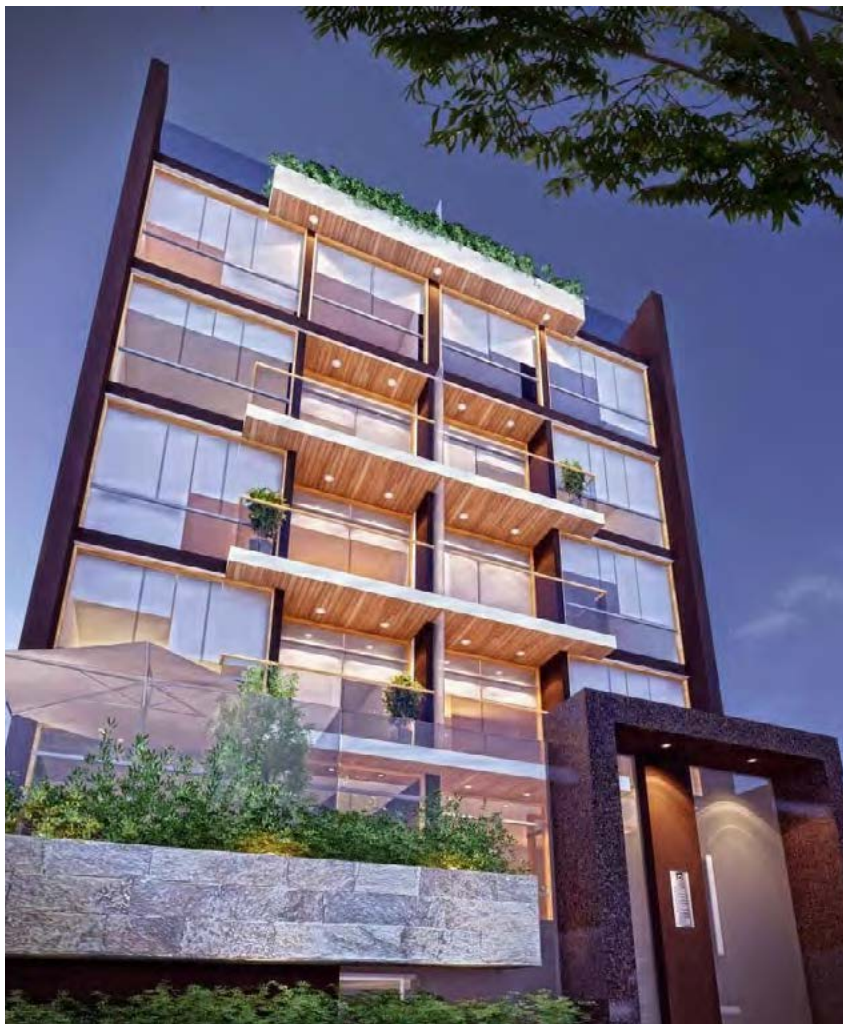
ARTÍCULO 16°. La Autoridad de Aplicación deberá establecer un mecanismo de anotación de las personas humanas o jurídicas que ejerzan la actividad de Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en infracción a la Ley N° 14.701, a fin de ejercer las facultades de fiscalización y, en su caso, aplicar el régimen de sanciones previsto en dicha norma.

ARTÍCULOS 17°, 18°, 19°, 20° y 21°. Sin reglamentar.

ARTÍCULO 22°. Dentro de los SESENTA (60) días de la entrada en vigencia de la presente reglamentación, la Autoridad de Aplicación deberá iniciar un empadronamiento de las personas que desarrollan tareas de Administración de Consorcios en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

ANEXO II

Unidad de Coordinación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires



Misiones y funciones

1. Asistir a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en la implementación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
2. Realizar los análisis y estudio de la documentación presentada e informar sobre la legitimidad del pedido y/o mantenimiento de la inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
3. Asistir a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en la elaboración de anteproyectos normativos y reglamentarios relativos a la implementación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.
4. Verificar el debido cumplimiento de la normativa legal y reglamentaria aplicable al ejercicio de la función de Administrador de Consorcio de Pro-

iedad Horizontal en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

5. Proponer la implementación de medios alternativos de solución de conflictos, ante el supuesto de recepción de denuncias de los administrados en la dirección.
6. Coordinar con los municipios el ejercicio de las facultades conferidas por la ley N° 14.701. ■

Fuente: <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/decreto/2022/1734/327053> .

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.)



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

El edificio más emblemático del país

La casa de gobierno es el centro político de Argentina, por ella pasan la mayoría de las decisiones gubernamentales. La historia de su construcción y transformaciones cuenta con curiosidades dignas para relatar.

Por Wenceslao Wernicke

El 11 de junio de 1580, el español Juan de Garay se disponía a fundar la ciudad de Santísima Trinidad y puerto de Buenos Aires. Días después, alrededor del lugar de la fundación, hoy Plaza de Mayo, dispondría los solares para la construcción de los edificios públicos y eclesiásticos y punto de inicio de los trazados urbanos.

Para la curia determinó el solar donde hoy se levanta la Catedral, para las cárceles y administraciones públicas estableció como solar ideal el que se levanta el Cabildo. Finalmente, para la residencia de gobierno establecerá el solar en el que siempre funcionarán las oficinas de las autoridades y hoy se encuentra Casa Rosada.

En la época de la fundación, se estimaba que las autoridades debían residir en un fuerte, esta estructura además de proteger una posible invasión, protegía también a los gobernantes.

Buenos Aires no se saldrá de ese formato colonial español y en el solar determinado por Garay se construirá un fuerte, la ubicación es estratégica porque estaba en la costa del poblado. El río llegaba hasta las avenidas Alem y Paseo Colón, a fines del siglo XIX comenzará a ganarse terreno a partir

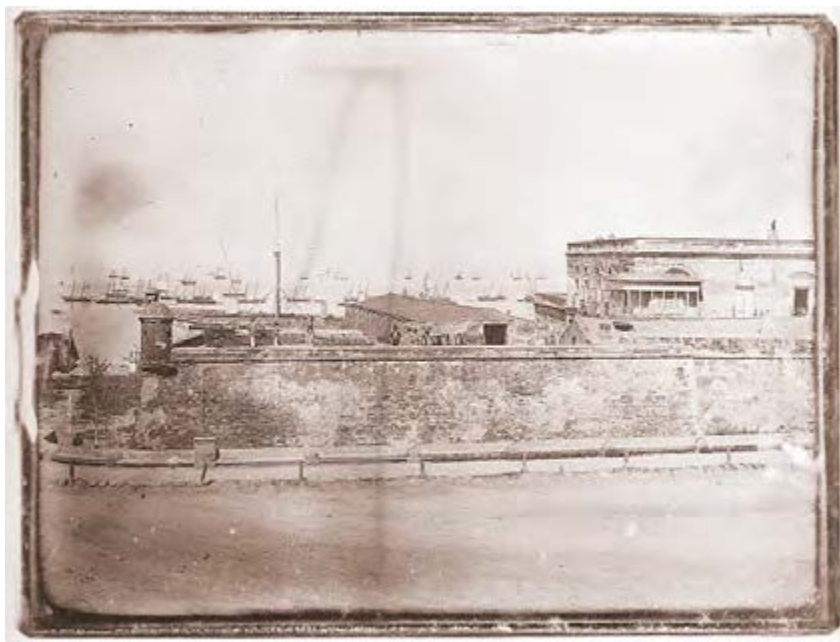


Foto del Fuerte - Año 1853.

de la construcción de Puerto Madero.

Si bien el lugar para el fuerte ya estaba determinado, su construcción se realizará en 1594 bajo la gobernación de Fernando Ortiz de Zárate. El nuevo fuerte va a albergar a las autoridades de la gobernación de Buenos Aires dentro del virreinato del Alto Perú, a los Virreyes, a los gobernadores de

la provincia de Buenos Aires y a los primeros Presidentes de la Nación.

El fuerte estaba formado por grandes murallas de piedra, una fosa que lo rodeaba, un puente levadizo sobre la plaza, con baluartes en sus ángulos con cañones y edificios internos para las autoridades y las guarniciones.

El fuerte recibió el nombre de Real



Pintura del Fuerte.



Palacios de Comunicaciones - Futuro ala sur de Casa Rosada.

Fortaleza de Don Juan Baltazar de Austria y luego se lo cambió por Castillo de San Miguel de Arcángel del Buen Ayre. Fue centro del poblado y luego ciudad. Los ingleses, cuando tomaron Buenos Aires residieron en el fuerte, del cual poco tiempo después serán expulsados por Santiago de Liniers.

Esta fortaleza estuvo por más de dos siglos hasta el gobierno de Domingo Faustino Sarmiento, quién hizo la primer gran reforma. En 1873, a través del arquitecto sueco Carlos Khilberg, mandará a demoler las murallas, dejando en pie solamente el edificio de la Presidencia y, en el espacio que queda limpio en el sector sur construirá el Palacio de Correos y Telégrafos -será el futuro ala sur de Casa Rosada-.

En 1878 termina definitivamente la construcción del palacio de estilo italianizante y de grandes dimensiones. Será inaugurado por el entonces presidente Nicolás Avellaneda.

Este enorme edificio opacaba la casa de la presidencia que estaba a su lado. Así lo entendió el presidente Julio Argentino Roca y le encargará a otro arquitecto sueco, Enrique Alberg,



Casa de Gobierno y Palacio de Comunicaciones.

la demolición de las oficinas ejecutivas y la construcción de un palacio de similares características al de Correos con la diferencia de que las ventanas del segundo piso serán cambiadas por una galería balcón. Este nuevo edificio será inaugurado en 1882.

Esa así que en la cuadra de la actual

Casa Rosada convivían dos edificios de similares características separados por un pasaje que bajaba al río conocido como pasaje de pescadores.

En 1884 la falta de espacio para los funcionarios de la casa de gobierno era ya evidente y el presidente Roca decide unificar las construcciones de



Palacio de Gobierno y Palacio de Correo separado por Pasaje de Pescadores.



Casa Rosada en la actualidad.

Khilberg y Alberg. Le encomendará al arquitecto italiano Francisco Tamburini la unificación de los dos palacios.

Tamburini propondrá la unión a través de un arco central, esto tuvo el visto bueno del gobierno y se dio a su construcción. Las dependencias del palacio de Correos fueron retiradas con la promesa de construirle un palacio más grande, es así que muchos años después se inaugurará el Palacio de Comunicaciones, hoy Centro Cultural Kirchner.

La unión de las dos casas a través de un arco central nos acerca al aspecto actual. El estilo la casa tendrá un lenguaje neorenacentista italiano, adornado con un grupo escultórico en la parte de superior del lado a Plaza Colon y relieves alegóricos dando im-

portancia al arco construido por Tamburini en el lado de Plaza de Mayo.

La última gran modificación ocurrirá en 1938 durante el gobierno del presidente Agustín P. Justo. El arco principal se lo denominaba central porque justamente estaba en el centro del edificio, marcando dos alas de iguales dimensiones. Para el ensanchamiento de la calle Yrigoyen se procederá a la demolición de parte del ala sur -lo que era el Palacio de Correos- dejando en forma asimétrica la casa de gobierno, como actualmente se nos presenta.

El color de la casa de gobierno tiene diversas teorías. La tradición cuenta que Sarmiento quiso pintarla de rosa para fusionar los dos partidos que llevaron a guerras civiles al país, el

blanco de los Unitarios y el rojo de los Federales, esta tesis está descartada desde el momento que los unitarios usaban más el color celeste que el blanco. La otra hipótesis es que se le quiso dar un color distintivo a los demás edificios para marcar su jerarquía, el color rosa se usaba mucho en la Europa del siglo XIX, en la casa de gobierno se logró el color empleando la técnica de pintarlo con sangre vacuna y cal, esa combinación lograba el rosado. Actualmente la casa de gobierno lleva pintura común de tono rosado fuerte.

Si bien, hubo diferentes estructuras que componían la residencia de gobierno, lo cierto es que el solar fue establecido desde los orígenes de Buenos Aires por su fundador, Juan de Garay. ■

Para anunciar en

GESTION DE
CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS VERTICALES Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a
anunciantesgestiondeconsorcios@aiersh.org.ar

LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas
Libro de Registro de Propietarios

RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

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

GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

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

OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

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

Valores preferenciales para socios de AIERH

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



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.

ARANCELES PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2022

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
IB Ingresos Brutos	(e-ARCI) Agencias de Recaudación, Presentación de DDU y pago (Relaciones y Percepciones)	Todas las CUIT												
		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
		Terminación 3 a 5	18	16	16	19	17	16	18	17	16	18	16	17
		Terminación 6 a 7	19	17	17	20	18	17	21	19	18	19	17	18
	Contribuyentes Locales, Actividad Especial y Salas de Recreación (DV - CUIT) (*)	Terminación 8 a 9	20	18	18	21	19	22	20	19	20	18	20	19
		Terminación 0 a 1	13	14	14	11	16	13	11	12	12	11	14	12
		Terminación 2 a 3	14	15	15	12	17	14	12	16	13	12	15	13
		Terminación 4 a 5	17	16	16	13	18	15	13	17	14	13	16	14
	Régimen Simplificado	Terminación 6 a 7	18	17	17	18	19	16	14	18	15	14	17	15
		Terminación 8 a 9	10	10	10	10	20	21	15	19	16	17	10	16
		Terminación 0 y 1	17	17	17	17	17	18	18	19	19	18	17	17
	Declaración Jurada Anual Año 2021	Terminación 2 y 3	18	18	18	19	19	20	20	22	22	18		
		Terminación 4 y 5	19	21	19	20	20	21	21	23	23	19		
		Terminación 6 y 7	20	22	20	22	20	21	22	24	24	20		
		Terminación 8 y 9	21	23	23	23	22	22	23	25	25	23		
	Contribuyentes Locales	Terminación 0 y 1												
Terminación 2 y 3														
Terminación 4 y 5														
Recategorización Cuatrimestral (DV - CUIT)	Terminación 6 y 7													
	Terminación 8 y 9													
Declaración Jurada Anual Año 2021	Todas las Terminaciones	1 al 31				1 al 31			1 al 30				1 al 31	
	Terminación 0 a 2					10								
	Terminación 3 a 5					17								
	Terminación 6 a 7					18								
	Terminación 8 a 9					19								

IMPUESTO

ABL

Partidas Pares y Débito Automático

Partidas Impares

Grandes Contribuyentes

Diferencias por modificaciones en el estado de Empadronamiento

CdM

Contribución de Mejoras

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.

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
PAT	Terminación 3 a 3 Motovehículos y Débito Automático	10	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 e Incentivos	Cuota Anual				15								
PF Plan de Facilidades	Leyes	N° 6195/19	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
		N° 3461/10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		N° 2406/07	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		N° 671/01	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Decretos	N° 606/96	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
		N° 224/2021 (*)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		N° 02/2021 - Planes 606/96 Rehabilitados (**)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Resoluciones	N° 890/MHFGC/20*	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
		N° 257/19											
		N° 477/12											
		N° 240/08											
	N° 4058/06	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	N° 3200/06												
	N° 2122/SH y F104												
	N° 1795/03												
	N° 1651/DH y F101												
	N° 801/00												

(*) Ley N° 6195/19, Ley N° 5616/16, Ley N° 3461/10, Res. 890/MHFGC/20 y Res. N° 2/21: 2° vencimiento 25 de cada mes. A debitar en la cuenta de la CBU informada.

(**) En el caso de los Planes de Facilidades de pago regulados por el Decreto N° 606/96 que hayan sido rehabilitados, el vencimiento de las cuotas de la moratoria es el día doce (12) de cada mes.

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

IMPUESTO		ENE FEB MAR ABR MAY JUN JUL AGO SEP OCT NOV DIC ENE-23											
		Periodo 12	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8	Periodo 9	Periodo 10	Periodo 11
PUB	Agentes de Retención Pequeños y Grandes Contribuyentes	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Contribución por Publicidad				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		
	Contribución por Publicidad por publicidad por medio de transporte público de pasajeros y automóviles de alquiler con taxímetro											14	
GA	Contribución por Publicidad colocada en estadios deportivos y estaciones de autobuses										14		12
	Contribución por Publicidad colocada en estadios deportivos, y estaciones de autobuses											14	12
	Contribución por Publicidad colocada en estadios deportivos, y estaciones de autobuses												14
ANT	Generación de residuos urbanos húmedos no reciclables	13							13				13
	Gravámenes sobre estructuras, soportes o portales de señales	18	14						14				12
VP	Vehículos Gastronómicos	10	10	10	11	10	10	11	10	11	10	12	10
	Cant. por uso y ocupación de la superficie y el espacio aéreo: puentes, puentes, caminos, puentes de refuerzo y soportes para apoyos. Cost. por uso u ocupación del subsuelo de la Vía Pública.				14								12
IS	Gravamen que incide sobre ferias												14
	Impuesto de Sellos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

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

AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

Vencimientos de Autónomos 2022

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

Vencimientos de Monotributo 2022

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

Régimen Simplificado – CABA 2022

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

Régimen General – Contribuyente local 2022

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

Vencimiento de SICOSS (Empleadores) 2022

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

Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2022

PERÍODO	PRIMERA QUINCENA – PAGO A CUENTA			SEGUNDA QUINCENA – DDJJ E INGRESO DEL SALDO			
	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

Frenetek

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

Galube Construcción

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

Gama Ingeniería

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

Grupo Chema

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

HS Construcciones

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

Obras y Pinturas

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

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

FRIMAT

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

JABALINAS

ATL Electrotecnia

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

JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195
fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

JUBILACIONES Y PENSIONES

Dr. Alberto Lissa

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

LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS

EBRO Desobstrucciones

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

LIBROS REGLAMENTARIOS

Aierh

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

LIMPIEZA DE TANQUES

Caldén

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

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MÁSTILES PARA ANTENAS (Ver ANTENAS)

MATAFUEGOS (RECARGA)

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)

D&V Ingeniería

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

PARQUETS

Rosales

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

PATOLOGÍAS (INFORMES TÉCNICOS)

Arq. Susana Di Místico

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

PORTEROS ELÉCTRICOS

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

PORTONES AUTOMÁTICOS

Cremonesi

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

SEGURIDAD (VIGILANCIA)

El Ojo del Halcón

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

SEGURIDAD E INCENDIOS

La Higiene

7078-2111 /
www.lahigiene.com.ar

SEMÁFOROS

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

SERVICIO DE LIMPIEZA (EMPRESAS Y CONSORCIOS)

Cleanfer

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

Limpiarte

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

SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

SIPAC

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

SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

Prevind

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

SISTEMAS DE PAGO (EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

SIRO (Banco Roela)

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

SOFTWARE

Kavanagh Software

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

SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

D&V Ingeniería

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

Gama Ingeniería

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

TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



SERACARH

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

Una herramienta para gestionar conflictos

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

La Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), LA Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (ALERH) 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.



ASÓCIESE A AIERH

SERVICIOS DURANTE LA EMERGENCIA SANITARIA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

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

ASESORAMIENTO PROFESIONAL PERMANENTE

(gratuito para socios)

CONSULTAS PROFESIONALES MEDIANTE VIDEO CONFERENCIA

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

CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

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

CONSULTAS POR E-MAIL

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

INFORMES ESCRITOS

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

ACTUALIZACIÓN

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

NUESTRA REVISTA

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

ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

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

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

TRAMITES Y GESTORÍA

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

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