

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXI - N°181
EDICIÓN DIGITAL
ABRIL / MAYO 2023



TIEMPOS PARA RECLAMAR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN

INSCRIPCIÓN DE ADMINISTRADORES EN PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RELACIÓN ENTRE LOS CONSORCIOS Y METROGAS



¿Y si tuvieras una semana libre al mes?

Planificá tus próximas vacaciones

Resumen

- Registrar gastos
- Pago a proveedores
- Ctas. ctes. proveedor
- Reporte de gastos
- Movimientos de fondos
- Saldo por comercio
- Agenda general
- Reclamos

Saldo por consorcio	
	\$ 209.836.143
	\$ 13.171.146
	\$ 324.856
	\$ 1.458.183

Pendiente de pago por vencimiento	
Se vencimiento	\$ 2.243.327
Vencido	\$ 40.651
0 a 30 días	\$ 0
Más de 30 días	\$ 0
Sucidos	\$ 3.186.358
Total	\$ 5.468.335

Pendiente de pago por proveedor	
Proveedor	Pago a proveedor
Palco SA	\$ 209.836.143
ATSA	\$ 13.171.146
Administración Mercado	\$ 324.856
Administración Comercio	\$ 324.856
Administración Argentina	\$ 324.856
Administración Mercaderes	\$ 4.196.000

Pago pendientes	
Administración Mercado	2
Administración Comercio	1

Con ConsorcioAbierto podés ahorrar:

- ✓ 40 horas en la liquidación de expensas.
- ✓ 8 horas en la automatización de envíos de recibos y registros de cobranzas.
- ✓ 4 horas en la carga automática de facturas.

¿Qué esperás para comenzar?

Escribinos para multiplicar tu rentabilidad

(011) 5256 5359 - int. #1

+54 11 3445 5660

ventas@consorcioabierto.com

www.consorcioabierto.com

Migramos tus consorcios gratis en 24 horas





SUMARIO

AÑO XXXI - Nº181
EDICIÓN DIGITAL
ABRIL / MAYO 2023

El puente Alsina. Une las localidades de Nueva Pompeya con Valentín Alsina. Una obra neocolonial de Buenos Aires finalmente construida en 1938.

- 04. EDITORIAL
- 06. SERVICIOS PÚBLICOS. SUMINISTRO DE GAS
RELACIÓN ENTRE LOS CONSORCIOS DE PROPIETARIOS Y METROGAS
- 08. REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PCIA DE BS.AS.
INSCRIPCIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS EN PCIA. DE BUENOS AIRES
- 16. CRONOGRAMA DE INSCRIPCIÓN PARA ADMINISTRADORES DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
REFERENCIA: ANEXO II. ETAPAS DE IMPLEMENTACION
- 18. AFIP. DATOS BIOMÉTRICOS
OBLIGATORIEDAD DE REGISTRAR LOS DATOS BIOMÉTRICOS
- 22. NOVEDADES AFIP
IMPUESTO A LAS GANANCIAS: SALARIOS DE HASTA \$506.230 DEJAN DE PAGAR EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS
PLAN DE PAGOS PARA OBLIGACIONES VENCIDAS HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2023. ALIVIO FISCAL
- 24. DOCTRINA. VICIOS DE CONSTRUCCIÓN
TIEMPOS PARA RECLAMAR. VICIOS, DEFECTOS, DIFERENCIAS DE CALIDAD Y RUINA, EN LOS CONTRATOS DE OBRA
- 28. TELÉFONOS ÚTILES
- 30. MODIFICACIONES EN LA LEY 5920 GCBA
SISTEMAS DE AUTOPROTECCIÓN
- 34. EL COMPROMISO ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL CONSORCIO
MUCHO COMPROMISO: CONSEJEROS.
POCO COMPROMISO: PROPUESTA DE DECISIONES
- 38. JURISPRUDENCIA
CUANDO EL EMPLEADOR NO PUEDE OTORGAR TAREAS LIVIANAS
- 40. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 42. VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2023 - GCABA AGIP
- 43. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES
- 44. GUÍA DE PROVEEDORES



**ASOCIACIÓN INMOBILIARIA
EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL**

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

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

COMISION DIRECTIVA

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

PROFESIONALES

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

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

EDITORIAL

Siempre con el foco puesto en el administrador de consorcios de propietarios, SAIERH participa activamente en la iniciativa de la provincia de Buenos Aires de reglamentar finalmente la ley 14.701 que creó el Registro público de Administradores.

Así es que hemos presentado a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la provincia de Buenos Aires la solicitud de autorización para que nuestra entidad cuente con la habilitación pertinente para dictar los cursos de administración de consorcios para la zona.

También en este número quienes deban realizar su inscripción podrán ver el cronograma por zonas, con sus respectivos vencimientos y un detalle de los temas que deben conocer acerca de las nuevas obligaciones.

Nuestra entidad, como bien saben los asociados ofrece desde hace más de 30 años servicios de asesoramiento y capacitación en materia de propiedad horizontal. Ambas tareas nos brindaron la experiencia necesaria para ocupar un lugar dentro del sector y desde ahí colaborar con la mejor disposición.

En ese sentido, y como sabemos los problemas que han sufrido los consorcios con las denuncias que algún propietario hace ante la empresa prestadora de gas en la ciudad, hoy podemos comunicarle con agrado que la empresa Metrogas ya tiene una nueva área de Desarrollo Comercial a disposición de los administradores tanto para prevenir como para acompañar en la desagradable situación que se genera en caso de cortes en el suministro. En la revista podrá obtener información detallada sobre el tema.

En fin, desde AIERH nos preparamos para afrontar estos y otros desafíos a los que nos tiene acostumbrados la profesión. Esperamos que disfruten la lectura de este ejemplar en los temas de interés que proponemos para este número.

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL
AÑO XXXI - N°181 EDICIÓN DIGITAL - ABRIL / MAYO 2023

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.



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 13.00 a 17.00 hs.
podés contactarte con la sede de AIERH
Teléfonos: (011) 4371-5570 / 5609



RELACIÓN ENTRE LOS CONSORCIOS DE PROPIETARIOS Y METROGAS

En MetroGAS creamos un nuevo sector, Desarrollo Comercial, para facilitar la comunicación entre los administradores y la compañía, y asesorarlos en especial en las instancias de corte de suministro a un edificio.

Comenzaremos compartiendo la información que estimamos relevante para la gestión de los edificios en lo referido al gas natural:

- Corte de gas al edificio: cuando por razones de seguridad, se interrumpe parcial o totalmente el suministro;
- Correcciones a la instalación: Cuando se otorga plazo para realizar las reparaciones, con excepción de situaciones que comprometan las condiciones de seguridad;
- Mantenimientos preventivos a la instalación de gas: Como cualquier

Por Ing. Marcelo Lezama. Jefe de Nuevos Negocios. MetroGAS

instalación, debe revisarse y adecuarse en forma periódica.

Para todas estas tareas debe intervenir un gasista matriculado.

CUANDO SE CORTA EL GAS A TODO EL EDIFICIO

Cuando el corte es en los Espacios Comunes¹, el edificio completo queda sin servicio. Veamos entonces cuales son las acciones a realizar posteriores al corte. Previamente aclaramos que se deberá interrumpir el suministro en toda situación que lo amerite por estrictas razones de seguridad. Hasta hace un tiempo, el ENARGAS (organismo que emite y regula las normas a nivel nacional) solo tenía como normativa vigente la NAG 200. Hoy, adicionalmente, existe la NAG 226, que permite que ante la visita de un reclamista de MetroGAS que identifique apartamientos normativos (todo defecto de la instalación que no genere un peligro inminente – no contar con iluminación antiexplosiva en sala de medidores, por ejemplo), éstos pueden indicarse para ser corregidos en un plazo lógico, y evitar así el corte del suministro.

Sabemos lo complejo que resulta la interrupción del servicio, tanto para los vecinos como para el administrador. Desde Desarrollo Comercial, la política es plena disposición inmediatamente luego de producido el corte, con el objetivo de guiar en los pasos a dar y acompañar para que la rehabilitación del servicio sea lo más rápida posible. Al momento del corte, podemos contactarlos nosotros, o bien pueden hacerlo ustedes llamando al 11 3850 - 6345 al jefe del sector o también por mail a desarrollocomercial2@metrogas.com.ar. Para que la solución se tramite lo más rápido posible, es clave que contemos con sus datos para poder contactarlos. Sobre todo en el caso del corte del servicio, puede ocurrir que el monto de las reparaciones a afrontar no pueda ser cubiertas por expensas, para lo cual ponemos a disposición de ustedes la información de 3 bancos que brindan créditos para consorcios: CIUDAD, COMAFI Y ROELA. Para más información pueden consultar en www.metrogas.com.ar/creditos-para-consorcios/

¿QUÉ SUCEDE AL MOMENTO DE LAS INSPECCIONES?

Una vez resueltos los motivos por los cuales se interrumpió el servicio, el matriculado hace un pedido de inspección. Primero se verifican los Espacios Comunes¹, por ejemplo, la Sala de Medidores. En caso de que la verificación se apruebe, los Espacios Comunes quedarán aptos para ser habilitados, de lo contrario se dejará un nuevo formulario 1022 donde se explicita si hay un nuevo motivo de corte y las reparaciones a realizar. Recordamos que el formulario 1022 no detalla todas las posibles fallas de las instalaciones ni es la lista completa de todos los trabajos a realizar. El gasista matriculado debe verificar en forma exhaustiva las instalaciones.

Luego de habilitar los Espacios Co-

Se recomienda un mantenimiento anual para detectar y resolver pequeñas fugas en roscas, válvulas o equipos gasodomésticos.

munes se procederá a verificar los suministros Individuales de Uso Común y de Uso Individual². Es importante destacar que esta verificación no necesariamente se hará el mismo día que se realiza la de Espacios Comunes y que de no poder ingresar a verificar las instalaciones (por ausencia temporal o permanente de los moradores), los mismos permanecerán sin suministro, debiendo comunicarse con Emergencias, al 0800-999-1050.

¿EN QUÉ CONSISTEN LAS CORRECCIONES A LA INSTALACIÓN?

En términos generales, al visitar los domicilios nos encontramos con deficiencias normativas en salas de medidores, como:

- ✓ Iluminación antirreglamentaria,
- ✓ Ventilaciones de menor sección o inexistentes, sin remates libres,
- ✓ Antecámara inexistente, puerta con apertura incorrecta,
- ✓ Deficiencias en mampostería con conexión de la sala con otra, con antecámara faltante.

- ✓ Pequeñas fugas de plantas reguladoras,
- ✓ Pilares de medidores sin ajustar.

En estos casos no se procede al corte y se les deja un formulario 1022 con plazo, durante el cual deben efectuarse las adecuaciones. MetroGAS puede comunicarse telefónicamente o efectuar visitas para ver avances y solo en último caso, de no haber progresos, se deberá proceder al corte.

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS A LA INSTALACIÓN DE GAS.

La interrupción del servicio es un hecho evitable si se realiza una revisión general de las instalaciones por parte de un gasista matriculado, para conocer su estado en relación con las normas vigentes y poder programar las adecuaciones que sean necesarias. A su vez, se recomienda un mantenimiento anual para detectar y resolver pequeñas fugas en roscas, válvulas o equipos gasodomésticos. De esta manera se garantiza un adecuado funcionamiento, evitando urgencias y situaciones conflictivas con los consorcistas.

EN RESUMEN

Les recordamos entonces que, ante cualquier duda o consulta, estamos disponibles de 9 a 18 hs y pueden contactarse al 11 3850-6345 o por mail a desarrollocomercial2@metrogas.com.ar. Cabe destacar que las funciones que cumple el matriculado -elegido libremente por la administración- continúa siendo exactamente la misma. El rol de Desarrollo Comercial es solo el de facilitar el proceso dentro de la compañía y orientarlos, no reemplazar de ninguna manera las funciones del matriculado. ■

Referencias:

1. “Espacios Comunes”: *Planta Reguladora, Sala de Medidores, Gabinete, Sala de Calderas, prolongación (cañería entre la calle y la sala de medidores).*
2. “Suministro Individual de Uso Común”: *Termotanque, Caldera, Grupo Electrógeno, entre otros.*
“Suministro Individual de Uso Individual”: *Cocina, Calefón, Termotanque, Estufas, entre otros.*



INSCRIPCIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS EN PCIA. DE BUENOS AIRES

En publicaciones anteriores informamos la sanción de la ley 14.701 de 2015 que crea el registro público de administradores para la provincia de Buenos Aires. Tardó varios años en reglamentarse hasta que mediante el decreto 1734/2022 y la reciente Disposición 27/2023 se puso en funcionamiento la norma. Veremos cuáles son los requisitos para inscribirse y las cuestiones más importantes para compartir, si ya sos administrador de consorcios en la provincia de Buenos Aires tenés que inscribirte en el RPAC, en la presente nota te diremos cómo hacerlo.

Por la Dra. Patricia Fernández

OBLIGACIÓN DE INSCRIPCIÓN

La sigla de este nuevo Registro será **RPAC** y su denominación completa Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

La obligación de inscripción alcanza a personas humanas y jurídicas que administren Consorcios de Propiedad Horizontal, de manera remunerada o gratuita.

Quienes ya se encuentran designados como Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, deberán registrarse de acuerdo al cronograma de implementación que transcribere-

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

mos a continuación de la presente nota aprobado en el anexo II de la disposición 27/2023 que estamos viendo.

Se prevé que los trámites registrales ante el RPAC se realizarán a través de medios digitales, en el sitio web [https://www.gba.gov.ar/Dirección Provincial de Personas Jurídicas/administradores_consortios](https://www.gba.gov.ar/Dirección_Provincial_de_Personas_Jurídicas/administradores_consortios) y en soporte papel ante la sede central de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, sus delegaciones y las entidades con las que se suscriban convenios a tales fines.

REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN PARA ADMINISTRADORES ONEROSOS, AD HONOREM Y FAMILIARES

Administradores onerosos

- DNI, teléfono, email y domicilio en la provincia.
- Constancia de inscripción en AFIP (CUIT) y en ARBA.
- Si la inscripción la realiza una persona jurídica debe presentar un certificado de vigencia y un responsable técnico por cada 20 consorcios administrados (este responsable técnico debe cumplir los requisitos de un administrador oneroso).
- Aprobar un curso en Administración de Consorcios habilitado por la Provincia.
- Listado de consorcios actualmente administrados y todo tipo de conjuntos inmobiliarios que administran, con su identificación tributaria si la tuviera o justificación de su no inscripción como tal, datos del mismo, desde cuándo se encuentra designado/a y consignar los nombres y apellidos y correos electrónicos de los integrantes del Consejo de Propietarios, si existiera, o la declaración jurada de su inexistencia, en cada caso.
- Certificado de antecedentes penales <https://www.argentina.gob.ar/justicia/reincidencia>
- Certificado de antecedentes personales <https://antecedentes.mseg.gba.gov.ar/>
- Informe de juicios universales <https://rju.scba.gov.ar/>
- Certificado de libre deuda de del Registro de Deudores alimentarios morosos https://www.gba.gov.ar/justicia_y_ddhh/deudores_alimentarios
- Si se puede acreditar que se ha des-

empeñado como administrador en la Provincia a título oneroso, durante al menos 5 años, quedan eximidos de acreditar el curso de capacitación.

Administraciones gratuitas

Las administraciones gratuitas también deben acreditar no tener impedimentos del art. 5 por lo que deberán presentar los certificados correspondientes, además el acta de designación como administradores ad honorem, DNI, teléfono, email y domicilio.

Administraciones familiares

También se estableció un régimen simplificado para Administradores familiares, cuando la administración de un único consorcio, posea una causa vinculada a la división jurídica de un predio basado en un acuerdo emergente de relaciones de familia con destino de vivienda y/o explotación comercial individual o familiar de sus titulares. Deberán inscribirse presentando Nombre y apellido o razón social y domicilio real. Constitución de domicilio especial y Número de CUIT. Planos de división y la causa que justifique la calificación de administrador familiar. No resulta necesario la acreditación de cursos de capacitación y no deberá renovar la inscripción mientras dure el mandato conferido.

NORMAS DE TRANSICIÓN. PRIMERA INSCRIPCIÓN

Aquellas personas humanas que acrediten haberse desempeñado a título oneroso como administradores de consorcios de propiedad horizontal en la Provincia de Buenos Aires, durante los CINCO (5) años anteriores a la fecha a partir de la cual debieran inscribirse ante el RPAC, estarán eximidos de acreditar el curso de capacitación como tales, sin perjuicio de la obligación de

acreditar el curso de actualización en oportunidad de cada renovación anual. Para ello deberán acreditar la constancia de inscripción ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) por esta actividad y alta de Ingresos Brutos ante la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA).

Aquellas personas humanas que acrediten haberse desempeñado a título oneroso como administradores de consorcios de propiedad horizontal en la Provincia de Buenos Aires, por un término de al menos UN (1) año anterior a la fecha a partir de la cual debieran inscribirse ante el RPAC, podrán solicitar su inscripción y acceder a un plazo de gracia de UN (1) año para acreditar la realización del curso en una entidad autorizada.

Aquellos administradores que acrediten la realización de un curso de capacitación en una entidad aun no autorizada en los términos del 3.4.1 y que no se encuentren en los supuestos de 16.1 y 16.2, acompañarán el programa de estudios utilizado en su formación y solicitarán su inscripción.

Analizados los contenidos del programa, se lo matriculará bajo la condición de realizar un curso de integración o especialización sobre materias restantes para cumplimentar requisitos mínimos, que se entienden que debe contar como capacitación. Esa integración la podrá realizar en la entidad donde se capacitó si la misma se registrará o en otra que se encontrará autorizada y que surgiera de la página web del RPAC.

Se publicarán en la página web del RPAC aquellas entidades cuyos programas han resultado considerados, aun cuando las mismas no se hayan presentado a inscribirse en los términos del 3.4.1, destacando las materias a integrar.





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



INFORME ANUAL 2022 (DECLARACIÓN JURADA)

1. Los administradores deberán presentar el informe anual con la información correspondiente al ejercicio culminado el 31 de diciembre de 2022, antes del día 31 de octubre de 2023, mediante el formulario digital habilitado al efecto.

INSCRIPCIÓN DE OFICIO. DENUNCIAS

En caso de que el RPAC tome conocimiento de la existencia de administradores no registrados sea por un procedimiento de fiscalización, el vencimiento de un plazo dispuesto en normas generales, de información recibida de terceros, se procederá a solicitar a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas su inscripción de oficio. La inscripción de oficio en ningún caso generará la aplicación inmediata de multas, sin el plazo de encuadramiento, pero la actitud de reticencia será considerada entre las agravantes al momento de analizar el alcance de una eventual sanción.

EL RPAC ES PÚBLICO Y SE PODRÁ CONSULTAR

- Nombre, Razón o Denominación Social.
- Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT).
- Matrícula de inscripción ante el RPAC

CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN

Se puede solicitar por la web y se debe presentar en todas las asambleas de designación.

Las dependencias públicas o privadas deberán verificar la inscripción del administrador que pretenda vincular a un consorcio de propietarios.

OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

Los administradores se encuentran sujetos a las obligaciones determinadas en el Artículo 8 de la Ley N° 14.701, las normativas aplicables y en particular a las órdenes impartidas por la Asamblea, ya sea en reuniones ordinarias o extraordinarias.

La reglamentación establece que los administradores se liberarán de toda responsabilidad si pudieran acreditar



por medios escritos que han seguido todas las instrucciones y conductas exigidas por la normativa aplicable, sea general o particular.

COMUNICACIÓN OFICIAL

El medio de comunicación oficial será el correo electrónico registrado por los propietarios. El uso de redes sociales, o programas o aplicaciones de mensajería instantánea o cualquier otro mecanismo de comunicación, podrá ser considerado por las asambleas y determinado dentro de la autonomía de la voluntad que poseen como órgano de gobierno de la persona jurídica. En ausencia de otro mecanismo autorizado, el previsto es el correo electrónico.

CAPACITACIONES PARA TRABAJADORES

Cursos de capacitación anuales sobre Seguridad e Higiene para trabajadores de edificios.

RÚBRICA DE LIBROS

La solicitud de individualización y rúbrica de libros debe formalizarse mediante un requerimiento mediante acta notarial ante un escribano del registro de la Provincia de Buenos Aires quien constatará que el administrador se encuentre inscripto para proceder a la rúbrica.

INFORME ANUAL

Deberá ser presentado en forma individual por cada consorcio administrado, indicando la información correspondiente al 31 de diciembre de cada año. Tendrá el alcance de declaración jurada. La fecha límite para su presentación será el 31 de marzo de cada año. Sin perjuicio de ello, se faculta al Responsable Ejecutivo del RPAC a establecer cronogramas escalonados

por partidos, incluso más allá de dicha fecha.

La falta de presentación habilita la aplicación de sanciones. La presentación defectuosa será observada y notificada en el domicilio electrónico y deberá salvarse en 5 días hábiles, si se vence el plazo se tiene por no presentada y se aplican sanciones.

EXPENSAS.

Las liquidaciones de expensas, existiendo correos electrónicos registrados en el Libro de firmas de propietarios, deben ser remitidos a los mismos, en los casos, que por alguna circunstancia el copropietario no hubiera registrado el correo electrónico, y hasta que se materialice, se deberá imprimir una liquidación soporte papel y entregarse en la unidad funcional.

El pago de expensas debe realizarse mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria del Consorcio, sin excepción. Los administradores, deben emitir cuando así les fuera solicitado, un recibo de pago de expensas, como un informe de libre deuda. En todos los casos, los remitirá por correo electrónico al solicitante, salvo aquellos casos en los que expresamente se solicite que se extienda con firma ológrafa.

REQUISITOS PARA CONTRATAR

Los presupuestos analizados y comparados deben archivarlos, por un plazo mínimo de TRES (3) años. De adoptarse una decisión de contratación por un servicio de similares características pero que resulta más oneroso, debe encontrarse justificado. Y debe ser informado por correo electrónico a todos los propietarios. La consignación de la contratación en la liquidación de

BANCARIZAMOS CONSORCIOS SIN CUIT

Francisco Pendas  11 6260-9390

Sebastián Arguello  351 564-0816

expensas no reemplaza la obligación de informar el criterio adoptado.

Los administradores son los únicos responsables de todas las contrataciones que bajo su gestión se celebren, salvo que hubieran obrado en estricto cumplimiento de instrucciones de una Asamblea en la que se seleccionara determinado bien o servicio y/o su proveedor específico.

Casos urgentes:

Si afectasen el fondo de reserva, deben contar con la autorización del Consejo de Propietarios en los términos del artículo 2064 del Código Civil y Comercial, si lo hubiese.

Si no lo afectase, o no existiera Consejo de Propietarios, el Administrador/a tras adoptar la decisión comunicará a todos los integrantes del Consorcio por correo electrónico, la decisión adoptada con todos los elementos exigidos. Esta comunicación no queda suplida por la consignación de la decisión en la liquidación de expensas.

Casos relevantes no urgentes: cuando la solución del caso presentado por urgencia, por disponibilidad del proveedor, tiempos de realización, localización de los materiales y otras circunstancias, permitieran la realización de una asamblea extraordinaria, los administradores convocarán a la misma antes de su ejecución.

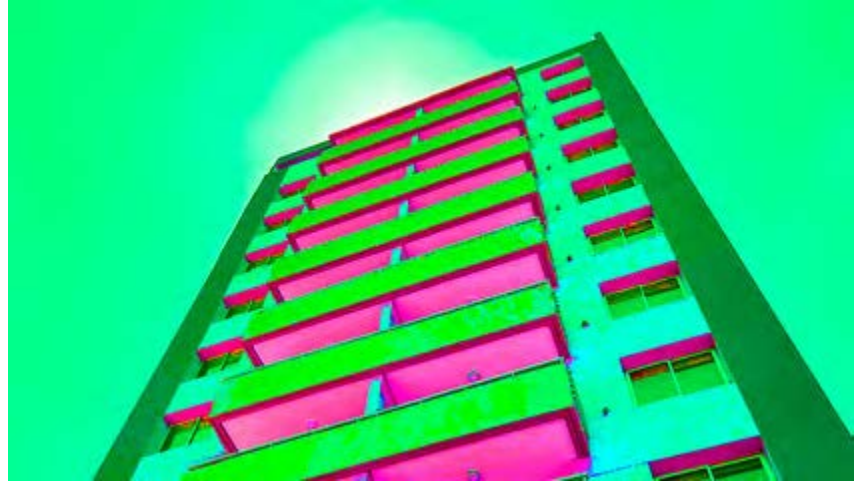
VIGENCIA DE LA MATRÍCULA.

La matrícula del RPAC tiene un plazo de vigencia de UN (1) año, con la obligación de renovar la misma todos los años, mientras se mantenga en el ejercicio de la actividad, salvo para Administradores Familiares cuya matrícula tendrá un plazo de vigencia de CINCO (5) años. El cómputo del plazo se establecerá desde la fecha de la resolución que ordene la inscripción.

HONORARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

En materia de honorarios, previo a percibir los mismos de la cuenta bancaria del Consorcio, quien ejerce la administración deberá emitir una factura por los mismos y enviarla al Consejo de Propietarios, si lo hubiere, y a todos los propietarios en la próxima liquidación de expensas.

La modalidad de cobro de los hono-



rios debe resultar de una transferencia a una cuenta de su titularidad y no de terceros.

FISCALIZACIÓN

Principio General: En materia de infracciones, regirá el principio general de reparación inmediata, procurando otorgar al Administrador/a la oportunidad de acreditar la corrección de la conducta diligida y solicitar el archivo de las actuaciones. El RPAC habilitará esta instancia por única vez dentro de un mismo período de 12 meses, por administrador y por consorcio. No se habilitará esta instancia en caso de advertirse incumplimientos concurrentes de otras normativas.

Las denuncias deben presentarse mediante los canales digitales habilitados por quien acredite el interés legítimo, indicando el carácter de consorcista, poseedor acreditando título o causa o el que pretenda invocar para acreditar su legitimación como denunciante. Indicación de las normas que se consideren infringidas, con el escrito de la denuncia se acompañará la prueba documental en poder del denunciante e individualizará la que no tuviere a su disposición.

Deberá acreditar el agotamiento de la vía interna institucional o que la misma no le hubiera resultado habilitada.

Eventualmente, ante una imposibilidad informática, o desconocimiento e imposibilidad de lograr una asistencia que supere el uso digital, a través de la Sede Central de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas o a través de las delegaciones regionales, en forma presencial o por Correo Oficial de la República Argentina, podrá realizar la presentación de una denuncia en soporte papel.

Rechazo in limine: Si el RPAC considera que la denuncia no corresponde

a temas de su competencia, rechazará la misma sin más trámite, disponiendo su archivo. En caso de que se advierta la posible comisión de infracciones a otras normas, podrá comunicarlo a la autoridad pertinente, o aconsejar a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para formular la denuncia pertinente.

Instancia de resolución alternativa de conflictos: En cualquier instancia del trámite, antes del dictado de la resolución, el/la denunciante y el/la denunciado/a podrán:

1. Solicitar al RPAC la apertura de una instancia de conciliación.
2. Solicitar al RPAC la suspensión del procedimiento por un plazo de hasta TREINTA (30) días hábiles, prorrogables por un plazo igual a instancia de ambas partes, para intentar arribar a un acuerdo por medios alternativos de resolución de conflictos.
3. Presentar al RPAC un acuerdo conciliatorio, para su eventual homologación

La fiscalización de oficio podrá ser iniciada a partir de que el RPAC tome conocimiento de una posible infracción por cualquier medio.

MUNICIPIOS.

Se invita a los municipios a verificar en todos los trámites ante sus dependencias iniciados por administradores de consorcios de propiedad horizontal, que los mismos hayan cumplido con la obligación de registro del Artículo 2° de la Ley N° 14.701

Habilitar como canal de consulta y recepción de informes la siguiente dirección de correo electrónico: informesrpc@mjus.gba.gov.ar, quedando facultado el Responsable Ejecutivo del RPAC a modificarlo y/o habilitar otros canales. ■

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)



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
piedra

3

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

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

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

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



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

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

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

Referencia: ANEXO II. ETAPAS DE IMPLEMENTACION

La implementación del Registro y comienzo del plazo previsto en el Artículo 2 del Anexo I, se registrarán por el siguiente esquema:

ETAPA 1. INICIO A PARTIR DEL 24 DE ABRIL DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:	Benito Juarez Gonzalez Chaves Laprida Monte Hermoso Coronel Pringles Coronel Dorrego	ETAPA 6. INICIO A PARTIR DEL 5 DE JUNIO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:
Magdalena Punta Indio Chascomús General Paz General Belgrano Pila Lezama Castelli Dolores Tordillo General Guido Maipú Ayacucho Rauch Mar Chiquita Balcarce General Alvarado	ETAPA 4. INICIO A PARTIR DEL 22 DE MAYO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:	General Villegas General Pinto Ameghino Lincoln Carlos Tejedor 9 de Julio General Arenales Rojas Junín General Viamonte Alberti Bragado Chacabuco Leandro N Alem Colón Salto 25 de mayo
ETAPA 2. INICIO A PARTIR DEL 8 DE MAYO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:	Coronel Rosales Villarino Patagones Tornquist Bahía Blanca General Lamadrid Saavedra Coronel Suárez Guaminí Puan Adolfo Alsina	ETAPA 7. INICIO A PARTIR DEL 12 DE JUNIO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:
General Lavalle Villa Gesell Pinamar De la Costa General Madariaga	ETAPA 5. INICIO A PARTIR DEL 29 DE MAYO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:	Saladillo Las Flores Monte Cañuelas Lobos Las Heras Navarro Luján Chivilcoy Mercedes Roque Perez
ETAPA 3. INICIO A PARTIR DEL 15 DE MAYO DEL 2023 PARA LOS PARTIDOS DE:	Salliqueló Daireaux Olavarría Bolívar Azul Tres Lomas Irigoyen Pellegrini Trenque Lauquen Tandil Tapalqué Rivadavia Pehuajó Carlos Casares General Alvear	
Necochea Lobería San Cayetano Tres Arroyos		

ETAPA 8.**INICIO A PARTIR DEL 19 DE JUNIO DEL 2023
PARA LOS PARTIDOS DE:**

Tigre
 Pilar
 Exaltación de la Cruz
 San Isidro
 San Fernando
 Vicente Lopez
 Malvinas Argentinas
 Escobar
 General Rodriguez
 Marcos Paz

ETAPA 9.**INICIO A PARTIR DEL 26 DE JUNIO DEL 2023
PARA LOS PARTIDOS DE:**

San Vicente
 Brandsen
 La Plata
 Berisso
 Ensenada
 Florencio Varela
 Berazategui

**ETAPA 10.****INICIO A PARTIR DEL 10 DE JULIO DEL 2023
PARA LOS PARTIDOS DE:**

San Martín
 Tres de Febrero
 José C Paz
 Moreno
 Merlo
 Ituzaingó
 San Miguel
 Morón
 Hurlingham

ETAPA 11.**INICIO A PARTIR DEL 24 DE JULIO DEL 2023
PARA LOS PARTIDOS DE:**

La Matanza
 Lomas de Zamora
 Avellaneda
 Lanús
 Almirante Brown
 Esteban Echeverría
 Ezeiza
 Presidente Peron
 Quilmes

ETAPA 12.**INICIO A PARTIR DEL 31 DE JULIO DEL 2023
PARA LOS PARTIDOS DE:**

Pergamino
 San Nicolás
 Ramallo
 Baradero
 San Pedro
 Zárate
 Campana
 Capitán Sarmiento
 San Andrés de Giles
 Suipacha
 Carmen de Areco
 San Antonio de Areco
 Arrecifes

ETAPA 13.**INICIO A PARTIR DEL 7 DE AGOSTO DEL 2023
PARA EL PARTIDO DE:**

General Pueyrredón



Ascensores y Montacargas Vertech S.R.L.
 @ascensoresvertech
 50 años en el Gremio

ABONO ASCENSORES Y MONTACARGAS

FIJO POR 12 MESES!

BOMBAS DE AGUAS ELEVADORAS BONIFICADAS

Presupuesto e Informe Técnico Sin Cargo
 ASCENSORESVERTECHSRL@GMAIL.COM
 AV. ASAMBLEA 137 OF B CABA
 2130-5486 Whatsapp 11 2687- 6053

PROMO

¡GOTIZA YA!

OBLIGATORIEDAD DE REGISTRAR LOS DATOS BIOMÉTRICOS

Los datos biométricos son la registración de manera digital de datos que validan la identidad de los contribuyentes y esos datos son la firma, foto, huella dactilar y Documento Nacional de Identidad (DNI) escaneado.

Los datos biométricos deben registrarse para una identificación más segura con el fin de evitar la utilización de documentación apócrifa y preservar la seguridad jurídica y patrimonial de las personas ajenas a la comisión de dichos fraudes.

Deben registrar los datos biométricos entre otros...:

- ✓ Las personas humanas que actúen por sí o como apoderados o representantes legales de personas humanas o jurídicas que soliciten su inscripción y la CUIT con fecha posterior al 26/05/2010.

- ✓ Los contribuyentes incorporados de oficio en el “Registro Tributario” con posterioridad al 26/05/2010.

- ✓ Los contribuyentes que soliciten voluntariamente la toma de sus datos biométricos.

- ✓ Los contribuyentes que modifiquen algún dato relacionado con su identidad, como así también, un dato biométrico ya registrado.

MÉTODOS DE REGISTRO

La registración de los datos biométricos se realiza por medio de la app Mi AFIP opción “Datos Biométricos”.

Ante situaciones en las que no resulte factible validar la identidad mediante el uso de la mencionada aplicación, se podrá optar por el método alternativo para registrar los datos biométricos solicitando un turno web, trámite “Datos biométricos - Registración” para realizarlo en la dependencia.

En este último caso, la registración de los Datos Biométricos no tendrá efecto hasta tanto el responsable ratifique

su foto y firma a través del servicio “web” denominado “Aceptación de datos biométricos”.

De haber blanqueado o solicitado la clave fiscal mediante la aplicación cuenta con la autenticación biométrica de reconocimiento facial por tanto no deberá proceder nuevamente.

Podrá verificar el ingreso de sus Datos Biométricos ingresando con CUIT y clave fiscal al servicio Sistema Registral - Inicio - Consultas - Datos Biométricos.

Los contribuyentes y/o responsables alcanzados por la eximición de la obligación de registrar los datos biométricos, deberán validar su identidad hasta las fechas que, según la terminación de su CUIT, se indican a continuación:

Terminación de CUIT	Fecha
0 - 1	28 de abril de 2023
2 - 3	31 de mayo de 2023
4 - 5	30 de junio de 2023
6 - 7	31 de julio de 2023
8 - 9	31 de agosto de 2023

Fuente:

https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/abc/ABCpaso2.aspx?id_nivel1=557&id_nivel2=1684&p=Datos%20Biom%C3%A9tricos



- 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



1937
cmd
& Asociados

De Carlos y Andrés Mariani Dolan - Especialistas en Seguros de Consorcios



Para tu tranquilidad profesional, contratá tu póliza de
Responsabilidad Civil Profesional para Administradores de Consorcios

Pedinos cotización

✉ contacto@cmdasociados.com.ar 📞 11 3155 - 5809

www.cmdasociados.com.ar

 **ZURICH**[®]

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



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

NOVEDADES AFIP

IMPUESTO A LAS GANANCIAS: SALARIOS DE HASTA \$506.230 DEJAN DE PAGAR EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La medida rige para las remuneraciones y haberes brutos mensuales devengados a partir del 1° de mayo de 2023

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) reglamentó las modificaciones del impuesto a las ganancias para que las trabajadoras y los trabajadores con **salarios mensuales de hasta \$506.230 brutos dejen de pagar el tributo**. La modificación rige para las remuneraciones y haberes brutos mensuales devengados **a partir del 1° de mayo de 2023**.

La medida también prevé beneficios para aquellos sujetos cuya **remuneración mensual bruta sea superior a \$ 506.230, pero menor a \$583.851 inclusive**. En estos casos, se afrontará una menor carga tributaria por aplicación de la deducción especial incrementada.

A comienzos del 2023 ya se había aumentado el piso a partir del que se tributa Ganancias para apuntalar el proceso de recuperación del poder adquisitivo de las trabajadoras y los trabajadores. De esta manera, junto con la aplicación de nuevas deducciones, como la correspondiente a los gastos educativos, **se verán beneficiados más de 250.000 trabajadores**.

Aguinaldo

Cuando la remuneración bruta mensual no supere los \$ 506.230, **el aguinaldo quedará exento del impuesto**.

Más información: www.afip.gob.ar/GananciasyBienes

Fuente: <https://www.afip.gob.ar/gananciasYBienes/ganancias>

PLAN DE PAGOS PARA OBLIGACIONES VENCIDAS HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2023. ALIVIO FISCAL

Resolución General N° 5361/2023

ALCANCE

Mediante el régimen especial de facilidades de pago se podrán regularizar:

Obligaciones impositivas y de los recursos de la seguridad social, incluidos sus intereses y multas, vencidas hasta el 30 de abril de 2023, inclusive.

Multas, cargos suplementarios por tributos a la importación o exportación y liquidaciones de estos tributos, comprendidas en el procedimiento para las infracciones, siempre que fueran formulados hasta el 30 de abril de 2023, inclusive, así como sus intereses. La adhesión al régimen podrá realizarse hasta el 29 de septiembre de 2023, ingresando al servicio "Mis Facilidades", opción "RG N° 5361 - Plan de Facilidades de Pago - Obligaciones vencidas al 30 de abril de 2023" disponible a partir del 29 de mayo de 2023.

La misma no implica la reducción de intereses ni la liberación de sanciones.

SUJETOS

a) Pequeños contribuyentes: personas humanas y sucesiones indi-



visas caracterizadas en el Sistema Registral como "pequeño contribuyente" a la fecha de adhesión al plan de facilidades.

b) Micro, pequeñas y medianas empresas -Tramos 1 y 2- con certificado mipyme vigente a la fecha de adhesión al plan, que cuenten con la caracterización correspondiente en el Sistema Registral.

c) Entidades sin fines de lucro que se encuentren registradas ante esta Administración Federal al momento de adhesión al plan de facilidades de pago

Por ejemplo, el consorcio de propietarios se encuentra alcanzado e ingresa al plan con el código 167.

TIPOS DE PLANES

Los tipos de planes de facilidades de pago se definirán en función de la obligación a regularizar:

a) **Plan por deuda general:** para deudas por obligaciones impositivas y de los recursos de la seguridad social, incluidas las correspondientes a los aportes previsionales de los trabajadores autónomos y monotributistas.

b) **Plan por deuda de aportes de la seguridad social correspondientes a los trabajadores en relación de dependencia.**

c) **Plan por deuda de retenciones y percepciones impositivas.**

d) **Plan por deuda aduanera.**

CARACTERÍSTICAS

Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas. El monto mínimo de cada cuota será de \$ 2.000. Una vez confeccionado el plan y determinada la cantidad de cuotas, se deberá proceder a su presentación, determinando en esa fecha la consolidación del plan.

La presentación será comunicada a través del domicilio fiscal electrónico.

No exige pago a cuenta y, dependiendo del tipo de deuda a cancelar, ofrece hasta un máximo de 84 cuotas para las micro y pequeñas empresas, 48 cuotas para las medianas empresas Tramo 1 y 36 cuotas para el resto de contribuyentes.

Entonces podrán acogerse a este plan de facilidades de pago desde el 29 de mayo hasta el 29 de septiembre de 2023, inclusive, ingresando con clave fiscal al servicio "Mis Facilidades", opción "RG N° 5.361 - Plan de Facilidades de Pago - Obligaciones vencidas al 30 de abril de 2023".

La regularización mediante este régimen no implica reducción de intereses, así como tampoco la liberación de las sanciones pertinentes y resulta importante destacar que tampoco se podrá utilizar este plan para reformular planes ya vigentes.

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

Registro AGC N°99 - Javier O. Friggeri

FRIMAT

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

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

☎ 4613 - 8157 / (15) 5095-6149

ATL
ELECTROTECNIA

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

4308-4848
2153-3030
2153-2301

electroatl@yahoo.com.ar

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

ATENCIÓN EXCLUSIVA A
CONSORCIOS Y EMPRESAS

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
✉ estudiobaeguell@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:

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

Incluye Back Up de Energía UPS

ESTUDIO DE SEGURIDAD SIN CARGO

Conocé Seguridad Compartida:

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

GDA
Guardia Digital

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

TIEMPOS PARA RECLAMAR. VICIOS, DEFECTOS, DIFERENCIAS DE CALIDAD Y RUINA, EN LOS CONTRATOS DE OBRA

Resulta frustrante haber comprado un departamento y encontrar defectos que no se esperaban y que no tendría por qué ocurrir, pero peor aún es no haber sabido cómo actuar a tiempo para hacer los reclamos que proporcionen la solución esperada o el resarcimiento si fuera pertinente. Veamos lo que nos enseña el arquitecto Daniel Butlow al respecto.

Recopilación a cargo de la Dra. Patricia Fernández

La Ley de Contrato de Trabajo argentina, tiene en el título X un capítulo con 6 artículos, del 208 al 213 dedicado al régimen de los accidentes y enfermedades inculpables.

Vale aclarar previamente que el término “inculpable”, que describe el tipo de enfermedades o accidentes que tendrán el tratamiento legal de dicho capítulo, no debe apreciarse semánticamente de modo literal ya que nos puede llevar a descartar algunas enfermedades. Sólo tenemos Derecho, si lo ejercemos a tiempo y los tiempos son diferentes en el ahora viejo Código Civil (C.C.) y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCivCom)

Al igual que nos sucede con el nombre de calles, de capitales y hasta de países o límites territoriales, nos costará acostumbrarnos, pero debemos hacerlo, teniendo en cuenta

que no solo hay cambio de plazos, sino también de circunstancias y de forma de realizar los cálculos.

Presento aquí, un muestrario de lo que existe y lo que vendrá a partir del 1° de Agosto de 2015, sólo que éste no es el juego de las diferencias, sino las diferencias de las reglas del juego, necesarias para poder seguir participando.

RUINA

Vélez Sarsfield incorpora la ruina en el artículo 1646 del C.C. como institución especial de la locación de obra. Está pensando en la ruina total y material y no legisla en forma especial los vicios aparentes y ocultos. Conoce el Código de Luisiana (10 años casas de ladrillo y 5 años casas de madera) y pone como condición, que la obra haya sido recibida y pagada para que surja la responsabilidad decenal del constructor.

En 1968 a través de la ley 17.711, Guillermo Borda cambia el art. 1646. Ahora solo basta que quien encargó haya «recibido» la obra, lo que además, en la obra privada es un acto no formal.

Se extiende la responsabilidad a proyectista y director de obra, según las circunstancias de culpabilidad y la jurisprudencia se ocupa de correr los límites que ahora también alcanzan a la ruina funcional, a la ruina parcial y a la amenaza de ruina. Hay 10 años de caducidad y un año de prescripción a contar del tiempo en que se produjo aquella.

Ahora llega el turno del nuevo Código. Desaparece la locación de obra que de aquí en más se llamará contrato de obra con disposiciones especiales (arts.1262 y ss.). La ruina material se equipara a la ruina funcional por obra impropia para su destino y el constructor responde no solo frente al comitente, sino también frente al adquirente (v. gr. Compraventa, fideicomiso), liberándose solamente si prueba la incidencia de una causa ajena (art.1273 CCivCom).

Como si fuera poco, el nuevo Código extiende la responsabilidad por ruina a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir, si hace de esa actividad su profesión habitual (v. gr. el desarrollista) (art. 1274 inc. a), a toda persona que aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista (art. 1274 inc. b) y según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes (ruina parcial, art. 1274 inc. c).

El plazo de caducidad sigue siendo el mismo (10 años), pero hay un cambio terminal en materia de cómputos. Ya no será desde que la obra fue recibida y pagada (Vélez Sarsfield), ni tampoco desde que la obra fue recibida (ley 17.711), sino desde que la obra fue aceptada (art. 1275 CCivCom), lo que solo ocurre cuando concurren las circunstancias del art. 747 (por reenvío del art. 1270) y con sus limitados alcances.

Si se conviene o es de uso (¿?) un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace

presumir la aceptación (art. 1272 primer párrafo), al margen de que toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinado a larga duración o que lo hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita (art.1276 CCivCom).

Finalmente, también hay un plazo de prescripción de la acción por ruina total o parcial que es de un año, contado desde que se produjo la ruina (art. 2564, inc. c CCivCom)

Según el art. 7, último párrafo (CCivCom) las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. No olvidar, que queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa, como destinatario final en beneficio propio o de su grupo familiar o social (art. 1092, 2do párrafo CCiv-Com).

VICIOS, DEFECTOS – DIFERENCIAS DE CALIDAD

Vélez Sarsfield no legisló un régimen especial para los vicios en la locación de obra. Si aparecían vicios, había incumplimiento de contrato regido por las normas generales.

En 1968, Borda que estaba influenciado por la nueva legislación europea y que veía los esfuerzos de Tribunales para ampliar el régimen de la ruina, incorpora el art. 1647 Bis (ley 17.711) que va a decidir sobre el tema.

En teoría la solución es sencilla. Recibida la obra (acto informal) se purgan los vicios aparentes y respecto de los ocultos que no pudieron advertirse en el momento de la entrega hay un plazo de caducidad de 60 días para denunciarlos, a partir de su descubrimiento. La práctica no fue tan sencilla, no se sabía con certeza si el vicio oculto también regía la obra intelectual (v. gr. el proyecto), que tiempo había para descubrir el vicio y cuál era la prescripción de la acción. A pocos meses de la sepultura de este art. 1647 Bis, la polémica aún continúa.

El nuevo Código cambia abismalmente el enfoque. En primer término, la responsabilidad por vicios ocultos se trata en la parte general de los contratos (Titulo II arts. 1051 y ss.)

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



para que rija respecto de todos y no solamente del de obra.

Es parte de la obligación de saneamiento (arts. 1033, 1034 y ss.) a partir de la entrega de la cosa (art. 747), la interpretación de la supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento es restrictiva y además se tienen por no convenidas las cláusulas si el enajenante conoció, o debió conocer la existencia de vicios o cuando el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad (art. 1038). Resuelta claro también que la responsabilidad por saneamiento, existe aunque no haya sido estipulada por las partes (art. 1036).

Las normas sobre vicios ocultos o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra (art. 1271) pero se

excluyen de los vicios ocultos:

a. Los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega, (art. 1053, inc. a).

b. Los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión (art. 1053, inc. b).

Para poder ejercitar la acción por responsabilidad derivadas de vicios ocultos el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos (art. 1054).

Si la cosa es inmueble, la responsabilidad por defectos ocultos caduca, cuando transcurren 3 años desde que se recibió (art. 1055).

No obstante, hay que tener en cuenta lo establecido por el nuevo art. 1272 en materia de plazos de garantía ya que si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación. Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: a. queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes; b. responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

La prescripción de la acción, plantea un gran problema de interpretación ya que el CCivCom. no lo ha tratado en forma puntual como si lo hizo con la ruina (art. 2564 inc c) (un año).

También lo hizo con los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido «significativamente menor» (art. 1051 inc. b).

CALDERAS

- ▶ Certificaciones / MCBA
- ▶ Abonos / Reparaciones
- ▶ Automatizaciones
- ▶ Habilitaciones
- ▶ Quemadores / NG
- ▶ Planos y Proyectos

Térmicos / Combustión

Contacto: **Citerm**
www.calderasciterm.com.ar
11 3294-6363
citerm@hotmail.com



A mi juicio, deberá aplicarse aquí, la responsabilidad trienal que surge del art. 2561, último párrafo del nuevo código ya que la prescripción no puede aplicarse por vía analógica, ni declararse de oficio por los jueces (art.2552).

EPÍLOGO

Concluyo este trabajo un poco más aliviado que cuando lo empecé. Al fin y al cabo he logrado una vez más, vencer la misteriosa fuerza oculta que me sugería abandonarlo y reemplazarlo por alguna lectura o escritura más fácil o menos tediosa.

Como lo recordé en uno de mis últimos libros, me hubiera encantado leer este estudio antes del nuevo Código, pero como no pude leerlo, tuve que conformarme con escribirlo, lamentablemente, sin la compañía y la tutela de los grandes hombres que me enseñaron Derecho y que ahora ya no están y solo pueden guiarme con el recuerdo, sus libros y el ejemplo.

El Código Civil de Vélez fue sancionado a libro cerrado en 1869, bajo la presidencia del «loco» Sarmiento y se necesitaron 20 años para escribir sus primeros comentarios analíticos serios (Segovia, Machado, Llerena, Rivarola) y otros 20 más para que hombres de las tallas de Salvat, Lafaille y Colmo escribieran sus tratados y nos legaran sus ideas. Es lo mismo que sucedió con Francia y su Código Napoleón de 1804, que aún sigue vigente.

Alberto G. Spota, escribió 100 artículos sobre locación de obra en el diario jurídico argentino La Ley, antes de publicar su Tratado, que era de un solo tomo y luego, trabajando toda su vida, transformo en tres.

Por ahora, si se me aceptara una recomendación, diría que lo más aconsejable es identificar y evitar la basura jurídica producida por el apuro y la ignorancia, cada uno, como mejor pueda. Por eso, yo elijo seguir estudiando... ■

(*) *Abogado y Profesor Titular Honorario de Arquitectura e Ingeniería Legal.* <http://www.arquilegal.com>

Fuente:

Autor: Butlow, Daniel E.

Fecha: 29-jun-2018

Cita: MJ-DOC-13602-AR / MJD13602

Doctrina: Por Daniel Enrique Butlow (*)

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**

147 ATENCIÓN CIUDADANA

Información sobre los servicios de la Ciudad.

100 BOMBEROS

Atención de emergencias, accidentes.

911 POLICÍA

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

102 EL TELÉFONO DE LOS CHICOS

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

103 EMERGENCIAS DEFENSA CIVIL

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

107 SAME EMERGENCIAS

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

108 LÍNEA SOCIAL

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

144 VIOLENCIA DE GÉNERO

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

0800-666-8537 MUJER

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

0800-222-2224

DENUNCIAS-TRABAJO

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

DIRECCIÓN GENERAL DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

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

SERVICIOS

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

ENTES REGULADORES

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

OTROS

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

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA CIUDAD

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

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

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

REGISTRO NACIONAL DE REINCIDENCIA

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

DIRECCIÓN NACIONAL DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

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



Código de Buenas Prácticas Comerciales

CAMARAS DE PROVEEDORES DE CONSORCIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, envíenos un correo a:
tramitesygestoria@aiersh.org.ar
Whatsapp: 11-2354-6626





SISTEMAS DE AUTOPROTECCIÓN

A fines del año pasado se introdujeron modificaciones para el cumplimiento de la ley 5920/18 GCBA siempre con el fin de prevenir mayores riesgos ante un siniestro o emergencia que requiera evacuación y para aquellos inmuebles que se encuentran obligados por la normativa. Veamos quienes están obligados y como es el procedimiento de presentación para su cumplimiento actual.

AEN EL 2018 LA LEY - N° 5.920 CREA EL SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN

Desde el 2004, con la sanción de la derogada ley 1346 comenzó en la CABA a implementarse la obligatoriedad de establecer EL PLAN DE EVACUACIÓN Y SIMULACRO en caso de incendio, explosión o advertencia de explosión, decía textualmente en su artículo primero. En fin, procedimientos que ordenen las acciones necesarias para actuar con la mayor diligencia posible ante la presencia del siniestro. El Plan ya era de aplicación obligatoria en edificios del ámbito público como del ámbito privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edifi-

cios con atención al público, **siendo de aplicación voluntaria en los edificios de vivienda**. La periodicidad del plan era dos veces al año.

Para el 2018 se crea el Sistema de Autoprotección para la CABA y se define como un conjunto de acciones y medidas destinadas a prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, para proporcionar una respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia.

En esta etapa la normativa se redacta diferente, pero continúa siendo voluntaria para edificios exclusivos vivienda y agrega los eventos con concurrencia masiva de público. Y es-

tablece que: "... alcanzará a edificios, establecimientos y/o predios, tanto del ámbito público como del ámbito privado, de oficinas, escuelas, hospitales y en todos aquellos edificios, establecimientos y/o predios, con afluencia de público, adecuándolo a las características propias del edificio, su destino y de las personas que lo utilicen, **siendo de aplicación voluntaria en los edificios cuyo destino sea solo de vivienda**. También resulta de aplicación obligatoria en los eventos con concurrencia masiva de público."

La ley también dispone la existencia de un "Registro de Profesionales para la elaboración y puesta a prueba

de los Sistemas de Autoprotección” y los organismos públicos competentes en casos de emergencias, catástrofes y/o desastres deberán efectuar, en forma conjunta con las empresas prestadoras de servicios públicos, prácticas de simulacros a efectos de generar una respuesta automática, coordinada y efectiva ante las posibles situaciones contempladas en la Ley.

EN EL 2022 LA LEY 6616 INTRODUCE UNA MODIFICACIÓN

El día 16 de diciembre de 2022 fue publicada la Ley N° 6616 que establece, en su artículo 26, la incorporación del artículo 2° bis a la Ley 5920 - Sistemas de Autoprotección.

“Artículo 2° bis: A los efectos del cumplimiento del artículo 2°, los titulares y/o responsables de los edificios, establecimientos y/o predios cuya superficie cubierta sea menor a 500 m², deberán declarar bajo juramento, el cumplimiento de la normativa vigente en la materia, conforme lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Sin perjuicio de lo dispuesto, deberán aprobar el Sistema de Autoprotección de acuerdo lo dispuesto en el artículo 4° aquellos inmuebles que se encuentren en ubicaciones especiales, se trate de unidades de uso emplazadas en galerías, centros comerciales y/o paseos de compras, aquellos que determine la Autoridad de Aplicación o que contemplen alguna de las actividades que a continuación se detallan: cine/teatro, estadios, locales bailables, centros/salones de exposiciones, circo rodante, casa de fiestas privadas, casa de fiestas privadas infantiles, club de música en vivo, bancos, hoteles, galerías comerciales/shopping, escuelas/instituciones educativas, jardín de infantes, estaciones de servicio, depósitos, fábricas/talleres, geriátricos/asilos, residencias para personas mayores que requieran asistencia, hogares de niños, refugios nocturnos, laboratorios de investigación, empresas de transporte/terminales de transporte penitenciaria, clínicas, centros médicos, consultorios médicos, odontológicos y maternidad, hospital de día, centro de día, instituto de rehabilitación, clínica

veterinaria, consultorio veterinario, laboratorio de análisis clínicos, industriales y no industriales, laboratorio de prótesis dentales, vacunatorio siempre y cuando cuenten con internación y posean sistemas de provisión de oxígeno u otros gases medicinales”.



Fuente: <https://boletinoficial.buenosaires.gov.ar/normativaba/norma/635959>

Téngase en claro entonces que los edificios destinados a vivienda no se encuentran “obligados al cumplimiento, la norma dice textualmente “...siendo de aplicación voluntaria en los edificios cuyo destino sea solo de vivienda”.

Ahora bien, el resto de inmuebles mencionados precedentemente en la normativa deberán cumplimentar con lo dispuesto en la ley 5920 y a esos fines también deberán considerar la Disposición 356/2023 del día 12 de enero 2023 que emitió la Dirección General de Defensa Civil y que establece entre otras cosas que:

✓ Las disposiciones Aprobatorias de los Sistemas de Autoprotección según la Ley N° 5.920 tendrán una validez de dos (2) años a partir de la fecha de su aprobación, siempre que no existan modificaciones en el sistema presentado y cumplan con las exigencias anuales establecidas en la presente norma.

✓ Se aprueba la clasificación de los edificios, en tres grupos:

(1) grupo de complejidad de evacuación “Baja”,

(2) grupo de complejidad de evacuación “Media”,

(3) grupo de complejidad de evacuación “Alta”,

✓ Se determina que, los titulares o explotadores de los edificios, establecimientos y/o predios, comprendidos en el grupo (1) del Anexo I deberán exhibir al público una Declaración Jurada sobre su responsabilidad acerca de las emergencias que pudieran acontecer, donde conste una descripción de la actividad que se desarrolla en el edificio, establecimiento y/o predio, su tamaño, sistema de mitigación de riesgos y usos.

✓ Regula los requisitos del Sistema de Autoprotección previsto para el caso de “Eventos (Masivos y No Masivos)”

Fuente : [https://](https://documentosboletinoficial.buenosaires.gov.ar/publico/ck_PE-DIS-MJYSGC-DGDCIV-356-23-6541.pdf)

documentosboletinoficial.buenosaires.gov.ar/publico/ck_PE-DIS-MJYSGC-DGDCIV-356-23-6541.pdf

PRESENTACIÓN Y EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN

Este trámite puede realizarse online mediante Tramitación a Distancia (TAD).

¿Cuáles son los requisitos?

✓ Contar con usuario y clave mi BA.
✓ Formulario Sistema de Autoprotección (Información requerida en el Anexo IV de la Disposición 1658/DGDCIV/18): formulario con carga de datos técnicos acerca del establecimiento que el profesional deberá completar previamente habiendo hecho un relevamiento del lugar en sí y sus alrededores.

✓ Formulario Factores contra riesgo.
✓ Formulario Listado de personas capacitadas para ejercer las tareas de Autoprotección.

✓ Planos del establecimiento con sus diferentes plantas (Documento DWF o DWG (Auto Cad, Illustrator, etc.). Deberá subirse tanto en DWF o DWG, como así también en PDF, obligatoriamente.

✓ Fotos del establecimiento (Imagen deberá ser JPG, JPEG). Cada fotografía deberá estar correctamente identificada en el nombre del archivo a qué sector pertenece, en el siguiente formato UBICACIÓN-TIPO-NÚMERO. Ejemplo: Foto de la entrada principal: FREN-

TE-INGRESO VEHÍCULAR- 1.

✓ Pago Electrónico del Sistema de Autoprotección: el pago inicial obligatorio será el de la Presentación del Sistema de Autoprotección (\$ 600). El mismo, se realizará mediante BUI (Boleta Única Inteligente); una vez realizado el pago en los lugares habilitados, señalados en la página, se adjuntará automáticamente al expediente la boleta.

✓ Videos

PASOS PARA REALIZAR EL TRÁMITE

Ingresá a la plataforma de Trámites a Distancia (TAD), con tu usuario y contraseña MIBA.

Buscá el trámite correspondiente y seleccioná “iniciar trámite”. Seguí los pasos indicados por el sistema y cargá la documentación indicada. Este trámite está arancelado de acuerdo con la Ley tarifaria vigente.

Por cada simulacro que se realice en el año se deberá abonar \$300, que no es obligatorio abonarlo al inicio del trámite. Cuando falte un (1) mes para la realización del simulacro deberá abonarlo a través del Portal de Pagos y efectuar una “presentación espontánea” para adjuntar la boleta pagada al expediente.

Importante: Si no estás suscripto a los mails del GCBA, no podrás recibir el mail de confirmación de citas, por lo que deberás comunicarte con el 147 para indicar un correo alternativo.

Todos los Sistemas de Autoprotección correspondientes a los Grupos 2 y 3 del Anexo I de la Disposición N° 1358/DGDCIV/18, deberán ser presentados a través de la plataforma electrónica “Trámites a Distancia”

(TAD), sin excepción; y el procedimiento y tramitación, será el siguiente:

✓ Dentro del trámite el primer paso lo tiene que realizar el interesado o responsable del establecimiento, el resto del trámite lo realizará el profesional que oficiará de apoderado para hacer la presentación, quien continúa las tramitaciones no resultando necesaria posteriores intervenciones interesado o responsable del establecimiento.

✓ Es requisito obligatorio que el pro-



fesional actuante esté inscripto en el “Registro de Profesionales para la Elaboración y Puesta a Prueba de los Sistemas de Autoprotección”, y no registrar sanciones previas sin resolver.

✓ El ciudadano puede ingresar a la página de la Subsecretaría de Emergencias, en la solapa del Sistema de Autoprotección, donde se mostrará el listado de los profesionales habilitados.

SIMULACROS:

✓ Para la presentación de la información (escrita y en video) de los simulacros efectuados el profesional deberá efectuar

una “presentación espontánea”. Luego deberá proceder al pago del arancel correspondiente y a la carga de lo requerido en el Anexo IV de la Disposición N° 1358/DGDCIV/18, como así también a la carga del correspondiente video.

✓ Ante cualquier cambio o modificación que deba o requiera realizar, deberá solicitar una presentación espontánea a Defensa Civil, indicando el número del expediente, el motivo, y qué cambios va a realizar.

✓ De tratarse de una solicitud de cambio de fecha de simulacro deberá solicitarse a Defensa Civil, en un tiempo no menor a setenta y dos (72) horas hábiles de anticipación a la o las fechas programadas, informando en el mismo acto la o las nuevas fechas de simulacro. En el caso de no cumplir con este requisito, se procederá conforme lo dispuesto en Anexo VI que forma parte integrante de la presente disposición.

✓ Cada presentación será examinada y se informará la aprobación del sistema propuesto o la necesidad de efectuar aclaraciones, enmiendas o completar información faltante, en este último caso se indicará la necesidad de subsanar la presentación a través del envío de una cédula electrónica al profesional actuante a través del email declarado previamente.

✓ Una vez aprobado el trámite, el Director General de Defensa Civil, generará una Disposición Aprobatoria del Sistema de Autoprotección.

Fuente: <https://buenosaires.gob.ar/tramites/presentacion-y-evaluacion-del-sistema-de-autoproteccion>

Última actualización: Jueves 01/06/2023 15:24hs ■



¿Problemas de impermeabilización?
Impermeabilizaciones de todo tipo
Consortios / Empresas
Mejoramos su presupuesto

11 5185 7278
11 5858 0043

info.dlobras@gmail.com
info@dlobras.com.ar

www.dlobras.com.ar

ARQUITECTURA - CONSTRUCCION - MANTENIMIENTO



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.

MUCHO COMPROMISO: CONSEJEROS. POCO COMPROMISO: PROPUESTA DE DECISIONES

Sabemos que, como en la vida misma, en los edificios de propiedad horizontal vive gente que se involucra responsablemente con los asuntos del consorcio, como otros que lamentablemente por diferentes razones, delegan la responsabilidad de la toma de decisiones consorciales en los vecinos que siempre se ocupan. Veamos cuáles son los problemas que estos dos grupos provocan.

Por la Dra. Patricia Fernández

LOS MAS COMPROMETIDOS SUELEN SER MIEMBROS DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS

Los consejeros son aquellos propietarios que se postulan en asamblea para ocupar los cargos del órgano consorcial Consejo de Propietarios y son votados por la mayoría de consorcistas.

Recordaremos brevemente que este órgano consorcial no existía en la ley 13. 512 que regía la propiedad horizontal desde su nacimiento a fines de 1948. Sin embargo, sin regulación alguna, del seno consorcial surgieron algunos propietarios con inquietudes sobre cómo se estaba llevando la gestión de la administración y se reunieron para interactuar entre ellos y formalizar reuniones que aclaren sus dudas.

Los reglamentos de copropiedad de aquellos años captaron el fenómeno y aunque la ley nada decía comenzaron a incor-

porarlo (desprolijamente) entre su articulado. Fue desprolijamiento no por los requisitos personales, sino porque las funciones que los reglamentos establecían en algunos casos se superponían con las que legalmente se establecían para el administrador.

Incluso en aquellos edificios en los que sus reglamentos no establecían la regulación de un consejo de administración como se llamaban en aquel entonces, existía el interés por participar y pertenecer por lo que se comenzaron a crear y regular, en asambleas convocadas al efecto, algunas lograron las formalidades para reformar el reglamento y tener una norma más estática, otras no.

El grupo movilizador se involucró de tal modo que logró la organicidad para funcionar dando muestra que en los consorcios de propietarios hay quienes realmente están dispuestos a participar.

EL CONSEJO DE PROPIETARIOS NO SUSTITUYE AL ADMINISTRADOR, NI PUEDE CUMPLIR SUS OBLIGACIONES.

Anteriormente mencioné la incorporación desprolija de los consejos en los reglamentos consorciales, porque se debía tener especial cuidado en no otorgar a los consejeros funciones que pertenecían al administrador por imperio de la ley.

La principal función del consejo siempre fue controlar la gestión del administrador y esa fue la razón de su nacimiento espontáneo, sin embargo, el móvil inicial desembocó en acciones que iban más allá, como por ejemplo apropiarse de la función de compra de insumos, elegir presupuestos o autorizar gastos (funciones estas últimas que se le “roban” a la asamblea) y hasta se llegó a negar en algunos casos el manejo de los fondos consorciales al administrador.

Y aunque fueran los propietarios quienes pretendían el manejo del dinero, sus acciones no eran legales ya que se apropiaban de las funciones que la ley le había otorgado al administrador quien era y es el legítimo representante legal.

Con la sanción en 2015 del código civil y comercial de la nación se logró la conformación del consejo de propietarios como órgano del consorcio y puso fin a las discusiones al fijarse sus atribuciones en el artículo 2064 que transcribo a continuación:

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

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;
- b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;
- c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;



d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia. **Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.**

La negrita es mía para resaltar que el propio código

destaca que el consejo no tendrá las funciones del administrador, aclaración que sirve para poner límite a ese exceso de participación que mostraban algunos consorcistas y venimos describiendo.

LOS MENOS COMPROMETIDOS NO QUIEREN PARTICIPAR

Es otro perfil de propietarios, lo opuesto podría decirse al que venimos describiendo. Y aunque no contemos con estadísticas sobre la participación de los propietarios en los temas a resolver en los edificios de propiedad horizontal en los que viven y ni que hablar cuando solo son titulares de dominio, pero viven en otro domicilio, sabemos por experiencia que “casi” todo lo que no se puede solucionar en los consorcios tienen que ver con la falta de presencia y colaboración al momento de tomar decisiones.

Bueno, casi todo ya que, aunque se tuviera unanimidad en las asambleas, la situación económica general y la morosidad aporta lo suyo, la falta de liquidez para afrontar las erogaciones mensuales que también redundan en un anormal desenvolvimiento del consorcio.

De cualquier modo, siempre sería recomendable la asistencia, aunque mas no fuera para estar anoticiados de lo que el administrador va a tener que dejar de pagar o poner en moratoria a causa de dicha situación.

En otro momento hubiera agregado que ante la falta de

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

dinero las asambleas eran más numerosas, es decir que contaban con mayor asistencia ya que se presuponía mayor voluntad para resolver los problemas, pero en nuestra experiencia no ha sido significativo como para destacar.

Tampoco las dificultades con el administrador, a quien se responsabiliza de todas las dificultades consorciales lograba interesar a los propietarios y aunque algunos se reunían en privado, a la hora de mostrar opinión en las reuniones consorciales no asistían y por dicha razón no podían realizar legalmente una remoción.

Debemos destacar que las asambleas se realizan habitualmente en días hábiles, en horarios vespertinos evitando las reuniones en época estival y feriados, siempre considerando facilitar en ese sentido la asistencia. Incluso aunque las mismas se realicen de manera digital.

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL LO ADVIRTIÓ Y PROPONE UNA SOLUCIÓN.

Sería posible interpretar, que al incorporarse el art. 2060 que contempla lo que bautizamos como propuesta de decisiones, los redactores deben haber considerado la falta de



asistencia a las asambleas y su consecuente imposibilidad de alcanzar las mayorías necesarias para arribar a decisiones legales.

Veamos lo que establece:
ARTICULO 2060.- *Mayoría absoluta. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia*

del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

En esta primera parte se nota una mayor exigencia que la establecida en época de la ley 13.512 ya que en primer lugar se determina que la mayoría mínima para adoptar decisiones es la mayoría absoluta computada sobre la totalidad, descartando con esta expresión que se pueda resolver con la mayoría simple de presentes.

Además, se agrega que se conformará con una doble exigencia, número de unidades y partes proporcionales. Sin embargo, la segunda parte del artículo facilita en gran manera la posibilidad de no asistir y sin embargo conformar la mayoría exigida. Veamos que continúa estableciendo el art. 2060 mencionado precedentemente:

“...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 opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente....”

Por dicho párrafo creemos que el código en mención no sólo tomó en consideración como un dato de la realidad la falta de asistencia, sino que nos plantea una solución para que los ausentes puedan votar y conformar las mayorías necesarias del art. 2060 al menos.

Así es como se establece que a pedido de la mayoría de presentes se notifique a los ausentes para que voten por medio fehaciente y aunque el código no lo haya contemplado, dicho procedimiento se viene realizando tanto para ausentes en asambleas presenciales como para las digitales. ■

FumiBOX

SERVICIO INTEGRAL DE CONTROL DE PLAGAS

Casas | Comercios | Consorcios | Colegios | Institutos
Depósitos | Empresas | Gimnasios | Oficinas

- Bonificación por dos meses al 30%
- Habitación CABA y GBA
- Emisión de Certificado con QR Online
- Asesoramiento integral y personalizado de plagas, tratamientos, productos y ambientes
- Técnicos capacitados
- Precios accesibles
- Facturación electrónica en PDF

COMUNICATE CON NOSOTROS

Inspección Técnica y Presupuesto GRATIS

☎ 11 3452 4442 - 11 3606 2203

✉ fumiboxplagas@gmail.com

📷 [@fumibox.plagas](https://www.instagram.com/fumibox.plagas) | 📘 [facebook.com/fumibox](https://www.facebook.com/fumibox)

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICIDAD EN LA PRENSA INDEPENDIENTE EDITORA, IMPRESA Y PROFESIONAL

comuníquese con **AIERH**

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





CUANDO EL EMPLEADOR NO PUEDE OTORGAR TAREAS LIVIANAS

En un reciente fallo se resolvió rechazar el reclamo indemnizatorio de un trabajador, encargado de edificios, a quien luego de haber cursado una enfermedad su médico tratante le indicó que solo podía efectuar tareas livianas razón por la cual el consorcio extingue el vínculo laboral en los términos del artículo 212 de la ley de contrato de trabajo. Veremos los argumentos esgrimidos a continuación.

HECHOS

El trabajador de edificios demanda al consorcio en reclamo de la indemnización correspondiente por despido ya que se le había indicado que solo podía realizar tareas livianas y el consorcio se niega a otorgarlas por considerar que no existen atentos la actividad y se extingue el vínculo por dichas circunstancias.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El vínculo laboral se extingue mediante la comunicación emitida por la empleadora y que decía: “. atento la inexistencia de tareas livianas

Recopilación a cargo de la Dra. Patricia Fernandez

para ofrecerle adecuadas a su estado de salud, se ha decidido la extinción del contrato de trabajo que lo une al Consorcio. liquidación final art. 212 oportunamente a su disposición.”.

Se acredita que el consorcio cumplió con el pago de la indemnización que prevé el art. 247 de la ley 20.744, al cual lo remite la figura en análisis que es la imposibilidad de otorgar tareas livianas.

Recordamos lo dispuesto por la ley 20744:

Art. 212. —Reincorporación.

Vigente el plazo de conservación del empleo, si del accidente o enfermedad resultase una disminución definitiva en la capacidad laboral del trabajador y éste no estuviere en condiciones de realizar las tareas que anteriormente cumplía, el empleador deberá asignarle otras que pueda ejecutar sin disminución de su remuneración. Si el empleador no pudiera dar cumplimiento a esta obligación por causa que no le fuere imputable, deberá abonar al trabajador una indemnización igual a la prevista en el artículo 247 de esta ley.

También se destaca que la demandada previamente había abonado los salarios por enfermedad por todo el tiempo que duró la licencia.

Sin embargo, la sentencia de primera instancia hace lugar a la demanda ya que era obligación de la parte demandada (el consorcio de propietarios) acreditar la imposibilidad de asignar tareas livianas al actor (encargado de edificios) quien, según prescripción médica, se hallaba impedido de realizar sus tareas habituales y no se consideró acreditado.

SENTENCIA DE LA CÁMARA DE APELACIÓN

La demandada se queja por la sentencia de grado en la que se hace lugar a la demanda fundamentalmente en su obligación de acreditar la imposibilidad de asignar tareas livianas al actor quien, según prescripción médica, se hallaba impedido de realizar sus tareas habituales.

Incluso aduce que fue el mismo actor quien solicitó la adjudicación de tareas livianas, argumentando la imposibilidad física de desarrollar las tareas específicas propias de su cargo



de “encargado con vivienda” en un edificio de propiedad horizontal, actividad que por su naturaleza no admite la asignación de otras tareas distintas a las que son propias de su función.

Descartados los hechos que no fueron materia de controversia durante la relación laboral y presentados en la demanda, se centra el análisis en el

También se destaca que la demandada previamente había abonado los salarios por enfermedad por todo el tiempo que duró la licencia.

cumplimiento del requisito esencial para la figura que plantea el art. 212 2 párrafo LCT transcrito precedentemente que tiene que ver con la factibilidad de otorgar o no por parte del consorcio, tareas livianas a un encargado de edificios.

Recordemos que en primera instancia se consideró que la accionada no logró acreditar la inexistencia de tareas acordes al estado de salud. Sin embargo, la Cámara entendió que asiste razón a la demandada en cuanto resulta evidente que el encargado de un edificio de propiedad horizontal, no puede ser afectado a la realización de otras tareas que puedan ser consideradas livianas o sedentarias pues, la propia naturaleza jurídica los Consorcios de Propietarios se encuentran privados de la posibilidad de encarar otros emprendimientos ajenos a la especificidad de su objeto.

Se consideraron las funciones de un encargado teniendo en cuenta la normativa aplicable, el art. 23 del Convenio colectivo de trabajo 589/10 que rige la actividad y como no existió controversia acerca de la categoría laboral que desempeñaba el actor resulta evidente que debía cumplir con las tareas que prevé el convenio colectivo, por lo que se entiende razonable la actitud del consorcio de haber extinguido el vínculo en los términos del art. 212 LCT mediante la invocación de que no tenía tareas livianas para otorgarle de acuerdo al delicado estado de salud que presentaba el trabajador y por el cual no existió controversia entre las partes del pleito.

Concluye entonces que, al momento en que la demandada decidió poner fin al vínculo, el actor carecía de la aptitud física necesaria para satisfacer las necesidades del cargo de encargado con vivienda de un edificio de propiedad horizontal que, por su naturaleza específica, no admite la asignación de otras tareas distintas a las que son propias de su función.

Así en base a los argumentos esbozados se propuso revocar la sentencia de grado y rechazar la demanda en cuanto hizo lugar a las indemnizaciones correspondientes al despido por entender que la conducta de la demandada de extinguir el vínculo estuvo plenamente justificada al amparo de lo dispuesto en el art. 212 do párrafo LCT

Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo. Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: VII Partes: C.... R..... c/ Consorcio de Propietarios s/ indemnización art. 212 Fecha: 10 de mayo de 2021

Cita: MJ-JU-M-132464-AR/MJJ132464/MJJ132464 ■

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	\$ 50.800
De 21 a 40 U. F.	\$ 2.350
De 41 a 50 U.F.	\$ 1.970
De 51 a 60 U.F.	\$ 1.800
De 61 a 70 U.F.	\$ 1.650
De 71 a 80 U.F.	\$ 1.480
De 81 a 100 U.F.	\$ 1.270
De 101 U.F. en adelante	\$ 1.080

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 61.600
De 21 a 40 U. F.	\$ 2.850
De 41 a 50 U.F.	\$ 2.350
De 51 a 60 U.F.	\$ 2.050
De 61 a 70 U.F.	\$ 1.820
De 71 a 80 U.F.	\$ 1.700
De 81 a 100 U.F.	\$ 1.530
De 101 U.F. en adelante	\$ 1.270

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.	\$ 76.600
De 21 a 40 U. F.	\$ 3.100
De 41 a 50 U.F.	\$ 2.870
De 51 a 60 U.F.	\$ 2.590
De 61 a 70 U.F.	\$ 2.380
De 71 a 80 U.F.	\$ 2.050
De 81 a 100 U.F.	\$ 1.820
De 101 U.F. en adelante	\$ 1.530

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.	\$ 101.200
De 21 a 40 U. F.	\$ 3.210
De 41 a 50 U.F.	\$ 2.970
De 51 a 60 U.F.	\$ 2.870
De 61 a 70 U.F.	\$ 2.650
De 71 a 80 U.F.	\$ 2.570
De 81 a 100 U.F.	\$ 2.350
De 101 U.F. en adelante	\$ 2.030

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).

De 21 a 40 U. F.	\$ 3.450
De 41 a 50 U.F.	\$ 3.230
De 51 a 60 U.F.	\$ 2.970
De 61 a 70 U.F.	\$ 2.870
De 71 a 80 U.F.	\$ 2.700
De 81 a 100 U.F.	\$ 2.570
De 101 U.F. en adelante	\$ 2.190

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	\$ 620.000
---------------------------------------	------------

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

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

Cómo se realiza el cálculo

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

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

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

Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 10.800

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 16.990

RPA Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 22.100

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). \$ 10.800

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 10.800

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 10.800

Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 13.540

Gestiones

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 16.500

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) \$ 4.560

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 28.600

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 8.790

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 29.200

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 28.800

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación, ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas.

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).

AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

Vencimientos de Autónomos 2023

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

Vencimientos de Monotributo 2023

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

Régimen Simplificado – CABA 2023

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 2023

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) 2023

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

Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2023

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

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Administración Catalán

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

Denise Fridman

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

ALARMAS

Instalarma

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

ANTENAS COLECTIVAS

Anello LGA

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

ANTIDESLIZANTES

Dantilo

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

ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)

Industrade

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

ASCENSORES (CONSERVACIÓN)

Vertirod

4867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

(15) 4033-8713
andreacaprioglio@gmail.com

BALCONES

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

Arq. Susana Di Místico

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

D&V Ingeniería

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

Galube Construcción

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

Obras y Pinturas

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

BALIZAMIENTO

Anello LGA

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

CALDERAS CALEFACCIÓN

Alberto Carnevale

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

Tritec de Héctor J. Mazzola

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

COMPUTACIÓN (CENTRO DE CÓMPUTOS)

SIPAC

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

CONTROL DE ACCESOS

Instalarma

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

CONTROL DE PLAGAS

Caldén

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

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

CORTINAS METÁLICAS

Cremonesi

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

DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS

DEG Destapaciones

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

EBRO Desobstrucciones

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

DESOBSTRUCCIONES 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

Fretek

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

Galube Construcción

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

Gama Ingeniería

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

Grupo Chema

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

HS Construcciones

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

Obras y Pinturas

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

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

FRIMAT

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

JABALINAS

ATL Electrotecnia

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

JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195
fertilitasingeneriavegetal@gmail.com

JUBILACIONES Y PENSIONES

Dr. Alberto Lissa

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

LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS

EBRO Desobstrucciones

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

LIBROS REGLAMENTARIOS

Aierh

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

LIMPIEZA DE TANQUES

Caldén

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

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MÁSTILES PARA ANTENAS (Ver ANTENAS)

MATAFUEGOS (RECARGA)

La Higiene

7078-2111
www.lahigiene.com.ar

MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)

D&V Ingeniería

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

PARQUETS

Rosales

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

PATOLOGÍAS (INFORMES TÉCNICOS)

Arq. Susana Di Místico

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

PORTEROS ELÉCTRICOS

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

PORTONES AUTOMÁTICOS

Cremonesi

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

SEGURIDAD (VIGILANCIA)

El Ojo del Halcón

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

SEGURIDAD E INCENDIOS

La Higiene

7078-2111 /
www.lahigiene.com.ar

SEMÁFOROS

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

SERVICIO DE LIMPIEZA (EMPRESAS Y CONSORCIOS)

Cleanfer

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

Limpiarte

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

SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

SIPAC

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

SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

Prevind

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

SISTEMAS DE PAGO (EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

SIRO (Banco Roela)

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

SOFTWARE

Kavanagh Software

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

SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

D&V Ingeniería

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

Gama Ingeniería

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

TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



SERACARH

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

Una herramienta para gestionar conflictos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5354 - 6699 | consultas@seracarh.org.ar