

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXII - N°196 / EDICIÓN DIGITAL /
OCTUBRE/NOVIEMBRE 2025

**CÓMO SE RESOLVIÓ EN OTROS PAÍSES.
RETIRO DE TOLDO Y OBJETOS PRIVADOS EN SECTORES PROPIOS**

**JURISPRUDENCIA SOBRE CESE INMEDIATO DE ALQUILER
TEMPORARIO EN CONTRAVENCIÓN AL REGLAMENTO DEL EDIFICIO**

**SI EN PH CONFUNDIMOS TERMINOLOGÍA CONFUNDIMOS CONCEPTOS
Y MALOGRAMOS RESULTADOS**



Escanea e
ingresa
a nuestra web

¿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
- Saldos por consorcio
- Agenda general
- Reclamos

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

Pendiente de pago por vencimiento	
Sin vencimiento	\$ 2.243.327
Vencido	\$ 40.650
0 a 30 días	\$ 0
Más de 30 días	\$ 0
Sueldos	\$ 3.186.358
Total	\$ 5.468.335

Pendiente de pago por proveedor	Pago a proveedor
Palire SA	\$ 209.836.143 >
ARSA	\$ 13.171.146 >
Administración Merchi	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >
	\$ 324.856 >

Pago pendientes	
Nov 30	2 >
Nov 29	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 XXXII - N°196
EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE/NOVIEMBRE 2025

Imagen alegórica de edificio en épocas festivas
(creada con IA).

04. EDITORIAL

06. SI EN PH CONFUNDIMOS TERMINOLOGÍA CONFUNDIMOS
CONCEPTOS Y MALOGRAMOS RESULTADOS
EN PROPIEDAD HORIZONTAL, NO ES LO MISMO

10. DIÁLOGO SOCIAL EN EL MUNDO DEL TRABAJO. GCBA
RECONOCIMIENTO A AIERH POR SU PARTICIPACIÓN
DURANTE 2025

12. RETIRO DE RESIDUOS. SE INTENSIFICAN CONTROLES
OBLIGACIONES DE ADMINISTRADORES Y PROPIETARIOS

18. ASAMBLEAS. PERFILES DE COMPORTAMIENTOS
LEÉ LA SALA. CÓMO ENTENDER A CADA VECINO
EN UNA ASAMBLEA

20. CÓMO SE RESOLVIÓ EN OTROS PAÍSES
RETIRO DE TOLDO Y OBJETOS PROPIOS
DE SECTORES PROPIOS

24. BALCONES EN EDIFICIOS
OBLIGACIONES, RIESGOS Y BUENAS PRÁCTICAS
PARA UNA GESTIÓN RESPONSABLE

28. JURISPRUDENCIA
CESE INMEDIATO DE ALQUILER TEMPORARIO TURÍSTICO
EN CONTRAVENCIÓN AL REGLAMENTO DEL EDIFICIO

32. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS CONSORCIALES
LEY 941 CON DECRETO REGLAMENTARIO

37. DELEGACIÓN CUYO. SISTEMAS DE MULTIPROPIEDAD
CONJUNTOS INMOBILIARIOS. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS

39. NOTICIAS AGIP
BONIFICACIÓN IMPUESTO INMOBILIARIO EN CABA
SE VENCE EL PLAZO PARA ACTUALIZAR LA CLAVE

40. NOVEDADES ARCA
CLAVE FISCAL: QUÉ ES Y CÓMO OBTENERLA
DECLARACIÓN DE CBU: AHORA, DESDE LA APP
ARCA MÓVIL
MONOTRIBUTO
DOMICILIO FISCAL ELECTRÓNICO
SEGUIMIENTO DE TRÁMITES
FACTURA ELECTRÓNICA: ¿QUÉ ES?

43. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR

45. 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
Avenida Corrientes 1312, piso 10 uf27
Teléfono 4371-5570
E-mail: info@aierh.org.ar
www.aierh.org.ar
Instagram: aierh_ok
Facebook: @aierhargentina
Tweeter: @AierhOk
You Tube: AIERH

COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa
Presidente
Patricia Fernández
Secretaria
Beatriz Barnes
Tesorero
Beatriz Laura Colucci, Mónica Kremer,
Alejandro Orlando
Vocales
Fernando Jorge Esteban, Claudio Castiglioni
Vocales suplentes
Marianela Desages
Revisora de cuentas titular
Leonardo Román Aguilera, Amalia Sfeir
Revisores de cuenta suplentes

PROFESIONALES

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

AIERH DELEGACION CUYO

Oficina San Rafael:
Pasaje Shestakow 145 (5600)
Tel.: 260-4239708
aierhcuyo@gmail.com
Oficina Ciudad de Mendoza:
Federación Económica de Mendoza
Av. Pedro Molina 471 (5500)
Horarios de atención:
de lunes a viernes de 9 a 12 y de 16 a 19.
Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

EDITORIAL

Es inevitable en esta época del año no mirar para atrás y decir con nostalgia que aquellos cambios que creíamos no iban a perdurar finalmente se quedaron. Ya no mantenemos la resistencia inicial a lo nuevo, se nota que hay ganas de aprender y confianza en que podemos.

Este año nos comenzó a desafiar la inteligencia artificial y también será mejor que la aceptemos, la aprendamos y apliquemos, (la foto de tapa de este número la hicimos con IA) y los arreglos de Carlos, nuestro diagramador por supuesto.

Gestión de consorcios, hace 31 años aborda los temas de propiedad horizontal con profundidad y así deseamos continuar, siempre considerando y capitalizando lo que nos hagan saber sea de su interés.

Este 2026 lo iniciamos inaugurando un nuevo curso de administración de consorcios de verano ya que recibimos varios pedidos para iniciar el año ejerciendo esta actividad que por cierto requiere de capacitación previa e inscripción en los registros públicos de administradores si ejercen la actividad en CABA y provincia de Buenos Aires para las regiones con las que contamos habilitación.

Y también lo lanzamos para la zona de cuyo desde donde AIERH tiene delegación en San Rafael (Mendoza) y las provincias de Santa Fe y Tucumán.

Es una interesante oportunidad para comenzar el año con nuevas herramientas con salida laboral.

Les deseamos muy felices fiestas a todos los anunciantes que nos acompañan en este proyecto, a los socios de AIERH y por supuesto a nuestros lectores les enviamos desde aquí nuestros mejores deseos y que 2026 nos encuentre unidos y en paz.

¡Felicidades!

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL
AÑO XXXII - N°196 / EDICIÓN DIGITAL. OCTUBRE/NOVIEMBRE 2025

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 la marca otorgado por el Instituto
Nacional de la Propiedad Intelectual bajo el
N°3350618

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.

Nuevo canal SIRO ✓

Cobrá con QR!



Reducí
costos!

0.8% + iva

Acreditación
inmediata ✓

Aceptá todas las billeteras



MODO NaranjaX



Consultá con tu ejecutivo de
cuenta o contactanos al:



351 322-9808

WWW.ONLINESIRO.COM.AR

SIRO ✓
BANCO ROELA



EN PROPIEDAD HORIZONTAL, NO ES LO MISMO

En materia de propiedad horizontal, se suele confundir el significado de algunos términos que a su vez redundan en la legalidad o no de lo que representan. En la presente nota refrescamos algunos de esos conceptos que no se suelen aplicar correctamente en las asambleas. En muchos casos evitaríamos recibir impugnaciones, pedidos de corrección o lo más complejo tener que afrontar las consecuencias de una nulidad de asamblea.

1.- REUNIÓN DE PROPIETARIOS Y ASAMBLEA

Las formalidades que la ley exige para realizar una asamblea legítima son varias y muy estrictas y ello hace “la diferencia” con una informal reunión de propietarios.

Y ello es porque las reuniones espontáneas entre vecinos no producen efectos jurídicos a excepción de lo dispuesto en el art. 2059 del código civil y comercial de la nación que establece: “Son

igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea”Entonces aclaramos que solamente cuando se encuentre presente la unanimidad las decisiones que tomen entre todos tendrán validez.

2.- DECLARAR VÁLIDA LA ASAMBLEA PARA SESIONAR Y RESOLVER

Se da inicio al acto asambleario

cuando se declara la asamblea válidamente constituida y ello dependerá de lo que establezca el reglamento de propiedad horizontal, la mayoría de los cuales exigen una presencia que en general no se alcanza, para luego dar inicio con los presentes.

Dicha validez para sesionar puede o no alcanzarse con los votos necesarios para resolver, el hecho de contar con la legalidad de inicio no es suficiente, se deberá considerar el orden del

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

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas

Con código de barras para
pago electrónico

Envío automático por e-mail a
los propietarios

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

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

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

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24
HS **ENTREGA EN**
DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

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




SIPAC
computación

Av. Congreso 2171 4to A - CABA

Tel.4542-1989 (Rot) / 15-2523-9174

MÁS DE 30 AÑOS DE TRAYECTORIA AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO.



Para no renovar un mandato tiene que vencerse un plazo preestablecido en la designación, sea por leyes del derecho administrativo como la ley 941 GCABA o la 14701 BS. AS. o el mandato que se le hubiere fijado en asamblea (cuando no hubiere leyes que establezcan uno).

requerida, cuando en realidad se precisaban 11 votos y 50,01 de porcentuales.

Al igual que si se requería unanimidad y los 4 presentes estuvieron de acuerdo se redacta “por unanimidad” se suprimió la calefacción central. En este caso se necesitaban los 20.

En ambos casos hay vicios para pedir la nulidad de la asamblea.

5.- NO RENOVAR EL MANDATO DEL ADMINISTRADOR Y REMOVER AL ADMINISTRADOR

Para no renovar un mandato tiene que vencerse un plazo preestablecido en la designación, sea por leyes del derecho administrativo como la ley 941 GCABA o la 14701 BS. AS. o el mandato que se le hubiere fijado en asamblea (cuando no hubiere leyes que establezcan uno). Cuando se está por vencer el mandato se deberá realizar una asamblea de renovación o no del mismo.

Otro es el caso que el consorcio desee extinguir el vínculo con el administrador en cualquier momento, ese es un derecho que le asiste y se llama remoción. Se le pide al administrador que llame a una asamblea para tratar su remoción y deberá estar presente y de acuerdo la mayoría que el reglamento establezca para dicho acto. En caso que el administrador sea renuente podrá convocar el consejo si el administrador omite hacerlo o si no tienen consejo o no actúa, el consorcio podrá autoconvocarse y removerlo. ■

día e incluso si hay varios puntos y se requieren diferentes mayorías tal vez algunos se puedan resolver y en otros no alcance con los propietarios presentes.

3.- TITULARES DE DOMINIO Y OCUPANTES

Si bien la distinción entre ambos es importante a todos fines, en los consorcios las asambleas suelen tener concurrencia de propietarios, locatarios, parientes etc.

Si no se controla previamente la titularidad de la unidad funcional no se debe permitir el voto en una asamblea. Por cortesía se permite participar, pero

al momento de decidir es sumamente importante que sea un propietario o un representante que acredite un poder legítimo para hacerlo.

4.- CONFUNDIR MAYORÍAS DE PRESENTES CON MAYORÍAS DE PROPIETARIOS TOTALES

Creemos que la habilitación para comenzar a sesionar que mencionamos anteriormente lleva a la confusión de realizar el conteo de votos con los presentes. Ello desencadena que si de 20 uf solo se presentan 4 y 3 deciden renovar el mandato del administrador se presume que se obtuvo la mayoría



MetroGAS **DEPOS SERVICIOS** **Fundación Naturgy**

DEPOS SERVICIOS
GAS NATURAL - PLANTAS REGULADORAS - BATERÍAS DE MEDIDORES
SISTEMAS DE COMBUSTIÓN - PLANOS - TRAMITACIÓN
Cel.: 11 4057-7173 / info@deposinstalaciones.com.ar

Metrogas Emergencias: teléfono en factura

La Higiene, empresa certificada en Manejo Integrado de Plagas

Contamos con la certificación Norma IRAM 14115.



Realizamos una inspección detallada de tu instalación.



Detectamos deficiencias para incluirlas en un plan de mejora.



Generamos un plan de acción con frecuencia de servicio programada.



Te ofrecemos un portal cliente para que puedas realizar seguimientos de nuestros procesos.



Desarrollamos planos de tu instalación para identificar las zonas críticas.



Contamos con certificación de gestión ambiental (ISO 14001-2015) y de calidad (ISO 9001-2015).



Los productos e insumos utilizados cuentan con la trazabilidad para garantizar la seguridad de nuestros clientes.



☎ 011.7078.2111

✉ ventas@lahigiene.com.ar

📞 54.9.11.4048.0459

www.lahigiene.com.ar

RECONOCIMIENTO A AIERH POR SU PARTICIPACIÓN DURANTE 2025

El martes 2 de diciembre pasado en el teatro Carlos Carella ubicado en zona céntrica de la ciudad de Buenos Aires, AIERH fue convocada a través de su presidente Raúl Costa a recibir una distinción por la participación y aportes de directivos, en los encuentros realizados a instancias de la Subsecretaría de Trabajo y Empleo del GCBA.

Durante todo este año que ya está finalizando, Alicia Vázquez como autoridad de la Dirección General Asuntos Gremiales y Relación con Cámaras Empresariales propició una serie de encuentros entre Cámaras empresarias y sindicatos en las que tuvimos el gusto de participar.

En ocasiones se trataron temas jurídicos que hacen al sector del trabajo con la particularidad de estar

representadas ambas partes de la mesa laboral, permitiendo el enriquecimiento de ideas y proyectos elaborados en base a iniciativas compartidas.

Además, se desarrollaron jornadas de capacitación sobre temas de interés y actualización en las que AIERH participó como asistente, fruto de lo cual llevó a la firma de un convenio de colaboración para el dictado de cursos en conjunto con

temas de interés para administradores de consorcios y la temática de propiedad horizontal.

Cómo cierre del año de trabajo 2025 el 2 de diciembre pasado celebramos los logros y el compromiso de continuar trabajando en conjunto y recibimos un reconocimiento del que estamos muy agradecidos.

Compartimos a continuación algunos recuerdos del evento. ■



1. Alicia Vázquez, Dir.Gral. Asuntos Gremiales y Relación con Cámaras Empresariales.
2. Dr. Raúl Costa, presidente de AIERH.
3. Cdra. Laura Colucci, Comisión Directiva de AIERH.



1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Estamos hechos de historias.

¡Que las del 2026 sean muy buenas!

Felicidades, paz y prosperidad para todos.

www.cmdasociados.com.ar

Más de 40 años de experiencia trabajando junto a las administraciones

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

 Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204 - CP 1428

 contacto@cmdasociados.com.ar

 4780-1051

 11 3155-5809

 CMDasociados

 CMD & Asociados SRL

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

OBLIGACIONES DE ADMINISTRADORES Y PROPIETARIOS



Debemos resaltar que las temáticas de residuos cuentan con formalidades en CABA que debemos respetar. Reciclaje en origen por parte de los propietarios, retiro en horario por parte de los encargados y capacitación y organización por parte de los administradores. Como dijimos se intensifican los controles, por lo que nos pareció importante recordar las obligaciones para evitar cometer infracciones y sus consecuencias.

Los administradores y encargados de edificios son quienes organizan y facilitan la puesta en marcha de la separación en origen dentro de cada edificio de la Ciudad. Para ello, es necesario que los actores cumplan su rol y participen activamente con el cumplimiento de sus obligaciones.

ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

Son quienes organizan y deben hacer cumplir la correcta separación de los residuos dentro de los edificios y la disposición de estos en los contenedores según normativas de la Ciudad.

Las tareas generales en las administraciones incluyen:

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)



GRUPO
CREMONESI
grupocremonesi.com.ar

Desde
- 1966 -



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

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



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
piedra

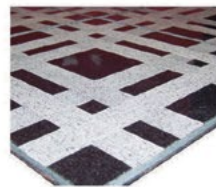
3

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

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

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

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



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

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

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



- Realizar el *Curso Basura Cero* para poder renovar la matrícula.
- Informar al consorcio sobre la obligatoriedad de la separación de residuos en 2 fracciones (Reciclables y Basura).
- Poner a disposición de los vecinos folletería informativa, ya sea digital o impresa, sobre cómo deben gestionar los residuos en el edificio.
- Adquirir cestos diferenciados para el acopio de basura y reciclables, definir su ubicación y señalarlos correctamente.

Las tareas puntuales de los administradores difieren si el edificio que administran cuenta o no con encargado.

EN EDIFICIOS CON ENCARGADO

- Deben proveer al encargado de las bolsas adecuadas para la diferenciación de las fracciones de residuos: verdes para reciclables y negras para basura.
- Tiene que realizar el registro del edificio como Generador Especial de Residuos (ReGE) – Fracción Secos (reciclables) en la *plataforma TAD*.
- Deben gestionar la recolección y el transporte de los

SCHVARTZ

SERVICIOS PARA ADMINISTRACIONES DE CONSORCIOS

- **Sistema online para consorcios**
- **Liquidación de Sueldos**
- **Liquidación de Impuestos**
- **Rúbrica digital de libro de sueldos**
- **Retenciones a empresas de seguridad y limpieza**

CONTÁ CON NOSOTROS

1159957251

estudio.schvartz

www.estudio-schvartz.com.ar

dschvartz@estudio-schvartz.com.ar

ARGENGRUP

GRUPOS ELECTROGENOS



NUESTROS SERVICIOS

- Servicio de urgencia las 24hs.
- Servicio de abono mensual con guardia las 24hs.
- Automatización y tableros de transferencia.
- Mantenimiento general e integral.
- Venta y alquiler de equipos.
- Carga de combustible.

📞 1170663031

✉ contacto.argengrup@gmail.com

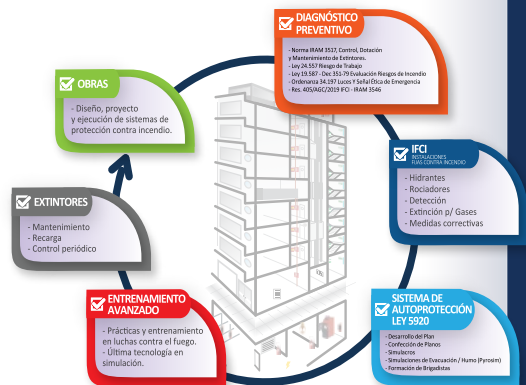


PREVENCIÓN INTEGRAL CONTRA INCENDIOS



En Prevind ofrecemos diferentes sistemas contra incendio capaces de extinguir fuego y detectar de manera temprana cualquier riesgo de incendio.

NUESTRO PLAN INTEGRAL DE SERVICIO DE SEGURIDAD EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS CONSTA DE 6 PASOS:



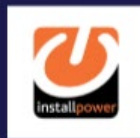
¡Contactate con nuestro equipo para que puedan asesorarte!

📞 11 - 5909 - 2684

📞 11 7079 - 5005

✉ ventas@prevind.com.ar

🌐 www.prevind.com.ar



Instalaciones Eléctricas

Urgencias

Puesta a Tierra

EMPRESA DE INGENIERIA ELECTRICA PROFESIONAL

FACTURACION LEGAL
PERSONAL REGISTRADO ART



EVITE
RIESGOS

Installpower S.A.

Whatsapp 11-4064-9124



el SPRD, la Dirección General de Reciclado del GCBA indicará a cada generador especial la modalidad, periodicidad y horarios de recolección aplicable en un plazo de diez (10) días hábiles desde la inscripción del generador especial en el ReGE – Fracción Secos.

✓ Cuando se opte por realizar la recolección y transporte a través de un servicio de recolección privado, deberán indicarlo mediante declaración jurada al momento de inscribirse en el ReGe – Fracción Secos. El operador del servicio seleccionado deberá encontrarse inscripto en la *Nómina de Transportistas de Residuos Sólidos Urbanos Fracción Secos*

reciclables a través del Sistema Público de Recolección Diferenciada (SPRD) operado por las Cooperativas de Recuperadores Urbanos, salvo que opten hacerlo a través de un servicio de recolección brindado por un operador privado.

✓ Cuando la recolección y transporte se realice mediante

• Tiene que instruir al encargado sobre la recolección interna, la disposición de basura adentro de los contenedores negros o grises en el horario establecido (todos los días menos los sábados de 19 a 21 hs) y la entrega de material reciclable a los Recuperadores Urbanos (en caso de corresponder), según días y horarios coordinados.

Estudio Baez Güell

- ◆ Medición de Jabalinas
- ◆ RES SRT 900/15
- ◆ Ley 5920
Sistema de Autoprotección (Ex Planes de Evacuación)
- ◆ Ley 257/6116
- ◆ Obra Civil
- ◆ Informes
Por Accidentes, Ruido, Humedad
- ◆ Higiene y Seguridad
- ◆ Obra Eléctrica
- ◆ Peritajes
- ◆ Asesoramiento Jurídico:
Civil - Comercial - Laboral
- ◆ Ejecución de Expensas
- ◆ Seguros

☎ 15-5636 5111

✉ estudiobaeguell@yahoo.com.ar

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

**solicite promotor a
info@aierh.org.ar**

 **OBRAS Y PINTURAS SRL**
Ing. Civil Ricardo Bonoris

MÁS DE 20 AÑOS DEDICADOS A REALIZAR TODO TIPO DE TRABAJOS EN ALTURA

- Pintura de edificios en torre.
- Pintura de frentes y medianeras.
- Reparación de frentines de balcones.
- Hidrolavados en alturas.
- Herrería de barandas.
- Revoques, grietas y fisuras en altura.

CERTIFICADOS POR

 **Alba**

 **CEPRARA**
Fundada en 1904

SOLICITÁ TU PRESUPUESTO

TELÉFONOS: (011) 4823-7887 / (011) 15 4 051-8800 /
(011) 15 5 469-6870

OBRASYPINTURAS@GMAIL.COM
www.obrasypinturas.com

ING. RICARDO BONORIS
LIC. ERNESTO FERNANDEZ NUÑEZ

- Instar al encargado a realizar el Curso de Gestión de Residuos de SERACARH.

EN EDIFICIOS SIN ENCARGADO:

- Se encuentran obligados a informarles a todos los vecinos de la unidad funcional la obligatoriedad de disponer su basura todos los días menos los sábados, de 19 a 21 hs, adentro de los contenedores negros o grises más cercanos al edificio. Además, deben contarles los medios de recepción de reciclables cercanos. Pueden encontrar más información sobre esto en “Reciclado”.

FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN

- Recibirán la asignación de turno vía email (declarado en el siguiente formulario).
- La asignación de turnos puede demorar algunos días.
- En caso de que no puedan asistir a la fecha asignada serán convocados automáticamente a la próxima fecha.
- La certificación será confeccionada a partir de la información volcada en el siguiente formulario, solicitamos chequear bien los datos antes de enviarlos.
- Terminado el curso deberán responder una trivía evaluatoria.
- Recibirán las certificaciones quienes aprueben la trivía y posean número de matrícula.

TEMAS QUE SE ABORDAN EN EL CURSO

1. Problemática de los residuos en la Ciudad.
2. Normativa vigente.
3. Rol de cada actor dentro del circuito.
4. Cómo implementar la separación en los edificios. ■

Fuente: <https://buenosaires.gov.ar/espaciopublicoehigieneurbana/ciudadlimpia/administradores-y-encargados-de-edificios>

Ecosistema consorcios

Asesoramiento jurídico integral para administradores

Dr. José Luis Lobisch

Consultas

1154174217

Asesoramientodr.lobisch@gmail.com

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**



LEÉ LA SALA. CÓMO ENTENDER A CADA VECINO EN UNA ASAMBLEA

Comprender las distintas personalidades es clave cuando coordinás o moderás grupos. Las asambleas consorciales, son ese espacio donde un administrador deberá lidiar con las diferentes emociones, intereses y egos de los asistentes. La guía que forma parte de esta nota no pretende abordar el tema con profundidad profesional, solo hacer un humilde aporte a base de investigación y experiencia sobre un tema que inquieta en aumento la práctica de la actividad del administrador de consorcios.

CADA REUNIÓN DE CONSORCIO ES UNA PUESTA EN ESCENA

Leer el guion humano detrás de cada intervención de los consorcistas en una asamblea de propietarios, es clave o por lo menos será de

ayuda para optimizar los resultados del evento. A continuación, una clasificación de las personalidades más frecuentes que se podrán apreciar y que engloban las características más comunes, con las

que finalmente se deberá lidiar (ver cuadro adjunto).

1. LOS GRANDES "TIPOS" QUE PODÉS ENCONTRAR

Aunque cada persona es única, en



CLASIFICACIÓN DE LAS PERSONALIDADES MÁS FRECUENTES

TIPO DE PERSONALIDAD	CÓMO RECONOCERLO	CÓMO GESTIONARLO
El líder natural	Habla con seguridad, quiere dirigir la conversación, impone ritmo.	Agradecé su iniciativa, pero marcá los tiempos. Usá frases como: “Excelente aporte, sigamos con el orden del día.”
El analítico	Pide detalles, cita reglamentos, quiere precisión.	Dales datos concretos. Evitá respuestas vagas. Valorá su mirada técnica.
El emocional o impulsivo	Se altera fácilmente, dramatiza, puede interrumpir.	Mantené la calma, bajá el tono y usá validación: “Entiendo tu preocupación, veamos cómo resolverlo.”
El indiferente o pasivo	No participa, parece desconectado.	Involucralo con preguntas simples: “¿Qué opinás vos, Gonzalo?” —sin presionar.
El opositor crónico	Siempre encuentra algo para criticar.	Evitá discutir. Repetí los hechos y ofrecé cerrar con una votación o acción concreta.
El conciliador	Busca armonía, calma tensiones.	Es un aliado. Podés apoyarte en su tono para moderar momentos difíciles.

asambleas o eventos, suelen aparecer ciertos **perfiles de comportamiento** que podés identificar por su energía, tono y forma de expresarse.

2. CLAVES PARA LEER LAS PERSONALIDADES RÁPIDO

Observá el lenguaje corporal:

brazos cruzados (defensivo), inclinación hacia adelante (interés), gestos amplios (dominancia o entusiasmo).

Escuchá el ritmo del habla: los más dominantes hablan rápido y fuerte; los reflexivos, pausado y con más dudas.

Fijate en el tipo de argumentos: si son emocionales (“esto es injusto”) o racionales (“el reglamento dice...”).

3. ESTRATEGIAS DE MANEJO GRUPAL

1. Poné reglas claras al principio:

tiempos de palabra, orden del día, respeto mutuo.

2. Usá frases neutras: “Anoté

Las asambleas consorciales, son ese espacio donde un administrador deberá lidiar con las diferentes emociones, intereses y egos de los asistentes.

tu punto, lo tratamos al final”, “Vamos uno por vez”.

3. Reencuadrá conflictos: de la persona al tema (“No es que vos no quieras pagar, sino que te preocupa cómo se usa el fondo”).

4. Mostrarte firme pero empática:

autoridad tranquila genera respeto.

5. Cerrá cada tema con una conclusión o acción concreta.

6. Después de algunas reuniones, hacé una especie de “mapa emocional” del grupo: quién lidera, quién bloquea, quién calma, quién se siente marginado.

Deseamos aportar con este esquema alguna herramienta para conocer y abordar las distintas personalidades que participarán en una reunión consorcial, espacio donde se delibera, se dirimen problemas y se toman decisiones de acuerdo a las formalidades que exigen las leyes. Esperamos sea de utilidad y permita anticiparse y dirigir cada asamblea además con inteligencia emocional. ■



RETIRO DE TOLDO Y OBJETOS PROPIOS DE SECTORES PROPIOS

En la presente nota tocamos un tema que nos es familiar, aunque no haya ocurrido en nuestro país, por ello nos parece importante compartirlo y conocer cómo se aplican otros criterios, claro también con otras normas de sustento.

Resulta sumamente frecuente que los propietarios utilicen diferentes sectores en edificios de propiedad horizontal, para colocar desde ornamentos hasta electrodomésticos u objetos que ya no utilizan, transformando en depósitos/ bauleras, lugares como patios o terrazas descubiertas, balcones, pasillos etc.

En cualquier caso, sin considerar si quiera si son sectores propios comunes ni si con ello desnaturalizan el destino, desarmonizan la fachada u obstaculizan el sector

ocasionando peligro para las personas y el inmueble.

A veces ocurre por un total desconocimiento de las normas y otras en consciente contravención, pero cierto es que no pasa solo en nuestro país, por lo que a continuación veremos cómo se resolvió el retiro de unos objetos en un edificio de una comunidad en España.

La nota periodística de Noelia Tabanera del Diario Infobae relata que la justicia española obliga a que una propietaria retire unos toldos y un armario con candado que había colocado en una terraza de uso privativo.

“La visión de una tela gris sujeta con alambres, llamativa desde la vía pública, cubría parte de este espacio comunitario de uso privativo vinculada a su vivienda. Junto a ella, una puerta metálica, instalada en el lateral de la jardinera, servía como improvisado armario y cerraba con candado. La comunidad de propietarios observaba cómo estos elementos alteraban, según sus normas configuración exterior y la armonía del inmueble.”

El fallo confirma que “la vecina” deberá retirar, a su propio coste, tanto la lona y la estructura metálica como la puerta con candado instalada en la jardinera.

La comunidad presentó como fundamento del pedido el hecho de preservar la estética y limpieza del edificio. También se aduce que no tiene derecho los propietarios para “modificar elementos comunes sin la debida autorización colectiva” por lo que resulta evidente que no se solicitó la autorización de una asamblea previamente.

Otro dato de interés y que también padecemos en nuestra región es la excusa de que existen otras infracciones similares a las que nadie denunció, en paralelo se menciona en la nota “*que los acuerdos de la comunidad que no se impugnan en plazo resultan inamovibles, aunque existan quejas de trato desigual con otros vecinos.*”

NO SOLO SE INFRINGEN TEMAS FORMALS TAMBIÉN PUEDE ORIGINAR PELIGRO

Cómo es de práctica, primero se cursaron pedidos cordiales y comunicaciones formales solicitando el retiro de los objetos personales de la demandada del patio común de uso exclusivo incluso mencionando que “*impedían el contacto con el desagüe del agua de lluvia*”.

En noviembre de 2019, el administrador requirió por escrito el retiro de lo que había colocado y que vuelva la terraza a su estado anterior.

“*Según la versión de los comuneros, la colocación de telas, toldos y objetos personales impedía el correcto desagüe de las aguas pluviales y, sobre todo, rompía la imagen homogénea del edificio. Ese mismo año, fotografías remitidas por la comunidad documentaron la presencia de la lona gris, sujeta a modo de cerramiento, y pruebas visuales de una estructura —hecha con alambres— fácilmente visible desde la calle.*”

En el párrafo anterior se observan dos cuestiones, una es estética pero no se trata de un tema interno del edificio, sino que aclara que era visible desde la calle. Y por otro



En noviembre de 2019, el administrador requirió por escrito el retiro de lo que había colocado y que vuelva la terraza a su estado anterior.

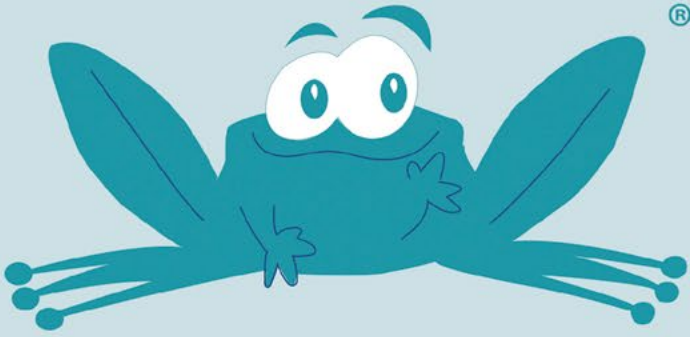
lado si sus pertenencias impedían el adecuado desagüe de las aguas de lluvia, será fácil imaginar que en algún momento se podrían dañar estructuras e incluso perjudicar a otros vecinos.

Los argumentos de la propietaria se basaban en que sólo utilizaba el sector para tender ropa y menciona que otros propietarios también colocaban tendedores, toldos de rayas e incluso aparatos de aire acondicionado y antenas sin control en otras fachadas. “*A su juicio, la comunidad perseguía selectivamente las modificaciones de su terraza, dejando pasar infracciones similares de otros vecinos.*”

LA RESOLUCIÓN JUDICIAL

“*El caso llegó así al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Aranjuez, que en sentencia de 3 de octubre de 2022 ya dio la razón a la comunidad e impuso a la propietaria la obligación de dismantelar las instalaciones y **correr con los gastos**. Cuando su recurso llegó ante la Audiencia Provincial de Madrid, el tribunal subrayó la validez del acuerdo vecinal y el carácter ejecutable de las decisiones colectivas, siempre que no sean impugnadas. La sentencia resalta que ningún tribunal puede revisar acuerdos de la comunidad que no han sido recurridos en plazo, aunque el propietario sienta que hubo discriminación.*” ■

Fuente <https://www.infobae.com/espana/2025/10/31/una-comunidad-de-vecinos-consigue-que-una-propietaria-retire-unos-toldos-y-un-armario-con-candado-que-habia-colocado-en-una-terrazza-de-uso-privativo-la-justicia-le-obliga/>



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



OBLIGACIONES, RIESGOS Y BUENAS PRÁCTICAS PARA UNA GESTIÓN RESPONSABLE

Los balcones son uno de los elementos más característicos y valorados de los edificios, pero también uno de los que más riesgos presentan cuando no se les da el mantenimiento adecuado. En los últimos años, varios incidentes en distintos puntos del país pusieron en agenda la importancia de revisar y conservar estas estructuras, especialmente en ciudades con construcciones envejecidas o expuestas a condiciones climáticas severas.

Para los administradores de consorcios, el desafío es doble, proteger la seguridad de los propietarios y transeúntes, al mismo tiempo que cumplir con las normativas vigentes y promover una cultura de prevención.

¿POR QUÉ LOS BALCONES SON UN PUNTO CRÍTICO?

Los balcones combinan elementos estructurales y estéticos que, con el paso del tiempo, su seguridad y atractivo dependen del mantenimiento que hayan recibido. Por su ubicación se encuentran expuestos a deteriorarse por diferentes causas y condiciones.

- Humedad y filtraciones
- Corrosión de materiales

- Roturas en barandas o fijaciones flojas
- Pérdida de material (desprendimientos)
- Grietas en los revestimientos
- Obstrucción en las rejillas

Los balcones son especialmente vulnerables porque están a la intemperie y cumplen una función estructural y de seguridad y si no se les presta la atención requerida pueden ocasionar daños a consorcionistas y transeúntes.

SEÑALES DE ALERTA

Un administrador no reemplaza al profesional, pero sería de utilidad identificar indicadores tempranos:

- Manchas negras o marrones en el

hormigón

- Fisuras rectas o en forma de abanico
- Exposición de hierro
- Barandas flojas o soldaduras oxidadas
- Desprendimiento de revoque
- Baldosas huecas o levantadas
- Filtraciones al departamento inferior
- Pérdida de piezas cerámicas o mosaicos

Cualquier señal hace necesaria una inspección inmediata de un profesional, que podrá dimensionar la necesidad y urgencia de efectuar las reparaciones. Una vez evaluada la situación intervienen los aspectos jurídicos sobre la responsabilidad de realizar las tareas requeridas.



SOLICITUD DE CERTIFICADO TÉCNICO DE CONSERVACIÓN DE FACHADA

Los propietarios o administradores de inmuebles deben presentar un informe técnico a los efectos de obtener el Certificado de Conservación de fachada. El mismo será confeccionado por un profesional de la construcción, previa inspección técnica, a los fines de garantizar que el edificio se encuentra sin riesgo para la seguridad en cuanto al estado de conservación edilicia.

Modalidad: Online

Pasos para realizar el trámite

Inspección

El profesional contratado debe realizar una inspección del exterior del inmueble para confeccionar el Informe Técnico (verificando el buen estado del material, revoque, pintura y mantenimiento de frentes y contrafrentes, incluidos

balcones, terrazas, barandas, carteles, marquesinas, toldos, maceteros, antepechos, soportes, instalaciones etc.).

El trámite será enviado al Consejo Profesional correspondiente para su certificación. Una vez validada la encomienda profesional por el respectivo consejo, se emitirá el Certificado de Conservación con su correspondiente código QR.

Ir al aplicativo web

El propietario inicia el proceso de certificación declarando la ubicación y designando al profesional previamente contratado en el Portal web de Conservación

y Mantenimiento de Instalaciones y Fachadas (<https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/>)

El profesional designado ingresará al Portal web de Fachadas (<http://fachadas.agcontrol.gob.ar/>) donde cargará los datos correspondientes al relevamiento realizado y confeccionará el Informe Técnico.

Validación

El trámite será enviado al Consejo Profesional correspondiente para su certificación.

Una vez validada la encomienda profesional por el respectivo consejo, se emitirá el Certificado de Conservación con su correspondiente código QR.

Descarga del Certificado de Conservación

El Certificado de Conservación quedará disponible tanto en el Portal



- 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



el inmueble debe cumplimentar establecido en el Art. 5.1.2. del Código de Edificación de la Ciudad. Existen dos tipos de eximición:

Por característica edilicia (en función a la altura del inmueble)

Por antigüedad edilicia (en función a la fecha de construcción del inmueble)

La presente solicitud la puede efectuar el propietario en forma directa, a través del Portal Web de Conservación y Mantenimiento de Instalaciones y Fachadas, o designando a un profesional.

La Solicitud de Eximición quedará sujeta al análisis de la autoridad competente.
<https://buenosaires.gob.ar/tramites/otorgamiento-del-certificado-de-conservacion-de-fachadas>

web de Conservación y Mantenimiento de Instalaciones y Fachadas (<https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/>) para su descarga por parte del contribuyente, como así también en el Portal web de Fachadas (<http://fachadas.agcontrol.gob.ar/>) para su descarga por parte del profesional certificante.

La **vigencia del Certificado de Conservación queda establecida de acuerdo a la antigüedad del edificio en función de los siguientes rangos:**

- Edificios desde de 15 a 25 años de antigüedad: Cada 15 años

- Edificios de más de 25 a 35 años de antigüedad: Cada 12 años
- Edificios de más de 35 a 45 años de antigüedad: Cada 10 años
- Edificios de más de 45 a 55 años de antigüedad: Cada 9 años
- Edificios de más de 55 a 70 años de antigüedad: Cada 5 años
- Edificios con más de 70 años de antigüedad: Cada 4 años

Solicitud de eximición

Para tramitar la Solicitud de Eximición se debe considerar que

¿QUÉ TIPO DE OBRAS SE SUELEN REALIZAR?

- Reparación de hormigón y recubrimiento
- Cambio o reforzado de barandas
- Hidrolavado y sellado
- Reemplazo de cerámicos o solados
- Reconstitución de frentes y losas de balcón
- Aplicación de membranas impermeabilizantes
- Refuerzo estructural cuando es necesario

Recordamos la obligatoriedad de

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA E OFICIOS PERTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a info@aiersh.org.ar

 **GALUBE** construcción

- IMPERMEABILIZACIONES
- PINTURA DE FRENTES / MEDIANERAS
- REPARACIÓN DE BALCONES / TERRAZAS
- ALBAÑILERÍA EN GENERAL

Empresa asociada a la Cámara de Empresarios Pintores y Restauraciones Afines (CEPRARA)

 Escritorio: Neuquén 944 (C1405CKJ) C.A.B.A.

 www.galubecons.com.ar  Tel.: 11 6872 6500

trabajar siempre con profesionales matriculados y empresas registradas y sugerimos nunca permitir “parches” o trabajos sin supervisión.

PREVENCIÓN: EL ROL CLAVE DEL ADMINISTRADOR

Un consorcio bien gestionado evita emergencias. El administrador puede:

- ✓ **Crear un plan anual de mantenimiento:** Con presupuesto estimado, etapas y prioridades.
- ✓ **Documentar con fotos.** Antes, durante y después de cada reparación.
- ✓ **Informar a los propietarios** Sobre qué se puede y qué no se puede colocar en un balcón.
- ✓ **Redactar un protocolo interno** Incluyendo lo que está prohibido (colgar macetas por fuera, parrillas pesadas, cerramientos sin autorización, etc.).
- ✓ **Conservar informes y actas** Ante cualquier reclamo, la documentación salva vidas... y responsabilidades.

CONCLUSIÓN

Los balcones no son un simple



detalle arquitectónico: son una **responsabilidad compartida**, una parte esencial de la seguridad edilicia y un indicador del estado general del edificio. Para el administrador, entender su importancia y promover

el mantenimiento preventivo es clave para evitar daños, demandas y situaciones de riesgo. Como en tantas áreas de la gestión de consorcios, la **prevención es la mejor inversión.** ■

MAGNO

PINTURA INTEGRAL DE EDIFICIOS



- Pintura exterior (Frentes, medianeras, pozos aire luz)
- Albañilería
- Herrería en altura, barandas
- Impermeabilización terrazas y balcones
- Certificado ley 6116
- Ingeniero civil
- Seguridad e higiene

1135785982

MAGNOPINTURAS@HOTMAIL.COM

CESE INMEDIATO DE ALQUILER TEMPORARIO TURÍSTICO EN CONTRAVENCIÓN AL REGLAMENTO DEL EDIFICIO

Dada la explosión en el mercado inmobiliario, de esta particular forma de alquiler con fines turísticos de unidades funcionales en edificios de propiedad horizontal surgieron dudas, conflictos y un reciente fallo con consecuencias desfavorables para el locador. Veamos, las cuestiones que fueron consideradas en el caso que compartimos a continuación.

En el mes de marzo de 2025 un consorcio de propietarios del barrio de Palermo (CABA), promovió una medida cautelar innovativa contra un titular de una Unidad Funcional del mismo edificio, solicitándole el cese inmediato de los alquileres temporarios turísticos.

ARGUMENTOS DE LA ACTORA

Sostuvo que el demandado incumplió las disposiciones contenidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio actor, en tanto habría alterado el destino asignado a la unidad funcional de su propiedad. Explicó que el propietario desarrolla en dicha unidad una actividad de tipo comercial —consistente en la explotación de un hotel o casa de pensión—, en contravención a lo previsto en el reglamento.

También se relató que había alta rotación de huéspedes (estadías mínimas de tres días y hasta siete personas por reserva que habría generado reiteradas afectaciones a la seguridad, tranquilidad y moral consorcial: ingresos no autorizados; multiplicación y pérdida de llaves; ruidos, fiestas y conductas indecorosas; amenazas a propietarios y personal; uso indebido y roturas de ascensores por sobrecarga; descarga y mal uso de matafuegos; obstrucción de palieres e ingresos; deficiencias de higiene por residuos en áreas comunes; e

incremento de expensas por reparaciones extraordinarias.

Señaló, además, la instalación no autorizada de una cámara en pasillo común apuntando a la puerta de un vecino y la existencia de denuncias policiales, intimaciones, mediación y asamblea previas sin eficacia. Afirmó que la actividad no se halla registrada ante la autoridad local y que el reglamento de copropiedad —acápites IV, art. 6— prohíbe expresamente casa de pensión/alojamiento y toda actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro y buen nombre del edificio.

ARGUMENTOS DE LA DEMANDADA

La demandada por otra parte sostenía al contestar la demanda que el Reglamento de Copropiedad no prohíbe la locación temporaria ni establece un destino exclusivamente residencial como postula la actora, y que la interpretación “dinámica” propiciada por el Consorcio, contraría las reglas de interpretación contractual (arts. 1061 a 1068 CCyC) y el art. 19 de la Constitución Nacional.

Por otra parte, desconoció los hechos invocados por la actora por no habitar la unidad desde hace más de dos años ya que la unidad se encuentra locada por tres años a un tercero, quien detenta el uso y goce exclusivo de la unidad (conforme art. 1187 CCyC), por lo que la medida afectaría derechos de un no citado. Agregó que no existe urgencia, ya que los episodios relatados datarían, en su mayoría, de

2023 y primera mitad de 2024, por lo que, aun de ser ciertos, no acreditarían peligro actual. Asimismo, expresó que ofreció reparar daños, y que no obstante ello, fue la actora quien no cuantificó los perjuicios que dice padecer.

Se encauza la petición como medida autosatisfactiva

Ninguna medida cautelar, ni aun la innovativa, puede satisfacer de forma definitiva el mismo objeto de la controversia principal, pues su naturaleza es instrumental y temporaria y lo que el consorcio solicita es, básicamente, que se restablezca en forma permanente el destino de vivienda de la unidad y se impida hacia futuro su uso turístico/comercial. Ello equivale, en los hechos, a obtener el mismo resultado que se perseguiría con una sentencia de fondo favorable.

Por ello, el juez considera necesario encauzar la petición no como una mera medida cautelar innovativa típica, sino como una medida autosatisfactiva, donde la resolución judicial implicará prácticamente un pronunciamiento definitivo sobre el fondo del asunto.

Por último, la medida solicitada no debe generar un perjuicio irreversible, en principio ha de ser susceptible de revisión o retroversión en caso de haber sido indebidamente concedida. En tal sentido, la reversibilidad fáctica opera como presupuesto de admisibilidad: la tutela inmediata ha de poder cesar o deshacerse en caso de comprobarse más adelante que no asistía razón al solicitante.

Se entiende adecuadamente garantizado el derecho de defensa en juicio de la parte demandada, razón por la cual corresponde el pronunciamiento de fondo sobre la medida solicitada.

TRATAMIENTO DE LOS ARGUMENTOS DE FONDO

El Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio establece que las unidades funcionales deben destinarse a uso exclusivamente residencial, de sus ocupantes o para el ejercicio de la profesión de los mismos, prohibiendo expresamente la explotación con fines industriales o como casa de pensión o alojamiento.

Pese a ello, el accionado ha transformado la unidad de su propiedad en un establecimiento de hospedaje temporario, mediante la intermediación de la empresa xxxx y otras plataformas digitales, configurando una actividad típicamente comercial que desnaturaliza el destino reglamentario y afecta los derechos de los restantes copropietarios.

Los elementos de prueba aportados por la actora –entre ellos, publicaciones en línea de la oferta de alquiler temporario, denuncias policiales, videos, fotografías, informes del encargado del edificio y demás constancias– dan cuenta de un cuadro reiterado de situaciones irregulares en la unidad del demandado: ingreso de terceros no autorizados, conductas indecorosas (ruidos molestos, festejos nocturnos, etc.), daños en ascensores por sobrepeso, activación y descarga indebida de extintores, amenazas al personal y a vecinos, obstrucción de espacios comunes, suciedad por residuos en pasillos, entre otras. Tales



extremos, apreciados en su conjunto, evidencian una afectación concreta a la tranquilidad, seguridad y moral consorcial, valores protegidos expresamente tanto por el reglamento interno como por el propio Código Civil y Comercial.

El derecho cuya protección se solicita en este proceso –esto es, la observancia del reglamento de copropiedad y la preservación de los bienes y derechos comunes–. El peligro en la demora aparece manifiesto, toda vez que la persistencia de la actividad de hospedaje temporario en la unidad, con rotación continua de personas ajenas al edificio, expone a los consorcionistas a riesgos actuales y concretos: intrusión, pérdida de llaves, inseguridad, daños en instalaciones comunes y alteración de la convivencia.

En otras palabras, de no cesar de inmediato la conducta denunciada, los daños al consorcio podrían agravarse irreversiblemente, frustrando la eficacia misma de cualquier decisión judicial futura.

Las medidas solicitadas por el consorcio, son estrictamente proporcionales a la finalidad perseguida, y tienden a restablecer la situación de legalidad en el edificio, toda vez que no implican una privación arbitraria del uso del bien, sino el restablecimiento del uso legítimo previsto reglamentariamente, en resguardo del interés común.

EL EXAMEN DEL ENCUADRE NORMATIVO

El Reglamento de Propiedad y Administración del edificio cuya observancia se reclama, fue redactado bajo la vigencia de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, norma específica que regía al tiempo de su constitución y que, por tanto, resulta aplicable a la interpretación de sus disposiciones. A la luz de estos principios, corresponde analizar el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, que en el presente caso establece expresamente los límites al uso de las unidades funcionales y fija el destino exclusivamente residencial de las mismas, cuyas cláusulas resultan determinantes para evaluar la conducta atribuida al demandado.

En su cláusula IV, dispone que las unidades funcionales solo podrán destinarse a “la vivienda de sus ocupantes o al ejercicio de la profesión de los mismos”. A continuación, el reglamento establece que “en ningún caso podrán establecerse en éstas, industrias, talleres, remates, consultorios para atención de enfermedades infecciosas o contagiosas, depósitos y venta de mercaderías, casa de pensión o alojamiento, academia y sala de exposiciones de cualquier índole y en general a toda otra actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre del edificio”. Finalmente, dispone que la calidad de ocupación asignada a las distintas partes del



inmueble, así como también la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrá modificarse sino por resolución unánime de todos los propietarios.

Así las cosas, del reglamento citado se desprende la intención de los copropietarios de vedar cualquier explotación de las unidades que no sea la vivienda permanente o estudio profesional de sus ocupantes. En particular, se prohíbe la instalación de “casa de pensión o alojamiento”, términos que aluden a actividades de hospedaje oneroso, sea temporario o permanente, ajenas al concepto de vivienda personal del propietario o inquilino. Asimismo, se proscribió “toda otra actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre del edificio”, cláusula general que refuerza la obligación de cada habitante de no perturbar la convivencia pacífica ni desnaturalizar la finalidad residencial del inmueble.

Además, del acta de asamblea acompañada el 09.03.2025 surge que el propio Sr. xxxxxx reconoció que el inmueble de su propiedad se encontraba por entonces locado a un tercero, y que dicho inquilino efectivamente destinaba la unidad a alquileres temporarios turísticos.

El demandado estaba al tanto de la situación irregular y, lejos de avenirse a interrumpirla de inmediato, pretendió extenderla hasta el fin del contrato vigente, condicionando su cese a un eventual acuerdo unánime de voluntades o a una reforma futura del reglamento.

El propio reglamento consorcial prevé expresamente que “cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios celebren con terceros respecto de su unidad, ello no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento”.

Existe una diferencia fundamental entre una locación temporaria con fines habitacionales –por ejemplo, la que se concierta con un estudiante universitario, un profesional en tránsito laboral o una familia por una corta temporada– y la explotación sistemática y repetida de la unidad con fines de lucro a modo de alojamiento turístico.

En el primer caso, aun cuando el plazo sea breve, subsiste la esencia de uso residencial o de vivienda (es decir, la unidad sigue siendo “casa-habitación” del locatario durante ese lapso). En cambio, en la segunda modalidad nos encontramos ante un negocio de hospedaje: el propietario (u otro intermediario) ofrece la unidad al público, por cortas estadías, a través de plataformas digitales, brindando servicios propios de la industria hotelera (v.gr., limpieza

frecuente, provisión de ropa blanca, check-in y check-out, etc.), obteniendo una renta diaria equiparable a la de un establecimiento turístico.

Esta última situación excede la figura de la locación urbana tradicional regulada en el Código Civil y Comercial (arts. 1187 y ss.), para configurar una actividad de hospedaje análoga a la de una pensión, hostería u hotel, con la diferencia de que se lleva a cabo dentro de un edificio residencial sin habilitación ni controles propios de un establecimiento comercial.

Es forzoso concluir que la actividad desarrollada en la UF por el demandado (y/o su locatario) —caracterizada por la rotación constante de ocupantes, la comercialización de estadías a través de plataformas digitales y la evidente finalidad de lucro— configura un uso asimilable a “casa de pensión o alojamiento”, expresamente vedado por el reglamento de copropiedad. En consecuencia, se está frente a un incumplimiento palmario del régimen de destino del inmueble, que lesiona los derechos del resto de los propietarios y justifica la tutela jurisdiccional urgente.

En virtud de ello, se encuentra debidamente justificada la decisión de ordenar el cese inmediato de la actividad prohibida en la unidad funcional de marras, máxime cuando el demandado –si bien manifestó de buena fe en la asamblea su voluntad de no renovar el contrato en el futuro– dejó en claro que, mientras tanto, continuaría permitiendo los alquileres temporarios. Tal situación de ilegalidad manifiesta no puede ser tolerada por más tiempo sin comprometer seriamente la normativa consorcial y los derechos de los demás vecinos. Por lo tanto, habiéndose acreditado los presupuestos legales y fácticos exigidos (la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la idoneidad de la tutela requerida), corresponde hacer lugar a la medida solicitada, disponiendo el cese del alquiler temporario en la Unidad Funcional N° .

SE RESUELVE: 1) Hacer lugar a la medida solicitada por el Consorcio de Propietarios del edificio sito en de la Ciudad de Buenos Aires y, en consecuencia, ordenar al demandado xxxxxxx a cesar en toda actividad de alquiler temporario o turístico que se desarrolle en la Unidad Funcional N° de su propiedad, ello en el plazo de diez (10) días de notificado el presente, bajo apercibimiento de aplicarle astreintes por cada día de retardo en caso de incumplimiento, conforme lo previsto por el art. 804 del Código Civil y Comercial de la Nación; 2) La medida aquí dispuesta se dicta sin perjuicio de los derechos que pudieran asistir al demandado frente a terceros, y corresponde exclusivamente a éste arbitrar los medios necesarios para su efectivo cumplimiento; 3) Imponer las costas en el orden causado (art. 68, segundo párrafo, CPCCN). ■

Fuente: *Cons. de Prop. Rep. c/ L. G. R. s/ medidas precautorias SENTENCIA 16 de Octubre de 2025 Nro. Interno: 13388/2025 JUZGADO NACIONAL DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL NRO 54. CAPITAL FEDERAL, CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES Magistrados: Eugenio Ricardo Labeau*



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

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

INFORMES E INSCRIPCIÓN:

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

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

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

También en nuestras redes:

-  facebook.com/aierhargentina
-  instagram.com/aierh_ok/
-  twitter.com/AierhOk
-  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

LEY 941 CON DECRETO REGLAMENTARIO

Los administradores debían comunicar a los consorcistas desde el 1 de abril pasado, el manual de buenas prácticas consorciales. En publicaciones anteriores fuimos reproduciendo su contenido en las partes pertinentes. En la presente compartimos la ley que crea el registro de administradores de la CABA intercalado su decreto reglamentario tal como lo presenta el manual y cómo verán por razones de espacio finalizaremos en la próxima publicación.

LEY N° 941 GCBA / DECRETO N° 551/10 TEXTO ORDENADO CON LAS LEYES 3.254 Y 3.291

CAPÍTULO I

Art. 1°.- Registro: Créase el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad en materia de defensa de los consumidores y usuarios.

Decreto – Art. 1°.- El Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (el Registro) funciona en el ámbito de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor. Ley

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

Decreto – Art. 2°.- Se entiende que hay administración onerosa cuando el desempeño de la administración de un consorcio de Propiedad Horizontal (el Consorcio) es efectuado a cambio de una contraprestación, sea ésta en

dinero o en especie. Asimismo, se considera administración onerosa la compensación de expensas, así como toda compensación de gastos que no se encuentre debidamente respaldada por documentos tales como facturas o tickets conforme la normativa vigente. Se entiende que hay administración gratuita siempre que el desempeño de la administración del Consorcio sea efectuado ad honorem. La autoridad de aplicación puede inscribir de oficio en el Registro a aquellos Administradores de consorcio que por su condición se encuentren obligados a hacerlo, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que correspondan.

Ley – Art. 3°.- Administradores Voluntarios: Se denominan Administradores Voluntarios a todos aquellos propietarios que residan en unidades funcionales de edificios y cumplan la función de Administrador sin percibir retribución alguna.

Decreto – Art. 3°.- La administración voluntaria y gratuita sólo puede ser desempeñada por copropietarios o sus apoderados, que residan o tengan el asiento principal

de sus negocios en el inmueble administrado. El poder puede ser otorgado ante escribano público o ante la autoridad de aplicación, en la forma que dispongan las normas complementarias que al efecto se dicten.

Ley – Art. 4°.- Requisitos para la inscripción: Para poder inscribirse, los Administradores de consorcios deben presentar la siguiente documentación:

- Nombre y apellido o razón social. Para el caso de personas de existencia ideal, adicionalmente: copia del contrato social, modificaciones y última designación de autoridades, con sus debidas inscripciones.
- Constitución de domicilio especial en la Ciudad.
- Número de C.U.I.T.
- Certificado expedido por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal. En el caso de las personas jurídicas, la reglamentación deberá establecer qué autoridades de las mismas deben cumplir con este requisito.
- Informe expedido por el Registro de Juicios Universales.

f. Certificado de aprobación de un curso de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal, en el modo y forma que establezca la reglamentación de la presente. Los Administradores voluntarios gratuitos/ as solo deberán presentar:

- Original y copia del Documento Nacional de Identidad.
- Copia certificada del acta de asamblea la cual deberá contener los datos del consorcio, cantidad de unidades funcionales del mismo y designación ad honorem como Administrador. Asimismo, descripción de la unidad funcional de la cual es propietario con su número de matrícula del Registro de Propiedad Inmueble o, en su defecto, simple declaración jurada de la totalidad de los copropietarios.

Decreto – Art. 4º.– Para inscribirse en el Registro, los Administradores de consorcio deben completar una solicitud de inscripción conforme lo determine la autoridad de aplicación, la que pasará a integrar el legajo personal de cada inscripto.

Se tendrán por válidas y vinculantes para los Administradores, sea su actuación onerosa o gratuita, todas las notificaciones efectuadas al domicilio constituido ante la autoridad de aplicación. El Número de CUIT debe acreditarse mediante constancia vigente, emitida por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP). El Certificado Nacional de Reiniciencia y Estadística Criminal debe presentarse obligatoriamente en forma anual. Para las personas jurídicas debe ser cumplido por todos aquellos que ejerzan la representación y administración de las mismas, de acuerdo con sus estatutos sociales. La autoridad de aplicación imparte, organiza y/o supervisa –conforme a las normas complementarias que al efecto dicte– cursos de capacitación en administración de consorcios de propiedad horizontal. En todos los casos se valorará especialmente su diseño curricular, programas, carga horaria y actualización. Los Administradores voluntarios gratuitos acreditan su designación ad honorem mediante copia certificada del Acta

de Asamblea con los requisitos establecidos en el inc. b) del último párrafo del artículo 4º de la Ley, o mediante la exhibición del Libro de Actas original.

Ley – Art. 5º.– Impedimentos: No

La autoridad de aplicación puede dar de baja la matrícula de todo Administrador que, por averiguación de oficio, denuncia de consorcista y/o informe judicial o administrativo se compruebe se encuentra alcanzado por algún impedimento.

pueden inscribirse en el Registro o mantener la condición de activo:

- Los inhabilitados para ejercer el comercio.
- Los fallidos y concursados hasta su rehabilitación definitiva.
- Los sancionados con pena de exclusión, antes de pasados cinco (5) años desde que la medida haya quedado firme.
- Los inhabilitados por condena penal por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

Decreto – Art. 5º.– La inexistencia

de los impedimentos establecidos en el artículo 5º de la Ley se acredita mediante el informe expedido por el Registro de Juicios Universales (artículo 4º, inc. e, de la Ley) y por los certificados emitidos por la autoridad competente, según el caso, en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación. En caso de concurso preventivo, el interesado debe acreditar que no está inhabilitado para ejercer el comercio mediante certificación expedida por el juzgado interviniente. Esta certificación debe ser presentada anualmente.

La autoridad de aplicación puede dar de baja la matrícula de todo Administrador que, por averiguación de oficio, denuncia de consorcista y/o informe judicial o administrativo se compruebe se encuentra alcanzado por algún impedimento.

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





ante el consorcio el certificado de acreditación en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

Decreto – Art. 6º.– El certificado de acreditación se emite en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación. El certificado de acreditación se renueva en forma anual, siempre que la administración cumpla con la declaración jurada. No obstante, la administración puede requerir a la autoridad de aplicación una constancia actualizada del certificado para presentar en la asamblea ordinaria o extraordinaria que se realice a fin de considerar su designación.

Ley – Art. 7º.– Publicidad del Registro: El Registro es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

Decreto – Art. 7º.– La consulta de los datos del Registro puede efectuarse en su sede y en los Centros de Gestión y Participación Comunal, en la forma y condiciones que determine la autoridad de aplicación y con los recaudos establecidos en la Ley N° 1.845, si correspondiere.

CAPÍTULO II – OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Ley – Art. 8º.– Presentación de constancia de inscripción: El Administrador debe presentar anualmente una constancia del certificado de inscripción en el Registro actualizado en la asamblea

ordinaria. En dicha oportunidad hará entrega de una copia de la presente ley al consorcio de propietarios presentes. De igual forma procederá en cualquier asamblea donde se considere su designación o continuidad. Decreto – Art. 8º.– Para la actualización del certificado de inscripción es requisito indispensable la presentación de las correspondientes declaraciones juradas, en la forma y condiciones que establezca la autoridad de aplicación.

El Registro es de acceso público, gratuito y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad. Asimismo, la reglamentación establecerá los lugares físicos de consulta.

La copia de la Ley y su reglamentación debe entregarse a todos los propietarios presentes en la primera asamblea ordinaria a celebrarse a partir de la vigencia de la presente reglamentación, con constancia en el acta del acuse de recibo. Si el Consorcio así lo dispusiere, o a requerimiento expreso del copropietario interesado, debe efectuarse la entrega en posteriores asambleas a los copropietarios ausentes en dicha asamblea.

Ley – Art. 9º.– Obligaciones de la administración. En el ejercicio de sus funciones deben: a. Ejecutar

las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes. Decreto – Art. 9º.– a) Las decisiones de la Asamblea de Propietarios deben establecer el plazo de ejecución exigible a la administración.

b. Atender a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio conforme lo dispuesto por las normas vigentes.

b) Las necesidades y requerimientos deben ser debidamente planteadas en Asamblea o notificadas al Consorcio por medio fehaciente. Del mismo modo deben documentarse las rechazadas por la Asamblea por falta de fondos u otros motivos ajenos a la administración.

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

c) La presentación de las respectivas pólizas y sus alcances se ajusta a lo que disponga la autoridad de aplicación.

d. Llevar en debida forma, los libros del Consorcio conforme las normas vigentes.

d) Los libros a que se refiere este inciso son: el libro de administración, libro de actas de asamblea, libro de sueldos y jornales, libro de órdenes, libro de registro de firma de copropietarios, libro de ascensores y todo aquel libro que se disponga la autoridad de aplicación. Deben estar rubricados conforme a la normativa vigente.

Cuando ésta lo autorice, los registros podrán llevarse en forma electrónica.

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

e) Los libros de Registro de Firmas de Copropietarios deben ser autorizados y llevar el formato que la autoridad de aplicación determine.

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

f) Formulada la solicitud por el consorcista, la administración debe otorgar la vista de la documentación requerida en un plazo máximo de

cinco (5) días hábiles.

g. Denunciar ante el Gobierno de la Ciudad, toda situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el edificio que administra sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes. g) A los fines de la reglamentación del presente inciso el deber de denuncia se refiere a situaciones y obras ejecutadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente reglamentación. La autoridad de aplicación establece los plazos y procedimientos aplicables. La denuncia debe ser comunicada a los consorcistas en la primer Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.

h. Depositar los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios, salvo disposición contraria de la asamblea de propietarios.

h) La primer Asamblea Ordinaria inmediatamente posterior a la entrada en vigencia de la presente reglamentación, que designe a la administración o le renueve el mandato, debe decidir la apertura de cuenta bancaria a nombre del Consorcio, o la continuidad de la cuenta ya existente. La cuenta debe tener como autorizados a la administración y a un miembro del Consejo de Administración designado por Asamblea; si el Consorcio no cuenta con Consejo de Administración la Asamblea debe designar a un consorcista como autorizado. La administración y el autorizado actúan en forma conjunta.

La gestión de la administración de Consorcios de Propiedad Horizontal debe, siempre que la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria lo disponga, ser auditada contablemente y acompañada de un informe de control de gestión realizados por Profesionales de Ciencias Económicas. De igual forma, la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria podrá disponer la realización de una auditoría legal a cargo de un Profesional del Derecho. Para lo dispuesto en los párrafos anteriores se deberá observar que los profesionales posean matrícula habilitante en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su firma estar legalizada de acuerdo con la normativa correspondiente.



- i) El auditor sólo puede ser designado por la Asamblea, siendo esta facultad indelegable.
- j. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los reglamentos de copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, temario y horario de comienzo y finalización. En la misma se adjuntará copia del acta de la última asamblea realizada.
- j) El horario de finalización de

La autoridad de aplicación establece los plazos y procedimientos aplicables. La denuncia debe ser comunicada a los consorcistas en la primer Asamblea Ordinaria o Extraordinaria.

la asamblea se consigna en la convocatoria de modo tentativo, pudiendo en el mismo acto de inicio definirse su duración válida. En ningún caso, puede disponerse un plazo de finalización menor al consignado en la convocatoria. Si a la hora establecida para la finalización de la asamblea quedaran pendientes de tratamiento puntos incluidos en el orden del día, se hace un cuarto intermedio que no puede ser de más de ocho (8) días corridos. Los presentes quedan notificados de la nueva fecha y hora sin más requisito que la firma del acta. k. En caso de renuncia, cese o

remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los diez (10) días, los libros y documentación relativos a su administración y al consorcio, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos.

k) La administración puede, por razones fundadas, requerir una única prórroga por un plazo máximo de diez (10) días corridos. Los libros y documentación deben quedar a disposición del Consorcio en el domicilio que a tal fin fije la Asamblea que remueve, acepta la renuncia o dispone el cese de la administración.

l. Los recibos de pagos de expensas deben ser numerados y contener los siguientes datos: a) Denominación y domicilio del consorcio. b) Piso y departamento. c) Nombre y apellido del/a propietario/a. d) Mes que se abona, período o concepto. e) Vencimiento, con su interés respectivo. f) Datos del/a Administrador/a, firma y aclaración, CUIT y número de inscripción en el Registro. g) Lugar y formas de pago.

En caso de juicios con sentencia favorable al Consorcio de Propietarios, la administración debe depositar en la cuenta bancaria del Consorcio los montos totales percibidos dentro de los dos (2) días hábiles desde su recepción. m) Toda la documentación relativa al cobro de una sentencia favorable al Consorcio, y la correspondiente constancia del depósito en la cuenta bancaria del Consorcio, debe encontrarse a disposición de los consorcistas en la primer Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se celebre con posterioridad a aquel. ■



AIERH EN EL INTERIOR **DELEGACIÓN CUYO**

OFICINA SAN RAFAEL

260-4239708

PASAJE SHESTAKOW 145 – SAN RAFAEL

e-mail: aierhcuyo@gmail.com

OFICINA MENDOZA

FEDERACIÓN ECONÓMICA DE MENDOZA FEM

AV. PEDRO MOLINA 471 CIUDAD DE MENDOZA

HORARIOS DE ATENCIÓN:

DE LUNES A VIERNES DE 9 A 12 Y DE 16 A 19 HS.

- ASESORAMIENTO PROFESIONAL**
 - ACTUALIZACIÓN PERMANENTE**
 - CAPACITACIÓN EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
- Próximos cursos de Administración de Consorcios**

ABIERTA LA INSCRIPCIÓN

Contactanos en : aierhcuyo@gmail.com



CONJUNTOS INMOBILIARIOS. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS

Los conjuntos inmobiliarios, se identifican en la actualidad como exclusivos dentro de desarrollo de los negocios inmobiliarios. No obstante, en el título de Conjuntos Inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación también encontramos sistemas de multipropiedad menos desarrollados en lo que respecta a los espacios comunes, siendo solamente con fines habitacionales.

Por el Dr. Alejandro Orlando. Coordinador AIERH Cuyo.

Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, los barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial. (Art. 2.073. Código Civil y Comercial)

En la práctica, el Régimen de propiedad horizontal especial abarca a todos los sistemas o conjuntos inmobiliarios y tiene los siguientes aspectos:

Persona: entidad jurídica a la que se incorporan los propietarios de parcelas con destino habitacional o comercial quien serán titulares

del dominio y en lo que allí se represente, es decir las áreas habitacionales, recreativas o de esparcimiento.

El sistema o conjunto es el responsable de la prestación de los servicios generales para el mantenimiento y seguridad del conjunto, siendo que asume por contrato las obligaciones de mantener y ocuparse de pileta, club House, sala de eventos, canchas, y demás amenities.

La persona jurídica debería tener definido el **patrimonio** dado por los ingresos de los espacios comunes de uso común (lugares de esparcimiento y recreación deportiva), ingresos de expensas. En otras tipologías o urbanizaciones el patrimonio es



- Planifica el modo de afrontar los gastos comunes.
- Realiza los Informes contables según determine el Estatuto
- Presentación de balance para asamblea.
- Establece las reglas destinadas a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.
- Responsable de recaudar de manera oportuna el pago de obligaciones consensuadas en el Estatuto (reglamento) o en

solo el ingreso de expensas, ya que son solamente barrios cerrados con pocos dominios comunes, siendo estos los accesos, cierres perimetrales y oficinas.

Reglamento de Propiedad: puede organizar la relación del derecho real de propiedad horizontal especial, con otros derechos personales que puedan tener los integrantes o titulares de dominio dentro del sistema o conjunto inmobiliario. En este sentido contiene órganos de administración y organiza funciones, con previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela (representación, derechos y deberes).

En lo que respecta a **la administración:** dispone la existencia en el ámbito del club de un gerente, o intendente; determinación de las áreas y de las comisiones de trabajo conformadas por socios o titulares de parcelas; a su vez, se suele conformar un Consejo de propietarios o socios, según determine el Estatuto para la parte habitacional.

Asamblea: máximo organismo de toda persona jurídica

Administración – funciones:

- Control de servicios generales.

Asambleas, por los socios.

Las complejidades de la Administración de estos sistemas generan dos características que deben tener como punto de partida este tipo de administraciones, las que deben estar integradas por un equipo de recurso humano.

- a) el nivel de gerenciamiento, que indica cómo hay que realizar la tarea
- b) el nivel de conducción, que determina lo que hay que hacer

La coexistencia de sistemas jurídicos distintos, para un complejo inmobiliario hace necesario la identificación previa del sistema. Hay que tener en cuenta que algunos barrios cerrados pueden estar adecuados a propiedad horizontal y regirse por sus normas (reglamento de propiedad, administración, asambleas etc) pero otros pueden estar conformados como sociedades o asociaciones civiles por lo que el estatuto fundacional aprobado e inscripto será la norma específica por excelencia.

Son gestiones diferentes, por lo que se debe estar atentos a su “status jurídico” antes de asumir la administración de dichos espacios. ■



BONIFICACIÓN IMPUESTO INMOBILIARIO EN CABA

Como resultado de una propuesta efectuada por AIERH a la legislatura de la CABA, el jueves pasado fue votada una modificación al código fiscal de la ciudad, que a partir de ahora como artículo 415 bis establecerá:

Bonificación. Consorcio de Propiedad Horizontal. “Bonificar el cuarenta por ciento (40%) del Impuesto Inmobiliario respecto de los espacios comunes de uso común en consorcios de propiedad horizontal destinados a vivienda u oficina que registren como mínimo un empleado en relación de dependencia. Conforme las condiciones y requisitos que fije la reglamentación.”

Informaremos como efectuar el reclamo cuando se publique la reglamentación.

SE VENCE EL PLAZO PARA ACTUALIZAR LA CLAVE

Todos los trámites de AGIP van a requerir nivel 3 por ello es necesario que, creen y/o actualicen su cuenta

miBA de acuerdo con el nivel en el que se encuentren.

✓ Quienes todavía no tengan cuenta miBA, pueden crearla desde la web login.buenosaires.gob.ar o desde la app miBA, disponible en Android e iOS. La validación de identidad se realiza desde la aplicación móvil.

✓ Aquellos que ya tienen un perfil en la cuenta miBA con nivel 1 o 2, sólo deberán validar su identidad para pasar a nivel 3. Este procedimiento se realiza de manera sencilla desde la app miBA, con DNI y un reconocimiento facial a través de la cámara del celular.

✓ Por último, las personas que ya tengan una cuenta miBA nivel 3 no tendrán que hacer nada: el proceso de migración es automático. En la misma línea, respecto a Clave Ciudad, tampoco hay que realizar ninguna acción: simplemente dejará de funcionar.

<https://buenosaires.gob.ar/noticias/desde-el-27-de-octubre-los-tramites-de-agip-se-realizaran-con-cuenta-miba>

Por una nueva normativa se estableció que el acceso a los aplicativos, servicios y trámites en AGIP disponibles en su sitio web podrá realizarse hasta el 31.12.2025 mediante Clave miBA y la clave Ciudad.



CLAVE FISCAL: QUÉ ES Y CÓMO OBTENERLA

La clave fiscal es una contraseña personal e intransferible, que permite operar servicios desde la página web de ARCA.

¿Qué son los niveles de seguridad de la clave fiscal?

El nivel de seguridad de la clave fiscal determina los servicios que se pueden utilizar. Cuanto mayor sea el nivel de seguridad, mayor es la cantidad de servicios a los que el contribuyente tendrá acceso y, a la vez, mayor será la cantidad de datos requeridos para obtener la clave.

¿Cómo puedo obtener la clave fiscal?

- Descargando la aplicación móvil de ARCA
- A través de Homebanking
- Presencial

¿Cómo es el procedimiento para obtener la clave fiscal a través de la aplicación móvil de ARCA?

Se debe tener un dispositivo móvil con cámara frontal y acceso a internet y el DNI argentino en formato tarjeta.

¿Qué nivel de seguridad obtengo si genero la clave fiscal a través de la aplicación móvil de ARCA?

Mediante este mecanismo obtendrás el nivel 3, que te permite inscribirte en impuestos, presentar planes de pago, facturar, presentar declaraciones juradas, conocer tus aportes, registrar al personal de casas particulares, cargar deducciones en el SiRADIG, y designar a otros usuarios para que utilicen los servicios con clave fiscal actuando en tu nombre ante ARCA, entre otros trámites.

¿Cómo puedo operar la clave fiscal a través de Homebanking?

Para operar a través del homebanking tenés que ingresar el usuario y clave en la página web de tu entidad bancaria y seleccioná la opción para pagos de impuestos de ARCA.

El sistema generará una autenticación para que puedas operar con algunos servicios de ARCA sin tener que obtener una clave fiscal.

¿Qué nivel de seguridad obtengo al generar la clave fiscal a través de homebanking?

Este mecanismo otorga el nivel de seguridad 2 que te permite presentar declaraciones juradas y pagos, conocer tus aportes, registrar al personal de casas particulares, cargar deducciones en el SiRADIG, solicitar la devolución de las percepciones por compras en moneda extranjera, entre otros trámites.

¿Cómo puedo obtener la clave fiscal de manera presencial?

Para obtener la clave fiscal de manera presencial es necesario solicitar previamente un turno web a través de la web de ARCA. Si tenés CUIT, deberás presentarte en una dependencia.

¿Qué debes presentar el día del turno?

El día de turno tendrás que presentar un formulario 206.

¿Qué es el formulario 206?

El formulario 206 es una multinota donde manifestar tu voluntad de solicitar la clave fiscal y acreditar tu identidad mediante la presentación de los documentos que, en cada caso, se indican a

continuación.

Argentinos nativos o naturalizados:

original y fotocopia del documento nacional de identidad (DNI) vigente (frente y dorso).

Extranjeros: original y fotocopia del documento de identidad del país de origen, pasaporte o cédula del MERCOSUR (de tratarse de un país limítrofe).

Extranjeros con residencia en el país (incluida la temporaria o transitoria) que no posean documento nacional de identidad:

original y fotocopia de la cédula de identidad, certificado o comprobante que acredite el número de expediente asignado por la Dirección Nacional de Migraciones, donde conste el carácter de su residencia.

¿Qué nivel de seguridad obtengo si genero la clave fiscal de manera presencial en una dependencia de ARCA?

Este mecanismo otorga nivel de seguridad 3 y permite inscribirte en impuestos, presentar planes de pago, facturar, presentar declaraciones juradas, conocer tus aportes, registrar al personal de casas particulares, cargar deducciones en el SiRADIG, y designar a otros usuarios para que utilicen los servicios con clave fiscal actuando en tu nombre ante ARCA, entre otros trámites.

Publicado: 17/11/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5317>

DECLARACIÓN DE CBU: AHORA, DESDE LA APP ARCA MÓVIL

La aplicación ARCA Móvil ahora permite declarar la Clave Bancaria Uniforme (CBU), lo que facilita y agiliza a los ciudadanos la gestión de los pagos de monotributo o de casas particulares, la adhesión a planes de pagos, y la solicitud de devolución de percepciones, entre otros trámites.

Así, mediante una única acción, la nueva funcionalidad asegura el cumplimiento puntual y constante de las obligaciones de los contribuyentes, evitando omisiones y reduciendo retrasos involuntarios en los pagos. También facilita la solicitud de devoluciones.

La aplicación ARCA Móvil brinda acceso a un entorno seguro que protege las cuentas de los usuarios con reconocimiento facial y protección biométrica. Esto, sumado a la seguridad de la Clave Fiscal, garantiza la protección de los datos ingresados.

La nueva función de la aplicación móvil se alinea con la estrategia de modernización y digitalización de servicios públicos del Estado argentino, con el objetivo de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Publicado: 10/11/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5298>

MONOTRIBUTO

Es un régimen para pequeños contribuyentes, que unifica el pago de IVA y Ganancias con los aportes jubilatorios y la obra social y permite:

- Ingresar a la economía formal.
- Registrar el emprendimiento.
- Emitir facturas.
- Tener obra social

PASOS PARA ADHERIRSE AL MONOTRIBUTO

1. Obtención de Clave fiscal
2. Solicitud de CUIT. Durante este proceso se constituye también el Domicilio Fiscal Electrónico (DFE).
3. Registro de domicilios y actividades a través del Registro Único Tributario (RUT). Luego el sistema te deriva al Portal de Monotributo.
4. Click en "darme de alta", y realiza el proceso de inscripción
5. Alta en Monotributo desde el portal.

REQUISITOS PARA ADHERIRSE AL MONOTRIBUTO

Para ser monotributista se deben cumplir determinados parámetros en términos de facturación anual, superficie de locales, energía eléctrica consumida y monto de alquiler del local/es.

TIPOS DE MONOTRIBUTO

- Como trabajador independiente: es para cuando vendés productos o prestás servicios por tu cuenta, con o sin empleados. Si, además, estás trabajando en relación de dependencia, solo pagarás el componente impositivo porque a tu empleador le corresponde abonar los aportes jubilatorios y de obra social.
- Como miembro de una cooperativa: si sos miembro de una cooperativa y tus ingresos brutos anuales no superan los \$ 8.992.597,87, no pagás el componente impositivo de monotributo (sí jubilación y obra social). La cooperativa tiene que estar registrada en ARCA. Si tus ingresos brutos anuales superan la suma de \$ 8.992.597,87, deberás abonar, además de las cotizaciones previsionales, el impuesto integrado que corresponda, de acuerdo con la categoría en la que te encuadrás y según el tipo de actividad que realizás. La cooperativa tiene que estar registrada en ARCA.
- Como trabajador independiente promovido: si realizás una única actividad y cumplís con los requisitos, pagás solamente el 1% de lo que factures en el mes y ese dinero se destina a tus aportes jubilatorios. Como trabajador independiente promovido podés optar por pagar una obra social y elegir la que creas más conveniente del listado de la Superintendencia de Servicios de Salud.
- Monotributo social: si estás dado de alta en el Registro Nacional de Efectores de Desarrollo Local y Economía Social, podés adherirte al Monotributo Social habilitado por el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación. Si bien no es un trámite que se realice en ARCA, te damos la opción de reimprimir tu credencial y de consultar la información que tenemos disponible acerca de este régimen especial. Los inscriptos en el Registro de Efectores y en la categoría A se encuentran exentos del impuesto Integrado y del aporte previsional, debiendo ingresar solo el 50% de la cotización con destino a Obra Social, por el titular y los adherentes, si los tuviera.
Es requisito obligatorio para permanecer en este régimen no tener ingresos superiores a la Categoría A. Los sociales no tienen la posibilidad de quedar inscriptos en una categoría superior a esa.
- Monotributo unificado: es un sistema que unifica trámites nacionales y provinciales para el pago de impuestos. Además, reduce la carga administrativa y representa un ahorro económico para los contribuyentes. El monotributo unificado está destinado a los ciudadanos monotributistas de las provincias de Entre Ríos, Mendoza, Córdoba, San Juan, Jujuy, Salta, Río Negro, Buenos Aires, Neuquén, Santa Cruz, Chaco, Catamarca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Tierra del Fuego que se encuentran alcanzados por el impuesto sobre los Ingresos Brutos de las administraciones tributarias provinciales

adheridas y por la contribución municipal y/o comunal.

• Régimen simplificado especial: Destinado a los pequeños productores agrícolas siempre que su actividad principal recaiga exclusivamente en el cultivo de tabaco, caña de azúcar, yerba mate, té u otras hojas que se utilizan para preparar infusiones; y sea su única fuente de ingresos, exceptuando los provenientes de asignaciones familiares, jubilaciones, pensiones no contributivas y/o programas de inclusión social otorgados por el Ministerio de Salud y Desarrollo Social. Este régimen te exime de pagar el impuesto integrado, debiendo abonar únicamente las cotizaciones previsionales previstas disminuidas en un 50 % por todas las actividades.

PARA ADHERIRSE AL MONOTRIBUTO, SE REQUIERE

- CUIT
- Clave fiscal
- Registrar los domicilios y actividad económica a través del Registro Único Tributario.

Publicado: 06/11/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5278>

DOMICILIO FISCAL ELECTRÓNICO

El Domicilio Fiscal Electrónico es una casilla de mensajería privada entre ARCA y cada contribuyente. Es un domicilio gratuito y seguro, ya que requiere autenticación con clave fiscal para poder ingresar, y tiene como objetivo facilitar el cumplimiento de las obligaciones.

Además, este servicio es obligatorio para poder utilizar los servicios con clave fiscal, y, desde el punto de vista administrativo, funciona de la misma forma que el domicilio fiscal constituido. En este domicilio web se podrán recibir novedades y actos administrativos sobre embargos, liquidaciones, citaciones, notificaciones, emplazamientos, intimaciones y gestiones judiciales.

Todas las comunicaciones enviadas al DFE son certificadas oficialmente por ARCA

Las notificaciones se consideran automáticamente recibidas

Los mensajes se entienden como leídos y aceptados transcurrida una semana, independientemente de si el contribuyente accedió al sistema o abrió la comunicación

¿Cómo adherirse?

Acceso al sistema: Ingrese al servicio "Domicilio Fiscal Electrónico" utilizando la Clave fiscal nivel 3

Inicio del proceso: En la pantalla principal, seleccionar el botón "Adherir"

Configuración de contacto:

Elegir un correo electrónico y número telefónico de los ya registrados en el sistema

Si no dispone de datos de contacto, presionar "Agregar" para incorporar nuevos datos

Verificación de datos:

El sistema enviará automáticamente un código de verificación al correo electrónico registrado

Ingresar el código recibido para confirmar la autenticidad de los datos

Confirmación final: Una vez verificados los datos de contacto, confirmar la información para completar el proceso

Activación: El Domicilio Fiscal Electrónico quedará constituido y comenzará a recibir comunicaciones oficiales de forma inmediata
En el caso de que el contribuyente tenga usuarios representados,



puede consultar las comunicaciones de estos usuarios accediendo a la pestaña "Comunicaciones de mis representados". Para más información, consultar la guía paso a paso.

Publicado: 21/10/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5238>

SEGUIMIENTO DE TRÁMITES

Cómo consultar el estado de los trámites en curso y obtener información de las gestiones finalizadas

Este servicio permite consultar el estado de los trámites en curso y obtener información de las gestiones finalizadas de presentaciones digitales, consultas web, reclamos y turnos.

Esta herramienta consolida la información en un solo lugar, al mismo tiempo que facilita el acceso a la consulta y gestión de los trámites.

¿Cómo funciona?

1. Ingresar al portal de clave fiscal.
2. En la parte superior de la pantalla, hacer clic en el servicio Seguimiento de trámites.
3. El menú lateral muestra los servicios disponibles para seleccionar: presentaciones digitales, consultas web, reclamos y sugerencias, y turnos.

4. Al ingresar en alguno de ellos, se despliegan las acciones disponibles según el servicio seleccionado.

5. A la derecha de la pantalla se encuentra el botón para generar un nuevo trámite.

Seguimiento de presentaciones digitales

- Para consultar la información sobre este servicio, se debe seleccionar Presentaciones digitales en el menú lateral.
- El sistema muestra datos de cada presentación como la fecha de inicio del trámite, la CUIT de quien lo presentó, el estado de la presentación y las acciones disponibles.
- En la parte superior de la pantalla se encuentra la barra de búsqueda para simplificar la consulta.
- El servicio arroja información de presentaciones enviadas desde el 2021 en adelante.

Trámites de representados

El servicio permite hacer el seguimiento tanto de trámites propios como de representados. Para acceder a esa información, se debe ingresar a la pestaña "Presentaciones de mis representados" y

seleccionar del menú desplegable la CUIT del contribuyente que se quiera consultar.

Publicado: 13/10/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver.aspx?id=5217>

FACTURA ELECTRÓNICA: ¿QUÉ ES?

¿Qué es la factura electrónica?

Es un comprobante digital funcional y legalmente equivalente a la factura en formato papel, que la reemplaza en la mayoría de las operaciones de quienes estén obligados u opten por su utilización.

¿Qué permite la factura electrónica?

Este medio de facturación permite la gestión, almacenamiento e intercambio de comprobantes por medios electrónicos o digitales sin necesidad de su impresión.

¿Desde dónde se puede gestionar?

Se puede gestionar desde una PC, tablet o smartphone con conexión a internet.

¿Qué necesito para hacer una factura electrónica?

- CUIT / CUIL / CDI.
- Clave fiscal habilitada con nivel 3.
- Contar con los servicios Comprobantes en línea y Administración de puntos de ventas y domicilios incorporados a tu clave fiscal.

¿Qué datos deben contener los comprobantes?

Los comprobantes deberán contener los datos establecidos en el Anexo II de la Resolución General N° 1415/2003

¿Qué comprobantes están alcanzados?

- Facturas y recibos clase A, A con la leyenda OPERACIÓN SUJETA A RETENCIÓN y/o M.
- Nota de crédito y débito clase A, A con la leyenda OPERACIÓN SUJETA A RETENCIÓN y/o M.
- Facturas y recibos clase B.
- Nota de crédito y débito clase B.
- Facturas y recibos clase C.
- Nota de crédito y débito clase C.
- Facturas y recibos clase E.
- Notas de crédito y notas de débito clase E.

Publicado: 06/10/2025

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/ver>

ADMINISTRACION A. ORLANDO & ASOC.

- ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS
 - BARRIOS CERRADOS
 - CLUBES DE CAMPO
 - PARQUE INDUSTRIAL
- DESARROLLO DE URBANIZACIONES ESPECIALES
- PRESENTACION DE PROYECTOS ANTE ENTES DEL ESTADO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

Email: fideicomisosanrafael@gmail.com
estudiorlando@gmail.com
Cel / wapp : 54-9- 260-4239708

Estudio Contable Caprioglio

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio
Contadora Pública (UBA)

Liquidaciones de sueldos
Trámites ARCA
Auditorías

11 4033 8713

estudiocontablecaprioglio@gmail.com

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D

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

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 379.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 17.500
De 41 a 50 U.F.	\$ 14.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 13.200
De 61 a 70 U.F.	\$ 12.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 10.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 9.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 8.000

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 469.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 21.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 17.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 15.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 14.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.800
De 81 a 100 U.F.	\$ 11.600
De 101 U.F. en adelante	\$ 9.200

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.	\$ 574.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 23.100
De 41 a 50 U.F.	\$ 21.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 19.300
De 61 a 70 U.F.	\$ 18.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 15.600
De 81 a 100 U.F.	\$ 14.100
De 101 U.F. en adelante	\$ 11.600

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.	\$ 757.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 24.000
De 41 a 50 U.F.	\$ 22.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 21.600
De 61 a 70 U.F.	\$ 20.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 19.300
De 81 a 100 U.F.	\$ 17.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 15.500

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 940.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 26.400
De 41 a 50 U.F.	\$ 24.000
De 51 a 60 U.F.	\$ 22.500
De 61 a 70 U.F.	\$ 21.700
De 71 a 80 U.F.	\$ 20.100
De 81 a 100 U.F.	\$ 19.300
De 101 U.F. en adelante	\$ 16.300

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	\$ 4.647.000
---------------------------------------	--------------

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 \$ 81.000

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 126.000

RPA Ley 941 GCABA DDJJ Anual por consorcio \$ 165.000

RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o link hipervínculo. \$ 42.000

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). \$ 81.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 81.000

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 81.000

Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 101.000

Gestiones administrativas

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 125.000

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 4.000) 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) \$ 35.000

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 152.000

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 216.000

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 64.000

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 212.000

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 211.000

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación, ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por AIERH.

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a info@aierh.org.ar

Asóciese a AIERH

Veintinueve años brindando capacitación, asesoramiento y servicios

Pueden asociarse administradores de consorcios, miembros de consejo de propietarios y copropietarios. Los socios acceden con arancel diferencial a las actividades de capacitación (cursos, talleres, jornadas, etcétera) y sin cargo adicional a las consultas profesionales, la actualización permanente vía e-mail y el envío a domicilio de la revista Gestión de Consorcios.

Llámenos: 4371-5570

info@aierh.org.ar www.aierh.org.ar



► **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)**

Vertech

ascensoresvertechsrl@gmail.com / 11 2687-6053

Vertirod

867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

► **AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)**

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

(15) 4033-8713 / andreacaprioglio@gmail.com

► **BALCONES**

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

Arq. Susana Di Méstico

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

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
 estudiobaезguell@yahoo.com.ar

Obras y Pinturas

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

► **BALIZAMIENTO**

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838 / eoanello21@hotmail.com

► **CALDERAS CALEFACCIÓN**

Citerm

citerm@hotmail.com
 11 3294-6363 / www.calderasciterm.com.ar

Alberto Carnevale

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

Trítec 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

Fumibox

11 3452-4442 / 11 3606-2203 / fumiboxplagas@gmail.com

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

Praxis Consulting

11-4041-5906
 operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.com.ar

► **CORTINAS METÁLICAS**

Cremonesi

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

► **DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS**

DEG Destapaciones

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

EBRO Desobstrucciones

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

► **DESOBSTRUCCIONES CLOACALES**

DEG Destapaciones

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

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

► **DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES**

EBRO Desobstrucciones

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

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

► **ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA**

ALBERTO BRENLLA

11 6836 1138 / citrico4720@gmail.com

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

Trítec 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

► **LUMINACIÓN 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

DYL Obras

11 5185-7278 / 11 5858-0043
 Info.dlobras@gmail.com / info@dlobras.com.ar
 www.dlobras.com.ar

Frentek

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

Galube Construcción

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

Gama Ingeniería

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

Grupo Chema

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

HS Construcciones

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

Obras y Pinturas SRL

4823-7887 / (15) 4051-8800 / (15) 5469-6870
 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

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
 estudiobaeguell@yahoo.com.ar

▶ **JARDINES Y ESPACIOS VERDES**

Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195 /
 fertiltasingenieriavegetal@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

DM SERVICIOS

1140497182 / dm.servicios70@gmail.com

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

Praxis Consulting

11-4041-5906
 operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.com.ar

▶ **MÁSTILES PARA ANTENAS** (Ver ANTENAS)

▶ **MATAFUEGOS** (RECARGA)

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

▶ **MEMBRANAS** (FÁBRICA IN SITU)

D&V Ingeniería

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

▶ **PARQUETS**

Rosales

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

▶ **PATOLOGÍAS** (INFORMES TÉCNICOS)

Arq. Susana Di Místico

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

▶ **PORTEROS ELÉCTRICOS**

Anello LGA

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

ATL Electrotecnia

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

▶ **PORTONES AUTOMÁTICOS**

Cremonesi

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

▶ **SEGURIDAD** (VIGILANCIA)

El Ojo del Halcón

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

▶ **SEGURIDAD E INCENDIOS**

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

▶ **SEGUROS PARA CONSORCIOS**

CMD & asociados

11 3155-5809 / contacto@cmdasociados.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

PPL División Limpieza S.A.

54-11-4311-0908/0881
 info@ppldivision.com.ar / www.ppldivision.com.ar

▶ **SISTEMAS** (PROCESAMIENTO DE DATOS)

CONSORCIO ABIERTO

11 5256-5359 INT. 1 / 11 3445-5660
 ventas@consorcioabierto.com / www.consorcioabierto.com

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

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
 estudiobaeguell@yahoo.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@kavanahsoftware.com.ar
 www.kavanahsoftware.com.ar

▶ **SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS**

D&V Ingeniería

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

Gama Ingeniería

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

▶ **TELEFONÍA** (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

▶ **TERMOTANQUES** (Ver CALDERAS)

▶ **TRABAJOS DE ALTURA**

(Ver IMPERMEABILIZACIONES)

ASÓCIESE A AIERH

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.
Av. Corrientes 1312 10 CABA.
4371-5570

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.

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