

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXIII - N°201 / EDICIÓN DIGITAL
AGOSTO/SEPTIEMBRE 2026

**JORNADA NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL
NOVOTEL EL 23 DE OCTUBRE**

**DESALOJO EXPRÉS. QUÉ CAMBIARÍA PARA
PROPIETARIOS E INQUILINOS**

**ACCESIBILIDAD EN CONSORCIOS.
DISEÑAR EDIFICIOS PARA TODOS**

**JURISPRUDENCIA. COBRO DE EXPENSAS
EN BARRIOS CERRADOS**

SEGURO INTEGRAL DE CONSORCIO

- RC COMPRENSIVA Y OBLIGATORIA*
- INCENDIO
- CRISTALES
- ROBO



*(carteles, ascensores, etc.),
con adicionales de incendio,
explosión, pileta de
natación, guarda de
vehículos a título no
oneroso, etc.

ESCANEÁ PARA
CHATEAR POR
WHATSAPP





SUMARIO

AÑO XXXIII - N°201
EDICIÓN DIGITAL
AGOSTO/SEPTIEMBRE 2026

Imagen alegórica de edificio en temporada primaveral,
creada con iA

- 04. EDITORIAL**
- 06. ACCESIBILIDAD EN LOS CONSORCIOS**
DE CUMPLIR LA NORMA A DISEÑAR EDIFICIOS PARA TODOS
- 12. JORNADA NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL**
¿ESTAMOS PREPARADOS PARA EL ADMINISTRADOR QUE VIENE?
- 16. FONDO DE ASISTENCIA LABORAL. CUENTA REGRESIVA**
PARA LOS CONSORCIOS
QUÉ DEBEN PREPARAR LOS CONSORCIOS ANTES
DEL 1° DE NOVIEMBRE
- 24. CENTROS DE COMPOSTAJE**
REUTILIZAR RESTOS VERDES
- 28. DESRATIZACIÓN EN CONSORCIOS**
NUEVAS PAUTAS Y LA IMPORTANCIA DE PREVENIR
LAS PLAGAS
- 31. NOVEDADES DGDYPC**
- 32. PROYECTO DEL LEY SOBRE DESALOJO “EXPRES”**
QUÉ CAMBIARÁ PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS
- 36. NUEVAS NORMAS SOBRE FACTURACIÓN DE AGUA**
EN CONSORCIOS
MEDICIÓN, FACTURACIÓN INDIVIDUAL Y RESPONSABILIDAD
DEL CONSORCIO
- 40. JURISPRUDENCIA. EXPENSAS EN BARRIOS CERRADOS**
NO SE PUEDE QUERER “LO MEJOR DE LOS DOS MUNDOS”
- 44. EL ADMINISTRADOR COMO TERCERO ENTRE LOCADOR**
Y LOCATARIO
¿QUÉ PUEDE Y QUÉ NO PUEDE HACER EL ADMINISTRADOR?
- 48. NOTICIAS AGIP**
 - DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR Y PERSONAL: CÓMO REFINANCIAR
DEUDAS DE TARJETAS DE CRÉDITO Y PRÉSTAMOS
 - LA CIUDAD SE SUMA AL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO
- 51. NOVEDADES ARCA**
 - DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR Y PERSONAL: CÓMO REFINANCIAR
DEUDAS DE TARJETAS DE CRÉDITO Y PRÉSTAMOS
 - LA CIUDAD SE SUMA AL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO
- 53. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR**
- 55. 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@aiersh.org.ar
www.aiersh.org.ar
Instagram: [aiersh_ok](https://www.instagram.com/aiersh_ok)
Facebook: [@aiershargentina](https://www.facebook.com/aiershargentina)
Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/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
aiershcuyc@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

En esta oportunidad queremos, desde AIERH, invitarlos a nuestra próxima Jornada Nacional de Propiedad Horizontal 2026. No es un evento más, es una oportunidad para anticiparnos a los nuevos desafíos y pensar juntos hacia dónde se dirige nuestra profesión.

El hilo conductor es muy claro: la administración de consorcios está cambiando y el administrador necesita prepararse para nuevos escenarios. Por ello, las tendencias demográficas, la innovación tecnológica, la sostenibilidad y la evolución profesional serán los ejes de nuestro encuentro.

La propiedad horizontal también atraviesa una etapa de transformación. Cambian las formas de habitar, aparecen nuevos modelos de urbanización y crecen los desafíos vinculados con el mantenimiento predictivo, la seguridad, la sostenibilidad y las nuevas formas de convivencia.

La propuesta es mirar más allá de la coyuntura, salir por un momento de la urgencia cotidiana y preguntarnos qué viene y cómo podemos prepararnos.

Porque entendemos que actualizarse no significa solamente conocer las novedades. También significa anticiparse, incorporar nuevas herramientas y desarrollar las capacidades que necesitaremos para administrar los edificios y las comunidades del futuro.

Esa es nuestra propuesta para esta Jornada: encontrarnos, intercambiar experiencias, aprender y, fundamentalmente, mirar hacia adelante.

La Jornada se realizará el 23 de octubre en el Novotel, Av. Corrientes 1334, CABA, y contará con espacios de intercambio y networking.

Agradecemos especialmente a todos los anunciantes que nos acompañan y apoyan este encuentro con su auspicio.

Los esperamos. Esta vez, presencialmente, para compartir una jornada y pensar juntos sobre la administración que se viene.

Para informes e inscripción: info@aiersh.org.ar.

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL
AÑO XXXIII - N°201 / AGOSTO/SEPTIEMBRE 2026

DIRECTORA
Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD
info@aiersh.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.

EL SISTEMA QUE TE ACOMPAÑA

El futuro se administra con valor

› Valor para adaptarnos a lo nuevo,
valor que se mide en resultados, valor humano.



 **PotenciaIA** La inteligencia artificial de ConsortioAbierto

- ⚡ Gestión de comprobantes
- ✓ Conciliación automática
- ☎ Comunicados con IA

65 horas menos de carga
operativa por mes

Datos basados en administraciones reales de 22 consorcios y 1000 UF. Diagnóstico Operativo 360 realizado por ConsortioAbierto junto a IMR Consulting (2026).

Ya acompañamos a más de 1700 administraciones



1166057974



DE CUMPLIR LA NORMA A DISEÑAR EDIFICIOS PARA TODOS

Hay normas jurídicas que regulan una cuestión que está dejando de ser una preocupación de unos pocos para convertirse, cada vez más, en “el tema”: la accesibilidad. Porque no se trata solamente de responder a situaciones de discapacidad permanente o de extrema necesidad. Una lesión, una enfermedad, un accidente o simplemente el paso del tiempo pueden modificar, aunque sea temporalmente, nuestra manera de habitar y utilizar un edificio.

Qué exige la normativa y qué soluciones puede incorporar un edificio para mejorar la autonomía y la seguridad de sus ocupantes.

Cuando se habla de accesibilidad en un edificio de propiedad horizontal, la primera imagen que suele aparecer es una rampa en el ingreso, pero la accesibilidad es mucho más que eso.

Una persona que utiliza silla de ruedas puede lograr ingresar al edificio y, sin embargo, encontrar dificultades para abrir una puerta pesada, utilizar una botonera de ascensor o acceder a un espacio común.

Una persona con dificultades visuales puede atravesar una puerta accesible y encontrarse luego con un ascensor sin información sonora o

con obstáculos en un pasillo.

Una persona con discapacidad auditiva puede ingresar sin inconvenientes, pero no percibir una alarma de incendio, un llamado por portero eléctrico o una señal sonora de emergencia.

Por eso, hablar de accesibilidad en un edificio, implica pensar en cómo una persona puede ingresar, circular, comunicarse, orientarse y utilizar los espacios comunes con la mayor autonomía posible.

Y en este punto aparece un desafío interesante para los consorcios: distinguir entre aquello que constituye una exigencia normativa y aquellas soluciones que, aun cuando no sean obligatorias en todos los casos, pueden mejorar sustancialmente la accesibilidad del

edificio.

La accesibilidad como derecho

Podemos tomar como el punto de partida, la **Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**, aprobada por Ley 26.378 y dotada de jerarquía constitucional por la Ley 27.044.

Su artículo 9 establece que los Estados deben adoptar medidas para asegurar que las personas con discapacidad puedan vivir de manera independiente y participar plenamente en la sociedad, en igualdad de condiciones, eliminando obstáculos y barreras de acceso.

La norma contempla expresamente el **entorno físico, los sistemas de tecnología de la información y las comunicaciones**, así como los servicios e instalaciones.

Este concepto resulta especialmente importante para la propiedad horizontal porque permite superar una concepción exclusivamente arquitectónica de la accesibilidad.

No se trata solamente de preguntarse si “¿puede entrar una persona en silla de ruedas?” sino también si puede utilizar el resto del edificio.

¿QUÉ ESTABLECE LA LEGISLACIÓN SOBRE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA?

En el ámbito nacional, la Ley 22.431, modificada en materia de accesibilidad por la Ley 24.314, establece como prioridad la supresión de barreras físicas.

El artículo 21 se refiere expresamente a los **edificios de vivienda** y dispone que las viviendas colectivas con ascensor deben contar con un itinerario practicable para personas con movilidad reducida que vincule la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común.

La propia norma distingue además entre tres conceptos:

✓ **Accesibilidad:** posibilidad de utilizar el medio físico en condiciones adecuadas de seguridad y autonomía.

✓ **Adaptabilidad:** posibilidad de modificar el medio físico para hacerlo accesible.

✓ **Practicabilidad:** adaptación limitada a condiciones mínimas que permitan utilizar determinados ámbitos.

La norma contempla también la denominada **visitabilidad**, vinculada al ingreso y utilización de espacios comunes.

Por su parte, el Decreto 914/97 reglamenta los artículos 20, 21 y 22 de la Ley 22.431 y establece especificaciones técnicas de accesibilidad.

En materia de viviendas colectivas nuevas, dispone que debe existir un itinerario accesible desde la vía pública, a través de las circulaciones comunes, hasta las unidades funcionales y dependencias de uso común.



Y un dato particularmente importante para los administradores: respecto de las **viviendas colectivas existentes**, el decreto contempla la adecuación de las zonas comunes con el grado de adaptabilidad o, en su defecto, de practicabilidad, a

- ✓ puertas;
- ✓ ascensores.

El Código también contempla que, aun cuando se cumplan determinadas dimensiones, algunos espacios pueden requerir medios de acceso alternativos o medidas adicionales para asegurar el acceso universal.

Esto resulta particularmente interesante para la administración de consorcios porque permite entender que **cumplir una medida dimensional no necesariamente agota el análisis de accesibilidad.**

Tres discapacidades, tres tipos de barreras

Una política de accesibilidad integral debe evitar pensar “exclusivamente” en las barreras que afectan la discapacidad motriz.

El Código también contempla que, aun cuando se cumplan determinadas dimensiones, algunos espacios pueden requerir medios de acceso alternativos o medidas adicionales para asegurar el acceso universal.

requerimiento de los ocupantes de cualquier unidad funcional.

EN CABA: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En la Ciudad de Buenos Aires, el Código de Edificación incorpora expresamente el concepto de **accesibilidad universal**. El artículo 3.4.1 establece exigencias mínimas destinadas a garantizar que todas las personas puedan utilizar un edificio, visitarlo y acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades.

Entre los espacios comprendidos se encuentran:

- ✓ entradas y pasos;
- ✓ escaleras;
- ✓ rampas;

1. Discapacidad motriz

Las barreras más evidentes son las arquitectónicas:

- ✓ escalones;
- ✓ desniveles;
- ✓ puertas pesadas;
- ✓ circulaciones estrechas;
- ✓ obstáculos en palieres;
- ✓ dificultades para utilizar ascensores;
- ✓ falta de espacio para maniobrar.

Las soluciones pueden incluir rampas, eliminación de desniveles, adecuación de circulaciones, pasamanos, puertas adecuadas y ascensores accesibles, de acuerdo



cualquier circunstancia. Pero pueden constituir medidas razonables para reducir barreras de comunicación.

El Gobierno de la Ciudad aprobó en 2025, mediante la Resolución 64/COPIDIS/25, un **Manual de Buenas Prácticas en Accesibilidad Universal**, concebido como una herramienta técnica que reúne criterios normativos, parámetros de diseño y recomendaciones prácticas. El manual aborda no solamente los espacios físicos, sino también la comunicación y otros aspectos de la accesibilidad universal.

La propia Ciudad señala que sus recomendaciones de accesibilidad universal comprenden también edificios privados, incluidas las viviendas.

Por eso, existen numerosas medidas que un consorcio puede evaluar, según las características del edificio por ej:

Un palier despejado también es accesibilidad.

- ✓ iluminación adecuada;
- ✓ señalización clara;
- ✓ eliminación de obstáculos;
- ✓ puertas y circulaciones correctamente mantenidas;
- ✓ información accesible.

La tecnología puede ayudar, pero muchas veces la solución más eficaz no requiere tecnología sofisticada.

LA ACCESIBILIDAD TAMBIÉN PUEDE FORMAR PARTE DE UNA POLÍTICA PREVENTIVA DEL CONSORCIO

Se puede comenzar por realizar un relevamiento de los espacios comunes y detectar posibles barreras mediante una evaluación técnica o arquitectónica. Cuando resulte necesario, deberá recurrirse al profesional correspondiente y si se pueden identificar situaciones que merecen ser analizadas, llevarlas a conocimiento y consideración del consorcio.

Si existieran pedidos formulados por propietarios u ocupantes se sugiere documentar y evitar respuestas automáticas muy concretas

con las características y normativa aplicable al edificio.

Pero también existen soluciones tecnológicas sencillas que pueden mejorar considerablemente la autonomía.

Por ejemplo: **apertura automática de puertas, sistemas de apertura remota, porteros accesibles y botoneras de ascensor ubicadas y diseñadas de manera accesible.**

2. Discapacidad visual

En este caso, la ausencia de obstáculos físicos no alcanza.

La persona necesita poder **orientarse y obtener información.**

Algunas herramientas que pueden incorporarse son:

- ✓ señalización en Braille;
- ✓ números y letras en relieve;
- ✓ señalización con contraste visual;
- ✓ información sonora;
- ✓ anuncios de pisos en ascensores;
- ✓ bandas o señalización táctil donde resulte técnicamente apropiado;
- ✓ eliminación de objetos que invadan las circulaciones;
- ✓ iluminación adecuada;
- ✓ planos hápticos en determinados edificios.

La Convención contempla expresamente la utilización del Braille y otros formatos accesibles para facilitar el acceso a la información.

3. Discapacidad auditiva

Aquí aparece una barrera que

muchas veces pasa inadvertida.

Un edificio puede ser completamente accesible desde el punto de vista arquitectónico y, sin embargo, resultar poco accesible para una persona con discapacidad auditiva.

Pensemos, por ejemplo, en una

El Gobierno de la Ciudad aprobó en 2025, mediante la Resolución 64/COPIDIS/25, un Manual de Buenas Prácticas en Accesibilidad Universal, concebido como una herramienta técnica que reúne criterios normativos, parámetros de diseño y recomendaciones prácticas.

alarma exclusivamente sonora.

O en un portero eléctrico que transmite información únicamente mediante sonido.

O en una comunicación de emergencia realizada por altavoz.

Algunas soluciones posibles son:

- ✓ alarmas combinadas **sonoras y luminosas**;
- ✓ luces de aviso asociadas a timbres;
- ✓ sistemas visuales de información;
- ✓ videoporteros;
- ✓ sistemas de comunicación accesibles;
- ✓ señalización visual de determinadas situaciones de emergencia.

No todos estos dispositivos son obligatorios en todo edificio y en

ya que el espectro suele ser amplio:

Aquí debe analizarse cada situación en particular.

No toda adaptación solicitada implica automáticamente que el consorcio deba ejecutar cualquier obra o asumir cualquier costo sin evaluación previa. Pero tampoco resulta aconsejable descartar el pedido únicamente porque la solución concreta solicitada no aparezca mencionada literalmente en una norma.

Será necesario analizar, entre otros aspectos:

- ✓ qué barrera existe;
- ✓ qué discapacidad o necesidad concreta se plantea;
- ✓ si se trata de una parte común;
- ✓ qué solución técnica resulta adecuada;
- ✓ si existe una alternativa menos invasiva;
- ✓ cuál es el costo;
- ✓ quién debe afrontarlo;
- ✓ si requiere autorización de la asamblea;
- ✓ si modifica elementos comunes;
- ✓ si afecta la seguridad del edificio;
- ✓ y qué normativa específica resulta aplicable.

La respuesta debe construirse sobre el **caso concreto**, evitando tanto la negativa automática como la realización de obras sin respaldo técnico o jurídico.

EL ADMINISTRADOR FRENTE A LA ACCESIBILIDAD

Una buena práctica puede incluir: Escuchar, y registrar las dificultades concretas que plantea la persona.

Luego relevar, identificar dónde se encuentra la barrera: ingreso, ascensor, palier, escalera, cochera, salón de usos múltiples, terraza u otro espacio común. Recordemos que en los sectores propios el consorcio no tiene injerencia.

Cuando corresponda, y tal vez sea en la mayoría de los casos, recurrir a un profesional especializado para determinar la solución técnicamente adecuada. Se debe contar con el conocimiento sobre los últimos

adelantos tecnológicos que nos brindarán elementos a medida de las necesidades.

Luego presentar a los propietarios las alternativas, costos y consecuencias de cada solución para que opten. Y adopten la decisión conforme al régimen de propiedad horizontal.

Una alarma luminosa puede ser indispensable para una persona con discapacidad auditiva y, al mismo tiempo, complementar la seguridad general del edificio. Y una circulación libre de obstáculos mejora la seguridad de todos.

UNA MIRADA DIFERENTE SOBRE EL EDIFICIO. EL DISEÑO UNIVERSAL

La accesibilidad no debería aparecer en la agenda del consorcio únicamente cuando una persona presenta una discapacidad y solicita una adaptación.

El concepto de **diseño universal** propone pensar los espacios desde el comienzo para que puedan ser utilizados por la mayor cantidad posible de personas. Esto también beneficia a quienes hoy no tienen una discapacidad. Una puerta automática puede ser útil para una persona que utiliza silla de ruedas, pero también para alguien que lleva bolsas.

Una señalización clara puede

ayudar a una persona con discapacidad visual, pero también a un visitante que ingresa por primera vez o a quien va distraído.

Una alarma luminosa puede ser indispensable para una persona con discapacidad auditiva y, al mismo tiempo, complementar la seguridad general del edificio.

Y una circulación libre de obstáculos mejora la seguridad de todos.

Por eso, quizás el desafío para los consorcios no sea simplemente “cumplir con la accesibilidad”, sino empezar a pensar los edificios desde otra perspectiva.

Porque un edificio accesible no es solamente aquel al que se puede entrar, es aquel en el que se puede entrar, circular,

orientarse, comunicarse y utilizar los espacios comunes con la mayor autonomía posible.

ACTUALIDAD CABA: NUEVO SÍMBOLO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Un dato de actualidad merece un lugar destacado.

La **Ley 6.885 de CABA**, promulgada en enero de 2026, adoptó en la Ciudad el nuevo Símbolo de Accesibilidad Universal desarrollado por Naciones Unidas. La norma establece una implementación progresiva y prevé su coexistencia con la simbología actualmente utilizada para identificar distintos tipos de discapacidad.





La ley establece un marco de transición gradual para que tanto las instituciones públicas como las privadas incorporen progresivamente esta nueva imagen en sus señalizaciones, canales de comunicación y cartelera digital o física. En los edificios de propiedad horizontal (consorcios) de la Ciudad de Buenos Aires, la aplicación de la Ley CABA 6.885 genera obligaciones específicas para el consorcio.

1. ¿Quién debe hacerse cargo?

La responsabilidad legal de mantener, adecuar y señalizar las áreas comunes recae sobre el consorcio de copropietarios, siendo el administrador el encargado de ejecutar las medidas.

2. ¿Cómo se aplica el nuevo símbolo en el edificio?

El nuevo logotipo de accesibilidad universal de la ONU debe reemplazar progresivamente las señalizaciones en las áreas comunes del consorcio que identifiquen un entorno completamente accesible:

→ **Ingreso principal y palieres:** Si el acceso al edificio, el hall y los pasillos cumplen con los requisitos de accesibilidad universal, la cartelera informativa debe portar el nuevo diseño.

→ **Ascensores y tótems digitales:** Las pantallas informativas, botoneras adaptadas o carteles de los ascensores entran dentro de la actualización obligatoria.

3. Excepción muy importante: la silla de ruedas clásica se mantiene

Es fundamental recordar que,

para la infraestructura destinada exclusivamente a la movilidad reducida, el logotipo tradicional de la persona en silla de ruedas no debe quitarse. Por ejemplo:

- Rampas de acceso físicas.
- Cocheras fijas asignadas para personas con discapacidad motriz.
- Plataformas elevadoras mecánicas.

En estos tres casos, la señalización específica de la silla de ruedas se mantiene porque identifica una ayuda técnica estrictamente motriz.

4. Plazos y adecuación técnica

Al tratarse de una transición gradual, los consorcios existentes no están obligados a cambiar de inmediato toda su cartelera de un día para el otro, pero sí deben incorporar el nuevo símbolo en cualquier obra de remodelación, reparación o nueva señalización que se apruebe en la asamblea. Es importante destacar que el símbolo tradicional de la silla de ruedas no desaparece por completo: se seguirá usando de forma específica y exclusiva para identificar infraestructura destinada únicamente a la discapacidad motriz.

El nuevo logotipo de la ONU se utilizará de forma general para representar entornos globalmente accesibles.

Representa una **actitud activa y en movimiento**.

Simboliza la **accesibilidad universal**, abarcando

no solo la discapacidad motriz, sino también la intelectual, auditiva, visual y de cualquier otra índole.

El círculo exterior representa la **inclusión plena global** y el alcance de las Naciones Unidas.

Y en septiembre de 2026, mediante el Decreto 327/2026, se designó a **COPIDIS** como autoridad de aplicación de esa ley, facultándola para dictar las normas complementarias y operativas necesarias para su implementación.

Es un cambio simbólico, pero también conceptual: la accesibilidad deja de asociarse exclusivamente con una discapacidad determinada y se presenta como una condición necesaria para que los entornos puedan ser utilizados por todas las personas.

FUENTES NORMATIVAS Y DE CONSULTA

✓ **Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad**, Ley 26.378; jerarquía constitucional por Ley 27.044.

✓ **Ley 22.431**, Sistema de Protección Integral de las Personas con Discapacidad, especialmente arts. 20 y 21.

✓ **Ley 24.314**, modificación de los arts. 20, 21 y 22 de la Ley 22.431.

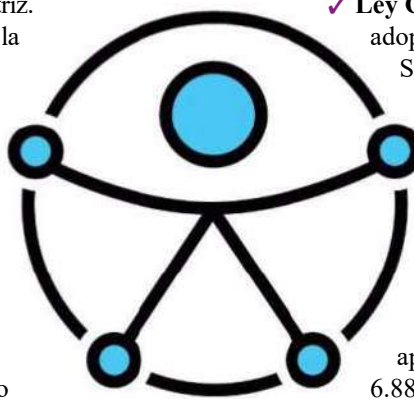
✓ **Decreto 914/1997**, reglamentario de los arts. 20, 21 y 22 de la Ley 22.431.

✓ **Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires**, apartado 3.4, Medios de Salida y Accesibilidad.

✓ **Resolución 64/COPIDIS/2025**, aprobación del Manual de Buenas Prácticas en Accesibilidad Universal.

✓ **Ley CABA 6.885**, adopción del nuevo Símbolo de Accesibilidad Universal.

✓ **Decreto CABA 327/2026**, designación de COPIDIS como autoridad de aplicación de la Ley 6.885. ■



Nuevo canal SIRO✓

Cobrá con QR!



Reducí
costos!

0.8% + iva

Acreditación
inmediata✓

Aceptá todas las billeteras



MODO

NaranjaX



**personal
pay**



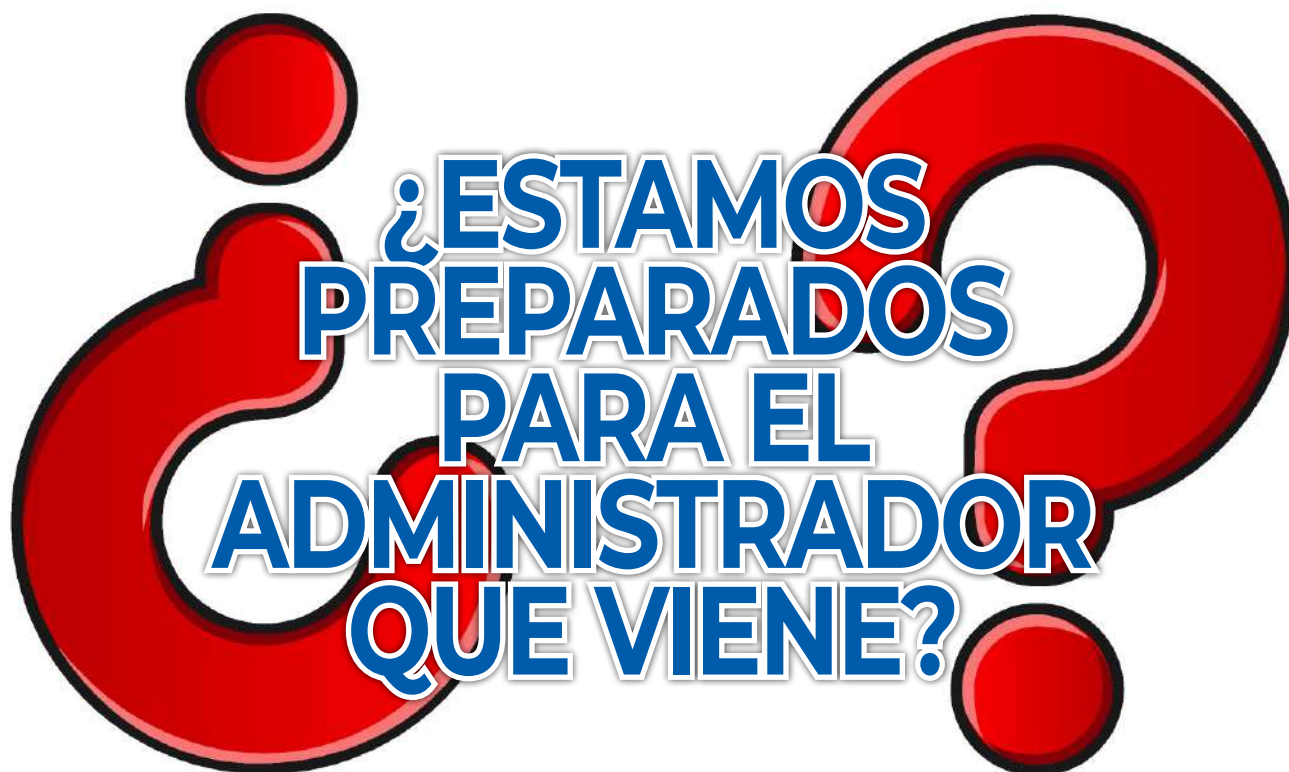
Consultá con tu ejecutivo de
cuenta o contactanos al:



351 322-9808

WWW.ONLINESIRO.COM.AR

SIRO✓
BANCO ROELA



El mundo está cambiando y muchos de esos cambios está llegando a los consorcios, generando cuestiones a considerar que administradores y propietarios ya no podemos ignorar. Hay muchas preguntas para hacernos y no tenemos todas las respuestas, por ello convocamos a especialistas para que nos ilustren en nuestro próximo evento.

No hace tanto tiempo, la pandemia nos dejó algunas enseñanzas con sabor amargo, en esa oportunidad no la vimos venir y tuvimos que modificar prácticas sobre la marcha ¿cómo decirlo? en base a ensayo y error. En la actualidad, sin embargo, supimos reconocer que hay muchas pistas. Estamos viviendo más años, es un hecho de la realidad con diferentes implicancias, en lo que a nuestra temática respecta, tenemos que preparar nuestras viviendas con todo aquello que nos facilite la estadía. Eso representará cambios en la arquitectura, la incorporación de servicios y tecnología y por ende un nuevo modo de administrar.

Los nuevos desafíos nos permite preguntarnos:

- ¿Cómo lograr en cada provincia la adecuación a propiedad horizontal de los conjuntos inmobiliarios?
- ¿Qué puede hacer realmente la inteligencia artificial por mi administración?
- ¿Cómo anticiparme a los problemas eléctricos y

estructurales antes de que se conviertan en una emergencia?

¿Hasta dónde llega la responsabilidad del consorcio frente a un robo o un hurto?

¿Qué tan diferente es la administración en distintas jurisdicciones?

¿Cómo serán los edificios cuando las nuevas generaciones y una población cada vez más longeva tengan otras necesidades y formas de habitar?

¿Y cómo puedo hacer crecer mi administración sin que crecer signifique trabajar cada vez más?

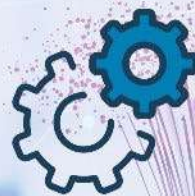
Estas preguntas no pertenecen al futuro tenemos que dar estas respuestas, ahora.

Por eso, el próximo **23 de octubre**, AIERH propone una jornada diferente:

UN ENCUENTRO PRESENCIAL PARA DETENERNOS, SALIR POR UNAS HORAS DE LA URGENCIA COTIDIANA Y PENSAR QUÉ VIENE DESPUÉS.

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, F.ATERYH, 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.



UN DÍA PARA MIRAR MÁS ALLÁ DE LA LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS, EL RECLAMO Y LA URGENCIA.

La propuesta va todavía más lejos, administrar el futuro también significa hablar de sostenibilidad, residuos, compost, nuevas formas de convivencia, cohousing intergeneracional e inteligencia artificial aplicada a la operatividad.

La jornada cerrará justamente con esta mirada: estrategias de crecimiento sostenible, escala y rentabilidad para el administrador actual.

No queremos solamente hablar de lo que cambia, queremos preguntarnos cómo prepararnos para ese cambio, porque el administrador que viene necesitará

mucho más que conocimiento normativo, necesitará criterio, herramientas y capacidad para anticiparse.

Y más que nunca la expresión: “administrar un edificio” es gestionar personas, tecnología, riesgos, recursos, nuevas formas de convivencia y comunidades que también están cambiando.

LA INVITACIÓN ES SIMPLE:

Acompañanos a pensar

cómo será la administración que viene.

Una jornada presencial.

Un espacio para actualizarse.

Un espacio para encontrarse.

Un espacio para hacerse preguntas.

Y, sobre todo, un espacio para llevarse ideas que puedan aplicarse cuando volvamos a la administración el lunes siguiente.

23 DE OCTUBRE | NOVOTEL BUENOS AIRES

Av. Corrientes 1334 – CABA

Informes e inscripción: info@aierh.org.ar



**Instalaciones
Eléctricas**

Urgencias

Puesta a Tierra

EMPRESA DE
INGENIERIA
ELECTRICA
PROFESIONAL

FACTURACION LEGAL
PERSONAL REGISTRADO ART

Edenor EDESUR

EVITE
RIESGOS

Installpower S.A.

Whatsapp 11-4064-9124



Para anunciar en

**GESTION DE
CONSORCIOS**

PUBLICACION DE LA ASOCIACION INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a info@aierh.org.ar

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



QUÉ DEBEN PREPARAR LOS CONSORCIOS ANTES DEL 1º DE NOVIEMBRE

La Ley de Modernización Laboral creó un nuevo mecanismo para asistir al empleador en el pago de determinadas obligaciones derivadas de la extinción de la relación laboral. Los consorcios, como empleadores del sector privado, quedan alcanzados. Qué cambia, qué debe hacer el administrador y por qué noviembre exige tener preparada la gestión.

Comenzaremos por comentar (sin profundizar otros efectos que sí serán perjudiciales oportunamente para los trabajadores en general, sin distinción de la actividad) que el FAL no reemplaza la indemnización, sino que crea una reserva financiada mensualmente para asistir al empleador frente a determinadas obligaciones indemnizatorias.

La ley establece que el fondo alcanza a empleadores del sector privado y contempla, entre otras obligaciones, preaviso, integración del mes de despido, indemnización por antigüedad y otros supuestos de extinción. También aclara que la cobertura corresponde a trabajadores registrados con una antigüedad mínima de 12 meses al momento de la extinción.

La implementación del Fondo de Asistencia Laboral (FAL) entra en una nueva etapa. El régimen creado por la Ley de Modernización Laboral N.º 27.802, reglamentado por el Decreto N.º 408/2026 y recientemente completado

por la Comisión Nacional de Valores (CNV), comenzará a regir el **1º de noviembre de 2026**.

Para los consorcios de propietarios que tienen trabajadores en relación de dependencia, la fecha no debería pasar inadvertida: el consorcio es el empleador y, por lo tanto, deberá adecuar su operatoria al nuevo régimen.

La Ley 27.802 creó los Fondos de Asistencia Laboral con el objetivo de **coadyuvar al cumplimiento de determinadas obligaciones derivadas de la extinción de la relación laboral**. El régimen alcanza a los empleadores del sector privado y contempla determinados conceptos indemnizatorios previstos en la Ley de Contrato de Trabajo y en estatutos profesionales.

El Decreto 408/2026 reglamentó el sistema y confirmó que sus disposiciones son aplicables a los empleadores del sector privado, con las exclusiones expresamente previstas por la ley.

En consecuencia, los consorcios empleadores



1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Unificación de alícuotas y compañías de ART

En CMD & ASOCIADOS, simplificamos la gestión de tus ART. Unificamos las alícuotas y las compañías para que siempre pagues lo mismo en todos tus edificios. ¡Pedinos un análisis sin compromiso!

www.cmdasociados.com.ar

Especialistas en Seguros para Consorcios.

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



entidades sin fines de lucro que cumplan los parámetros establecidos.

Por ello, no resulta conveniente determinar la alícuota simplemente por la cantidad de trabajadores que tiene un consorcio. Será necesario verificar la condición que corresponda conforme al régimen.

¿ES SIMPLEMENTE UN NUEVO COSTO PARA EL CONSORCIO?

Este es probablemente uno de los primeros interrogantes que aparecerán en las administraciones.

La respuesta requiere una precisión.

La Ley establece una contribución al FAL, pero simultáneamente dispone una reducción de las contribuciones patronales con destino a la seguridad social equivalente a la contribución que corresponda al Fondo, en las condiciones previstas por el régimen.

Por lo tanto, no debería explicarse el mecanismo simplemente como si se tratara de un porcentaje adicional que se agrega sin compensación alguna a las cargas patronales.

La forma concreta en que esto será reflejado en la operatoria de las declaraciones y pagos deberá ser considerada conjuntamente con las instrucciones y procedimientos que establezca ARCA.

UNA GESTIÓN QUE EL ADMINISTRADOR NO DEBERÍA DEJAR PARA ÚLTIMO MOMENTO

El Decreto 408/2026 establece que, **antes del ingreso de la primera contribución mensual al FAL**, el

empleador deberá:

1. Elegir una entidad habilitada por la CNV.
2. Seleccionar el vehículo de inversión colectiva correspondiente.
3. Acordar la apertura de la Cuenta Individual del Empleador.
4. Obtener el identificador denominado **ID FAL**.
5. Informar ese ID a ARCA en la forma y condiciones que establezca el organismo.

La entidad habilitada deberá informar, además, la cuenta bancaria del vehículo de inversión colectivo habilitada para recibir las contribuciones.

Para el administrador de consorcios esto significa que la implementación no debería quedar reducida a una modificación automática en la liquidación de sueldos.

Habrà una decisión y una gestión previa del empleador que deberá ser organizada y documentada.

El consorcio sigue siendo responsable frente al trabajador, este es uno de los aspectos jurídicos más importantes del nuevo régimen.

comprendidos en el régimen deberán prepararse para su implementación.

¿QUÉ ES EL FAL?

El Fondo de Asistencia Laboral funciona mediante una **cuenta individual del empleador**, constituida como un patrimonio separado, independiente, inembargable y afectado específicamente a las finalidades previstas por la ley.

Los recursos se integrarán con contribuciones mensuales obligatorias y sus rendimientos. La cuenta será administrada a través de una entidad habilitada por la CNV y los fondos deberán mantenerse afectados a las obligaciones laborales que contempla el régimen.

No se trata, por lo tanto, de una cuenta bancaria común del consorcio ni de una reserva de libre disponibilidad.

La reglamentación establece que el sistema se instrumentará mediante vehículos de inversión colectiva autorizados por la CNV, como fondos comunes de inversión o fideicomisos financieros.

El Fondo de Asistencia Laboral funciona mediante una cuenta individual del empleador, constituida como un patrimonio separado, independiente, inembargable y afectado específicamente a las finalidades previstas por la ley.

¿CUÁNTO DEBERÁ APORTAR EL EMPLEADOR?

La Ley 27.802 establece una contribución mensual obligatoria del:

- **2,5 % para las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMEs).**
- **1 % para las grandes empresas.**

El porcentaje se aplica sobre las remuneraciones que constituyen la base para el cálculo de las contribuciones patronales con destino al SIPA de cada trabajador. La ley prevé además la posibilidad de incrementar esos porcentajes dentro de determinados límites y bajo las condiciones establecidas por la propia norma.

Aquí aparece una cuestión que será particularmente relevante para la administración de consorcios: **la categorización del empleador.**

El Decreto 408/2026 establece que, a los efectos del FAL, se consideran MiPyMEs aquellas que cuentan con el certificado que acredita esa condición conforme a la normativa aplicable. También contempla a determinadas

Avanzar es también saber con quién contar.

En Estudio Schwartz combinamos años de experiencia en el rubro con un enfoque ágil y actual, para que tu consorcio funcione sin sobresaltos. El mismo respaldo de siempre, con la eficiencia que hoy necesitas.

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



Respaldo. Eficiencia. Futuro.

www.estudio-schvartz.com.ar

☎ 11 5995 7251

📷 [estudio.schvartz](https://www.instagram.com/estudio.schvartz)

EL FAL NO MODIFICA NI SUSTITUYE EL RÉGIMEN INDEMNIZATORIO VIGENTE

La propia Ley 27.802 dispone expresamente que el régimen no altera la responsabilidad del empleador por las obligaciones derivadas de la extinción del contrato. Incluso si la cuenta del FAL no tuviera fondos suficientes, la responsabilidad del empleador permanece intacta.

La ley es categórica al establecer que la existencia, inexistencia o insuficiencia de recursos en la cuenta no limita, reduce, altera ni condiciona la responsabilidad del empleador por el pago íntegro de las obligaciones laborales.

En otras palabras:

El FAL es un mecanismo de asistencia financiera para determinadas obligaciones laborales; no es un seguro que transfiera al Fondo la responsabilidad del empleador.

Esto resulta especialmente importante en el ámbito de la propiedad horizontal, donde muchas veces existe la percepción de que una determinada obligación económica puede ser trasladada automáticamente a un tercero. No es así en este caso.

¿QUÉ OCURRE CUANDO TERMINA UNA RELACIÓN LABORAL?

Cuando se produce una extinción que se encuentra dentro de los supuestos contemplados por la ley, el empleador podrá optar por utilizar los recursos disponibles en su cuenta FAL para afrontar total o parcialmente las obligaciones alcanzadas.

La ley contempla, entre otros, determinados supuestos vinculados con preaviso, integración del mes de despido, antigüedad y distintas formas de extinción previstas en la Ley de Contrato de Trabajo. También incorpora las indemnizaciones de preaviso, integración y despido previstas en estatutos profesionales.

La utilización de los recursos no es automática. El empleador deberá comunicar su decisión a la entidad administradora y presentar la información y documentación exigida por el régimen, incluyendo los datos del trabajador, la causa y fecha de extinción, la liquidación practicada y el monto que se pretende cancelar con recursos del Fondo.

La entidad administradora, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos, deberá efectuar la transferencia correspondiente dentro del plazo previsto por la ley.

Una protección que exige tener correctamente registrada la relación laboral

El FAL sólo brinda cobertura respecto de trabajadores registrados con una antigüedad mínima de **12 meses** respecto de la fecha de extinción.

La ley excluye expresamente a los trabajadores no registrados. Y si existiera una registración deficiente, la cobertura queda limitada a los datos efectivamente

registrados, sin perjuicio de la responsabilidad integral del empleador por las diferencias que correspondan.

Para los consorcios, esto vuelve a poner en primer plano una cuestión esencial de la administración laboral: **la correcta registración de los trabajadores.**

Categoría, jornada, remuneración, fecha de ingreso y demás datos declarados adquieren también relevancia frente al funcionamiento del nuevo Fondo.

¿Qué pasa con el período inicial?

El régimen contempla un período de carencia.

La Ley 27.802 dispone que el FAL no responderá por las extinciones laborales hasta que haya recibido contribuciones correspondientes a **al menos seis períodos mensuales**, conforme a la reglamentación.

Este punto merece especial atención durante los primeros meses de implementación.

No debe generarse la expectativa de que una contribución realizada al comienzo del sistema significa que, desde ese mismo momento, cualquier desvinculación quedará cubierta por los recursos del Fondo.

La CNV completó el esquema

El 16 de septiembre de 2026 la Comisión Nacional de Valores dictó la **Resolución General 1167/2026**, mediante la cual reglamentó los Productos de Inversión Colectiva destinados a los Fondos de Asistencia Laboral.

La norma establece el régimen aplicable a los fondos comunes de inversión abiertos y fideicomisos financieros destinados a instrumentar los FAL, define requisitos para las entidades habilitadas y establece

reglas sobre funcionamiento, información, portabilidad, inversiones, asignación de oficio y otros aspectos operativos.

Con esta reglamentación se completa una parte sustancial del esquema necesario para que el sistema pueda comenzar a operar.

El administrador frente a una nueva tarea

La entrada en vigencia del FAL incorpora una nueva dimensión a la gestión laboral del administrador de consorcios.

Hasta ahora, frente a una eventual desvinculación, la preocupación central estaba puesta en determinar correctamente la liquidación final, las obligaciones indemnizatorias y la disponibilidad de fondos del consorcio.

A partir de la implementación del FAL habrá que agregar otra pregunta:

¿Cómo está organizada la cuenta FAL del consorcio y cuál es el procedimiento para utilizarla?

Esto supone trabajar coordinadamente con quien realiza la liquidación de haberes y con el propio consorcio.

También será importante conservar la documentación relacionada con la elección de la entidad habilitada, la apertura de la cuenta, el ID FAL, las contribuciones

La ley contempla, entre otros, determinados supuestos vinculados con preaviso, integración del mes de despido, antigüedad y distintas formas de extinción previstas en la Ley de Contrato de Trabajo.



NUEVA ORDENANZA
EN CABA

CONTROL DE ROEDORES

II. RESOL-2026-282-GCABA-APRA

Cumplí con la normativa vigente
y mantené tus espacios seguros.



PREVENCIÓN
Y CONTROL



EMPRESA
INSCRIPTA



RESPALDO
PROFESIONAL



+54 9 11 6110-4396

✉ info@bioefia.com.ar

🌐 www.grupoefia.com.ar

📷 [@grupoefia](https://www.instagram.com/grupoefia)



efectuadas y los movimientos que registre el Fondo.

CHECK-LIST PARA EL ADMINISTRADOR

Antes del 1° de noviembre

- ☐ Verificar que el consorcio se encuentre correctamente identificado como empleador.
- ☐ Revisar la situación registral de todos los trabajadores.
- ☐ Controlar fechas de ingreso, remuneraciones y demás datos declarados.
- ☐ Determinar la condición que corresponde a efectos de la alícuota del FAL.
- ☐ Analizar las alternativas de entidades habilitadas.
- ☐ Seleccionar el vehículo de inversión correspondiente.
- ☐ Gestionar la apertura de la Cuenta Individual del Empleador.
- ☐ Obtener el **ID FAL**.
- ☐ Informar el ID a ARCA conforme al procedimiento establecido.
- ☐ Coordinar con el liquidador de sueldos la implementación del régimen.
- ☐ Incorporar la documentación del FAL al legajo administrativo del consorcio.
- ☐ Informar al consorcio sobre la implementación y su incidencia en la gestión laboral.

UNA NUEVA HERRAMIENTA, UNA NUEVA RESPONSABILIDAD DE GESTIÓN

La llegada del Fondo de Asistencia Laboral no elimina la responsabilidad laboral del consorcio ni convierte al administrador en un mero operador financiero, por el contrario, agrega una nueva obligación de **organización, control y seguimiento**.

Para los administradores, noviembre no debería ser el punto de partida sino la fecha en la que el sistema encuentre al consorcio preparado.

Porque en materia laboral, como en tantas otras áreas de la propiedad horizontal, **anticiparse también es administrar**.

Fuentes normativas

- Ley N.º 27.802 — Ley de Modernización Laboral, Título II, Fondo de Asistencia Laboral.
- Decreto N.º 408/2026 — Reglamentación del Título II de la Ley 27.802.
- Resolución General CNV N.º 1167/2026 — Productos de Inversión Colectiva de Fondos de Asistencia Laboral.
- Convenio Colectivo de Trabajo N.º 589/10 — Personal de edificios de renta y horizontal. ■

¿QUÉ CAMBIA Y QUÉ NO CAMBIA?

CON EL FAL	NO CAMBIA
Se crea una cuenta individual del empleador.	El consorcio continúa siendo el empleador.
Existe una contribución mensual obligatoria.	No se modifica el régimen indemnizatorio.
Los recursos se destinan a determinadas obligaciones laborales.	El empleador continúa siendo responsable frente al trabajador.
Se incorpora la intervención de entidades habilitadas por la CNV.	La insuficiencia del Fondo no libera al empleador.
ARCA interviene en la canalización de las contribuciones.	Continúa siendo fundamental la correcta registración laboral.
Se requiere un ID FAL.	La liquidación final debe realizarse conforme a la legislación laboral aplicable.

Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

ingenieriaeyh@gmail.com

www.frentek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)

GC GRUPO
CREMONESI
grupocremonesi.com.ar

Desde
- 1966 -



CPA

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



REUTILIZAR RESTOS VERDES

La Ciudad cuenta con tres Centros de Compostaje ubicados en Palermo, Chacarita y Villa Soldati dónde se tratan los restos verdes. Pero qué es y para que podría servir el compost no está muy difundido en zonas urbanizadas.

Son alrededor de 8 mil metros cuadrados dedicados a la revalorización de más de 700 toneladas mensuales de restos verdes provenientes de la Ciudad y el compost obtenido de este proceso es utilizado para mejorar los suelos de los parques y las plazas.

¿QUÉ SON LOS RESTOS VERDES?

Los restos verdes son una fracción de los residuos sólidos urbanos compuesta por hojas caídas, césped cortado, restos de flores y pequeñas ramas.

¿CUÁLES SON LAS TAREAS DE LOS CENTROS DE COMPOSTAJE?

Los Centros de Compostaje se ocupan de tratar los restos verdes para reducir las toneladas de residuos que se entierran en el relleno sanitario, de generar un abono natural (compost) para nutrir y mejorar los suelos del espacio público, y de

concientizar y promocionar acerca del cuidado del ambiente.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CENTROS DE COMPOSTAJE

Los centros de compostaje trabajan de 8 a 13 hs. Cada uno cuenta con un equipo de entre 2 y tres empleados (encargado, operador y responsable técnico) y procesan alrededor de 40 toneladas por día.

¿EN QUÉ CONSISTE LA REVALORACIÓN DE LOS RESTOS VERDES?

En los centros se realiza un proceso de compostaje aeróbico en hileras, en el cual la materia orgánica se descompone por acción de los microorganismos que se encuentran en ella y la transforman en compost.

¿QUÉ ES EL COMPOST?

El compost es un abono natural utilizado como fertilizante de suelos,

que aporta estructura, materia orgánica y nutrientes, mejorando considerablemente sus condiciones.

¿QUÉ SUCEDE CON EL COMPOST QUE SE OBTIENE DE LA VALORIZACIÓN DE LOS RESTOS VERDES?

El compost obtenido del proceso es entregado, de manera gratuita, a las empresas de mantenimiento de espacios verdes y áreas del Gobierno de la Ciudad que lo necesiten. Se utiliza con mayor frecuencia en la siembra de pasto, en el arreglo de canchales y jardines y en el mantenimiento de las huertas ubicadas en cada Centro. ■

FUENTE

https://buenosaires.gob.ar/gcaba_historico/jefatura-de-gabinete/higiene/reciclado/centros-de-compostaje

LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

RPA

(Registro Público de Administradores)

**Libro de Firmas
Libro de Registro de Propietarios**

IGJ

(Inspección General de Justicia)

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

GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

**Rúbrica de documentación laboral TAD
Libro de Órdenes
Informe de rúbricas anteriores**

OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

**Matrículas RPA/DDJJ anual consorcios
Registro de empleadores/Obleas AGC
Trámites ante el GCBA**

Valores preferenciales para socios de AIERH

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





 (+54 9 11) 5017-9000

 caldencontroldeplagas

 caldencontroldeplagas

 company/calden-control-de-plagas

Av. Rivadavia 4282 P.B. - Comuna N° 5 - C1205AAG - Tel/Fax: 4983-8726 (Lin. Rot.)
calden@caldenonline.com.ar - www.caldenonline.com.ar

Quejas, denuncias y sugerencias, dirigirse a la Agencia de Protección Ambiental, Lima 1111 C.A.B.A. de 09:00 a 14:00 hs.



caldén[®]
CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° R.L. 2016-15312319 - C.U.I.T 30-71441360-7

30 días de compromiso y tranquilidad

- Líderes en la atención a consorcios
- Personal en relación de dependencia con A.R.T.
Único sistema que brinda total respaldo y seguridad
para administradores y vecinos
- Sistema de trabajo diseñado especialmente para tratamientos
en presencia de niños, ancianos, personas alérgicas y mascotas

Escanee el código
y visite nuestra web



NUEVAS PAUTAS Y LA IMPORTANCIA DE PREVENIR LAS PLAGAS

La Ciudad incorporó nuevas medidas para la prevención y el control de roedores. Qué deben tener en cuenta los administradores y por qué la prevención no debería limitarse a una fumigación periódica. La presencia de roedores en un edificio no es solamente un problema de higiene. Puede convertirse en una cuestión de salud ambiental, mantenimiento y responsabilidad del consorcio.

Luego de varias idas y venidas en las que se dejaron sin efecto normas que disponían la obligatoriedad del control de plagas sujeto a consideración del consorcio, en septiembre de 2026, la Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (APRA) dictó las Resoluciones N.º 281 y 282, destinadas a fortalecer las medidas de prevención y control de roedores y a establecer un registro para las empresas que prestan servicios de desratización.

La nueva regulación incluye expresamente a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, a través de su administrador.

Antes de analizar las nuevas resoluciones, no queremos ignorar que la suspensión del control permitida oportunamente por las autoridades, pudo generar un ambiente propicio para la reproducción de los roedores que hoy se pretende volver a atacar.

Esperamos se tenga consideración respecto de algunos consorcios cuyo éxito en la extinción/control de plagas pudiera resultar de mayor dificultad y no se pretenda responsabilizar a sus administradores que solo respondieron a las decisiones asamblearias, dentro del marco normativo que se aprobó oportunamente.

¿QUÉ ESTABLECEN LAS NUEVAS RESOLUCIONES PARA LOS CONSORCIOS?

La Resolución N.º 282/2026 establece que los responsables de las actividades

y establecimientos alcanzados deben realizar tratamientos de prevención y control de roedores de acuerdo con la periodicidad prevista en su Anexo I (Ver cuadro adjunto).

En el caso de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el Anexo establece una frecuencia trimestral, con carácter recomendable.

Los tratamientos deben ser realizados por empresas autorizadas por APRA, conforme al régimen establecido por la Resolución N.º 281/2026.

Además, el responsable debe conservar y exhibir, cuando sea requerido por la autoridad competente, el certificado vigente que acredite la realización del tratamiento.

La resolución estableció un plazo de 45 días desde su publicación para que los responsables de los establecimientos alcanzados adecuen sus instalaciones a las medidas previstas.



PERIODICIDAD

Establecimiento	Obligatoriedad	Frecuencia
Obras públicas o privadas, demoliciones, excavaciones, movimientos o remociones de suelo,	OBLIGATORIO	TRIMESTRAL/Se recomienda Mensual
Acopio, depósito, clasificación, reciclado de metales y desechos metálicos	OBLIGATORIO	TRIMESTRAL/Se recomienda Mensual
Depósitos y centros logísticos	RECOMENDABLE	BIMESTRAL
Generadores especiales de residuos urbanos	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Locales de representación con capacidad mayor a 350 asistentes	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Locales de diversión	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Residencias para personas mayores	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Establecimientos de sanidad con internación	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Servicios de alojamiento	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Estaciones de servicio	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Establecimientos educativos	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Establecimientos gastronómicos y/o de expendio de comida y/o almacenamiento de alimentos	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Estacionamientos con zona subterránea	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Estaciones de subterráneos	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL
Edificios públicos	RECOMENDABLE	TRIMESTRAL

EMPRESAS REGISTRADAS: UN DATO QUE EL ADMINISTRADOR NO DEBERÍA PASAR POR ALTO

La Resolución N.º 281/2026 creó la “Nómina de empresas prestadoras de servicios de desratización”, cuya inscripción es obligatoria para quienes desarrollen esta actividad en la Ciudad.

Las empresas registradas deben, entre otras obligaciones, mantener actualizado el plan de trabajo y confeccionar la correspondiente “Constancia de servicio de desratización”. La inscripción tiene una vigencia de dos años.

Por eso, frente a la contratación de un servicio de desratización para un consorcio, ya no alcanza con verificar solamente el presupuesto o el costo del servicio. También resulta necesario comprobar que el prestador se encuentre dentro del régimen de empresas autorizado por la Ciudad.

PREVENIR ANTES DE COMBATIR

La desratización es una herramienta de control, pero la prevención comienza mucho antes de colocar un cebo o contratar una empresa especializada.

Un edificio puede ofrecer condiciones favorables para la aparición y permanencia de roedores cuando existen residuos accesibles, lugares de refugio, acumulación de objetos en desuso, deficiencias de mantenimiento o aberturas que permiten el ingreso.

La propia APRA señala, entre los factores que favorecen la proliferación de roedores en la Ciudad, la alta densidad poblacional, la disponibilidad de alimentos derivada de la generación de residuos, la existencia de redes subterráneas y espacios aptos para su refugio y reproducción.

Por eso, una política de prevención en un consorcio debería contemplar, entre otras cuestiones:

- ✓ mantener adecuadamente los sectores destinados a residuos;
- ✓ evitar la acumulación de objetos y materiales en desuso;
- ✓ controlar posibles puntos de ingreso;
- ✓ revisar sectores comunes, subsuelos, salas de máquinas y depósitos;
- ✓ mantener condiciones adecuadas de higiene;
- ✓ atender filtraciones, deterioros y espacios que puedan transformarse en refugio;
- ✓ controlar periódicamente la existencia de indicios de roedores;
- ✓ y llevar un registro de los tratamientos realizados.

El Ministerio de Salud de la Nación también recomienda eliminar elementos que puedan servir como refugio, mantener la basura en recipientes cerrados y sellar orificios por los que puedan ingresar roedores.

EL PROBLEMA DE LAS PLAGAS NO TERMINA EN LAS RATAS

Hablar de prevención de roedores permite incorporar una mirada más amplia: la gestión de plagas forma parte del mantenimiento preventivo del edificio.

Demostró ser una estrategia inadecuada, actuar cuando los vecinos comienzan a denunciar la presencia de ratas,

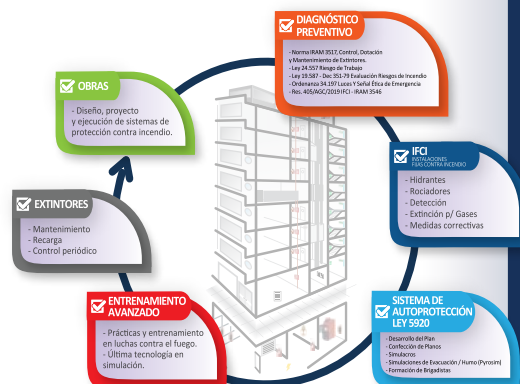


PREVENCIÓN INTEGRAL CONTRA INCENDIOS



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

cucarachas u otros vectores, la lógica preventiva implica identificar las condiciones que favorecen su aparición y corregirlas antes de que el problema se transforme en una infestación.

En este punto, existiendo nuevamente la obligatoriedad, el administrador podrá actuar: detectar, documentar, informar y proponer medidas de prevención, además de gestionar la contratación de prestadores cuando corresponda.

UNA CUESTIÓN DE SALUD AMBIENTAL

La preocupación no es meramente estética, los roedores pueden transmitir enfermedades a las personas a través del contacto con animales infectados o con sus secreciones. Entre las enfermedades vinculadas a los roedores se encuentran el hantavirus y la leptospirosis.

La prevención, por lo tanto, tiene también una dimensión sanitaria. Las recomendaciones oficiales incluyen impedir el ingreso de roedores, mantener los ambientes limpios, almacenar los alimentos de manera segura y eliminar posibles refugios.

Frente a este nuevo escenario, resulta conveniente que cada consorcio revise su esquema de prevención y control.

Una buena práctica podría incluir:



1. Verificar las condiciones de los espacios comunes.
 2. Identificar posibles puntos de ingreso o refugio.
 3. Contratar, cuando corresponda, empresas comprendidas en el registro establecido por APRA.
 4. Conservar las constancias y certificados de los servicios realizados.
 5. Informar a los consorcionistas sobre las medidas preventivas necesarias.
 6. Realizar seguimiento de las condiciones que puedan favorecer la aparición de roedores.
- Porque combatir una plaga cuando ya está instalada siempre será más complejo que evitar que el edificio se transforme en un lugar propicio para su desarrollo.

PARA TENER EN CUENTA

PH + CABA

Periodicidad indicada para propiedad horizontal:
TRIMESTRAL

Prestador: empresa autorizada por APRA

Documentación: conservar la constancia/certificado del servicio

Normativa: Resoluciones APRA N.º 281 y 282/2026 ■



SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD PARA EDIFICIOS Y VIVIENDAS



Ascensores
domiciliarios



Sillas
salvaescaleras

Asesoramiento e instalación profesional



ascensoresdomiciliarios.com.ar



Tel. (11) 6834-0904 • consultaslbsac@gmail.com





Por DISPOSICIÓN N.º 3644/DGDYPC/26 GCBA, el 8 de septiembre de 2026 se derogó el manual de buenas prácticas consorciales y será facultativo el hipervínculo de acceso al texto del reglamento de ph en las liquidaciones de expensas.

El año pasado mediante la Disposición DI-2025-521-GCABA-DGDYPC se había aprobado el Manual de Buenas Prácticas Consorciales y el artículo 2º estableció, a partir del 1º de abril de 2025, la incorporación del citado Manual, conjuntamente con el Reglamento de Propiedad Horizontal, a las liquidaciones de expensas de los consorcios mediante código QR, hipervínculo, enlace o cualquier otro medio fehaciente. Desde esa fecha se viene realizando.

Sin embargo, se ha considerado por la experiencia recogida desde la implementación de la medida revisar su alcance, y se consideró conveniente dejar sin efecto al “Manual de Buenas Prácticas Consorciales”, sin perjuicio de las obligaciones y deberes que resultan directamente de la Ley N° 941, su reglamentación, el Código Civil y Comercial de la Nación y demás normativa aplicable vale dicha aclaración ya que el manual hacía referencia a las normas que mantienen su vigencia en plenitud.

Respecto del Reglamento de Propiedad Horizontal, facilitar a los propietarios y demás sujetos interesados el acceso al Reglamento de Propiedad Horizontal constituye una práctica para favorecer el conocimiento de las normas que rigen cada consorcio.

Por ello, resulta oportuno mantener la **posibilidad** de incorporar a las liquidaciones de expensas un mecanismo de acceso al Reglamento de Propiedad Horizontal, otorgándole expresamente carácter facultativo y excluyendo su falta de implementación, como presupuesto de infracción o sanción en los términos de la Ley N° 941.

A continuación, transcribimos textualmente la parte dispositiva:

“Artículo 1º.- Derogar el artículo 1º de la Disposición DI-2025-521-GCABA-DGDYPC y dejar sin efecto el “Manual de Buenas Prácticas Consorciales” aprobado como Anexo I (IF-2025-06203412-GCABA-DGDYPC).

Artículo 2º.- Sustituir el artículo 2º de la Disposición DI-2025-521-GCABA-DGDYPC por el siguiente:

“Artículo 2º.- Los administradores de consorcios de propiedad horizontal podrán, con carácter facultativo, incorporar a las liquidaciones de expensas un código QR, hipervínculo, enlace u otro mecanismo de acceso al Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente al consorcio administrado.

La implementación de dicho mecanismo tendrá carácter exclusivamente informativo y voluntario. Su omisión no constituirá incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley N° 941 y su normativa reglamentaria, ni dará lugar por sí misma a la aplicación de sanción alguna.”

Artículo 3º.- Establecer que toda referencia al “Manual de Buenas Prácticas Consorciales” contenida en actos, comunicaciones, instructivos o contenidos institucionales dependientes de esta Dirección General deberá entenderse dejada sin efecto en cuanto implique su carácter obligatorio o su exigibilidad a los administradores inscriptos en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Artículo 4º.- La presente Disposición entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires.”

NOVEDADES DGDYPC

La Dirección General Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires informó la derogación del Manual de Buenas Prácticas Consorciales mediante la Disposición DI-2026-3644-GCABA-DGDYPC de fecha 8 de septiembre de 2026.

Se mantiene vigente la facultad de incorporar en las liquidaciones de expensas un código QR, hipervínculo o enlace digital que brinde a los consorcionistas acceso directo al Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente.



QUÉ CAMBIARÁ PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

Un proyecto de ley busca acelerar los procesos de desalojo y modificar algunas reglas procesales. La iniciativa ya obtuvo media sanción en el Senado y pasó a la Cámara de Diputados a la fecha de cierre de esta publicación. Mientras continúa el debate legislativo, resulta fundamental distinguir entre la propuesta y el régimen actualmente vigente.

La expresión “desalojo exprés” comenzó a instalarse con fuerza en el debate público a partir del proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, que propone modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y al Código Civil y Comercial en materia de locaciones y restitución de inmuebles.

Pero hay una primera precisión jurídica que resulta indispensable, no se trata de una autorización para que el propietario recupere el inmueble por sus propios medios ni de un desalojo automático a los diez días.

El proyecto modifica el procedimiento judicial, aunque la recuperación compulsiva del inmueble continuaría dependiendo de una decisión judicial y de su posterior ejecución.

¿EN QUÉ ESTADO SE ENCUENTRA LA INICIATIVA?

El proyecto fue presentado por el Poder Ejecutivo Nacional bajo el expediente PE-13/26. Luego de las modificaciones introducidas durante su tratamiento, el Senado le otorgó media sanción en agosto de 2026 y lo giró a la Cámara de Diputados.

El trámite parlamentario registra actualmente su pase a las comisiones de Asuntos Constitucionales y Legislación General de la Cámara de Diputados.

Por ello, las modificaciones que se describen en esta nota corresponden al texto aprobado por el Senado y sujeto todavía al tratamiento de la Cámara de Diputados. **No constituyen, al momento de esta publicación, el régimen vigente.**

EL PUNTO DE PARTIDA: DIEZ DÍAS PARA REGULARIZAR LA DEUDA NO PARA DESALOJAR

Uno de los aspectos que mayor repercusión tuvo fue el establecimiento de un plazo mínimo de diez días corridos para que el locatario regularice una deuda de alquiler antes de que pueda iniciarse la acción de desalojo en determinados supuestos de vivienda.

La regla propuesta exige una intimación fehaciente, en la que deberá precisarse la deuda y el lugar de pago y vencido el plazo sin que se produzca la regularización, el locador quedaría habilitado para promover la acción judicial.

Aquí aparece una diferencia fundamental entre el lenguaje periodístico y el jurídico:

“los diez días anunciados no significan diez días para desalojar”

Significa, en el esquema proyectado, diez días como plazo previo para regularizar la situación antes de iniciar la acción de desalojo. La demanda, la intervención del juez, la sentencia y su ejecución continúan formando parte del procedimiento.

LA MODIFICACIÓN PROCESAL: UN PROCESO MÁS BREVE

El proyecto busca que determinados procesos de desalojo tramiten mediante un procedimiento sumarisimo siendo la finalidad, reducir los tiempos del proceso y acotar la actividad probatoria en determinadas causales.

En particular, para los juicios fundados en la falta de pago o en el vencimiento del plazo contractual, el proyecto limita la prueba a la documental y pericial, eliminando la prueba confesional que actualmente contempla el artículo 685 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Esto constituye una modificación procesal relevante, pero no significa que el juez deba resolver sin prueba ni que desaparezca el derecho de defensa. Significa que el legislador proyecta un proceso con una estructura probatoria más limitada y, por lo tanto, potencialmente más rápida.

¿PUEDE EL PROPIETARIO RECUPERAR EL INMUEBLE INMEDIATAMENTE BAJO CAUCIÓN JURATORIA?

El proyecto también modifica las reglas vinculadas con la posibilidad de obtener la desocupación inmediata en determinados procesos de desalojo.

En los supuestos de falta de pago o vencimiento del contrato, el texto aprobado por el Senado prevé que el actor pueda solicitar la desocupación inmediata bajo **caución juratoria**, siempre conforme al procedimiento previsto.

La caución juratoria supone una garantía distinta de la caución real: no exige necesariamente la constitución previa de una garantía económica, sino el compromiso asumido bajo juramento.

Pero tampoco debe confundirse esta posibilidad con una autorización para actuar unilateralmente.

La desocupación anticipada es una **medida judicial**. El

propietario debe solicitarla dentro del proceso y será el juez quien determine si corresponde.

¿QUÉ SUCEDE SI EL RECLAMO DEL PROPIETARIO ES INCORRECTO?

El proyecto contempla también una consecuencia para aquellos casos en los que el actor obtenga una medida de desocupación inmediata ocultando hechos o documentos relacionados con la relación locativa o con el pago de alquileres.

En ese supuesto, la iniciativa prevé una multa de hasta **diez veces el último canon locativo**, en favor de la contraparte.

La previsión adquiere particular importancia porque la aceleración de un proceso no elimina la necesidad de acreditar correctamente los hechos que fundamentan la pretensión.

Para el propietario, esto refuerza la importancia de conservar:

- contrato de locación;
- comprobantes de pago;
- intimaciones;
- comunicaciones relevantes;
- constancias de deuda;
- documentación vinculada con la garantía;
- y toda otra prueba que permita acreditar de manera precisa la situación contractual.

LA NOTIFICACIÓN TAMBIÉN ADQUIERE IMPORTANCIA

Otro aspecto de interés es el régimen de

notificaciones.

El proyecto contempla la posibilidad de notificar la demanda en el inmueble objeto del desalojo o en el **domicilio electrónico constituido en el contrato**, cuando se configuren los presupuestos previstos por la norma.

Esto vuelve a colocar al contrato de locación en un lugar central.

La correcta identificación de domicilios y medios de comunicación deja de ser una cuestión meramente administrativa para convertirse en un elemento relevante frente a un eventual conflicto judicial.

EL LANZAMIENTO SIGUE SIENDO JUDICIAL

Hay una cuestión que conviene remarcar especialmente para evitar interpretaciones o especulaciones equivocadas:

“El propietario no puede cambiar la cerradura, retirar las pertenencias del inquilino, cortar los servicios o utilizar la fuerza para recuperar el inmueble.

La restitución compulsiva requiere intervención judicial.

El proyecto mantiene y refuerza las facultades vinculadas con la ejecución del lanzamiento, incluyendo la posibilidad de requerir auxilio de la fuerza pública y adoptar medidas necesarias para hacer efectiva la orden judicial.

Es decir, la eventual rapidez del nuevo procedimiento no transforma el desalojo en una vía de hecho.

El proyecto busca que determinados procesos de desalojo tramiten mediante un procedimiento sumarisimo siendo la finalidad, reducir los tiempos del proceso y acotar la actividad probatoria en determinadas causales.

¿QUÉ PASA CON LOS MENORES, PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y ADULTOS MAYORES?

El proyecto incorpora una previsión específica para situaciones de vulnerabilidad.

Cuando se acredite la presencia en el inmueble de menores de edad, personas con discapacidad o adultos mayores en situación de desamparo, el juez deberá dar intervención a los organismos de protección correspondientes y al Ministerio Público Tutelar antes de ejecutar el lanzamiento.

La iniciativa contempla además la posibilidad de establecer un plazo de hasta diez días para procurar una alternativa habitacional transitoria.

Se trata de una previsión que deberá ser analizada conjuntamente con las garantías constitucionales y convencionales involucradas en cada caso concreto.

CABA: UNA CUESTIÓN DE COMPETENCIA QUE NO DEBE PERDERSE DE VISTA

Otro aspecto particularmente importante para quienes trabajan en la Ciudad de Buenos Aires es la cuestión de la jurisdicción.

El proyecto modifica normas del **Código Procesal Civil y Comercial de la Nación**, por lo que su ámbito de aplicación procesal no debe confundirse con una reforma general de todos los códigos procesales provinciales.

La propia explicación difundida sobre la iniciativa destaca la diferencia entre las normas de fondo —de carácter nacional— y las normas procesales, cuya regulación corresponde a cada jurisdicción.

Por eso, cuando se habla de “desalojo exprés” resulta indispensable indicar **qué jurisdicción interviene y qué normativa procesal resulta aplicable**.

En CABA, la cuestión presenta además la particularidad de la Justicia Nacional en lo Civil, mientras continúa



el proceso de transferencia de competencias hacia la Justicia local.

¿QUÉ DEBERÍA TENER EN CUENTA UN ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS?

Aunque el proceso de desalojo corresponde al vínculo entre locador y locatario y no convierte al consorcio en parte del contrato de locación, el administrador puede encontrarse con situaciones vinculadas con una unidad cuyo ocupante se encuentra en conflicto con su propietario.

En esos casos resulta importante mantener claramente diferenciadas las relaciones jurídicas:

Locador – locatario: contrato de alquiler, canon, mora, restitución y desalojo.

Consorcio – propietario: expensas, obligaciones derivadas de la propiedad horizontal y cumplimiento del reglamento.

Consorcio – ocupante: obligaciones relacionadas con la convivencia, utilización de partes comunes y cumplimiento de las normas del edificio.

El administrador como representante legal del consorcio, **no** es quien dispone el desalojo de una unidad funcional ni puede intervenir como ejecutor de una decisión del propietario. A menos que se trate de un locatario reincidente en una infracción al reglamento de propiedad horizontal que ha sido judicializada en el marco de lo establecido art. 2069 del CCYC de la Nación.

Su actuación debe mantenerse dentro de las facultades que le otorga el Código Civil y Comercial, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea en cada uno de los casos.

UNA PALABRA QUE PUEDE GENERAR CONFUSIÓN

“Exprés” es una expresión periodística útil para describir el objetivo de la reforma, pero jurídicamente puede inducir a error.

El proyecto modifica normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, por lo que su ámbito de aplicación procesal no debe confundirse con una reforma general de todos los códigos procesales provinciales.



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

El proyecto no establece que un propietario pueda recuperar una vivienda simplemente porque transcurrieron diez días.

Lo que propone es modificar **el camino procesal** para determinados conflictos de locación, reducir etapas y prueba, facilitar determinadas medidas de restitución anticipada y establecer reglas específicas para la intimación previa.

La diferencia no es menor, es un proceso más rápido, pero sigue siendo un proceso judicial.

¿QUÉ PUEDE CAMBIAR PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS?

Si el proyecto finalmente se convierte en ley, el sistema podría presentar modificaciones relevantes en tres momentos:

Antes del juicio: una intimación previa con un plazo mínimo de diez días en determinados casos de vivienda.

Durante el juicio: procedimiento sumarísimo y una regulación más acotada de la prueba.

Durante la restitución: mayores herramientas procesales para obtener y ejecutar la desocupación, incluyendo reglas específicas sobre cauciones, notificaciones y lanzamiento.

Al mismo tiempo, el proyecto conserva mecanismos destinados a contemplar determinadas situaciones de vulnerabilidad y establece consecuencias para quien obtenga una medida ocultando información relevante.

Para tener en cuenta. El proyecto no está vigente.

A la fecha de cierre de esta nota, la iniciativa obtuvo media sanción del Senado y continúa su trámite en la Cámara de Diputados. El texto podría ser modificado durante su tratamiento.

Por eso, propietarios, inquilinos y administradores deben distinguir entre **el régimen actualmente vigente y las modificaciones que propone el proyecto**.

En materia de desalojos, la rapidez del procedimiento puede ser un objetivo legislativo, pero la restitución compulsiva del inmueble continúa vinculada a la intervención de la Justicia y al respeto de las garantías procesales. ■

Fuentes

- *Proyecto de Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada, expediente PE-13/26.*
- *Orden del Día N.º 104/2026 del Senado de la Nación.*
- *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Título VII, “Desalojo”.*
- *Código Civil y Comercial de la Nación, régimen de locaciones.*
- *Cámara de Diputados de la Nación, trámite parlamentario del expediente 0032-S-2026.*
- *Nota de referencia: Infobae, “Desalojo exprés: qué cambia para los inquilinos y cuánto podría durar el proceso judicial”, 10 de agosto de 2026.*

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

MEDICIÓN, FACTURACIÓN INDIVIDUAL Y RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO

La relación entre los consorcios y el servicio de agua atraviesa una transformación que merece la atención de administradores y propietarios. La tendencia normativa es clara: avanzar hacia una mayor medición de los consumos, permitir distintas alternativas de facturación y promover que cada usuario pueda asumir, cuando las condiciones técnicas lo permitan, una relación más directa con la prestadora.

La cuestión no es nueva. En diciembre de 2023, la Secretaría de Obras Públicas dictó la **Resolución 641/2023**, publicada en febrero de 2024, que aprobó la *Guía de Ejecución de Instalaciones Sanitarias Domiciliarias y Asimilables a Domiciliarias* y modificó el **Reglamento de Aplicación de Normas Tarifarias (RANT)** específicamente en materia de

inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Desde entonces, el régimen tarifario fue actualizado y sufrió modificaciones. La **Resolución 9/2024** aprobó un nuevo texto ordenado del RANT, mientras que durante 2025 y 2026 se produjeron nuevas modificaciones vinculadas al régimen tarifario y al coeficiente de modificación K. Sin embargo, las reglas específicas

que interesan a los consorcios en materia de **facturación unificada, individual y medición** continúan formando parte del esquema vigente.

EL PUNTO DE PARTIDA ¿QUIÉN RECIBE LA FACTURA?

El RANT contempla expresamente la situación de los inmuebles subdivididos en propiedad horizontal que se encuentran abastecidos mediante una o más conexiones de manera indivisa.

En estos casos, la concesionaria puede facturar al **consorcio de propietarios**, que es considerado responsable del pago de los servicios sanitarios en los términos previstos por la normativa. Esto explica por qué, en muchos edificios, la factura del servicio de agua no llega a cada departamento sino al consorcio. Pero esa no es la única alternativa.

FACTURACIÓN UNIFICADA O INDIVIDUAL: ¿QUÉ PUEDE ELEGIR UN CONSORCIO?

La Resolución 641/2023 incorporó al RANT el **artículo 36**, que contempla una alternativa especialmente relevante.

Cuando las unidades funcionales y complementarias de un inmueble de propiedad horizontal están abastecidas mediante conexiones globales indivisas y el edificio se encuentra bajo un régimen medido con **medición global de consumos**, puede optarse por una modalidad de **facturación unificada o individual**.

La opción **no corresponde** a cada propietario individualmente, la norma establece que debe ser ejercida **de manera grupal por los copropietarios**, mediante la voluntad expresada conforme al mecanismo ordinario de toma de decisiones del consorcio.

Además, al momento de formular la solicitud, el consorcio **no debe registrar deuda por los servicios prestados**.

UNA DECISIÓN QUE DEBE PASAR POR EL ÁMBITO CONSORCIAL

Este punto resulta especialmente importante, la posibilidad de acceder a una facturación individual no significa que cada propietario pueda solicitarla unilateralmente y desligarse del esquema común.

Cuando se trata de un inmueble alcanzado por el artículo 36, la opción requiere una decisión colectiva del consorcio.

Por eso, si los propietarios plantean modificar la modalidad de facturación, el administrador debería verificar primero las condiciones técnicas y económicas del edificio



y, luego, encauzar la cuestión mediante el mecanismo de decisión correspondiente.

¿SE PUEDE CAMBIAR DE MODALIDAD TODAS LAS VECES QUE SE QUIERA?

No. La normativa establece que la modalidad elegida puede

En determinados supuestos, la facturación de las unidades puede realizarse individualmente. Sin embargo, la normativa prevé la existencia de un cargo variable complementario que puede ser facturado globalmente al consorcio.

modificarse **hasta dos veces dentro de un período de 365 días**. Es una limitación que conviene tener presente antes de tomar una decisión. No se trata simplemente de probar una modalidad durante algunos meses y volver atrás cada vez que el resultado económico no sea el esperado.

CON LA FACTURACIÓN INDIVIDUAL: ¿DESAPARECE LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO?

Este es probablemente uno de los

puntos que más fácilmente puede generar confusión.

En determinados supuestos, la facturación de las unidades puede realizarse individualmente. Sin embargo, la normativa prevé la existencia de un **cargo variable complementario** que puede ser facturado globalmente al consorcio. En el caso de inmuebles con medición individual de los consumos de cada unidad funcional, el artículo 37 establece la facturación individual de las unidades, pero mantiene la emisión global al consorcio del cargo variable complementario.

FACTURA INDIVIDUAL NO SIGNIFICA NECESARIAMENTE AUSENCIA TOTAL DE CONCEPTOS COMUNES

Esta distinción debería ser explicada claramente a los propietarios antes de adoptar una decisión.

¿QUÉ OCURRE CON LAS DEUDAS?

La normativa también contempla expresamente esta cuestión. Las deudas generadas bajo la modalidad de facturación individual permanecen en cabeza del **deudor directo**, aun cuando posteriormente se vuelva a optar por una modalidad de facturación unificada.

Es decir que el cambio posterior de modalidad no borra las obligaciones que se hayan generado durante el período anterior.

Para la administración, esto se vuelve



UN CAMBIO DE MIRADA: DEL CONSUMO GLOBAL A LA MICROMEDICIÓN

El cambio normativo debe entenderse dentro de una política más amplia. El Marco Regulatorio ordenado por el **Decreto 805/2025** establece como principio la promoción del uso racional y eficiente del servicio y dispone el avance hacia la **micromedición generalizada**. Además, contempla expresamente el régimen medido para edificios de propiedad horizontal. Por eso, la medición individual no aparece como una cuestión aislada de una resolución determinada, sino como parte de una evolución regulatoria más amplia del servicio.

¿QUÉ DEBE HACER HOY EL ADMINISTRADOR?

Frente a una consulta o pedido de los propietarios relacionado con la facturación del agua, resulta conveniente seguir una serie de pasos:

1. Identificar el sistema actual.

Determinar si el inmueble se encuentra bajo régimen medido o no medido y cómo se realiza actualmente la medición.

2. Verificar cómo se mide el consumo.

Determinar si el inmueble cuenta únicamente con una medición general o si, además, existen medidores individuales para las distintas unidades funcionales. Esta diferencia resulta fundamental porque la normativa contempla tanto la medición global como la medición individual aun cuando el inmueble se encuentre

especialmente importante conservar una adecuada documentación de las decisiones adoptadas y de los períodos correspondientes a cada modalidad.

MEDICIÓN INDIVIDUAL: LA IMPORTANCIA DE LAS INSTALACIONES

La posibilidad de facturar individualmente está estrechamente relacionada con las condiciones técnicas del inmueble.

La Resolución 641/2023 aprobó una guía específica para la ejecución de instalaciones sanitarias y dispuso que, ante solicitudes de factibilidad para **nuevas construcciones, AySA debe informar los requisitos necesarios para la medición individual.**

La norma es contundente: si no se cumplen esos requisitos, **no será**

aplicable la facturación individual basada en la medición individual de consumos.

Esto introduce una cuestión que

La Resolución 641/2023 aprobó una guía específica para la ejecución de instalaciones sanitarias y dispuso que, ante solicitudes de factibilidad para nuevas construcciones, AySA debe informar los requisitos necesarios para la medición individual.

excede a la administración cotidiana del consorcio y alcanza también a la etapa de proyecto y construcción de nuevos edificios.



FERTILITAS
INGENIERIA VEGETAL

- 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

abastecido mediante conexiones globales.

3. Revisar la situación de deuda.

La existencia de deuda puede impedir la solicitud de determinadas modalidades.

4. Analizar la factibilidad técnica.

No toda pretensión de medición individual puede resolverse simplemente con una decisión administrativa: deben cumplirse las condiciones técnicas previstas por la normativa.

5. Llevar la decisión al ámbito consorcial correspondiente.

Cuando la norma exige una decisión grupal, la voluntad individual de un propietario no sustituye la decisión del conjunto.

6. Explicar que la facturación individual no necesariamente elimina los conceptos comunes.

La existencia del cargo variable complementario es un ejemplo

No toda pretensión de medición individual puede resolverse simplemente con una decisión administrativa: deben cumplirse las condiciones técnicas previstas por la normativa.

concreto de esta situación.

7. Documentar la decisión.

La modalidad elegida, la fecha, la decisión del consorcio y la documentación presentada deberían quedar adecuadamente registrados.

UNA CUESTIÓN PARA LA AGENDA DEL ADMINISTRADOR

La evolución normativa en materia de agua, plantea una nueva tarea para la administración de consorcios y generará engorrosas “nuevas” obligaciones precedidas de cuestionamientos acerca de los posibles cambios en la facturación. Ya no alcanza con controlar que la factura llegue, se pague y se distribuya. Frente al avance de la medición individual, el administrador deberá estar en



condiciones de **interpretar el esquema de facturación, explicar sus consecuencias, encauzar las decisiones del consorcio y conservar la documentación que respalde esas decisiones.**

Y existe además una dimensión preventiva. En edificios nuevos, la posibilidad de contar con medición individual depende de que las instalaciones sean proyectadas y ejecutadas conforme a los requisitos establecidos. La decisión, por lo tanto,

puede comenzar mucho antes de que exista un consorcio funcionando. Será una de las potenciales respuestas frente a un pedido de facturación individual. La tendencia regulatoria parece clara: **más medición, mayor individualización del consumo y nuevas responsabilidades para quienes administran los edificios.** Para los consorcios, el desafío será comprender el sistema antes de decidir qué modalidad resulta más conveniente. ■



GALUBE construcción

- **BALCONES (INFORMES TÉCNICOS LEY 257).**
- **IMPERMEABILIZACIONES.**
- **MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS.**
- **PINTURA Y REPARACIÓN DE BALCONES, FRENTES, MEDIANERAS Y TERRAZAS.**
- **TRABAJOS EN ALTURA.**

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 7062 8948



NO SE PUEDE QUERER “LO MEJOR DE LOS DOS MUNDOS”

Si se pretende cobrar por la vía ejecutiva, no alcanza con acreditar que existe una obligación de pagar. El emprendimiento debe reunir los presupuestos legales que permiten que el certificado de deuda tenga fuerza ejecutiva.

INTRODUCCIÓN

Sabemos que por diferentes razones se ha hecho caso omiso a lo establecido en el art. 2075 del CCyC de la Nación que transcribo a continuación:

ARTICULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen

establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

Y es fundamental comenzar desde aquí para entender que hay dos tipos de conjuntos inmobiliarios, aquellos que se adecuaron al

régimen de propiedad horizontal o nacieron en él y los que no y este fallo aplica a los que mantuvieron otra estructura fundacional.

Un reciente pronunciamiento del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N.º 3 de Mercedes vuelve a poner sobre la mesa una cuestión de particular importancia para los barrios cerrados: la diferencia entre tener una obligación de contribuir a los gastos comunes y contar con un título que permita reclamar esa deuda mediante un proceso ejecutivo.

En los autos “S. A. del B. C. L. de S. A. S. c/ De A. C. A. s/ Cobro ejecutivo de expensas”, resolución del 25 de agosto de 2026, **el tribunal hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título y rechazó la ejecución promovida por la sociedad administradora.**

LA DEUDA PODÍA EXISTIR. EL PROBLEMA ERA CÓMO COBRARLA

La sociedad actora pretendía cobrar las expensas correspondientes a un lote de un barrio cerrado mediante un certificado de deuda emitido de acuerdo con el estatuto social, el contrato de fideicomiso y el contrato de adhesión al fideicomiso.

El ejecutado cuestionó la aptitud de ese certificado como título ejecutivo y señaló que el barrio no se encontraba constituido bajo el régimen de propiedad horizontal especial.

El juez hizo una distinción fundamental: **una cosa es la existencia de la obligación de contribuir a los gastos del emprendimiento y otra, diferente, la aptitud del documento para obtener su cobro mediante la vía ejecutiva.**

Los contratos podían establecer obligaciones, determinar gastos, fijar vencimientos e incluso atribuir facultades a la administradora para liquidarlos. Pero esas previsiones contractuales no alcanzaban, por sí mismas, para



transformar el certificado emitido por la sociedad en un título ejecutivo.

EL PUNTO CLAVE: EL ARTÍCULO 2075 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

El tribunal recordó que el Código Civil y Comercial incorporó a los conjuntos inmobiliarios como un derecho real y dispuso, en su artículo 2075,

su sometimiento al régimen de propiedad horizontal especial, estableciendo además la necesidad de adecuación de los emprendimientos preexistentes. Sobre esa base, sostuvo que la ejecutividad del crédito por expensas no nace simplemente porque existan gastos comunes o porque los propietarios hayan asumido contractualmente la obligación de pagarlos.

La vía ejecutiva requiere algo más: **que concurran los presupuestos legales que permiten atribuir al crédito esa particular eficacia procesal.**

El fallo cita, además, antecedentes de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes en los que se había sostenido la necesidad de acreditar la constitución o adecuación al régimen correspondiente para utilizar la vía ejecutiva de cobro de expensas.

No alcanza con que el contrato diga que el certificado es ejecutivo

Uno de los aspectos más interesantes de la sentencia es que descarta que las partes puedan solucionar convencionalmente el problema.

La autonomía de la voluntad permite establecer las obligaciones entre quienes celebran un contrato. Pero la **fuerza ejecutiva de un instrumento depende de que el ordenamiento jurídico le reconozca esa eficacia.**

En palabras del fallo, autonomía contractual y ejecutividad procesal “operan, en este aspecto, en planos diferentes”. Por eso, tampoco modificó la solución el hecho de que el contrato de adhesión tuviera firmas certificadas ni que el propietario no hubiera desconocido el vínculo contractual. La autenticidad del contrato y la habilidad del título son cuestiones diferentes.

La enseñanza práctica: no se pueden elegir solamente las ventajas del régimen, el pronunciamiento deja una enseñanza que excede el caso concreto. No es jurídicamente posible pretender los beneficios de un régimen sin asumir las condiciones que ese mismo

La autonomía de la voluntad permite establecer las obligaciones entre quienes celebran un contrato. Pero la fuerza ejecutiva de un instrumento depende de que el ordenamiento jurídico le reconozca esa eficacia.

régimen exige.
Si un emprendimiento se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal especial y reúne los presupuestos necesarios, el crédito por expensas puede contar con la protección procesal que el ordenamiento le reconoce.

Pero si el emprendimiento mantiene una estructura societaria, fiduciaria o contractual que no ha sido adecuada al régimen de propiedad horizontal especial, los contratos pueden ser fuente de obligaciones, pero ello no significa que el certificado emitido por una sociedad administradora adquiera automáticamente fuerza ejecutiva.

Dicho en términos sencillos: **no se puede querer “lo mejor de los dos mundos”**. No parece posible conservar una estructura jurídica contractual o societaria y, al mismo tiempo, pretender que el certificado emitido por esa sociedad tenga automáticamente las mismas consecuencias procesales que el certificado de expensas correspondiente a un inmueble sometido al régimen que la ley contempla. Lo dicho no significa que la deuda desaparezca y esta



aclaración es particularmente importante. El juez no declaró inexistente la obligación ni resolvió que los gastos del emprendimiento no fueran exigibles. Lo que decidió fue que el instrumento presentado carecía de aptitud para sustentar ese proceso ejecutivo. La propia

sentencia aclara que lo resuelto no implica pronunciarse sobre la existencia, extensión o exigibilidad de las obligaciones que pudieran surgir del vínculo contractual por la vía que corresponda.

En consecuencia, el fallo no dice “no se deben las expensas”. Dice algo diferente: para cobrarlas por vía ejecutiva hay que contar con un título jurídicamente hábil para hacerlo.

Como consecuencia de la inhabilidad del título y del rechazo de la ejecución, el tribunal también dispuso el levantamiento del embargo que había sido decretado en el expediente.

UNA CONSECUENCIA CONCRETA: SE LEVANTÓ EL EMBARGO

Como consecuencia de la inhabilidad del título y del rechazo de la ejecución, el tribunal también dispuso el levantamiento del embargo que había sido decretado en el expediente.

La razón fue procesal: al desaparecer el presupuesto que sostenía la verosimilitud del derecho invocado para la cautelar, tampoco correspondía mantenerla.

Para administradores y sociedades administradoras

El fallo invita a revisar una cuestión previa que muchas veces queda relegada frente a la urgencia de cobrar una deuda:

¿Cuál es exactamente el régimen jurídico del emprendimiento y qué título habilita legalmente el cobro ejecutivo?

Antes de iniciar una ejecución de expensas, no basta con verificar el monto adeudado y emitir el certificado correspondiente. También resulta indispensable analizar si el emprendimiento se encuentra constituido o adecuado al régimen jurídico que permite atribuirle a ese certificado la fuerza ejecutiva invocada.

Porque una cosa es tener una deuda y otra es tener un título ejecutivo y esa diferencia puede definir todo un proceso judicial. ■

Fuente: S. A. del B. C. L. de S. A. S. vs. De A. C. A. s. Cobro ejecutivo de expensas Juzg. CC. N° 3, Mercedes, Buenos Aires; 25/08/2026; Rubinza Online; RC J 6544/26

Ecosistema consorcios
Asesoramiento jurídico integral para administradores
Dr. José Luis Lobisch
Consultas
1154174217
Asesoramientodr.lobisch@gmail.com

Estudio Baez Güell

- ◆ Medición de Jabalinas
- ◆ RES SRT 900/15
- ◆ Ley 5820
Sistemas de Autoprotección (Ex Planos 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

✉ estudiobaezguell@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
TRABAJO 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



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

MAGNO

PINTURA INTEGRAL DE EDIFICIOS



**GARANTÍA
Y CUOTAS**

- 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



¿QUÉ PUEDE Y QUÉ NO PUEDE HACER EL ADMINISTRADOR?

Cuando una unidad funcional se encuentra alquilada y existe un conflicto entre propietario e inquilino que lleva al locador a iniciar un desalojo, es frecuente que se pida colaboración al administrador del consorcio y éste quede involucrado en el problema en un escenario confuso, pero analizaremos las obligaciones del administrador en esta puntual circunstancia.

Los reclamos pueden ser de distinta índole, un inquilino que solicita que se le liquiden determinados gastos de manera diferente o se le permita continuar utilizando determinadas instalaciones comunes, una inmobiliaria que consulta sobre el estado de las expensas o, incluso, vecinos que alquilan con destinos prohibidos por el reglamento de propiedad horizontal. Pero no veremos todos ello en la presente nota, sino cuando un propietario informa al administrador que inició un juicio de desalojo

contra su inquilino. Y hay una premisa que debe quedar clara: El conflicto entre “locador y locatario” pertenece, al ámbito de la relación contractual entre ambos.

¿QUÉ NO PUEDE HACER EL ADMINISTRADOR?

El administrador no puede en el marco del conflicto entre las partes:

- ✓ Iniciar en representación del consorcio el desalojo de una unidad;
- ✓ cambiar la cerradura de la puerta de ingreso a la unidad;
- ✓ impedir que el ocupante ingrese o

egrese del edificio;

- ✓ retirar muebles u objetos pertenecientes al ocupante;
 - ✓ cortar servicios esenciales como mecanismo de presión;
 - ✓ actuar como ejecutor de una decisión del propietario;
 - ✓ impedir el acceso a las partes comunes por el solo hecho de que exista una deuda de alquiler.
- Tampoco corresponde que el administrador tome partido entre propietario e inquilino respecto de quién tiene razón en una controversia contractual.

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.



Si existe una orden judicial de lanzamiento, será la autoridad judicial competente la encargada de ejecutarla en los términos establecidos por esa resolución.

¿QUÉ SÍ PUEDE HACER?

El administrador sí debe continuar ejerciendo las funciones propias de su cargo.

Entre ellas se encuentran:

1. Continuar normalmente la administración del consorcio

La existencia de un juicio de desalojo no suspende las obligaciones del consorcio vinculadas con dicha unidad, ni las de la unidad para con él.

2. Recibir comunicaciones y documentación

Si el propietario informa que existe un proceso judicial, la recepción de intimaciones o la copia de una demanda queda sujeta a la recepción por parte del locatario.

3. Cumplir las decisiones judiciales que correspondan al consorcio

Si una resolución judicial requiere alguna actuación concreta del consorcio o del administrador, deberá cumplirse en los términos ordenados por el juzgado.

4. Aplicar las normas de convivencia

El hecho de que exista un juicio de desalojo no libera al ocupante del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal. Mientras permanezca en la unidad, continúa siendo ocupante del edificio y debe respetar las normas relativas al uso de las partes comunes, ruidos, seguridad, residuos, mascotas y demás reglas de convivencia que resulten aplicables.

5. Liquidar las expensas conforme el CCyC

Este es uno de los puntos que más consultas genera.

El conflicto entre propietario e inquilino respecto del alquiler no modifica por sí mismo la relación entre el consorcio y el

propietario de la unidad.

La administración debe continuar liquidando las expensas ordinarias y extraordinarias y registrando los pagos o incumplimientos conforme al régimen de propiedad horizontal.

Que el propietario tenga dificultades

El respeto por las competencias de cada uno evita que un conflicto entre locador y locatario termine generando un nuevo conflicto —esta vez— dentro del consorcio.

para cobrar el alquiler no significa que el consorcio deba suspender la liquidación o cobro de las expensas que sabemos muy bien es una obligación que pesa en cabeza del propietario.

Del mismo modo, un eventual juicio de desalojo no transforma al administrador en cobrador del alquiler adeudado.

¿PUEDE EL PROPIETARIO PEDIRLE AL ADMINISTRADOR QUE “NO DEJE ENTRAR” AL INQUILINO?

No por el solo hecho de haber iniciado un juicio. La existencia de una demanda de desalojo no equivale a una orden de lanzamiento.

Mientras no exista una resolución judicial que disponga una medida concreta respecto del acceso al inmueble, el administrador no debe transformar el conflicto contractual en una medida de hecho dentro del edificio. Si existe una orden judicial, el administrador deberá atenerse estrictamente a sus términos.

¿QUÉ OCURRE SI EL OCUPANTE ADEUDA EXPENSAS?

Aquí deben separarse nuevamente las relaciones jurídicas.

La deuda de expensas corresponde al régimen de propiedad horizontal y tiene sus propias reglas de cobro.

La deuda de alquiler corresponde a la relación contractual entre propietario e inquilino.

El administrador debe gestionar la deuda de expensas conforme a las facultades y obligaciones propias de su función, independientemente de que el propietario tenga, a su vez, un conflicto locativo con quien ocupa la unidad.

EL ADMINISTRADOR COMO “TERCERO” FRENTE AL CONFLICTO

Una buena regla práctica es mantener una posición en la que el administrador representa al consorcio dentro de las facultades que le corresponden y no asumir el papel de abogado del propietario ni del inquilino.

Por eso, frente a los conflictos producto de una locación de uf privada, resulta conveniente:

- ✓ solicitar que las instrucciones relevantes se formulen por escrito;
- ✓ conservar las comunicaciones recibidas;
- ✓ no adoptar medidas de hecho;
- ✓ verificar cualquier orden judicial antes de ejecutarla;
- ✓ consultar al asesor legal del consorcio cuando exista una situación dudosa;
- ✓ y mantener separadas las obligaciones del propietario frente al consorcio de las obligaciones derivadas del contrato de locación.

EL ADMINISTRADOR ADMINISTRA EL EDIFICIO; NO ADMINISTRA EL CONTRATO DE ALQUILER

El propietario puede iniciar las acciones que considere correspondientes contra su inquilino y aunque la existencia de un procedimiento judicial de desalojo puede generar tensión entre propietarios, ocupantes y vecinos, el administrador debe actuar con especial prudencia.

El respeto por las competencias de cada uno evita que un conflicto entre locador y locatario termine generando un nuevo conflicto —esta vez— dentro del consorcio. ■



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



DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR Y PERSONAL: COMO REFINANCIAR DEUDAS DE TARJETAS DE CRÉDITO Y PRÉSTAMOS

El Programa creado por la Ley N° 6.959 permite refinanciar deudas en mora con un plazo mínimo de 24 meses y una tasa fija. Las solicitudes se presentan en el Banco Ciudad y en las entidades financieras adheridas hasta el 13 de octubre.

Con el objetivo de facilitar la regularización de las deudas de consumo de los hogares porteños, se encuentra vigente el Programa de Desendeudamiento Familiar y Personal, creado por la Ley N° 6.959. La iniciativa permite a los vecinos de la Ciudad refinanciar o cancelar deudas en mora originadas en tarjetas de crédito y préstamos personales, mediante líneas de crédito especiales otorgadas por las entidades financieras que adhirieron al régimen. Estas son: Banco Ciudad, Banco Santander, ICBC, Banco Supervielle, Banco Credicoop, Banco Comafi, BBVA, Banco Galicia, Banco Piano, Banco Macro.

“Sabemos que para muchas familias porteñas la cuota de la tarjeta o del préstamo se volvió imposible de pagar. Por eso, desde la Ciudad les redujimos a la mitad el Impuesto sobre los Ingresos Brutos a los bancos que se adhieran al Programa, para que se sumen más entidades y el crédito llegue a la mayor cantidad de vecinos posible. Hoy ya son diez las entidades adheridas, y eso significa que más vecinos van a poder refinanciar su deuda con más plazo y una tasa que no se les va a mover”, señaló el Administrador Gubernamental de Ingresos Públicos, Germán Krivocapich.

Las condiciones están fijadas por la propia norma: un plazo mínimo de devolución de 24 meses y una Tasa Nominal Anual fija que no puede superar el 35%. Cada entidad puede ofrecer condiciones más favorables que las previstas en la ley. Los créditos tienen como destino exclusivo la cancelación o refinanciación de deudas originadas en tarjetas de crédito y préstamos personales otorgados por entidades financieras.

Pueden acceder al Programa quienes registren atrasos de entre 60 y 180 días en la Central de Deudores del Banco Central, tengan ingresos familiares inferiores a 10 salarios mínimos, destinen más del 30% de los ingresos mensuales del hogar al pago de deudas y acrediten domicilio en la Ciudad con una antigüedad mínima de dos años. La norma establece además un conjunto de exclusiones vinculadas a la titularidad de bienes registrables y activos financieros.

Las solicitudes se presentan directamente en el Banco Ciudad o en cualquiera de las entidades financieras adheridas, que son las encargadas de verificar el cumplimiento de los requisitos e informar la documentación necesaria. El plazo para solicitar el crédito vence el 13 de octubre de 2026.

Las entidades adheridas acceden a un beneficio fiscal otorgado por AGIP, consistente en una reducción del 50% del Impuesto sobre los Ingresos Brutos aplicable a los intereses percibidos por las refinanciaciones otorgadas en el marco del Programa.

FUENTE: <https://www.agip.gob.ar/novedades/74>

LA CIUDAD SE SUMA AL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO

19-08-26

A partir del 1° de agosto, la Ciudad de Buenos Aires se incorpora al Registro Único Tributario – Padrón Federal (RUT), disponible en ARCA.

Con esta medida, los contribuyentes del Convenio Multilateral podrán gestionar altas, bajas y modificaciones de datos desde un solo lugar.

¿Qué beneficios tiene esta simplificación?

- Gestión unificada: los contribuyentes realizarán todo el proceso desde una misma plataforma. Antes debían completar el alta en dos pasos.
 - Única entrada registral: con un solo alta, el contribuyente queda registrado ante todas las jurisdicciones en las que tributa, a diferencia del proceso anterior en el que era necesario realizar un alta por cada jurisdicción.
 - Centralización: al tratarse de una única plataforma para todas las jurisdicciones, las administraciones locales acceden a la misma información. Esto fortalece la unificación de criterios y el federalismo fiscal.
 - Seguridad: el RUT utiliza tecnología blockchain, que permite transferir datos entre ARCA, la COMARB y las jurisdicciones adherentes mediante un sistema de codificación de alta sofisticación. De esta forma, se refuerza la seguridad fiscal, garantizando que el intercambio de información sea seguro y resguardando los derechos de los contribuyentes.
- La incorporación de la Ciudad al RUT promueve la simplificación de las gestiones, una mayor interoperabilidad registral y la armonización tributaria a nivel federal. La medida se suma a otras iniciativas de AGIP, como la unificación con el Monotributo Nacional, orientadas a integrar registros, evitar duplicaciones y facilitar trámites.

Paso a paso y funcionalidades

Para inscribirse y realizar gestiones en el RUT es

necesario contar con Clave Fiscal nivel 3. Una vez dentro del sitio de ARCA, los contribuyentes deberán ingresar al servicio Sistema Registral —quienes no lo tengan habilitado, deben activarlo desde el botón “Agregar”— y buscar la opción “Registro Único Tributario”. Desde allí podrán visualizar los datos ya declarados y realizar las vinculaciones y modificaciones que necesiten.

Desde la plataforma es posible consultar y administrar altas, bajas y modificaciones; habilitar nuevos puntos de venta; y emitir constancias de inscripción unificada.

La información de quienes ya se encontraban inscriptos en Convenio Multilateral se migrará de manera automática al Registro Único Tributario, por lo que los contribuyentes no deberán realizar ningún trámite adicional para continuar operando con normalidad. Quienes se inscriban por primera vez deben hacerlo desde la página de Registro Único Tributario de ARCA.

Simplificación y federalismo fiscal

Con la incorporación de la Ciudad al RUT, las 24 jurisdicciones del país adhieren al sistema, dando cumplimiento al compromiso asumido por las provincias en el Consenso Fiscal 2021 y consolidando un esquema de gestión tributaria unificado a nivel federal.

La iniciativa alcanzará a más de 220.000 contribuyentes de la Ciudad y fue desarrollada para simplificar procesos, evitar la doble carga de información y facilitar la gestión tanto para los contribuyentes como para las administraciones tributarias.

Desde el 30/7 a las 18 h los contribuyentes de Convenio Multilateral no podrán cargar trámites en el Padrón Web de la Comisión Arbitral.

Todas las gestiones se realizarán a partir del 3/8 desde el RUT en ARCA.

FUENTE: <https://www.agip.gob.ar/novedades/72>

Para anunciar en

GESTION DE
CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con



solicite promotor a info@aierh.org.ar



DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR Y PERSONAL: CÓMO REFINANCIAR DEUDAS DE TARJETAS DE CRÉDITO Y PRÉSTAMOS

El Programa creado por la Ley N° 6.959 permite refinanciar deudas en mora con un plazo mínimo de 24 meses y una tasa fija. Las solicitudes se presentan en el Banco Ciudad y en las entidades financieras adheridas hasta el 13 de octubre. Con el objetivo de facilitar la regularización de las deudas de consumo de los hogares porteños, se encuentra vigente el Programa de Desendeudamiento Familiar y Personal, creado por la Ley N° 6.959. La iniciativa permite a los vecinos de la Ciudad refinanciar o cancelar deudas en mora originadas en tarjetas de crédito y préstamos personales, mediante líneas de crédito especiales otorgadas por las entidades financieras que adhirieron al régimen. Estas son: Banco Ciudad, Banco Santander, ICBC, Banco Supervielle, Banco Credicoop, Banco Comafi, BBVA, Banco Galicia, Banco Piano, Banco Macro. “Sabemos que para muchas familias porteñas la cuota de la tarjeta o del préstamo se volvió imposible de pagar. Por eso, desde la Ciudad les redujimos a la mitad el Impuesto sobre los Ingresos Brutos a los bancos que se adhieran al Programa, para que se sumen más entidades y el crédito llegue a la mayor cantidad de vecinos posible. Hoy ya son diez las entidades adheridas, y eso significa que más vecinos van a poder refinanciar su deuda con más plazo y una tasa que no se les va a mover”, señaló el Administrador Gubernamental de Ingresos Públicos,

Germán Krivocapich.

Las condiciones están fijadas por la propia norma: un plazo mínimo de devolución de 24 meses y una Tasa Nominal Anual fija que no puede superar el 35%. Cada entidad puede ofrecer condiciones más favorables que las previstas en la ley. Los créditos tienen como destino exclusivo la cancelación o refinanciación de deudas originadas en tarjetas de crédito y préstamos personales otorgados por entidades financieras.

Pueden acceder al Programa quienes registren atrasos de entre 60 y 180 días en la Central de Deudores del Banco Central, tengan ingresos familiares inferiores a 10 salarios mínimos, destinen más del 30% de los ingresos mensuales del hogar al pago de deudas y acrediten domicilio en la Ciudad con una antigüedad mínima de dos años. La norma establece además un conjunto de exclusiones vinculadas a la titularidad de bienes registrables y activos financieros.

Las solicitudes se presentan directamente en el Banco Ciudad o en cualquiera de las entidades financieras adheridas, que son las encargadas de verificar el cumplimiento de los requisitos e informar la documentación necesaria. El plazo para solicitar el crédito vence el 13 de octubre de 2026.

Las entidades adheridas acceden a un beneficio fiscal otorgado por AGIP, consistente en una reducción del 50% del Impuesto sobre los Ingresos Brutos aplicable a los intereses percibidos por las refinanciaciones otorgadas en el marco del Programa.

FUENTE: <https://www.agip.gob.ar/novedades/74>

LA CIUDAD SE SUMA AL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO

19-08-26

A partir del 1º de agosto, la Ciudad de Buenos Aires se incorpora al Registro Único Tributario – Padrón Federal (RUT), disponible en ARCA.

Con esta medida, los contribuyentes del Convenio Multilateral podrán gestionar altas, bajas y modificaciones de datos desde un solo lugar.

¿Qué beneficios tiene esta simplificación?

- Gestión unificada: los contribuyentes realizarán todo el proceso desde una misma plataforma. Antes debían completar el alta en dos pasos.
- Única entrada registral: con un solo alta, el contribuyente queda registrado ante todas las jurisdicciones en las que tributa, a diferencia del proceso anterior en el que era necesario realizar un alta por cada jurisdicción.
- Centralización: al tratarse de una única plataforma para todas las jurisdicciones, las administraciones locales acceden a la misma información. Esto fortalece la unificación de criterios y el federalismo fiscal.
- Seguridad: el RUT utiliza tecnología blockchain, que permite transferir datos entre ARCA, la COMARB y las jurisdicciones adherentes mediante un sistema de codificación de alta sofisticación. De esta forma, se refuerza la seguridad fiscal, garantizando que el intercambio de información sea seguro y resguardando los derechos de los contribuyentes.

La incorporación de la Ciudad al RUT promueve la simplificación de las gestiones, una mayor interoperabilidad registral y la armonización tributaria a nivel federal. La medida se suma a otras iniciativas de AGIP, como la unificación con el Monotributo Nacional, orientadas a integrar registros, evitar duplicaciones y facilitar trámites.

Paso a paso y funcionalidades

Para inscribirse y realizar gestiones en el RUT es

necesario contar con Clave Fiscal nivel 3. Una vez dentro del sitio de ARCA, los contribuyentes deberán ingresar al servicio Sistema Registral —quienes no lo tengan habilitado, deben activarlo desde el botón “Agregar”— y buscar la opción “Registro Único Tributario”. Desde allí podrán visualizar los datos ya declarados y realizar las vinculaciones y modificaciones que necesiten.

Desde la plataforma es posible consultar y administrar altas, bajas y modificaciones; habilitar nuevos puntos de venta; y emitir constancias de inscripción unificada. La información de quienes ya se encontraban inscriptos en Convenio Multilateral se migrará de manera automática al Registro Único Tributario, por lo que los contribuyentes no deberán realizar ningún trámite adicional para continuar operando con normalidad. Quienes se inscriban por primera vez deben hacerlo desde la página de Registro Único Tributario de ARCA.

Simplificación y federalismo fiscal

Con la incorporación de la Ciudad al RUT, las 24 jurisdicciones del país adhieren al sistema, dando cumplimiento al compromiso asumido por las provincias en el Consenso Fiscal 2021 y consolidando un esquema de gestión tributaria unificado a nivel federal.

La iniciativa alcanzará a más de 220.000 contribuyentes de la Ciudad y fue desarrollada para simplificar procesos, evitar la doble carga de información y facilitar la gestión tanto para los contribuyentes como para las administraciones tributarias.

Desde el 30/7 a las 18 h los contribuyentes de Convenio Multilateral no podrán cargar trámites en el Padrón Web de la Comisión Arbitral.

Todas las gestiones se realizarán a partir del 3/8 desde el RUT en ARCA.

FUENTE: <https://www.agip.gob.ar/novedades/72>

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



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

OCTUBRE/NOVIEMBRE 2026 En todos los consorcios se fija un mínimo de honorarios hasta las 20 unidades funcionales y a partir de allí al mínimo sugerido se va agregando el valor por unidad funcional conforme a la tabla.

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	\$ 486.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 22.400 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 18.900 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 16.800 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 15.600 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 13.800 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 11.700 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.300 por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 600.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 27.600 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 22.800 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 20.100 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 18.100 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 16.400 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 14.800 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 11.700 por unidad adicional

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.	\$ 735.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 29.500 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 28.000 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 24.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 23.300 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 19.900 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 18.200 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 14.800 por unidad adicional

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.	\$ 969.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 30.600 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 29.100 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 27.600 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 25.600 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 24.600 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 22.800 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 19.800 por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 1.201.000
De 21 a 40 U.F.	\$ 33.700 por unidad adicional
De 41 a 50 U.F.	\$ 30.600 por unidad adicional
De 51 a 60 U.F.	\$ 28.800 por unidad adicional
De 61 a 70 U.F.	\$ 27.700 por unidad adicional
De 71 a 80 U.F.	\$ 25.900 por unidad adicional
De 81 a 100 U.F.	\$ 24.600 por unidad adicional
De 101 U.F. en adelante	\$ 20.900 por unidad adicional

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	\$ 5.942.000
---------------------------------------	--------------

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 U.F. 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 U.F. 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 \$ 103.000

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 162.000

RPA Ley 941 GCABA DDJJ Anual por consorcio \$ 210.000

RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC: Gestión administrativa del código QR o link hipervínculo. \$ 54.000

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). \$ 103.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 103.000

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 103.000

Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 129.000

Gestiones administrativas

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 161.000

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) \$ 45.000

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 193.000

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 276.000

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

ART - Liquidación de siniestros (Por vez) \$ 81.000

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 270.000

Activación, gestión y cobro de otros siniestros \$ 270.000

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 269.000

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

ascensoresvertechsl@gmail.com / 11 2687-6053

Vertiroad

867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertiroad.com

► **AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)**

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

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

► **BALCONES**

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

Arq. Susana Di Místico

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

D&V Ingeniería

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

Galube Construcción

11 7062 8948
https://galubecons.com.ar/

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
estudiobaeguell@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@dyvingenieria.com.ar
www.dyvingenieria.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

11 7062 8948
https://galubecons.com.ar/

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 /
fertilitasingenieriavegetal@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@dyvingenieria.com.ar / www.dyvingenieria.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_mistico@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

Prosecur 0800-444-0439
www.prosecur.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

Limpiarie

4639-1469
info@limpiarie.com.ar / www.limpiarie.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@dyvingenieria.com.ar
www.dyvingenieria.com.ar

Gama Ingeniería

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

► **TELEFONÍA** (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

► **TERMOTANQUES** (Ver CALDERAS)

► **TRABAJOS DE ALTURA**

(Ver IMPERMEABILIZACIONES)

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