www.caphai.com.ar • Nº 344 • Abril de 2018

Propiedad Horizontal

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

Códigos urbanístico y de edificación

Los desafíos del nuevo siglo

El Gobierno de la Ciudad presentó un proyecto para modificar los códigos urbanístico y de edificación. Este último afectará el desarrollo de la propiedad horizontal. Pretende una ciudad más integrada, con un desarrollo urbano sustentable y equilibrado.

Encuesta

Nuestros colegas opinan

Instalación
Servicio técnico
Asesoramiento
Habilitación

- Termotanques
- Calderas
- Tanques intermediarios
- Calefacción losa y piso radiante
- Radiadores
- Cañerías

CyTTIA

Calderas y Termotanques Industriales Argentinos

Rheem

Agente autorizado de termotanques Rheem para grandes consumos de agua caliente y calefacción

Financiación

Alberto Carnevale
Termomecánica

Telefax: 54 11 4671-1152
y líneas rotativas
info@acarnevale.com.ar
www.acarnevale.com.ar

Sumario

Códigos urbanístico y de edificación
Los desafíos del nuevo siglo *Pág. 6*

Encuesta
Nuestros colegas opinan *Pág. 10*

Consorcio Participativo
La unión hace la fuerza *Pág. 16*

Acuerdo salarial
Por qué no firmamos *Pág. 36*

ULAI
Encuentro en Guatemala *Pág. 38*

Encuentro en la Cámara
Uso responsable de la energía *Pág. 43*

AySA
El abono fijo en retirada *Pág. 48*

Libro de sueldos digital
Prorrogan su entrada en vigencia *Pág. 53*

Sustentabilidad
También en inmuebles particulares *Pág. 54*

Pararrayos
Para defendernos del cielo *Pág. 60*

Staff

Director
Miguel Ángel Summa

Publicidad
4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción
www.leaderconsulting.com.ar

La revista *Propiedad Horizontal* es el órgano de la **Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias**, con sede en Perú 570, Capital Federal. Tel.: 4342-5128, 4331-9968, 4342-2232 y 4345-0010.

www.caphai.com.ar - E-mail: camara@caphai.com.ar - Registro de la Dirección Nacional de Derecho de Autor Nº 5352756.

Colaboraron en esta edición: Arq. Antonio Aguel; Dr. Enrique Albisu; Dra. Diana Sevitz y Dr. Jorge Villar.

Se autoriza la reproducción total o parcial de los artículos publicados, haciendo mención de la fuente. Los artículos firmados son de exclusiva responsabilidad de sus autores.

Esta edición se imprimió en PAUSA Impresores - Anatole France 360 - Avellaneda

Tirada de esta edición: 2.000 ejemplares Precio del ejemplar: $ 50,00

Días difíciles para la propiedad horizontal

Lamentablemente cuesta generar buenas noticias para los vecinos de la propiedad horizontal, anuncios truncos de reducción de obligaciones a los consorcios impuestos por el GCBA; elevación del costo de los materiales y de los servicios; incremento del sueldo del personal dos meses antes del vencimiento del acuerdo anterior, avalados por una nueva asociación que representaría a los propietarios en una paritaria de la que no participó nuestra Cámara, hacen que nuestras liquidaciones de expensas se conviertan en blanco de discusión en todos los ámbitos.

Los opinólogos de siempre sostienen que hay que controlar al administrador, y nosotros les decimos que hay que controlar que no se disparen los costos para que las expensas sean previsibles y no fluctúen todos los meses.

Un párrafo aparte merece el incremento que produce la facturación global por consorcio de AySA, donde un gasto totalmente particular es cargado a los edificios para su pago obligándolos a hacerse cargo de lo que no pagan las unidades deudoras y beneficiando solo a esa empresa que debería gestionar la cobranza a un solo usuario y no a cientos según el consorcio.

Muchos de nosotros tenemos la suerte de que nuestros mandatarios, los propietarios, comprenden que el consorcio no está ajeno a la realidad nacional y viven en sus bolsillos la misma realidad que el consorcio en su conjunto, y saben hacia dónde apuntar su crítica o reclamo; ellos son los que respaldan nuestra gestión.

Pero más allá de la coyuntura, como siempre, nuestra revista incluye una variedad de temas que directa o indirectamente están relacionados con el sector. Tal es el caso del Gobierno de la Ciudad, que presentó un proyecto para modificar los códigos urbanístico y de edificación. Este último afectará el desarrollo de la propiedad horizontal, por eso aquí le adelantamos algunos de los cambios que se propone realizar.

También incluimos una encuesta realizada entre administradores socios y no socios de la CAPHyAI sobre temas puntuales que afectan a administradores y consorcistas.

En otras páginas, en concordancia con la Cámara de Ascensores aprovechamos para acercarles nuevamente información sobre los precios promedio de un ascensor, asi como también de reparaciones de éstos.

Estimado lector, lo invito a que siga descubriendo otros temas de importancia que incluimos en esta edición, que estoy seguro serán de su interés.

Hasta el próximo número.

Daniel Roberto Tocco
Presidente de la CAPHyAI

SISTEMAS ADMINISTRATIVOS S.A.

consorciosenred.com
un servicio de SISTEMAS ADMINISTRATIVOS S.A.

CON RESPONSABILIDAD SIEMPRE AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR

ROJAS 1883 C.A.B.A

TEL.: 4581-1226 Y LÍNEAS ROTATIVAS

WWW.SISADM.COM.AR
WWW.CONSORCIOSENRED.COM

LARESSASA@YAHOO.COM.AR
YANINACAMPOSSASA@YAHOO.COM

Los desafíos del nuevo siglo

El Gobierno de la Ciudad presentó un proyecto para modificar los códigos urbanístico y de edificación. Este último afectará el desarrollo de la propiedad horizontal. Pretende una ciudad más integrada, con un desarrollo urbano sustentable y equilibrado.

¿Por qué es necesario actualizar los códigos?

El actual código urbanístico, la normativa que regula dónde, cuánto y con qué criterios se debe construir en la ciudad, fue desarrollado en 1977, en tanto que el de edificación, que establece cómo y con qué materiales, data de 1943. Así, las dos columnas en las que se asienta el desarrollo de Buenos Aires responden a paradigmas que hoy resultan obsoletos, provocando una serie de problemas:

Nuevo código de edificación

El proyecto presentado respecto del código de edificación permite mejor calidad de edificios y a menor costo:

• Elimina la obligatoriedad de la vivienda del encargado y la reemplaza por un vestuario.

• Incorpora nuevos materiales y sistemas de construcción más eficientes, como el durlock y el steelframing.

• Elimina la obligatoriedad de uso de materiales específicos. El código vigente detalla algunos aspectos particulares y anticuados, como la obligación de que la mesa de cocina sea de mármol o que las paredes sean pintadas a la cal.

Mejora los espacios:

• Permite la subdivisión de los ambientes para mejorar la redistribución de los espacios.

• Reduce el tamaño de la sala de máquinas, adaptándola a las nuevas tecnologías en ascensores.

Más sustentabilidad:

• Promueve el uso eficiente de la energía al fomentar el uso de iluminación led, filtro solar en la medianera sur de los edificios y menor aislación en la medianera norte.

• Incorpora sistemas de captación y retención del agua de lluvia con tanques de acopio o reserva.

• Incorpora el estacionamiento para bicicletas en los edificios.

Impulsa la arquitectura inclusiva:

• Habilita los baños unisex.

• Incorpora el baño familiar en lugares públicos.

• Incorpora el cambiador en baños masculinos y femeninos.

• Establece las características de lactarios.

• Establece criterios de acceso universal, teniendo en cuenta a las personas con movilidad reducida. Entre ellos, la eliminación de la obligatoriedad de bañera, pasillos de 1 m para sillas de ruedas, incorporación de rampas y pasamanos de ambos lados.

Acorta los tiempos y mejora los procedimientos en las obras:

• Digitaliza trámites y se incorpora una clasificación según el grado de complejidad de la obra para agilizar la entrega de avisos y permisos.

• Establece plazos de vigencia para los permisos de obras para evitar que se prolonguen más de lo debido.

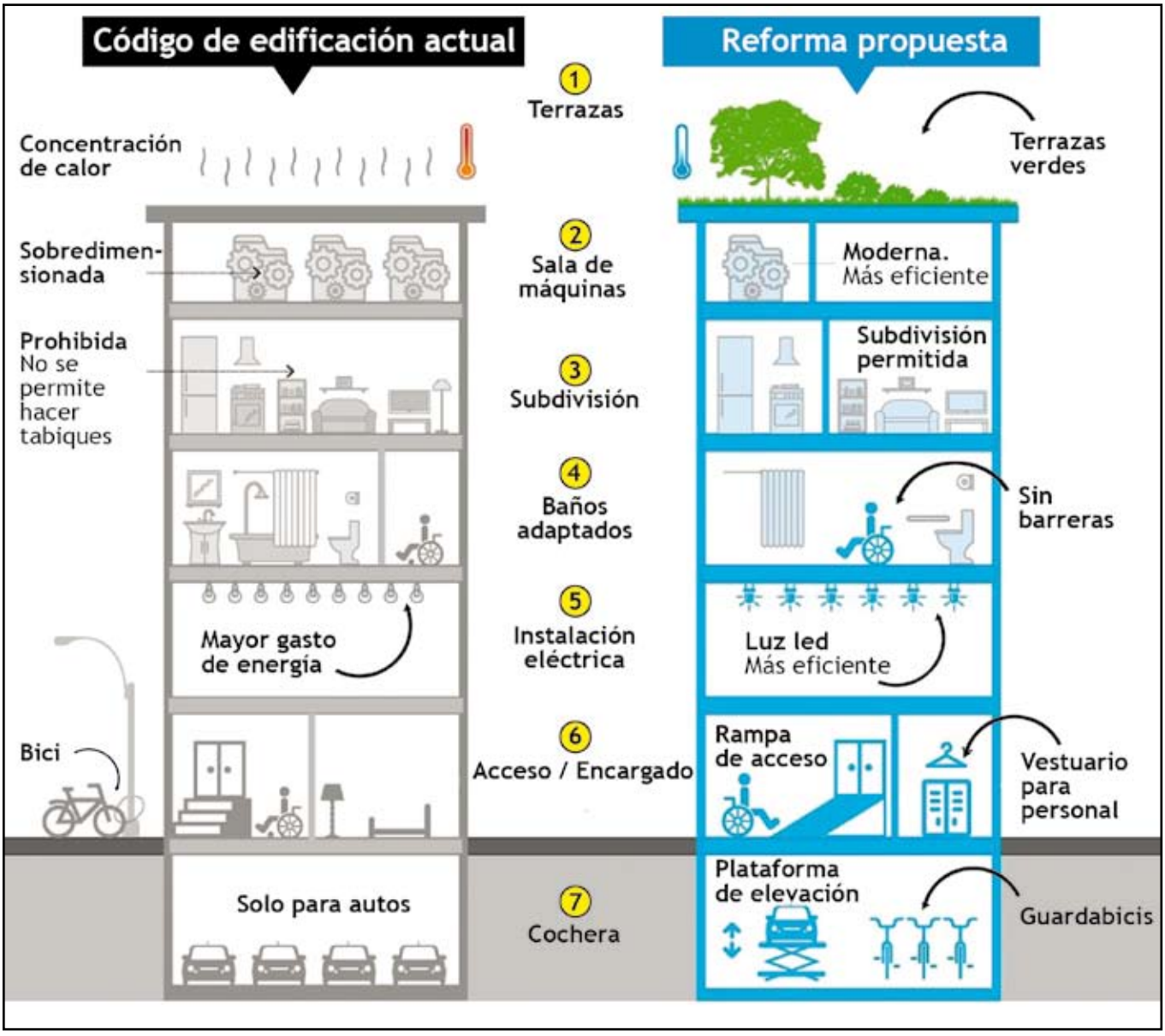
• Crea el registro de empresas constructoras para más transparencia y control.

Abre la puerta a una nueva industria de materiales:

• Incorpora nuevas tecnologías y materiales. Ya no dice cuál es el material exacto que debe utilizarse sino las características que debe tener.

• Actualiza las características de los espacios según la actividad.

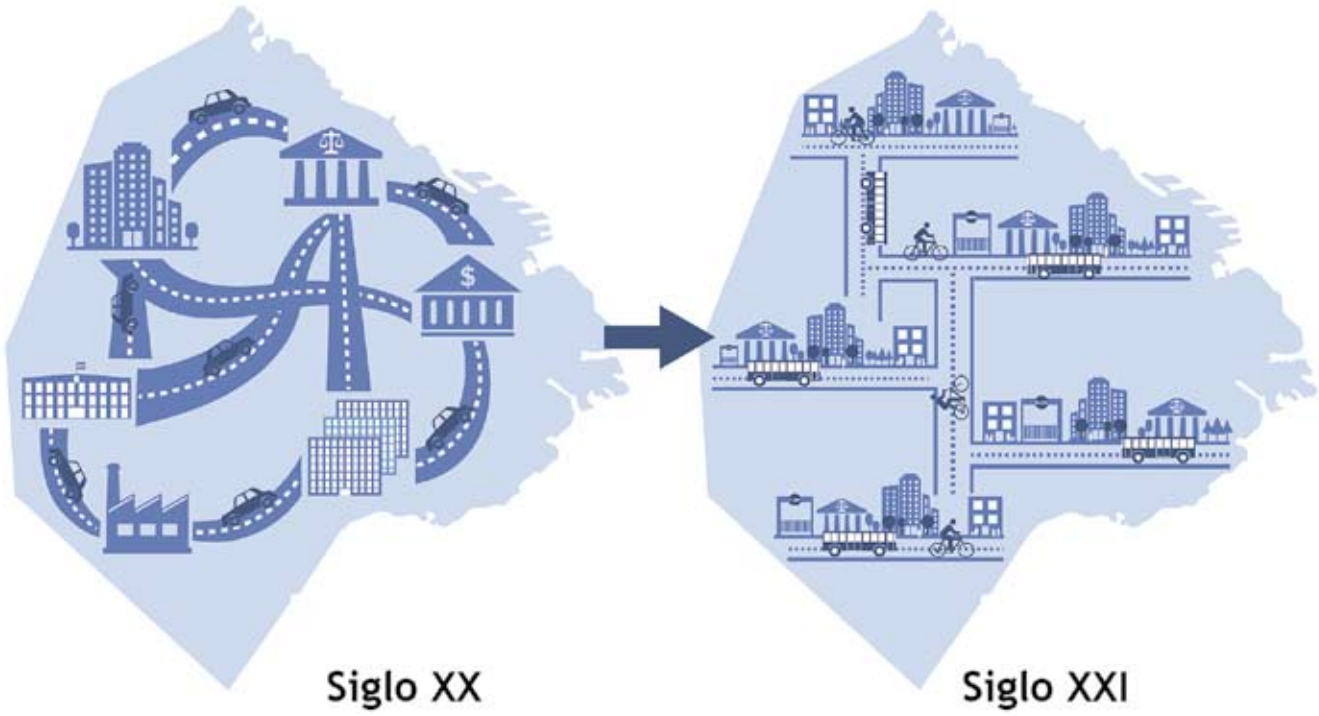
El código vigente detalla características técnicas de instalaciones que hoy son inexis-



tentes, como el maduradero de bananas, el depósito de huevos o la sala de planchado.

Abierto a la innovación, el proyecto establece que la ley fije las prestaciones y se incorporen los reglamentos que especifiquen los procedimientos técnicos. Si en el

GOLDGUBER
IMPERMEABILIZACIONES
Arq. Daniel Goldguber.
FRENTES LEY Nº 257 TECHADOS
50 años de experiencia
O'HIGGINS 1963 - 4° PISO C - CABA
goldguber-imper@hotmail.com
TEL.: 4706-1315
CEL:15-6871 0448



futuro surge una nueva técnica constructiva o material no hará falta modificar la ley, solo se incorporará en el reglamento.

Nuevo código urbanístico

Fomenta que se viva, trabaje y disfrute en un mismo barrio:

• Promueve la mixtura de usos. Con el objetivo de reducir el uso del automóvil, se impulsa una ciudad policéntrica para que los vecinos puedan vivir, trabajar y disfrutar en el mismo barrio. Para eso, el nuevo código distingue 4 "áreas de mixtura de usos" en función de las características del barrio y la cuadra.

Por ejemplo, en aquellas zonas predominantemente residenciales se podrán incorporar comercios pequeños, mientras que en grandes corredores, como avenidas, estará permitido instalar oficinas y locales más grandes, tanto de comercios como de servicios.

Los barrios de casas bajas van a seguir siendo de casas bajas:

• Define las alturas máximas de construcción según el barrio, respetando su fisonomía urbana. Hasta ahora, lo que definía la capacidad constructiva en altura era la superficie del terreno, provocando irregularidad en las cuadras.

Más previsibilidad y transparencia:

• Determina seis alturas distintas según las zonas, en reemplazo de las 27 que actualmente están vigentes. Estas van desde planta baja y dos pisos (9 m) hasta planta baja y 12 pisos (38 m).

La simplificación dará más previsibilidad en la construcción y evitará "sorpresas" para los vecinos, como la construcción de una torre al lado de su casa. Los vecinos van a poder consultar en línea qué altura se podrá construir en su manzana.

Reconoce a las villas como parte de la ciudad:

• Las villas son reconocidas como barrios, estableciendo la garantía de servicios e infraestructura pública como en el resto de la ciudad e impulsando la participación de los vecinos.

Por primera vez incorpora criterios de sustentabilidad:

• Incluye el compromiso ambiental para las nuevas construcciones a través de 3 ejes de acción:

1. Prevención de concentración del calor o "islas de calor" a través de la incorporación de los conceptos de techos verdes o cubiertas reflectivas.
2. Prevención de inundaciones a través de la recolección y uso del agua de lluvia.
3. Restauración de la biodiversidad mediante la reincorporación de vegetación nativa, tendiente a fomentar los espacios verdes.

HACER LO QUE HAY QUE HACER

- Cumplir Leyes, Normas y Disposiciones en tiempo y forma
- Contratar servicios y productos a empresas registradas y respaldadas en la implementación, por profesionales.
- Brindar seguridad a administradores y consorcistas

SIOS

DISPOSICION 415 GCBA EMPRESA HABILITADA

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

Profesionales, técnicos y responsables empresarios, trabajando en la prevención de incendios.

- Sistemas de detección de incendios
- Seguridad electrónica
- Sistemas fijos contra incendio
- Sistemas fijos de extinción con gases limpios
- Sistemas fijos de extinción por dióxido de carbono.
- Técnicos capacitados en la instalación, puesta en marcha y mantenimiento, supervisados por el staff de profesionales de la Empresa.

Instalaciones de mantenimiento obligatorio según Disposición 415
(sólo se puede contratar a empresas registradas y habilitadas por el GCBA)

- Detección
- Hidrantes y mangueras
- Rociadores
- Gases limpios
- Tanques y bombas

SIOS

CONFIE LA SEGURIDAD DE SUS EDIFICIOS A QUIEN LE BRINDE SEGURIDAD.
NOSOTROS SABEMOS COMO HACERLO. 25 AÑOS EN EL MERCADO LO AVALAN.

Consultas: 4524-7149 / 4897-4642 / info@siosargentina.com.ar / www.siosargentina.com.ar
Torrent 1261 C1427AVC - Ciudad autónoma de Buenos Aires
EMPRESA HABILITADA por Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor - GCBA N°004015

Nuestros colegas opinan

La CAPHyAI decidió realizar una consulta vinculada al proyecto Consorcio Participativo impulsado por el Gobierno de la Ciudad.

En una primera etapa la idea era que respondieran los administradores, socios o no, que están involucrados en el mencionado proyecto.

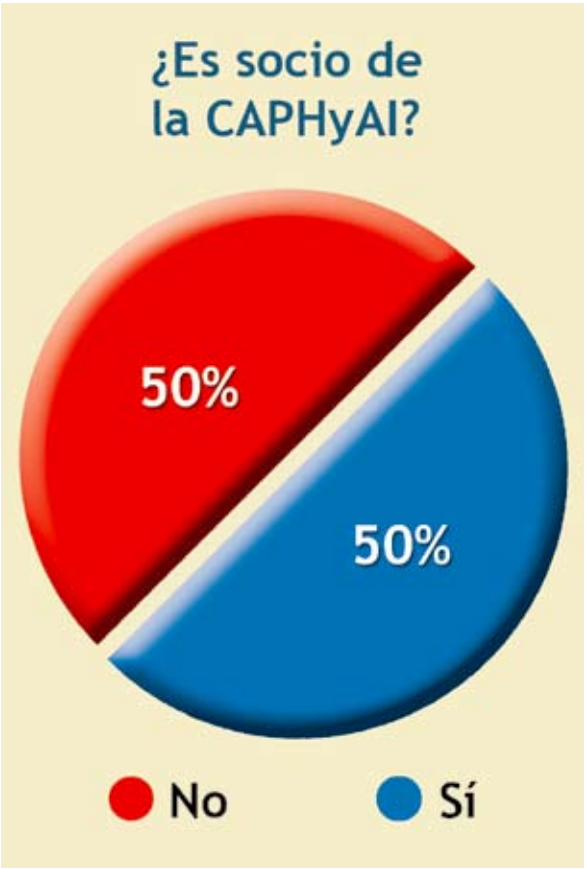
Si bien la participación alcanzada fue muy importante, lo curioso fue que de todos los que respondieron la encuesta el 50% fueron socios de la Cámara y otro tanto fueron administradores no socios.

Sin duda, se trató de un trabajo cuyos resultados ayudan a estructurar una mejor respuesta frente a este proyecto. Sobre todo conociendo de primera mano la opinión de los administradores partícipes.

Desde ya agradecemos a todos los que se interesaron en hacernos conocer su sincera opinión sobre este discutido proyecto del Gobierno de la Ciudad.

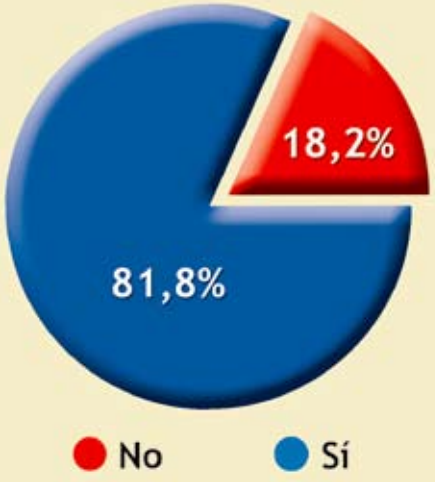
La segunda etapa de esta iniciativa es realizar ahora una consulta abierta al ciudadano de la CABA, donde también participen los consorcistas.

Los resultados de esta primera consulta se pueden observar en los gráficos que acompañan esta nota.

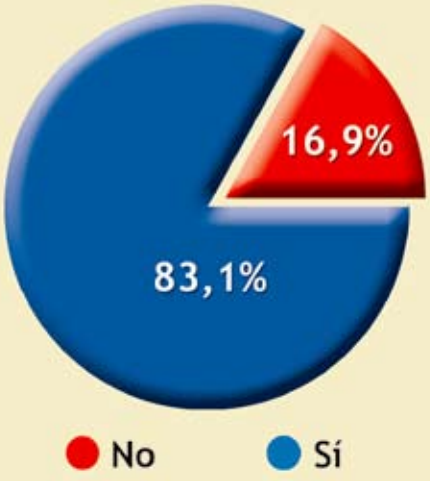


LIBRES
PARA CRECER
SIRO
Servicio Integral de Recaudación
CRÉDITO
CONSORCIOS
Exclusivo para consorcios, barrios cerrados
o countries que operan a través del servicio
de recaudación SIRO.
DESCUBIERTO EN
CUENTA CORRIENTE Y
PRÉSTAMO EN CUOTAS
SIN GASTO DE
OTORGAMIENTO
TASA
PREFERENCIAL
PLAZO FLEXIBLE
(HASTA 60 MESES)
FÁCIL
INSTRUMENTACIÓN
DESTINO
LIBRE
SIRO
Servicio Integral de Recaudación
TODOS LOS MEDIOS DE PAGO
0810-77-76352 - www.onlinesiro.com.ar - siro@bancoroela.com.ar
BANCO ROELA
EL BANCO QUE HACEMOS JUNTOS

¿Tiene conocimiento acerca de la plataforma web "Consorcio Participativo"?



¿Tiene conocimiento de quién impulsa este sitio?



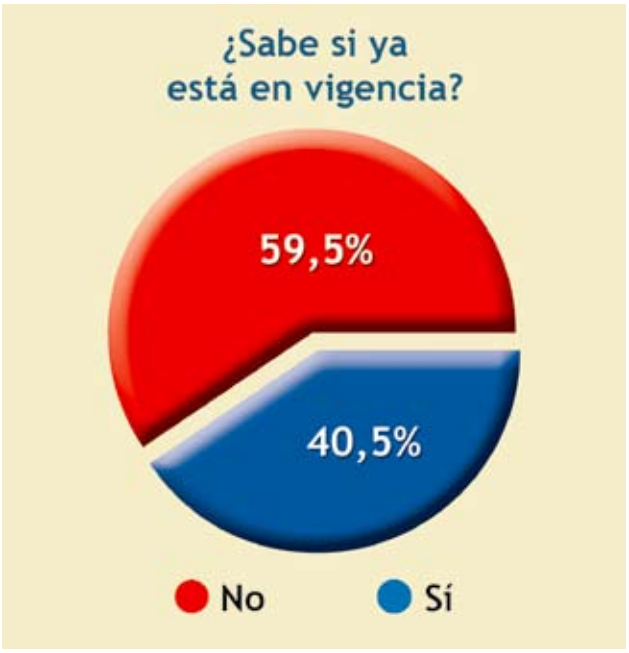
ANTARES
- Mantenimiento Integral -

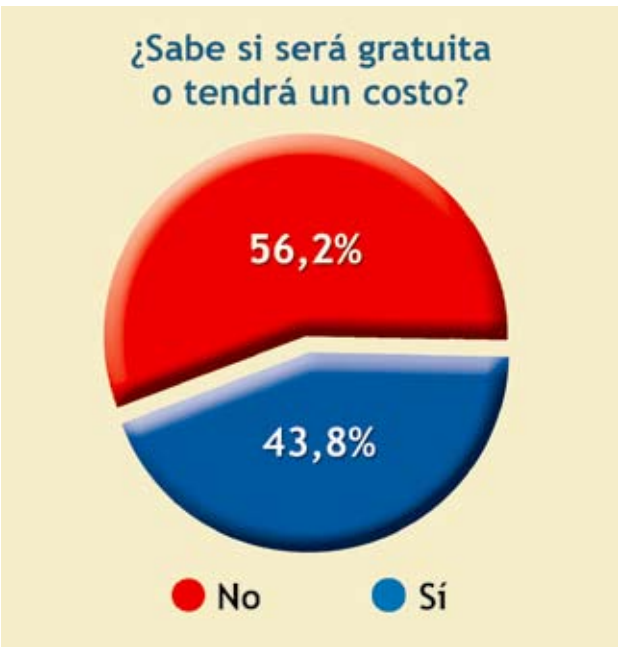
- GASISTA MATRICULADO
- ELECTRICIDAD
- PINTURA GENERAL
- HERRERÍA GENERAL
- PLOMERÍA
- IMPERMEABILIZACIÓN
- ALBAÑILERÍA
- TRABAJOS DE ALTURA

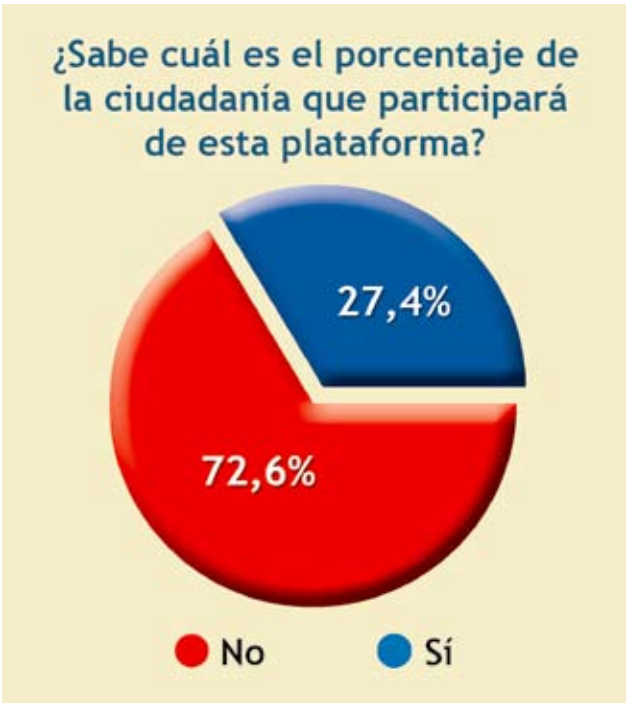
¿Porqué elegirnos? Porque brindamos servicios en múltiples áreas pudiendo centralizar en una empresa sus necesidades... Consulte por abono y financiación

4750 2250 / 15-5179-2523

www.antaresconstruccion.com.ar / info@antaresconstruccion.com.ar

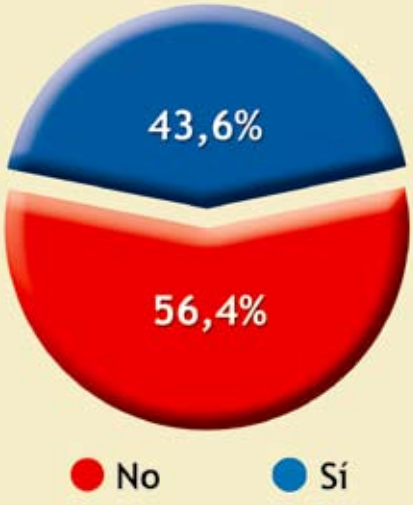






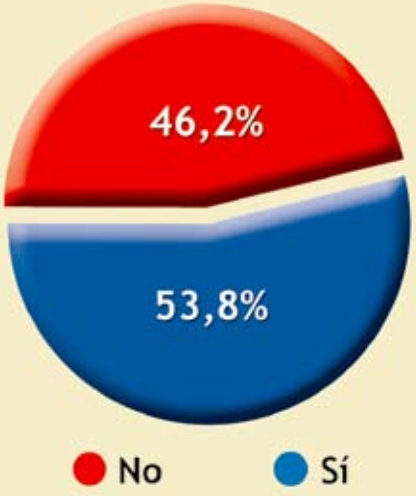
hidrotech
Pintura de edificios - Ley 257 (balcones)
Pintura de altura
Frentes - Frentines de balcón
Impermeabilización de terrazas en general
Seguros ART
FINANCIACIÓN - GARANTÍA
Tel.: 4958 5999 Cel.: 15 4400 2777
info@ahidrotech.com.ar www.ahidrotech.com.ar

¿Sabe cuál es el rol del Administrador en el Consorcio Participativo?



¿Considera que la CAPHyAI debería respaldar este proyecto?

¿Sabe cuál es el rol que jugará el Banco Ciudad?



Para anunciar en estas páginas llamenos al

4342-2232 • 4342-5128

e-mail: camara@caphai.com.ar

Queremos crecer junto a su consorcio y su administración

Vertirod

Alta tecnología al servicio del ascensor

- *Modernizaciones*
- *Mantenimiento preventivo*
- *Seguros de responsabilidad civil vigentes*
- *Departamento técnico a cargo de profesionales*

J. Salguero 627 (1194) Capital Federal • Tel./Fax: 4867 2209/2210
E-mail: info@ascensoresvertirod.com • www.ascensoresvertirod.com

La unión hace la fuerza

Ocho entidades vinculadas con la administración de consorcios se unieron para expresar su más absoluto rechazo al proyecto *Consorcio Participativo* que pretende imponer en la CABA el Gobierno de la Ciudad. Quiénes estuvieron y qué se dijo.

La reunión, que tuvo lugar el 15 de marzo en el Centro Cultural Armenio, se inició con palabras del Ing. Gabriel Rollandi, Presidente de la Cámara Argentina de Sistemas Informáticos para la Propiedad Horizontal (CASIPH).

Al respecto señaló que este encuentro se organizó con la exclusiva finalidad de profundizar sobre la naturaleza y las eventuales consecuencias del proyecto de ley presentado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, llamado *Consorcio Participativo*.

"Estamos preocupados. Más que preocupados, alarmados por el proyecto de ley presentado por el Gobierno de la Ciudad llamado simpáticamente *Consorcio Participativo*".

Ing. Gabriel Rollandi

EMPRADE

EMPRESA ARGENTINA DE EXTINTORES

SOMOS SU SOCIO ESTRATÉGICO

Provisión de Elementos de Seguridad Contra Incendios

Provisión y Colocación

Recarga de Matafuegos

Mantenimiento de Instalaciones Fijas

Controles Periódicos

Pruebas Hidráulicas

Provisión y Colocación de Gabinetes

Distribuidores Oficiales
IFCI
Ingnala

Crecemos junto a Usted brindado seguridad, cumplimiento y seriedad.

Teléfono: **(011) 2150.4200** y lineas rotativas

E-Mail: ventas@emprade.com.ar

Dr. Alberto Aníbal Gabás

Un proyecto con historia

Lo que estamos viviendo con el proyecto *Consorcio Participativo* no es más ni menos que una prolongación de lo que nace con la ley que crea el Registro Público de Administradores. Por eso digo que es un proyecto que tiene su historia.

Sin duda se trata de un nuevo intento de intercender en el funcionamiento de los órganos naturales de una persona jurídica del derecho privado como es el consorcio. Esto es, ni más ni menos, una lisa y llana interferencia en el desenvolvimiento de una persona jurídica, que es lo mismo que una persona humana.

Los gobiernos locales, como en este caso el de la Ciudad de Buenos Aires, están en todo su derecho de reglamentar las profesiones. Precisamente de eso se trata, pero en lugar de crear un Colegio, como tienen los abogados o los arquitectos, por ejemplo, lo que hizo fue crear un Registro Público de Administradores, que son cosas diametralmente distintas. Y esto es grave, porque se confundió una norma que reglamente la profesión con un registro público. Hay una diferencia ontológica entre lo que es un Registro Público y una ley que reglamente la profesión. Es un despropósito. Es más, diría que es manifiestamente inconstitucional, porque viola el derecho de propiedad y el principio de jerarquía de la Constitución, artículo 31.

Dr. Alberto Aníbal Gabás

En los considerandos del Decreto 706/03 que aprueba la reglamentación de la Ley 941, se señala expresamente que *"es función del Estado crear un mecanismo que garantice el efectivo control de los administradores de consorcios, en ejercicio del poder de policía que le es propio"*.

Esto es peligrosísimo. Es propio de los gobiernos to-

PANZER

Sres. ADMINISTRADORES

Los invitamos a conocer nuestro nuevo Touch-Key de proximidad que permite potenciar el nivel de seguridad sobre cualquier cerradura existente.

¡Una oportunidad para ingresar de manera rápida y segura a sus edificios!

» Les proponemos con esto llevar el control de accesos a nuestro gremio.

» El alta y la baja de llaves, así como el establecimiento de bandas horarias, será realizado directamente por ustedes sin nuestra intervención.

» El sistema está avalado por más de 10 años de presencia en el mercado, con más de 900 edificios equipados por PANZER con código electrónico individual en cada llave.

» Los invitamos a conocer el sistema que está instalado en nuestro local de Casafoust 642 para conocer su performance.

www.panzer.com.ar **4585.7778**

talitarios. Porque ni siquiera habla de controlar personas, sino que se refiere pura y exclusivamente al control de los administradores, y los señala con nombre y apellido. De modo que esto es un preconcepto negativo hacia los administradores de propiedad horizontal; es estigmatizante y absolutamente peligroso.

Han legislado para el administrador errando el tema de fondo, como si este fuese un profesional que tiene una oficina y que administra nada más, sin tener en cuenta que el administrador es un órgano de una persona jurídica perfectamente legislada en el Código Civil y Comercial.

¿Qué quiero decir con esto? Que no se puede legislar separado de este contexto normativo. La propiedad horizontal es un derecho real, cuya particularidad es que es de orden público, y esto quiere decir que son inderogables sus normas por voluntad de las partes, porque no son contratos. De modo que ningún gobierno local puede modificar esas normas.

A nadie se le ocurriría pensar que un gobierno local podría meterse en nuestras vidas: qué hacemos con nuestras casas, si la vamos a ampliar, si la queremos demoler. Lo mismo pasa con la propiedad horizontal. El Estado piensa que un edificio donde hay mucha gente es público. El living de una casa es tan privado como el palier de un edificio, y los propietarios pueden hacer lo que se les dé la gana dentro del edificio y con la propiedad del edificio. Si lo quieren demoler pueden hacerlo y si lo quieren regalar, también, porque es de su

exclusiva propiedad. Quieren transformar una parte exclusiva en común, pueden hacerlo; por el contrario, desean transformar una parte común en exclusiva, también pueden hacerlo.

Lo ilógico que plantea este proyecto llamado *Consorcio Participativo* es que los mismos consorcistas que pueden demoler su edificio no pueden ejercer actos de administración en su propio edificio, lo cual es un absurdo jurídico total. Porque si bien puedo nombrar el administrador, me están diciendo qué tiene que hacer ese señor que es mi mandatario, con lo cual están violando una manifestación de mis derechos y desvirtuando las normas de las personas jurídicas y las reglas del mandato.

Y eso no puede ser, porque las personas jurídicas se rigen, número uno, por el Código Civil y Comercial; número dos, por el instrumento constitutivo de las personas jurídicas, que es el Reglamento de Propiedad Horizontal. Con lo cual ninguna ley local puede afectar lo que dice el Reglamento de Propiedad, porque es el mismo Código el que dice cómo se manejan las personas jurídicas, y el consorcio es una persona jurídica.

Respecto de este proyecto que se está impulsando desde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, es importante detenernos un minuto en los considerandos del mismo.

Se puede leer que *"es obligación de la Ciudad garantizar la defensa de los consumidores y usuarios de bienes y servicios, **en su relación de consumo**, contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten, además del deber de proteger la salud, la seguridad y el patrimonio de los 'consumidores y usuarios', asegurándoles trato equitativo, libertad de elección (?) y el acceso a la información transparente, adecuada, veraz y oportuna (?)"*.

Estamos hablando de administradores y consorcios, así que no estamos hablando de **consumidores**. ¿Qué quiero decir con esto? Que **para mí no existe la relación de consumo en el ámbito de la Propiedad Horizontal**. No me cierra

que un órgano de la propiedad horizontal, como es el administrador, tenga una relación de consumo con un miembro de la persona jurídica, como tampoco me cierra que un director de una sociedad anónima tenga relación de consumo con los socios. Es imposible que haya relación de consumo entre el órgano y los integrantes de la persona jurídica de la cual es el órgano.

En otro pasaje dice: *"Contra la distorsión de los mercados y el control de los monopolios que los afecten"*. Esto no tiene nada que ver porque el consorcio es un instituto de derecho civil cuyo objeto es absolutamente restringido. Y acaso el proyecto *Consorcio Participativo*, ¿no es un monopolio donde todos tienen que venir al Estado a suscribirse o adherir a la nueva plataforma que quieren imponer?

En otro de los considerandos se puede leer: *"Uso obligatorio de toda persona física o jurídica que administre un consorcio en la ciudad de Buenos Aires"*. O sea que es obligatorio para los administradores. Sinceramente es un infantilismo, porque como el Estado no puede obligar a los consorcistas a que le suministren información, le quieren pedir al administrador que les pida los datos a los consorcistas. En otras palabras, le está diciendo al mandatario lo que tiene que hacer el mandante.

Lo cierto es que el consorcio no está obligado al uso de esta nueva herramienta. Si quieren obligar al administrador que lo obliguen, pero la pregunta es cómo hace este para obligar al consorcio a someterse a este nuevo sistema. Tranquilamente el consorcio puede decir: *"Nosotros no queremos adherirnos a ningún sistema nuevo"* y el administrador va a tener que cumplir esa orden. Pueden decir los consorcistas: ¿usted está obligado? Nosotros, no. Y si no quieren adherir no lo hacen. ¿Y qué van hacer, van a sancionar al consorcio? No lo pueden hacer. Pero tampoco pueden sancionar al administrador, porque no se puede obligar a una persona a que asegure un resultado.

Finalmente quiero decirles que a veces las cosas tienen que pasar para que luego se aclaren las situaciones. Porque como decía el poeta porteño Leónidas Lamborghini, *"El caos es necesario, porque del caos nace la luz"*.

Dr. Jorge Martín Irigoyen

Frente a un nuevo conflicto

Creo que para analizar el tema que nos convoca es importante recordar los fundamentos. De modo que vale recordar aquel antecedente de 1998 cuando iniciamos una acción contra la AFIP porque querían obligar a los administradores de consorcios a ser agentes de información de ese organismo estatal. Ya desde entonces "el gran hermano nos está mirando".

De entonces a la fecha, debo decir que quienes tenemos nuestra jurisdicción de acción en la Ciudad de Buenos Aires lamentablemente nos estamos acostumbrando a estos despropósitos porque nos toca convivir de esta manera.

Desde luego que el mandato se basa en una relación de confianza, y claro que el derecho real de propiedad horizontal es un derecho que nada tiene que hacer dentro del ámbito de Defensa del Consumidor, que es donde está ubicado el Registro Público de Administradores.

Ahora bien, creo que se trata a los consorcistas de una manera muy paternalista por parte del Estado. Es más, diría que se los subestima permanentemente. Luego de la sanción de la Ley 941, y a pesar de que el mandato del administrador se basa en una relación de confianza, convivimos con un plazo determinado del mandato del administrador.

Dr. Jorge Martín Irigoyen

Si hoy escuchamos a un funcionario hablando del proyecto *Consorcio Participativo*, seguramente lo que dice es que está todo descontrolado, que no hay control de los administradores, como si todo fuese un gran caos, y creo que estamos muy lejos de esa supuesta realidad que nos quieren vender, porque el tema de propiedad horizontal nunca estuvo más controlado que en la actualidad.

Ante esta situación hay que decir dos cosas. Por un lado, que el mandato anual es una gran posibilidad para los consorcistas. Y por el otro, que los buenos administradores ya han aprendido a convivir con el mandato anual. Entonces, cuando dicen que no hay control, es falso.

Pero no es todo. En la Ciudad de Buenos Aires también tenemos las mediaciones descentralizadas en los distintos CGP. Y más allá de que muchos lugares no están en condiciones o de que hay mediadores poco capacitados, no se puede desconocer que esto es una medida que en principio es para controlar a los administradores. Pero también para acercar a los vecinos a un lugar común, cerca de su edificio, para que puedan plantear los problemas que pudieran tener con la administración de su propiedad.

Por otro lado tenemos un Registro Público de Administradores que se ha especializado en aplicar multas a los administradores que tienen una escala que son absolutamente exorbitantes y que no guardan ninguna relación con los ingresos de los administradores de consorcio. Basta un ejemplo para comprobar lo que digo: en la actualidad si un automovilista cruza la calle con luz roja, con la potencialidad de poder matar una persona, tiene una multa del orden de los $ 9.000, mientras que un administrador de consorcio, en la Ciudad de Buenos Aires, no

NAK

Servicios en Sistemas

30 Años de Trayectoria Brindando Nuestro Servicio

Cumplimos con la disposicion N° 856
(Mis Expensas)

Computacion y Asesoramiento Integral para Administradores de Consorcios

Liquidaciones de Expensas
Copias Personalizadas

Asesoramiento Integral
Legal - Laboral
Impositivo - Contable
Informático

Liquidaciones de Sueldos y Jornales
Declaraciones Juradas
Emisión y Presentación F.931
Suterh - Fateryh
Libro de Sueldos
Entrega a domicilio en 24hs.
Sistema On line Mis Expensas
Trabaje en su oficina o donde Ud. prefiera
(Solicite Demo)

Ser Cliente de Nak marca la diferencia

El Mejor Precio y una Alta Calidad en Nuestro Trabajo

SERIEDAD - RESPONSABILIDAD - ATENCION PERSONALIZADA - ENTREGA EN TIEMPO Y FORMA

J.R. de Velasco 1536 PB "B" Buenos Aires - Capital Federal - Tel.: 011 4858-3331 Fax: 4858-3103

info@nakcomputacion.com.ar / www.misexpensasnak.com / www.nakcomputacion.com.ar

pone el número de CUIT de un proveedor y es multado con $ 30.000. De modo que estamos con un sistema que es desproporcionado, que por otra parte no hace sino desalentar la actividad del administrador.Entonces que no digan que no hay control. Todo lo contrario, hay exceso de control.

Como si todo esto fuera poco, también hay que decir que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha simplificado un montón de cuestiones y protege más a los consorcistas en muchos aspectos que no eran tenidos en cuenta por la vieja Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. Entre otras cosas ha simplificado el régimen de remoción de los administradores. Mientras que hace diez o quince años sacar un administrador era un problema para el consorcio, hoy eso ya no es así, solo es cuestión de asesorarse bien.

El Consejo de Propietarios también está regulado en el Código. A tal punto que ya muchos consorcistas no quieren integrarlo por la excesiva responsabilidad, que casi se equipara a la sindicatura de una sociedad. De modo que hay que tener cuidado con los excesos de control porque juega en contra del sistema.

El funcionamiento de las Asambleas y el quórum también se han simplificado. Hoy existe el doble voto, por superficie y por unidad funcional. Esto trajo mayor equiparación, impidiendo que un consorcista sea dueño del 60% del edificio y haga lo que quiere.

Así las cosas, ¿los administradores están fuera de control? Hoy hay un sistema normativo, que se puede compartir o no, tanto a nivel nacional como local que se ha transformado casi en un exceso de control, que en el caso de la Ciudad de Buenos Aires le sacaría el casi. De modo que es mentira cuando nos dicen que faltan controles.

Además del sistema normativo tenemos información impositiva y previsional on line. Una década atrás era un enigma saber si el administrador pagaba o no las cargas sociales. Hoy un consorcista, tan solo con un número de CUIT, puede saber casi al instante si su administrador cumple o no con este tipo de obligaciones. Facilidades de auditoría hay de todo tipo. Las expensas están todas detalladas. Entonces me pregunto: ¿es falta de control o falta de información lo que hay, o falta de querer informarse?

De modo que entre todos lo que tenemos que tratar es de informar a los consorcistas sobre todas las herramientas que tienen a su alcance, porque de lo contrario se crean normas, como esta de *Consorcio Participativo* bajo un fundamento que en realidad es erróneo.

Defensa de la competencia

La Ley 25.156, que regula la defensa de la competencia, sostiene que las empresas tienen que competir libremente dentro de una actividad económica. El artículo 2° inciso f establece que *"las siguientes conductas consisten en prácticas restrictivas de la competencia: impedir, dificultar u obstaculizar a terceras personas la entrada o permanencia en un mercado o excluirlas de este"*.

Si el Estado pide a los particulares que compitan libremente, no se entiende por qué pretende sacar a empresas que hoy vienen funcionando, y no hay una razón valedera para sacarlas del mercado. Esto demuestra que muchas veces el propio Estado realiza en sus actividades actos que son antijurídicos.

Consorcio Participativo y datos personales

El artículo 7° del proyecto del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires establece: *"Se obliga al administrador a mantener la plataforma actualizada con actas de Asamblea. Resumen y liquidación de expensas. Presupuestos y facturas. Gestión administrativa. Reserva de espacios comunes"*.

Cuando se habla en una Asamblea se habla puertas para adentro. Se habla en el ámbito de la propiedad del consorcista. Pero, ¿está bien ventilar todo lo que pasa en una Asamblea donde a veces hay información confidencial? Mientras toda esa información quede en el consorcio está perfecto, porque está dentro del ámbito privado. Pero si creamos una plataforma monopolizada por el poder estatal, ¿es correcto que toda la información esté al alcance de la autoridad? Porque eso es meterse en la vida privada de las personas que están reunidas en un ámbito exclusivamente privado como es un edificio de propiedad horizontal.

Es como si a mí, como abogado, en vez de tener mi propio sistema operativo me obligaran a mostrar mis escritos en una plataforma operada por el Poder Judicial. Dónde se ha visto esto.

Cesión de datos personales

El artículo 11 de la Ley 25.326 se refiere a la cesión de datos personales diciendo que *"se requiere el consentimiento expreso del titular de los datos (Propietarios) en forma previa e informada para que el cedente (Administrador) esté habilitado para entregarlos al cesionario (Estado)"*.

Este punto no es menor. Les recuerdo un fallo de la AFIP en el que intervinieron los Tribunales en lo Contencioso Administrativo de la Nación. Fallo unánime que después fue ratificado por la Corte Suprema de Justicia. Allí se estableció que los Administradores solamente administran la parte común, con lo cual mal pueden ser agentes de información de la AFIP, porque lo que administran no pertenece al patrimonio de cada consorcista, sino al patrimonio común. Entonces no pueden informar sobre algo que no pasa por su conocimiento.

Sin ninguna duda, acá vamos a tener un choque de normas y no sabemos cuál prevalecerá, con lo cual de seguir avanzando con este proyecto se presentan distintos escenarios.

Una posibilidad es que los consorcistas en una Asamblea aprueben la implementación de la plataforma del gobierno, con lo cual no hay conflicto. Pero qué pasa si la Asamblea rechaza su utilización. En esta caso el Administrador pasa a ser el jamón del sándwich, ¿qué hace? ¿Cómo se resuelve? Porque él está obligado a volcar los datos en esa plataforma.

Y sobre esto quiero decir que el Estado tiene todo el derecho del mundo de establecer un sistema para recibir la información, inclusive lo asiste el derecho de decirnos cómo quiere que se la entreguemos. En soporte papel o en forma digitalizada. Pero de las puertas del Estado para adentro. Lo que no puede es exigir de las puertas del Estado hacia afuera, obligando compulsivamente. Por qué se tiene que meter en ese ámbito y terminamos con un Estado tan paternalista que subestima permanentemente a los consorcistas.

Un proyecto viable

¿*Consorcio Participativo* puede ser un proyecto viable? Hoy por hoy podría tener un viso de viabilidad en caso de que los sistemas continúen como de libre elección pero con obligación de informar a los consorcistas con determinados estándares. Me parece que es lo más sensato.

Si el Gobierno quiere que se le mande la información digitalizada, hagámoslo. Pero de ahí a exigir compulsivamente que se trabaje con una determinada plataforma me parece peligroso.

¿Quieren crear la aplicación?, que la creen, pero que sea voluntaria su utilización y que sea creada con protocolos a seguir para que puedan convivir los privados con los públicos.

Sin ninguna duda, el uso compulsivo de esta plataforma va a ser el peor escenario. Por todas las razones ya expuestas, pero también por una cuestión de costos. Porque si dicen que es "gratis", quién lo va a pagar. Sin duda el Estado, porque no hay nada gratis. Y cuando digo el E
stado digo todos los contribuyentes de la Ciudad de Buenos Aires a través de sus impuestos, vivan o no vivan en propiedad horizontal.

También vamos a estar frente a un escenario de judicialización si esto sale en forma compulsiva. Porque no sirve sacar una ley si al día siguiente los juzgados se llenan de causas judiciales. No es recomendable sacar una ley sin consenso. Después no hablen de la industria del juicio, porque estas normas las crea el Estado.

En síntesis, el mensaje es que hay que ser muy cuidadoso con las leyes, porque si no, como en 1984, nos vamos a terminar acostumbrando a las malas prácticas; y lo que es peor: vamos a terminar que-

Dr. Héctor Polino

Más inconvenientes que beneficios

Especialmente invitado al encuentro, el Dr. Héctor Polino, fundador y representante legal de Consumidores Libres, manifestó que *Consorcio Participativo* es una iniciativa controvertida que si bien tiene el propósito de transparentar la administración de los consorcios, en el fondo tiene una serie de dificultades que hacen necesario analizar el proyecto en detalle para poder hacer un balance sobre los beneficios e inconvenientes del proyecto.

Creo que son más los inconvenientes que los beneficios que vamos a tener quienes vivimos en edificios de propiedad horizontal. A mi juicio el tema central es la escasa participación de los copropietarios en las asambleas convocadas por los administradores. Es importante que exista un mayor involucramiento por parte de los propietarios en las asambleas. Me parece que eso sería mucho más importante y beneficioso para todos, en lugar de idear este tipo de plataformas virtuales donde no tenemos por qué entregarle al Gobierno de turno un conjunto de datos personales que no tienen por qué trascender, y que será fuente de conflicto entre las partes.

Dr. Héctor Polino

Es importante que tratemos de facilitar la relación entre los consorcistas y los administradores de propiedad horizontal. A mi entender la mejor fórmula para resolver los problemas que pudieran suceder es mediante una mayor participación de los copropietarios en las asambleas convocadas y no con una mayor injerencia por parte del Estado.

Profesionales en Seguridad Privada al servicio de nuestros clientes. Relevamos y planificamos su necesidad. Su seguridad es nuestro compromiso diario.

MB SEGURIDAD

Nuestros Servicios:

| Vigilancia y Seguridad Física
Consorcios, Empresas, Fábricas, Comercios, Countries y Eventos.

| Sistemas Electrónicos de Seguridad
Instalación y Sistema de Protección por Monitoreo de Alarmas.

CENTRAL DE ATENCIÓN LAS 24 HS.

Sede Central: Hipólito Yrigoyen 434 | Piso 5° Of. 12 | C1086AAF | CABA | Tel-fax.: (011) 4343.9360 | 9827
Sede Provincia: Pte. Arturo Illia 1192 | B1824JWF | Lanús Este | Tel.: (011) 4241.2288
www.mbseguridad.com.ar | info@mbseguridad.com.ar

Sistema de Seguridad Integral
Para consorcios

GIA
GLOBAL INTELLIGENT ACCESS

PROMOCIÓN ESPECIAL

- SIN COSTO INICIAL
- EQUIPAMIENTO EN COMODATO
- COSTO DE INSTALACIÓN INCLUIDO
- SIN GASTOS DE MANTENIMIENTO

EDIFICIO PROTEGIDO

Monitoreado por cámaras de seguridad

GIA

0810-3620-442 (GIA)

Protegemos lo más importante...

... la familia.

INFORMES Y ASESORAMIENTO

0810-3620-442

Concurrimos a las reuniones de consorcio para explicar y demostrar nuestro servicio.

Argentina: Oficina comercial La Pampa 1534 (C1428DZF) CABA - 0810-3620-GIA (442)
USA: 77 South High St. Columbus, Ohio.
eMail: gia@giainternational.com - www.giainternational.com

Contadora Laura Colucci

Estamos frente a un retroceso

La contadora Laura Colucci destacó que los servicios ofrecidos por la plataforma propuesta por el Gobierno distan mucho de constituir el conjunto de herramientas que necesita una administración profesional para operar.

Por ese motivo es indudable que la imposición de la aplicación representará mayores e inevitables costos para los consorcios.

Contadora Laura Colucci

Leonardo Tadei

Preguntas sin respuestas

A su turno el licenciado Leonardo Tadei se refirió al Big Data: la otra cara del proyecto *Consorcio Participativo*. Su análisis tuvo en cuenta una serie de preguntas sin respuestas por parte del Estado.

Lo preocupante de este proyecto es que introduce un cambio de reglas que son regidas por el Estado. Las empresas harán las cosas lo que mejor puedan para responder rápidamente a los cambios de legislación para que los consorcios puedan cumplir con la normativa. Pero el que pone las reglas es el Estado.

Cuando hablamos de tecnología hay que decir que el software es intrínsecamente

Leonardo Tadei

"opaco". Hablar de transparencia y hablar de software no tiene sentido, y esta es la parte que más me preocupa del proyecto. Porque el software tiene que demostrar ser adecuado para la solución que se propone, resolver el problema para el que se lo ha creado, tiene que ser de calidad y no fallar, tiene que tener integridad y garantizar el acceso.

En tal sentido me pregunto: cómo sé yo si un software hace lo que tiene que hacer y no hace otra cosa. La única manera es que un profesional que tenga los conocimientos suficientes y conozca la tecnología audite el software, con lo cual estamos dejando el control de

SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD
CERTIFICADO ISO 9001 – 2008

caldén®

CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.
Reg. Act. Nº 1279 (DGCONTA - G.C.B.A.)
DIRECTOR TÉCNICO
LIC. HÉCTOR A. BRIATORE

PRODUCTOS SIN OLOR

30 AÑOS DE ESPECIALIZACIÓN EN ATENCIÓN A CONSORCIOS

- ✔ Seguridad para el Administrador
- ✔ Tranquilidad para el Consorcista
- ✔ Cumplimiento del 100% de los requisitos legales
- ✔ Tecnología de avanzada
- ✔ Sistema de trabajo de última generación

AV. RIVADAVIA 4282 P.B. · C1212AAG - CABA · TEL/FAX: 4983-8726 (LIN ROT.)
CALDEN@CALDENONLINE.COM.AR · WWW.CALDENONLINE.COM.AR

Quejas, denuncias y sugerencias dirigirse a: Dirección general de control dependiente de la agencia de protección ambiental, sito en intersección de las avenidas Castañares y Escalada, Paseo Malvinas, CIFA (Centro de información y formación ambiental), CABA, en el horario de 9:00 a 14:00.

auditoría de la plataforma en manos de una persona. Cómo controlamos eso.

Otra pregunta es cómo sé que el software que se está ejecutando es el que me dijeron que iban a ejecutar. Porque ese software no está en mi máquina, con lo cual no tengo ningún control respecto de qué software están ejecutando. Por eso hablamos de software "opaco", porque la máquina opaca ya que no hay manera de determinar lo que hace un software, no podemos saber cuál es el proceso interno y mucho menos cuando no tenemos el manejo de la situación.

Otra cuestión es quién va a hacer el software. ¿Habrá una licitación? ¿Lo hará el propio Estado? ¿Quién lo auditará?¿Cómo sabemos que el software está preparado para hacer lo que tiene que hacer? ¿En dónde se ejecuta? ¿En Argentina o en una máquina que está en otro país? ¿Dónde se guardan los datos?

Sobre este último punto, lo que dice la ley argentina es que tiene que tener garantía jurídica de acceso a los datos. Estados Unidos, por ejemplo, es un país que no tiene datos personales, por lo tanto no tiene ley de protección de datos personales, con lo cual vemos que hay países que no pueden asegurar esa protección, de modo que se rompe la cadena de garantía que exige nuestra ley nacional.

Entonces, ¿los datos van a funcionar en Argentina donde el almacenamiento cuesta dos o tres veces más y tiene un montón de restricciones? Es un tema muy complejo que no se puede dejar de lado, porque como individuo y propietario de mis propios datos yo necesito tener acceso a los mismos y pedir que se remuevan si están equivocados.

En el proyecto se dice que en el software van a figurar los datos que publica el administrador. Pero también dice que se puede votar, se puede reservar el sum, se pueden discutir temas del consorcio. Sin ser un experto en leyes, tengo entendido que para ir a una Asamblea a votar si no va el propietario tiene que ir alguien que lo reemplace pero con un poder. ¿La plataforma

Desde 1989

Se Med SRL

ASESORIA Y SERVICIOS
MEDICINA LABORAL
HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO

- Cumplimiento de las obligaciones que establece la ley Nº 19.587
- Exámenes de ingreso, periódicos, de re-admisión y egreso
- Legajo médico actualizado de cada trabajador
- Control de ausentismo de todo el personal
- Fiscalizado y Visado de exámenes ante la Superintendencia de Riesgos del Trabajo (S.R.T.)

PRIMERA EMPRESA DE MEDICINA LABORAL DEDICADA EXCLUSIVAMENTE A LA ATENCION DE ADMINISTRADORES Y CONSORCIOS

CORRIENTES 2835 - CUERPO "B" 1º "A"
(1045) CAPITAL FEDERAL TEL.: 4961-1832 y rotativas

semedsrl.adm@gmail.com

va a reemplazar al poder? Porque quién asegura que soy yo el que se conectó y no le di la clave a mi hijo o mi primo para que opere por mí. ¿Qué pasa con las personas mayores? O sea que se está perdiendo la representatividad de la persona que tiene que velar por su propio inmueble. Como vemos, se pueden crear situaciones raras y complicadas de vigilar. En una palabra, se pierde todo el control.

El Big Data

El Big Data es un conjunto de tecnologías que permiten trabajar con enorme cantidad de datos de diversas fuentes estén estructurados o no.

¿Para qué se usa? Básicamente para asociar. O sea que permite encontrar relación entre diferentes variables y predecir el comportamiento de otras variables.

Otro concepto que podemos analizar es la minería de datos. Esto nos permite encontrar comportamientos predictivos y descubrir patrones.

También tenemos el clustgering, que permite dividir grandes grupos de individuos en grupos pequeños de los cuales no se conocía su parecido.

Objeciones técnicas y sociales al proyecto Consorcio Participativo

• **Cómo hacer trampa usando este software:** Hecho el software hecha la trampa. Supongamos que quieren echar al administrador de un consorcio, entonces este administrador, como tiene la potestad de abrir las cuentas de los copropietarios, decide abrir también una cuenta a nombre del hijo, de un primo y de seis o siete amigos para que todos lo voten y pueda seguir administrando. O sea que puedo hacer trampa como administrador del consorcio. Pero también puedo ha-

Dantilo® S.A
La Seguridad a tus pies.®
La única empresa que realiza tallado antideslizante normalizado

1 Solución, rápida, limpia práctica y económica.
2 No requerie 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 12 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 21.557 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

Tel.: 011-4724-2128 I 011-4752-2242 I 011-155-379-3136
dantilo@dantilo.com.ar www.dantilo.com.ar

cer trampa como propietario, y representar a los tres o cuatro abuelos que viven en el edificio diciendo que votaremos lo que ellos nos piden pero en la realidad votamos lo que nosotros queremos. Todo esto porque estamos equiparando usuario y contraseña con identidad.

• **Qué datos se van a recopilar:** No sabemos qué datos se van a recopilar, pero pueden ser muchísimos.

• **Qué costo tendrá la plataforma funcionando:** Se necesita alta disponibilidad, servidores, un administrador para que el software funcione, mantenimiento, soporte. Los costos son muy grandes porque a medida que recopilo información necesito más almacenamiento. Quién sostiene el proyecto en el tiempo.

• **Dónde estarán alojados los datos:** Es importante porque hay que tener en cuenta la soberanía de los datos. Sobre todo el Estado tiene que tener a recaudo sus propios datos en el territorio nacional, lo cual permite acciones legales en el país y no hay que litigar fuera de la Argentina.

• **Quién y bajo qué términos accederá a los datos:** Este punto no está explicitado en ninguna parte del proyecto. Si piden los datos es porque no los tienen. Porque legalmente no los pueden tener. El Estado debería tener los datos que le corresponden a su competencia, el resto corresponde a mi vida privada que tal vez no quiera hacer pública. ¿Pero quién los ve? ¿Quién los lee?

Como conclusión debo decirles que pareciera que este proyecto de *Consorcio Participativo* no soluciona el problema que quiere resolver. Tiene un costo muy alto, crea problemas nuevos y vulnera derechos de los ciudadanos.

Carlos Campolongo

Demagógico, populista e improvisado

Carlos Manuel Campolongo, periodista, abogado, legislador y docente universitario argentino, también formó parte del encuentro como invitado especial para ofrecer una reflexión sobre el proyecto *Consorcio Participativo*.

Al respecto sostuvo que se trata de un proyecto demagógico, populista e improvisado. “Recordaba por estos días que siendo yo legislador en la Ciudad de Buenos Aires en el año 2003, un conjunto de legisladores del oficialismo y de la oposición, crearon el Seguro Obligatorio para las Administradoras de Consorcios. Ya en esa época se legislaba para concretar proyectos que estaban directamente ligados a negocios particulares.

Como conozco la matriz de este tipo de negocios de capitalistas de amigos es que siempre me opuse a este tipo de proyectos fantasmales. Yo control quiero; pero un control serio, con un Estado que exista y haga cumplir la ley, y no lo que pasa hoy en la Ciudad de Buenos Aires, donde no se controla absolutamente nada. Solo son títulos en los diarios, pero en la realidad no hay control.

Por eso no tengo dudas de que *Consorcio Participativo* es un proyecto populista basado en un modernismo cibernético que no lleva a nada. Es, sin duda, la preparación de un negocio para otro grupo de amigos”.

Carlos Manuel Campolongo

Mesa redonda

Todos por el NO

En el cierre de las deliberaciones, después de cuatro horas de exposiciones e intercambio de ideas, se pudieron escuchar reflexiones sobre distintos aspectos del proyecto *Consorcio Participativo* a cargo de seis profesionales que representaban a las entidades que adhirieron al encuentro.

Ellos son: **Gabriel Vignapiano** y el **Dr. Jorge Martín Irigoyen**, por la CAPHyAI; **Juan M. Acosta y Lara**, por AIERH; **Jorge Hernández**, por FRA; **Jorge Scampini**, por APARA, **Matías Ruiz**, por AIPH, y **Lisandro Cingolani**, de CASIPH, como moderador. A su turno, Gabriel Vignapiano sostuvo que "la gran mayoría de los administradores lo único que queremos es que no se nos sigan generando más problemas y complicaciones que se sumen a las que habitualmente tenemos. En tal sentido, considero que todos los que directa o indirectamente estamos involucrados en esta actividad y trabajamos honestamente y en forma transparente, lo mejor que podemos hacer es unirnos para hacer frente no solo a este proyecto que quieren imponernos sino a todos los problemas que permanentemente nos generan en el desarrollo de nuestra actividad.

El representante de AIPH, Matías Ruiz, comentó que la plataforma *Consorcio Participativo* es lo que hoy se llama "posverdad", porque "nos están vendiendo una plataforma que no existe, no se desarrolló y su implementación está muy lejos. Es más, probablemente el funcionario de turno que hoy está impulsando el proyecto es factible que termine su

mandato sin haber podido implementar esta plataforma.

¿Qué quiero decir con esto? Que hay mucho marketing, mucha propaganda oficialista para tratar un tema que es muy sensible a los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires que viven en propiedad horizontal. Como el costo de las expensas juega un rol importante en el presupuesto de los consorcistas, creo que desde el Gobierno se está jugando con la sensibilidad de los vecinos y eso no está bien.

Por otra parte creo que esta plataforma generará una doble carga de datos, sencillamente porque no es un sistema de gestión y administración. Simplemente es para cargar datos que supuestamente formarían la liquidación de expensas. Y digo supuestamente porque insisto en que hoy por hoy *Consorcio Participativo* es la posverdad.

La duplicidad de tareas que significa seguir operando con mi sistema actual y luego cargar a la plataforma la información que pide el Gobierno de la Ciudad, sin duda, va a generar costos que deberán afrontar los consorcios. De modo que en el caso hipotético de que la plataforma sea "gratuita", igualmente va a generar varios costos indirectos, desde el desarrollo e implementación del sistema hasta el costo por la tarea administrativa de administrar toda esa carga de datos.

Finalmente, quiero expresar mi total y absoluta coincidencia con las opiniones ya expresadas, en el sentido de que si esta plataforma virtual se llegara a implementar no debería ser obligatoria para los consorcios. Creo que en este punto todos estamos de acuerdo, por eso insto a que trabajemos juntos para aunar esfuerzos sobre esta línea y tratar de evitar una complicación más para los administradores".

Por su parte, Juan M. Acosta y Lara añadió que "control sobre control sobre control es una redundancia que me llama poderosamente la atención porque piden información que los administradores ya le estamos suministrando al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. El Estado, local o nacional, tiene todos los datos, ¿por qué los piden otra vez?

Otra de las cosas que me preocupan es este tema de la calificación que se nos pondrá a los administradores a través de esta plataforma, porque sinceramente me parece infantil. Es que nadie llama al administrador para felicitarlo por el trabajo que hace. Por lo general siempre son quejas, a veces fundadas y otras veces no. De modo que esa calificación no tiene sentido porque siempre nos van a calificar mal".

Para Jorge Hernández el proyecto *Consorcio Participativo* "se trata de un acuerdo sindical político que les ha costado tanto dinero por ejemplo con interacción a los consorcios y administradores. Ese es el fondo de la cuestión: hay que reemplazar esos fondos que venían de ese sector a la política".

En opinión de Jorge Scampini, la entidad que representa no está de acuerdo en que *Consorcio Participativo* sea obligatorio para los consorcios. "Podrá ser participativo, podrá ser opcional, pero con determinadas restricciones que dejen librado a la decisión del consorcio sumarse o no a la plataforma, y que no sea el Estado quien decide por los propietarios a quienes, como bien ya se ha dicho, los subestima permanentemente".

Fire Protection

Mantenimiento de instalaciones fijas contra incendio

Usted no quiere problemas... nosotros tenemos soluciones

Más de 10 años de experiencia en consorcios

Detección y extinción de incendio

Controles periódicos - Pruebas hidráulicas - Planos de incendio -
Planes de evacuación – Centrales de alarmas

Paraguay 1233 6° piso CABA - ARGENTINA
Tel: (5411) 4811 0075
Horario de atencion: Lunes a viernes de 10 a 18 hs

Por qué no firmamos

La CAPHyAI no formó parte del acuerdo por considerar que hasta el 31 de mayo próximo se encuentra en vigencia el acuerdo anterior.

El pasado mes de marzo representantes de la FATERYH, AIERH, UADI y APH (Asociación Civil de Propietarios de Inmuebles de Renta y Horizontal) se presentaron ante el MTESS para firmar un acuerdo salarial para los encargados de edificios de propiedad horizontal, con vigencia para los haberes de abril 2018.

Tal como ya informamos a nuestros asociados a través de los distintos medios de comunicación de nuestra entidad, **la CAPHyAI no ha participado de la firma de este acuerdo por mantenerse vigente el acuerdo anterior, hasta el 31 de mayo de 2018.**

En tal sentido, cabe señalar que este convenio tiene la particularidad de haber sido firmado por una asociación de propietarios (APH) junto a UADI y la FATERyH.

Los puntos sobresalientes del acuerdo son:

• Aumento del 12%: 8% sobre la base salarial de marzo de 2018 con los haberes de abril de 2018, y 4% sobre la base salarial de julio de 2018 con los haberes del mes de agosto de 2018.

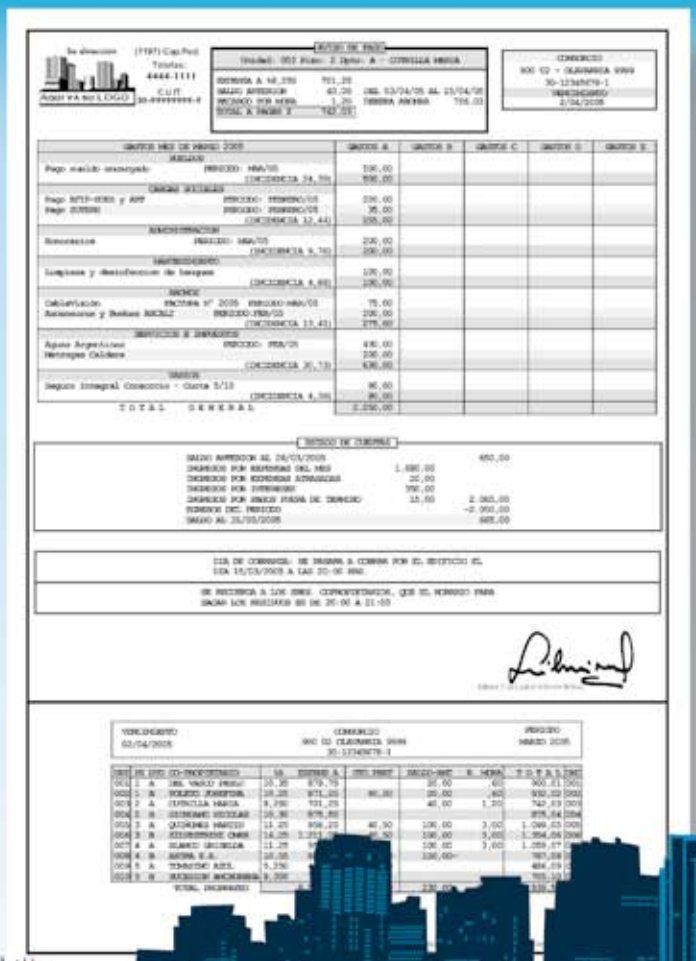
• Un pago no remunerativo de $ 6.000 pagaderos en tres cuotas: $ 2.000 en junio; $ 2.000 en agosto y $ 2.000 en octubre.

• Las partes se comprometen a reunirse en el mes de septiembre del corriente año a efectos de realizar un análisis de la evolución de los índices inflacionarios durante la vigencia del presente acuerdo. Ello, a fin de aplicar futuras correcciones salariales en caso de corresponder durante la vigencia del presente acuerdo.

Quienes deseen más información sobre el acuerdo salarial, sus escalas y la homologación, pueden obtenerla visitando nuestra página www.caphai.com.ar.

MÁS DE 20 AÑOS DE TRAYECTORIA AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS

www.sipac.com.ar • sipac@sipac.com.ar



SIPAC
computación

:: Atención personalizada
:: Responsabilidad
:: Eficiencia

NUEVO
A PARTIR DE JULIO/2014
CUMPLIMOS CON LOS
REQUISITOS DE LA DISPOSICIÓN
Nº 856-14 DGDYPC
(MIS EXPENSAS)

★★★ Alivie la carga de trabajo en su oficina

entrega a domicilio en 24 HS

- Soft para Administradores
- Procesamiento Integral
- Expensas
  - Copias personalizadas
  - Recibos con código de barras para pago electrónico
- Sueldos
- Cargas Sociales
  - Emisión y presentación DDJJ - F.931
  - SUTERH, FATERYH, etc.
- Declaraciones Juradas
- Libro de Sueldos

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

Encuentro en Guatemala

Esta ciudad centroamericana fue escenario en los primeros días de mayo de dos encuentros vinculados a la propiedad horizontal. La asamblea semestral de la ULAI y el lanzamiento del plan de Administración de Vulnerabilidades y Emergencias, el cual atenderá las emergencias y desastres en esa ciudad capital. Los encuentros contaron con la asistencia del Vicepresidente 1º de la CAPHyAI y Secretario de la ULAI, Miguel Ángel Summa.

Durante los días 2, 3 y 4 de mayo la ciudad de Guatemala fue sede de la asamblea semestral de la Junta Directiva de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI).

Participaron miembros representantes de la mayoría de los países asociados, entre ellos Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Guatemala y México.

La oportunidad fue propicia para hacer un análisis del funcionamiento de la entidad en los distintos países desde la reunión anterior hasta la fecha. Se analizó el plan de comunicación de la organización, se escucharon los informes de Presidencia y de Tesorería, se debatió la iniciativa que tiene que ver con el Premio al Administrador del Año, y la aprobación de su reglamento, y se realizó un intercambio de ideas sobre los eventos de la ULAI para el segundo semestre de 2018.

Miguel Ángel Summa compartiendo el panel de los seguros inmobiliarios.

La asamblea anual de la entidad se realizará en Colombia, en la ciudad de Cartagena de Indias, del 15 al 18 de noviembre próximos.

El plan AVE de Guatemala

El encuentro de la ULAI en Guatemala tuvo lugar en el marco del lanzamiento en esa ciudad del plan de **Administración de Vulnerabilidades y Emergencias** (AVE) el cual atenderá las emergencias y desastres en la ciudad capital.

De dicho acontecimiento participó como panelista invitado el Vicepresidente 1º de la CAPHyAI y Secretario de la ULAI, Miguel Ángel Summa, quien formó parte de la mesa redonda que debatió el tema “Qué hacer después de presentarse un siniestro” en relación con los seguros inmobiliarios. Allí se habló sobre los diferentes tipos de coberturas y coberturas especiales en casos de emergencias. Metodología a seguir luego de un siniestro. Seguros generales y obligatorios.

Miguel Ángel compartió

este panel con el Lic. Carlos Pérez Paiz, del Grupo Protegemos Corredores de Seguros S.A., de Guatemala; con el Lic. Juan Alberto Sandoval, de Ajustes y Avalúos Profesionales, también de Guatemala, y con la Lic. Lourdes Guerra, del Registro General de la Propiedad.

Otros temas abordados durante el encuentro estuvieron relacionados con el proyecto de vulnerabilidad de la ciudad de Guatemala: AVE. La importancia de los avalúos y la eegulación y normas de seguridad.

La conferencia de cierre de la reunión estuvo a cargo del Presidente de la ULAI, el Ing. Salvador Sacal, de México, quien compartió su conocimiento en los planes de respuesta y contingencia ante emergencias y desastres naturales.

Ing. Salvador Sacal, Susana Figueroa Espósito y Miguel Ángel Summa.

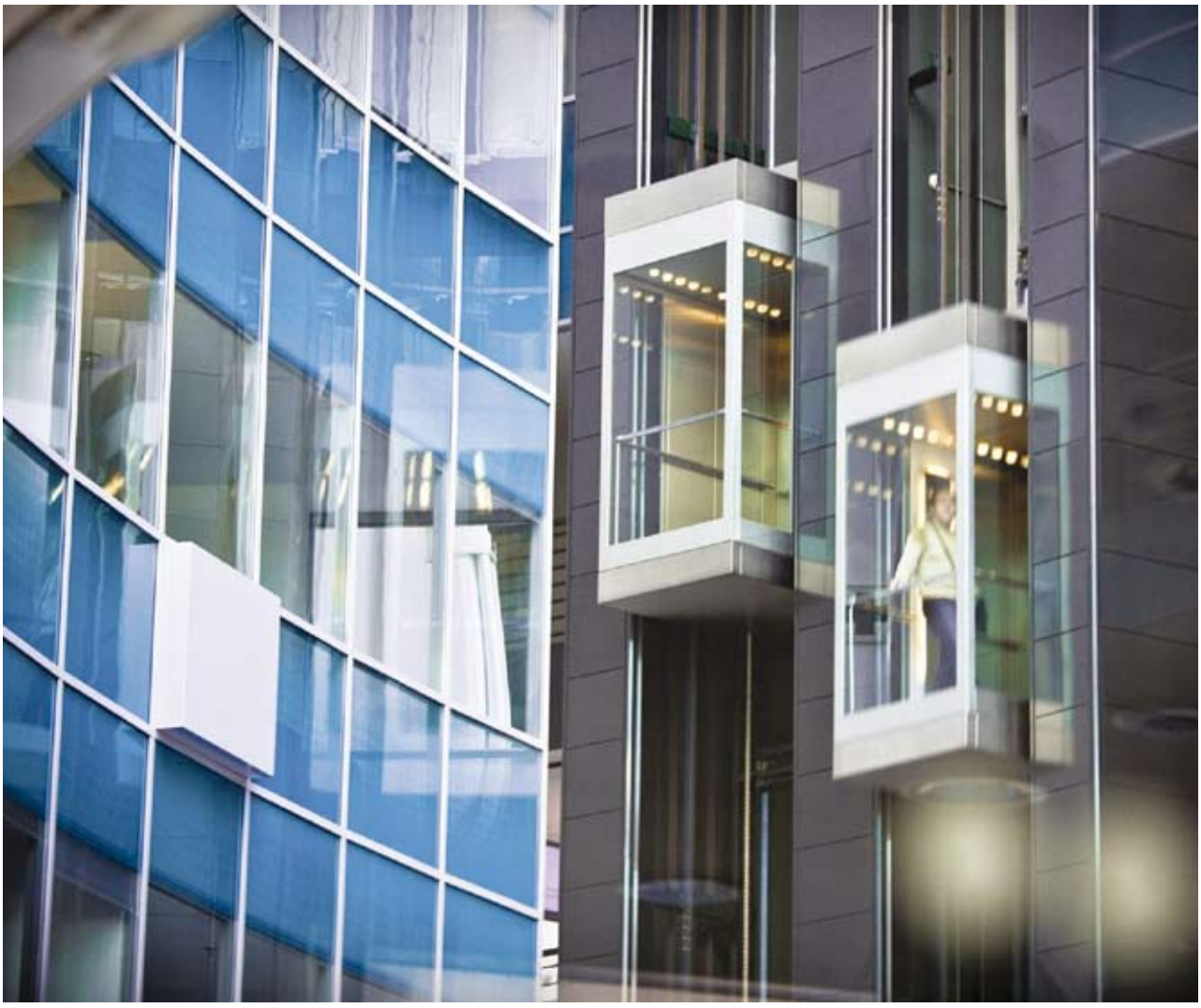
Precios referenciales

Este artículo tiene como objetivo ofrecer un servicio respecto del precio final promedio de un ascensor, más una lista de precios indicativa de reparaciones de ascensores. Es información destacada para consorcistas y administradores.

Precio por ascensor

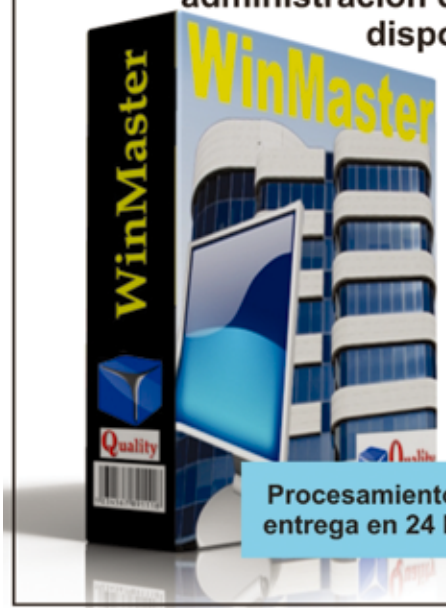
Ponemos en conocimiento de consorcistas y administradores el precio referencial final promedio por ascensor: **$ 612.000.** Este precio no incluye IVA y es unitario por cada ascensor, para instalaciones de las siguientes características:

Ascensor electromecánico de frecuencia variable, 8 paradas, velocidad nominal 1 m/seg. (60/min.), con puertas automáticas de luz libre de 800 mm en chapa con pintura epoxi, cabina 1 (1100 x 1300 mm) en chapa con pintura epoxi, instalado en un todo de acuerdo con la Ley 962/2003 GCBA. No incluye los trámites ni sellados para su habilitación.



COMPUTACION
para el ADMINISTRADOR de PROPIEDAD HORIZONTAL

Le ofrecemos totalmente gratis, el sistema más avanzado para la administración de consorcios, utilizando la última tecnología disponible sobre plataforma Windows.



El servicio más completo, sin importar si tiene 1 o 100 edificios...

- Sueldos y Cargas Sociales (AFIP, Suterh, etc)
- Detalle de Gastos (Liquidaciones)
- Prorrateos y Recibos de Expensas.
- Planillas de Cobranza.
- Detalle anual para Asambleas.
- Presentación DD.JJ. AFIP, GCBA, Fateryh
- Asesoramiento sin cargo.
- Impresión Láser.
- Programas para automatizar sus tare
  ... y mucho más !

Cumplimos Ley 3.254 GCBA y Disposición 2.450 DGDyPC

Procesamiento y entrega en 24 hrs

Quality computación para Administradores

Viamonte 1668 1º "B"
Tel/Fax: 4375-5055 / 6056
www.QualityComputacion.com
Info@QualityComputacion.com

INSTALACIONES
LAPOSAN
PLOMERÍA - GAS - TANQUES

- Plomería en General
  Filtraciones - Columna - Colectores
- Instalaciones de Gas
  Detección de fugas
  Trámites y asesoramiento
- Limpieza de tanques
  Impermeabilizaciones
  Cambio de tapas
  TanqueLimp
- Reformas
  Baños, cocinas, etc.
- Pintura de Frentes

ATENCIÓN A ADMINISTRACIONES Y CONSORCIOS

El Salvador 3899 C.A.B.A. Tel. / Fax : 4823 - 6045
Cel: 15-6095-0722 / Nextel: 566*5243
Cel: 15-5428-4213 / Nextel: 176*4096
instalacioneslaposan@gmail.com

PINTURA DE EDIFICIOS

Financiación sin intereses

Trabajos garantizados

MAGNO

EXTERIORES
COMPLETOS
O PARCIALES

LEY 257 (BALCONES)
PALIERES - SEG. A.R.T.

IMPERMEABILIZACION
DE TERRAZAS EN GRAL.

Av. Monroe 4562
7° piso B - CABA

Tel./Fax: 4567-0982
Cel.: 15 3578 5982

magnopinturas@hotmail.com

Lista de precios

La presente lista de precios corresponde a reparaciones de ascensores y es orientativa al 1° de febrero de 2018, a fin de que se pueda evaluar la cotización para la reparación de ascensores en todo el país. Tiene como objetivo contribuir a mejorar la calidad y transparencia del servicio brindado. Los valores aquí expresados tienen el IVA incluido:

Cód.	Detalle	Precio
1	**Cables de acero y poleas**	
1.1	Provisión y colocación de tres tiras de cables de acero de 1/2', 8 x 19 + 1 para 10 paradas (con nuevos tensores).	$ 39.468
1.2	Provisión y colocación de tres tiras de cables de acero de 1/2', 8 x 19 + 1 para 10 paradas y rectificación de polea (en taller).	$ 51.480
1.3	Provisión y colocación de tres tiras de cables de acero de 1/2', 8 x 19 + 1 para 10 paradas y polea nueva (no llanta).	$ 69.084
1.4	Provisión y colocación de tres tiras de cables de acero de 1/4', 6 x 19 + 1 para 10 paradas a instalarse en un sistema de limitador de paracaídas.	$ 10.246
1.5	Provisión y colocación de nueva polea de 3 canales de 650 / 700 mm (no llanta).	$ 35.356
1.6	Rectificación en taller de polea de 3 canales de 650 / 700 mm (no llanta).	$ 26.682
1.7	Provisión y colocación de nueva polea de 3 canales de 650 / 700 mm (llanta).	$ 29.450
1.8	Acorte de cables de acero 3 tiras.	$ 14.966
1.9	Cambio de cable de selector, cable y resorte.	$ 15.136
2	**Mecanismo de freno**	
2.1	Reparación de zapatas (2) de freno, reemplazando cintas de ferodo tejido (tamaño mediano).	$ 9.460
2.2	Provisión y colocación de bobina de freno para máquina normal de 450 kg.	$ 11.420
3	**Cerraduras electromecánicas**	
3.1	Provisión y colocación de cerradura electromecánica común para puerta plegadiza con rueda.	$ 5.650
3.2	Provisión y colocación de cerradura electromecánica para puerta placa común.	$ 6.070
3.3	Provisión y colocación de cerradura electromecánica para puerta semiautomática.	$ 8.577
4	**Contactos de seguridad**	
4.1	Provisión y colocación de contacto de seguridad de puerta de cabina.	$ 3.437
4.2	Provisión y colocación de contacto de seguridad de paracaídas.	$ 3.646
4.3	Provisión y colocación de cable flojo de selector de pisos.	$ 4.743
5	**Contactos de maniobras**	
5.1	Provisión y colocación de rectificador de onda completa de 25 A. (plaqueta).	$ 4.123
5.2	Provisión y colocación de transformador multisalida de 500 v/a con diagnóstico de falla.	$ 13.875
5.3	Provisión y colocación de contactor tipo industrial bobina 110 v.c.a. para 18/25 amp. (1ª calidad).	$ 8.238

***Fuente:** "Revista del Ascensor", edición Nº 147*

Uso responsable de la energía

Dando un paso más en la campaña por el uso responsable de la energía, responsables del Ministerio de Energía y Minería, Subsecretaría de Ahorro y Eficiencia Energética, estuvieron en la Cámara intercambiando opiniones con nuestros asociados.

El encuentro se concretó poco después de haberse presentado en sociedad la *Guía de uso responsable de la energía en edificios y viviendas multifamiliares*, un trabajo de la Subsecretaría de Ahorro y Eficiencia Energética, dependiente del Ministerio de Energía y Minería de la Nación, y sobre el que informamos en detalle en el dossier de nuestra edición Nº 342.

La reunión conjunta con nuestros asociados fue sumamente positiva porque ofreció la posibilidad de clarificar las dudas sobre un tema tan importante como es el uso racional de los diferentes servicios energéticos en los edificios de propiedad horizontal.

La exposición estuvo a cargo de la Directora de Eficiencia Energética en Edificaciones y Sector Público de dicha Subsecretaría, Ing. Camila Scarinci, quien señaló que "el trabajo que hemos desarrollado junto a un grupo de importante profesionales sobre el uso responsable de la energía tiene como objetivo asistirlos a ustedes, los administradores de edificios, pero también a los encargados, para que conjuntamente puedan gestionar mejor la demanda de electricidad, gas y agua del inmueble".

En tal sentido la funcionaria señaló que "para poder administrar los consumos

Ing. Camila Scarinci, Directora de Eficiencia Energética en Edificaciones y Sector Público.

energéticos es importante leer e interpretar la información suministrada por las facturas de los servicios de gas y electricidad. Junto al monto total a pagar por tales servicios es necesario identificar cuánta energía se consumió en el período facturado, lo que les permitirá conocer lo que se está gestionando de manera cuantitativa. Más aún considerando que las tarifas están relacionadas con los rangos de consumos, y de estos últimos surgen los tipos de usuarios".

Y agregó: "En algunos casos, la implementación de acciones para reducir el consumo energético puede generar ahorros que permiten pasar a una categoría de usuario menor, con lo cual lograrán disminuir la tarifa y los cargos de impuestos asociados".

Iluminación

Sobre este punto, la Ing. Camila Scarinci aseguró que "la iluminación es uno de los servicios más importantes y de uso común en los edificios, y dependiendo de la tecnología utilizada puede llegar a representar hasta el 30% del consumo eléctrico total del edificio".

Como consejo práctico sugirió "analizar detalladamente las necesidades de luz que tiene cada espacio común del edificio, ya que no todos los espacios tienen los mismos requerimientos, ni durante el mismo tiempo, ni con la misma intensidad. Este tipo de acciones, sumadas al recambio tecnológico de las luminarias, trae significativos ahorros".

Bombeo de agua

Otro de los servicios comunes analizados por la funcionaria estuvo relacionado con el bombeo de agua, donde se emplean bombas eléctricas para la elevación de agua a tanques y para el transporte del fluido en los sistemas centralizados de calefacción o refrigeración.

Al respecto señaló que "el ahorro de agua, aunque no se trate de agua caliente, significa un ahorro energético ya que el agua es llevada hacia las viviendas mediante bombas eléctricas, que consumen energía. Por eso aconsejamos que al momento de incorporar un motor nuevo o reemplazar uno existente en mal estado, hay que asesorarse para optar por equipos más eficientes, sobre todo en casos de usos prolongados".

Ascensores

Según Camila Scarinci Argentina cuenta con normativa acerca de requisitos esenciales de seguridad para los ascensores, pero aún no existe en el país una normativa o etiquetado de eficiencia energética para ascensores, como sí hay en otros países donde ya han desarrollado normativa al respecto.

"Este es un punto importante a tener en cuenta,

Soluciones Para La Convivencia En Propiedad Horizontal

Más de Medio Siglo a Su Servicio
En Una Tarea Constante
De Jerarquización Profesional

La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias presta asesoramiento personalizado para un buen desempeño en la administración de propiedad horizontal. Consúltenos sobre:

- Servicios de Asesoramiento
- Informaciones y Comunicaciones
- Registro de Administradores Profesionales de Propiedad Horizontal
- Auditorías Contables
- Ciclos de Conferencias
- Capacitación y Desarrollo
- Alquiler de Salones
- Gestión de Trámites

Casa Central
Perú 570 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel.: 4331-9968 4342-5128 4342-2232 4345-0010
camara@caphai.com.ar - www.caphai.com.ar

CÁMARA ARGENTINA DE
LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Requisitos para asociarse a la Cámara

Para el administrador o corredor inmobiliario (Socio activo)

a) Llenar el formulario o solicitud.

b) Si es sociedad, exhibir estatuto o contrato social y presentar nómina actualizada de autoridades o componentes.

c) Adelantar el importe de una cuota social.

d) Copia de inscripción en el R.P.A.

Para consorcios de propietarios (Socio adherente)

a) Llenar el formulario o solicitud.

b) Firmarlo como mínimo por dos miembros del Consejo de Administración y aclarar firmas.

c) Declarar el número de unidades que posee el edificio y exhibir el reglamento de copropiedad.

d) Adelantar el importe de una cuota social. Se abonará el importe de una cuota social cada 100 unidades.

Servicios

Los socios gozarán de los servicios indicados en el dorso de esta página con las siguientes salvedades:

- El socio activo tiene voz y voto en las asambleas de la entidad.
- El socio adherente tiene voz en las asambleas de la entidad.

Reglamento de cuotas

Socio activos (que venden y/o administran) $

Socios adherentes (que no venden ni administran) $

Solicitud de ingreso

Buenos Aires .....de..... de 2018

Al Consejo Directivo de la

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

De conformidad con los Estatutos y Reglamentos de esa institución solicitamos nuestra incorporación en calidad de Socio..... aclarando hallarnos comprendidos en las condiciones exigidas por el art.6 de dichos Estatutos.
Acompañamos a la presente la siguiente documentación. (1)

Nombre o Razón Social:.....

DNI:..... Nº CUIT:.....

Domicilio:.....

Código Postal: ..... Localidad: .....Provincia:.....

Teléfono/Fax:..... E-mail:.....

Actividad: Vende SÍ NO Administra SÍ NO Cantidad de consorcios: .....

3 representantes ante la CAPHyAI.:.....

.....

Si es Sociedad desde cuándo.....

Domicilio Particular: ..... Teléfono: .....

Quién lo presenta:.....

Bancos con los que opera:.....Nº de unidades: .....

Dejamos constancia de que nos compremetemos a acatar todas las disposiciones de los Estatutos, las Resoluciones de la Cámara y las normas de ética de la entidad.

(1) Exhibir los elementos que acrediten su actividad comercial o profesional en relación con los enunciados en los arts 3 y 6 de los Estatutos. Acompañar copia del Contrato Social o de los Estatutos y una nómina firmada de los socios o de los integrantes del Directorio según sea el caso.

.....
Firma del solicitante

sobre todo si consideramos que en Argentina los ascensores son el segundo medio de transporte, que realizan 48 millones de viajes diarios y transportan más de 9 millones de personas. Digo esto porque frente a la necesidad de grandes mantenimientos o reemplazos, se recomienda tener en consideración la posibilidad de realizar una actualización de tecnología".

Y ejemplificó lo dicho señalando que "un edificio de viviendas con dos ascensores eléctricos convencionales de capacidad hasta seis personas, al sustituirlos por dos ascensores de última generación se podría ahorrar 2000-3000 kWh al año. Adicionalmente, el reemplazo de luminarias de la cabina por otras eficientes sumaría otros 600 kWh años adicionales".

Calefacción y agua caliente sanitaria

A lo largo de su exposición, la Directora del Área Residencial de dicha Subsecretaría de Ahorro y Eficiencia Energética indicó que debido a que los equipos centralizados son, en general, más eficientes que los individuales, se pueden encontrar edificios de viviendas que disponen de sistemas centralizados de calefacción y ACS (Agua Caliente Sanitaria).

En tal sentido, señaló que "bajar 1 °C el termostato en invierno puede generar un ahorro del 10% al 20% del consumo de calefacción, dependiente del tipo de clima del país".

También señaló que el reemplazo de una caldera de alta temperatura por un equipo de baja temperatura representa un ahorro de energía del 32%, y si en cambio el reemplazo se realiza por una caldera de condensación de ahorro, sería del 42%.

El consejo final de la Ing. Camila Scarinci es que tanto los administradores como los encargados y los consorcistas pongan todo su empeño en llevar a la práctica las sugerencias de la *Guía de uso responsable de la energía en edificios y viviendas multifamiliares*.

Quienes deseen consultar el trabajo completo desarrollado por la Subsecretaria de Ahorro y Eficiencia Energética, pueden hacerlo visitando nuestra página www.caphai.com.ar

El abono fijo en retirada

Instalan un medidor de agua cada 10 minutos y el derroche ya impacta en la factura. El cobro según los litros usados se extiende en Capital y el Conurbano. Con las nuevas tarifas, una canilla que gotea sumará $ 94 a la boleta. Y un inodoro que pierde, $ 2.450.

El sistema de cobro con tarifa plana, con montos que no varían si se usan 20 gotas o 20.000 litros, acostumbró por décadas a los porteños a cuidar poco el agua. Dejarla correr al afeitarse o enjabonar los platos, desperdiciarla al limpiar la vereda o convivir largos años con canillas que gotean son solo algunos de los hábitos que llevaron a Buenos Aires a tener el **nivel de consumo más alto de la región**, casi duplicando lo registrado en Uruguay, Chile y Brasil.

Pero esto, por decisión del Gobierno, empezó a cambiar. Como parte de un megaplán para "generalizar" el cobro en función del uso, cada 10 minutos se instala un nuevo medidor en Capital y el Conurbano. Y para esos clientes, que antes pagaban un monto fijo según la superficie de su hogar, cada pequeño derroche de agua ahora "pasará factura".

Si a mediados de 2016 se contaban 270.000 medidores en hogares, en febrero de 2017 ya eran 313.000 y a fin de año se llegó a 357.000, según datos de AySA. Por lo

La ciudad de Buenos Aires tiene el nivel de consumo de agua más alto de la región, casi duplicando lo registrado en Uruguay, Chile y Brasil.

que, según estiman en el Gobierno, el 20% del consumo residencial, en volumen, ya está medido. Pero se apunta a más: llegar al 25% este año y llegar a 2021 con la mitad de las familias cubiertas.

En AySA cuentan que planean, de julio pasado a julio de 2020, sumar al régimen medido a 351.000 usuarios, de los cuales **252.000 viven en 50.000 edificios**. Para eso previó instalar unos **"55.000 medidores por año"**, a razón de 150 por día o casi 6 por hora, en un 90% para usuarios residenciales. Aunque podrían ser todavía más.

Se derogan

Si bien se ha derogado la obligación de llevar los Libros de datos a partir del 2019, recordamos que la misma mantiene su vigencia durante el presente año.

Por Disposición Nº 513/DGDYPC/18 publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 5331 del 0903/2018 **se deja sin efecto la disposición1809-DGDYPC-2012 "Libro de datos 2010-2011-2012 DGDyPCGCBA" y Nº 470-DGDYPC-2013 "Libro de datos periódico DGDyPC-GCBA"**, en cuanto a la adquisición, rúbrica y utilización del mismo.

No obstante, sin perjuicio de esto, subsiste hasta fin del año en curso la obligación de llevar dicho libro, que debió ser adquirido y rubricado con anterioridad al dictado de la presente norma. Los libros anteriores deberán ser conservados por el término de dos (2) años.

Certificado de edificio seguro

Por otra parte, por Disposición Nº 498/GCDYPC/18 publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 5331 del 09/03/2018, **se derogan las disposiciones Nº 1541/DGDYPC-2014 y 1927/DGDYPC-2014, relacionadas con el certificado de edificio seguro**, por lo cual el mismo dejará de tener vigencia a partir de la publicación del presente; no siendo más obligatoria la contratación del profesional para su evaluación y certificación.

Al respecto, la Directora

General de Defensa y Protección del Consumidor porteño, Vilma Bouza, en los considerandos para derogar la disposición expresa: *"Resulta importante remarcar que el régimen en análisis no crea la obligación de mantener la seguridad de los edificios, como su nombre parecería inducir ('certificado de edificio seguro'), sino que viene a burocratizar -exceso de formalismo y papeleo- una obligación ya existente para los consorcios"*.

Otras disposiciones

En las próximas semanas también se enviará a la Legislatura la modificación de la ordenanza 45.593/91 para introducir cambios en los controles que se realizan sobre los tanques de agua, otra de las modificaciones que harán ba-

Obleas de elevadores, instalaciones fijas contra incendio e instalaciones térmicas.

Prorrogan el pago hasta el 31 de mayo

Como ya informáramos oportunamente, queremos recordar que en el **Boletín Oficial N° 5343 del 27/03/2018 se ha publicado por intermedio de la Disposición 430/DGFYCO/18** la prórroga para el pago de la tarifaria 2018 de las obleas correspondientes a elevadores, instalaciones fijas contra incendio e instalaciones térmicas **hasta el día 31 de mayo de 2018.**

jar las expensas. Por esta regulación vigente desde 1991, los tanques de los edificios son vaciados semestralmente sin antes realizar un análisis del contenido, desperdiciando así millones de litros de agua potable. Al impacto ambiental se suma un costo que supera los 12.000 pesos anuales, que los vecinos deben afrontar en sus expensas.

Una vez modificada la normativa, el control se realizará en forma anual y comenzará primero con un análisis del agua. Solo en caso de encontrar anomalías se podrá vaciar el tanque para luego realizar las tareas que los técnicos indiquen. Así, los edificios ahorrarán un promedio de 8.000 pesos por año.

También se modificará la obligación de desinfección y control de plagas que hoy se exige una vez por mes, para pasar a ser de una vez por año. En tanto, los vecinos podrán solicitar la cantidad de desinfecciones que requieran, según la situación de cada edificio.

En cuanto al control de ascensores y calderas, se establecerán nuevos criterios según la antigüedad de las instalaciones, el uso, sus características y el resultado de las pruebas y análisis que se realicen. Por ejemplo, se permitirá establecer distinciones entre ascensores nuevos y viejos, con uso intensivo (edificios apto profesionales) o residencial en forma exclusiva. Así, habrá una racionalización de los costos del mantenimiento, entendiendo que los más antiguos con alto tránsito requieren una supervisión constante.

Prorrogan su entrada en vigencia

Fueron prorrogados hasta el 1° de junio próximo los plazos para adecuarse al Sistema para la rúbrica de documentación laboral en forma digital de la CABA.

Mediante la Resolución N° 798/2018 de la Subsecretaría de Trabajo, Industria y Comercio de la Ciudad de Buenos Aires, se prorrogan hasta el 1° de junio de 2018 los plazos para adecuarse al *"Sistema para la rúbrica de documentación laboral en forma digital de la CABA"*, siendo el primer libro obligatorio a presentar el que corresponde al período mayo 2018.

Recordamos que queda obligado a cumplir con esta modalidad todo aquel empleador en el ámbito de la CABA que posea 10 o más trabajadores y que para el resto resulta optativo.

Adicionalmente se establece que los saldos de hojas móviles habilitadas podrán ser utilizados hasta el 31 de mayo de 2018, por lo que a partir de esa fecha los empleadores que entren en la obligatoriedad deberán cumplir con las presentaciones digitales.

Se aclara que todos los empleadores, cualquiera sea la modalidad de rúbrica que utilicen y el número de empleados que tengan, solo podrán realizar las presentaciones siempre y cuando hayan cumplido con el reempadronamiento en el *"Registro de Empleadores Online"*.

También en inmuebles particulares

La sustentabilidad llega a los inmuebles particulares luego del impulso dado por la experiencia corporativa de los últimos años.

En los últimos tiempos la costumbre de los emprendimientos corporativos lleva el sello de la sustentabilidad preservando el medio ambiente. La novedad ahora es que también se suman a esa tendencia los proyectos residenciales con edificios de viviendas que se gestan tanto en el interior como en la ciudad de Buenos Aires.

En el país hace relativamente poco tiempo que se ha puesto en práctica la idea de lo sustentable a nivel residencial. Todo lo que se hizo hasta hace algunos años tuvo que ver con lo comercial y en cierta medida, industrial. Ahora los profesionales usan elementos y recursos que hasta hace un tiempo atrás se usaban solo en oficinas.

Además de un diseño sustentable se incorporan elementos como materiales reciclables, colectores de agua e incluso la domótica, a proyectos de viviendas que se espera sean el comienzo de una nueva arquitectura residencial.

Los arquitectos tienen una responsabilidad muy grande en cambiar este rumbo. Hoy

La sustentabilidad es una tendencia que ahora ha comenzado a incorporarse también en los proyectos residenciales con edificios de viviendas que se gestan tanto en el interior como en la ciudad de Buenos Aires.

se entiende que buen diseño significa también sustentabilidad. Los concursos internacionales valúan este aspecto y se han suscrito cartas de principios entre los mejores arquitectos del mundo.

La comercialización de estos proyectos es algo nuevo en Argentina. A diferencia de lo que sucede en otros países, donde la sustentabilidad y el ahorro energético son factores importantes a la hora de decidir una compra, o de establecer un precio de alquiler, en nuestro país aún no lo es plenamente. Sí existe un sector que ya se interesa por los costos de expensas y mantenimiento de las viviendas una vez terminadas. Sobre todo el que va a vivir en ellas. El que las busca como inversión para alquilar, en general, no se interesa tanto.

El ejemplo argentino

No obstante, la sustentabilidad en la construcción es algo que llegó para quedarse, y no son pocos los emprendimientos que ya se destacan por sus fachadas de doble vidrio, agua caliente central por energía solar, luz de presencia en todas las zonas comunes -muchas alimentadas por placas solares individuales-, ascensores con tensión variable -con lo que se

Nueva dirección

SERACARH

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

Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada de 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 CCT 378/04 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 pueden gestionar:

- **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimientos 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:** Corresponde 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 puedan 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.

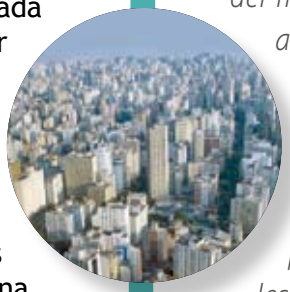
www.seracarh.org.ar. consultas@seracarh.org.ar.
Perón 1885 - Tel.: 5354-6699

produce un ahorro energético del 40%-, armarios de residuos por planta con separación de basuras.

Estas viviendas suelen tener sus recipientes apropiados para su separación, incluso algunos edificios no tienen gas para minimizar, dentro de lo posible, la emisión de gases de combustión con efecto invernadero. También suelen tener un grupo electrógeno solar que permite seguir funcionando a las bombas de agua, ascensores y montacoches en caso de cortes de luz, y cada vivienda cuenta con un tomacorriente alimentado por este grupo electrógeno.

Algunos profesionales suelen afirmar que "si hablamos de construcción tradicional de calidad, los edificios sustentables compiten muy bien en costos, sin incrementarlos. Por ejemplo, si analizamos una calefacción de placas individuales eléctricas de bajo consumo con la losa radiante con caldera de agua caliente alimentada por electricidad o gas, los costos son menores".

La sustentabilidad en los inmuebles residenciales es una tendencia que cada día se impone más. Por marketing, por respeto al medio ambiente o por consciencia de quienes construyen los edificios y de los que los habitan, lo cierto es que estamos frente a una corriente que para bien ya se instaló en nuestra sociedad. Y no solo en Buenos Aires. En el resto del país ya hay ejemplos que merecen destacarse por esta tendencia. Córdoba es una de las provincias que lleva la delantera en el interior.



Síntesis

La construcción sustentable es una política desarrollada en los principales países del mundo que aterrizó también en Argentina. Primero fueron los edificios corporativos, pero ahora les llegó el turno a los inmuebles residenciales. El interior del país también forma parte de esta tendencia.

DEPOS SERVICIOS

DEPOS es una empresa de servicios dedicada al mantenimiento edilicio, con especialidad en las instalaciones de GAS NATURAL para CONSORCIOS de CABA y Zona Norte.

BENEFICIOS:

- ✓ Técnicos matriculados
- ✓ Personal con seguro reglamentario
- ✓ Personal uniformado
- ✓ Garantías por los trabajos
- ✓ Financiación
- ✓ Proveedor del estado

FORMAS DE CONTACTO:

oficina: 0800-345-0098 celular: 15-4057-7173

email: info@deposinstalaciones.com.ar

www.deposinstalaciones.com.ar

La tendencia que se impone

La construcción sustentable avanza a paso firme. Hoy el 30% de los edificios de oficinas de la ciudad de Buenos Aires ya son sustentables.

Ya no quedan dudas. La construcción sustentable avanza a paso consolidado en la ciudad de Buenos Aires. Aunque al momento no son demasiados los edificios con una certificación que avala la arquitectura verde o bioclimática, la tendencia se ha afianzado en los nuevos desarrollos.

Si se consideran los inmuebles de oficinas, un 30% pueden ser considerados sustentables. Mientras que entre los inmuebles en construcción, el porcentaje supera el 50%.

Los edificios construidos con un diseño sustentable o bioclimático pueden o no certificar internacionalmente sus instalaciones. La certificación se consigue seis meses después de que se está terminando la obra. No obstante, para conseguir la certificación es necesario contar con un enfoque integral tanto desde el diseño como en la construcción, en el cual se establecen los objetivos de sustentabilidad en conjunto con el cliente. Para ello se realiza un trabajo por parte de todos los integrantes del equipo vinculado con la construcción del edificio: desde el estudio de arquitectura hasta los asesores de iluminación, termome-

cánicos, entre otros. Durante la etapa de diseño y de construcción se deberán documentar procesos y contar con documentación respaldatoria de todas las medidas adoptadas. Tener en cuenta las instalaciones más importantes que tiene un edificio, como aire acondicionado e iluminación, es fundamental ya que representan alrededor del 60% de inversión en un edificio. Las instalaciones que más éxito tienen son la migración a led de la tecnología lumínica y el recambio de los aires acondicionados. Eso sin descuidar la incorporación de terrazas verdes como aislantes y los tanques recuperadores de agua de lluvia.

SEINTE S.R.L.

DE ARQ. FABIAN ROTTA

TRABAJOS DE ALTURA

PLANES DE PAGO

- Tecnología en aislación hidrófuga.
- Impermeabilizaciones.
- Terrazas plásticas expuestas.
- Hidrolavado y pinturas de edificios.
- Sellado de carpintería.
- Hidrolavado a presión.
- Ley 257
- Restauración de frentes símil piedra.

Telefax 4711-1152 celular (15)4998-4566

e-mail: seinte@seintesrl.com.ar
e-mail: seinte-srl@arnet.com.ar
www.seintesrl.com.ar

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
-Balancín suspendido motorizado
-Aviso de Obra
-Ley 257

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

Para defendernos del cielo

Cada año en el mundo hay más de 400 personas impactadas por rayos, de las cuales mueren más de 60. La estadística es 1 en 10. Diez personas son impactadas, una muere por quemaduras.

Con mucha frecuencia nuestro asesor Técnico Municipal recibe consultas sobre la normativa legal para la instalación de pararrayos en la Ciudad de Buenos Aires. Las preguntas son: ¿Es optativo? Si no lo hubiera, ¿el Código de Edificación establece algo? Precisamente en esta edición, página 75, se responde a estos interrogantes que le plantea un administrador socio de la Cámara al Arq. Antonio Aguel.

La oportunidad nos pareció propicia para ahondar en esta problemática, ya que no solo es tema de consulta sino que hace a la seguridad de las personas, en primer término, y de los edificios en segundo plano.

De acuerdo con la opinión de los expertos, generalmente hay más peligro durante la previa de la tormenta, cuando el cielo se pone negro, que una vez que empezó a llover.

Hay personas más receptivas que otras, y actividades también. Pero, básicamente, cuando hay tormenta eléctrica no se puede estar afuera, simplemente porque está comprobado que una hora antes y una hora después de la tormenta se puede ser impactado por un rayo.

A fin de evitar una trágica experiencia y estar prevenidos ante este fenómeno natural, cabe recordar algunos datos importantes acerca de qué hacer cuando hay tormenta:

- No hablar por teléfono afuera de la vivienda.
- No pararse al lado de un mástil.
- Salir del agua en caso de estar en una pileta de natación.
- No descolgar la ropa que pueda haber en la terraza del edificio.
- No permanecer junto a ventanas o balcones mirando la tormenta, ya que las estructuras metálicas pueden actuar como conductor.

El pararrayos, o mejor denominado “captador de rayos”, es un elemento metálico que se coloca en la parte más alta de una edificación o construcción a efectos de que los rayos producidos por descargas eléctricas “caigan” siendo atraídos por estos, bajando por su conducción hasta la tierra, y no lo hagan aleatoriamente sobre cualquier

otro elemento que los atraiga, como árboles, animales, personas o edificaciones, principalmente partes metálicas expuestas de estas, como puede ser la propia estructura. Es decir que la caída sea conducida en lo posible por estos elementos y no por cualquier otro que la descarga encuentre en su camino hacia la tierra.

Si bien existen distintos tipos de pararrayos (radioactivo, piezoeléctrico, jaula de Faraday o reticular), los más usuales son los conocidos como "pararrayos Franklin", en homenaje a su inventor.

Otra de las preguntas de nuestros asociados es: ¿quiénes son los responsables de instalar un pararrayos en un edificio? ¿Lo puede hacer cualquier persona o se necesita un profesional capacitado? ¿En este caso, ¿qué tipo de profesional y que características debe reunir?

Al respecto, el Arq. Aguel aclara que se necesita un profesional capacitado, capaz de aplicar las normas IRAM que correspondan para diseñar e instalar los sistemas de protección contra rayos, tanto el externo como el interno.

¿Todos los edificios deben tener pararrayos? ¿O solo los edificios más altos de la manzana?

La instalación de pararrayos en los edificios se realiza en los siguientes casos:

I) Por disposición de la autoridad competente (Estados nacional, provinciales o municipales).

II) Por exigencias de compañías aseguradoras de riesgos en convenios con particulares.

III) Por decisiones de particulares que evalúan los riesgos de muerte, incendios, etc. y de destrucción de la propiedad a causa de rayos.

En todos estos casos las normas IRAM que, en principio, son de aplicación voluntaria, pasan a ser obligatorias para las partes que las adoptan, ya sea por disposición de la autoridad o bien por acuerdo previo entre partes interesadas.

Respecto de su instalación en la Ciudad de Buenos Aires, la normativa vigente (Código de la Edificación) establece la "necesidad de instalar pararrayos" cuando dice: "En cada caso la Dirección indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas.

Prevención sí, garantía no

Si bien es importante tomar todas las medidas de prevención para resguardar la salud e integridad de las personas, nada puede garantizar en forma absoluta la inmunidad de la gente o de las cosas contra el peligro del rayo, pero sí es adecuado tomar en cuenta determinados comportamientos para disminuir el riesgo personal de ser impactado por el mismo.

Durante una tormenta eléctrica, salvo que sea estrictamente imprescindible, no se debe salir de la casa ni permanecer fuera de ella. De no ser posible, se debe buscar refugio de la siguiente forma:

1. En un departamento u otra construcción que estén protegidos contra rayos, manteniéndose alejado de puertas y ventanas abiertas.
2. En refugios bajo tierra, tales como subterráneos, túneles, etc.
3. En grandes construcciones con estructura metálica.
4. En automóviles, trenes o embarcaciones cerrados y en otros vehículos con techos y carrocerías metálicas.
5. En calles de ciudades que estén escudadas por la edificación circundante, preferentemente deteniéndose junto a un muro de un edificio alto.

En lo posible se deben evitar los siguientes lugares:

1. Pequeñas construcciones no protegidas, tales como cobertizos, tinglados, etc.
2. Carpas, toldos o refugios temporarios.
3. Automóviles de techo no metálico o descubiertos.
4. Remolques, acoplados abiertos o no metálicos.

Lugares y actividades que deben evitarse durante una tormenta eléctrica:

1. Cimas o laderas de colinas o lomas.
2. Zonas en la parte superior del edificio, cerca de puertas o ventanas abiertas, estufas, chimeneas, cañerías, piletas de lavar, radiadores de calefacción.
3. Campos abiertos, campos deportivos, campos de golf.
4. Playas de estacionamiento, canchas de tenis.
5. Piletas de natación, lagos, costas.
6. Árboles aislados, cercas de alambrados, tendederos, cables aéreos en general, vías ferroviarias, líneas eléctricas o telefónicas, molinos, rejas de metal, conductores de bajada de pararrayos.
7. El contacto con equipos eléctricos conectados, teléfonos fijos, cañerías sanitarias
8. El uso de elementos metálicos tales como cañas de pescar, palos de golf, etc.

Qué hacer

Si una persona se halla irremediablemente aislada en una zona expuesta a rayos y siente que un rayo está próximo a caer, se debe arrodillar y doblar hacia adelante, poniendo las manos sobre las rodillas. No debe quedar acostado sobre el suelo ni poner las manos sobre el piso.

Si una persona es alcanzada por un rayo puede llegar a quemarla, ante lo cual no se debe temer tocarla pues no retiene carga eléctrica alguna. Por lo tanto se la puede revisar y revivir mediante respiración boca a boca o masaje cardíaco.

En pocas líneas

Libro de Datos

Informamos a nuestros asociados que a través de la Disposición Nº 513 DGDYPC/2018, del 07/03/2018, la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor informó sobre la obligatoriedad de obtener el Libro de Datos 2018 para su presentación en la DDJJ 2018.

Les recordamos que este libro debe comprarse a principio de año para poder ir volcando la información, por lo que sugerimos la compra inmediata del mismo para quienes todavía no lo han adquirido, previendo cualquier medida del RPA ante el pedido de las obleas correspondientes.

Proponen seguros con scoring para inquilinos

Para resolver el problema de las "garantías" de los alquileres se propone un Sistema de Alquiler Seguro (SAS). Se trata de un mecanismo que aseguraría el cobro del alquiler, y solo requiere por parte del inquilino el pago de un mes adelantado más un importe adicional al alquiler mensual, con el que se conforma un Fondo Fiduciario que cubre el alquiler más los servicios y posibles daños en la propiedad.

El sistema evaluaría en forma automática la capacidad de pago de los inquilinos y le otorgaría un puntaje (scoring), con el que podrá reducir el monto del seguro, e incluye la posibilidad de obtener un "aval solidario". Este scoring serviría además para precalificar a un crédito hipotecario.

ART: Con la reforma bajaron los seguros

La implementación de la última reforma del régimen de riesgos del trabajo, que el pasado mes de marzo cumplió un año, no solo se tradujo en una reducción de los niveles de litigiosidad contra el sistema. Los cambios también produjeron una rebaja en las alícuotas que cobran las aseguradoras del sistema, que en promedio alcanzó en enero último al 3,14% de la masa salarial, lo que representó una disminución del 10% respecto del nivel registrado previo a la puesta en marcha de la ley.

Esa reducción se tradujo en un ahorro para las empresas de $ 4.800 millones en menos de un año de vigencia de la norma que establece la obligatoriedad de la instancia administrativa de las comisiones médicas previo al inicio de una demanda contra el sistema.

El dato es significativo ya que se trata de la primera experiencia en que tras la puesta en marcha de una reforma del sistema se produce una disminución en el costo de los seguros.

Cuánto cuesta el metro cuadrado en América Latina

De acuerdo con un relevamiento inmobiliario realizado por la Universidad Torcuato Di Tella, Buenos Aires es la tercera ciudad más cara de América Latina para comprar un departamento, con un precio por metro cuadrado del orden de los u$s 3059.

Entre marzo de 2017 y marzo de 2018, los precios de los inmuebles en CABA aumentaron 15% en dólares y 19,4% en pesos ajustados por inflación. Así, registraron la tercera mayor suba del precio en dólares.

Sin embargo, Buenos Aires no es la única ciudad argentina que aparece en este top 15. En Rosario, los precios subieron 10,4% en dólares y 14,6% en pesos reales, mientras que en Córdoba aumentaron 13,2% y 17,6% respectivamente.

Jurisprudencia

Laboral

• **Despido discriminatorio. Trabajadora con insuficiencia cardíaca.**

Ausencias e incumplimientos de horario a raíz de los controles que le imponía su enfermedad. Discriminación de las personas discapacitadas.

Como consecuencia de un trasplante cardiológico al que fue sometida, la actora quedó en un delicado estado de salud que la obligaba a incurrir en ausencias e incumplimientos de horarios laborales. Probado a través de la testimonial que su despido no obedeció a cuestiones de restructuración de la empresa, tal como alegó la demandada, cabe concluir que el distracto obedeció a sus inconvenientes de salud.

La discriminación arbitraria que se evidencia en el caso es un acto prohibido por la Ley 23.592, motivo por el cual no se realiza de manera explícita, sino de manera solapada, porque quien conoce la ilegitimidad de su actuar intenta disimularlo o directamente ocultarlo.

Por ello, de acuerdo con todo un plexo normativo que resulta aplicable al caso, en especial la Ley 22.431 que instituyó el Sistema de Protección Integral de las Personas Discapacitadas, al haber sido segregada la actora de su comunidad laboral por tener problemas prolongados de salud, impidiéndole de esta manera una igualdad real de oportunidades y de trato, así como el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por el bloque de constitucionalidad federal, la preceptiva supralegal y legal vigente en la materia, corresponde resarcir el daño moral del que fuera objeto.

Sala VIII, Expte. Nº 29.865/2013/CA1 Sent. Def. del 21/12/2016 "Moritan Luciana Mariela c/Metrópolis Compañía Financiera SA s/despido". (Pesino-Catardo).

• **Encargados de casas de renta. Despido del encargado sin justa causa.Derecho a retener la vivienda por un plazo de 90 días. C.C.T. 589/2010.**

Si bien previo a la vigencia de la C.C.T. 589/2010, la normativa no avalaba la eventual pretensión del trabajador de retener la vivienda ante la ruptura del contrato y ante la falta de pago de las indemnizaciones correspondientes, basándose en la excepción de incumplimiento contractual –art. 1.201 del Código Civil– o en el derecho de retención regulado en los artículos 3.939 y concordantes del mismo cuerpo legal; en la actualidad los contenidos del art. 25 inc. 11 (Otras obligaciones del empleador) del convenio referido, prevén el derecho a retener la vivienda hasta tanto se abonen los rubros salariales indemnizatorios, aunque limitado a un período máximo de 90 días. Así, se establece que *"En los casos de despido sin invocación de justa causa, el empleador no podrá exigir al trabajador/a la entrega de la unidad inmueble que éste habitare, hasta tanto se le abone la totalidad de los rubros salariales e indemnizatorios que le correspondan percibir. El derecho a permanecer en la vivienda no se extenderá más allá de los 90 días, contados a partir del despido"*.

Sala VI, Expte. Nº 69767/2015 Sent. Def. Nº 69292 del 21/12/2016 "Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle Cramer c/Giménez Víctor Javier s/desalojo". (Raffaghelli-Craig).

• **Cesión y cambio de firma. Fecha de ingreso y antigüedad del trabajador. Reconocimiento. Cargas del art. 52 L.C.T.**

No debe confundirse antigüedad con fecha de ingreso. Si bien la ley impone el reconocimiento de la antigüedad proveniente de los servicios prestados a favor del cedente, no puede exigirse al cesionario que reconozca una fecha de ingreso distinta a la consignada en los recibos de haberes cuando, por el período anterior, el contrato se encontró registrado bajo la titularidad del antiguo empleador, de manera que resulta inadmisible un doble registro por el mismo período.

El cesionario solo está obligado, al registrar la relación, a consignar como fecha de ingreso la iniciación de la prestación de servicios a su favor. Tanto en la cesión del personal (art. 229 L.C.T.), como en la transferencia del establecimiento (art. 225), como en los de acumulación normativa o convencionalmente dispuesta, como en los simples reconocimientos, unilaterales o convenidos, de antigüedad, las cargas registrales del art. 52 L.C.T. se cumplen cabalmente con el asiento de la fecha de ingreso real, pues no existe ninguna norma que obligue a registrar la antigüedad ficta.

Sala IV, Expte. Nº 34.686/2013 Sent. Def. Nº 101465 del 31/10/2016 "Núñez Olga Alicia c/Consorcio Ayacucho y 131 s/despido". (Guisado-Pinto Varela).

• **Despido. Injuria laboral. Deuda por horas extra laboradas y no abonadas. Injuria de entidad suficiente como para justificar el despido en que se coloca el trabajador. Art. 242 L.C.T.**

La deuda en concepto de horas extra constituye un crédito de naturaleza alimentaria y posee incidencia sobre los restantes rubros salariales, tales como el aguinaldo y vacaciones, los que constituyen una de las principales obligaciones que el ordenamiento legal pone en cabeza de los empleadores.

De modo que su falta de pago resulta de gravedad tal como para justificar el distracto, tal como lo hizo el actor, puesto que la falta de pagos de salarios implica, por sí sola, una injuria de entidad suficiente como para justificar el despido (art. 242 L.C.T.).

Sala IX, Expte. Nº 33.152/2012/CA1 Sent. Def. Nº 21698 del 14/10/2016 "Espinola Guzmán Jonathan David c/Gax SA s/despido". (Pompa-Balestrini).

• **Despido. Injuria laboral. Incorrecta fecha de registración de la trabajadora.**

La prueba de la incorrecta fecha correspondiente a una registración laboral denunciada por la trabajadora, y el hecho de no avenirse la empleadora a su rectificación, constituye por sí un incumplimiento contractual con gravedad suficiente para justificar el despido, tornando procedente el pago de las indemnizaciones de los arts. 232, 233 y 245 L.C.T.

Sala X, Expte. Nº 31.238/2012/CA1 Sent. Def. del 25/1072016 "Vaccaro Melina Emilce c/Tarshop-Sa y otro s/despido". (Stortini-Brandolino).

• **Despido. Injuria laboral. Silencio del empleador ante la intimación de regularización de la relación laboral. Injuria suficiente como para darse por despedido. Respuesta tardía de la empleadora. Art. 242 L.C.T.**

El silencio adoptado por la demandada ante la legítima intimación efectuada por el actor para registrar correctamente su fecha de ingreso configuró una injuria lo suficientemente relevante, en los términos del art. 242 L.C.T., para justificar el despido indirecto en que este último se colocó.

Si bien la demandada manifestó en su respuesta que "desde la recepción de su anterior misiva" se encontraba en proceso de concretar la regularización intimada, lo cierto es que no acreditó en autos dicha circunstancia y la respuesta la efectuó trece días después de recibida la intimación por el actor.

Sala IX, Expte. Nº 18.889/2012/CA1 Sent. Def. Nº 21787 del 27/10/2016 "Torres Jorge Ariel c/Superintendencia de Riesgos del Trabajo y otro s/despido". (Fera- Pompa).

Dr. Enrique Albisu
Asesor Laboral

Honorarios y aranceles del administrador

Valores para el primer semestre de 2018, correspondientes a la administración de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal del Código Civil y Comercial.
El cálculo del honorario propuesto se efectúa de la siguiente manera: 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 los cuarenta la diferencia, siempre y cuando no supere las 20 U.F., se multiplica por el valor de 41 a 60 U.F. y así sucesivamente hasta llegar al total de U.F.

Honorarios a partir del mes de enero de 2018

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 (U.F.) **$ 4.700**
Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 220** por unidad adicional
De 41 a 60 U.F. **$ 190** por unidad adicional
De 61 a 80 U.F. **$ 170** por unidad adicional
De 81 U.F. en adelante **$ 150** por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase C

Tipología: *Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento*
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 5.750**
Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 260** por unidad adicional
De 41 a 60 U.F. **$ 220** por unidad adicional
De 61 a 80 U.F. **$ 190** por unidad adicional
De 81 U.F. en adelante **$ 170** por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase B

Tipología: *Consorcios con servicios comunes y/o 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. **$ 7.100**
Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 290** por unidad adicional
De 41 a 60 U.F. **$ 270** por unidad adicional
De 61 a 80 U.F. **$ 250** por unidad adicional
De 81 U.F. en adelante **$ 190** por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase A

Tipología: *Consorcios con servicios comunes, y/o centrales y/o de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parquizado, etc.).*
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 9.350**
Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U.F. **$ 310** por unidad adicional
De 41 a 60 U.F. **$ 290** por unidad adicional
De 61 a 80 U.F. **$ 280** por unidad adicional
De 81 U.F. en adelante **$ 230** por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase A1

Tipología: *Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de súper confort (se entiende de super confort a aquellos que posean 3 o más amenities, ej. lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parquizado).*
Mínimo hasta 20 U.F. **$ 11.770**
Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)
De 21 a 40 U. F. **$ 330** por unidad adicional
De 41 a 60 U.F **$ 310** por unidad adicional
De 61 a 80 U.F. **$ 280** por unidad adicional
De 81 U.F. en adelante **$ 260** por unidad adicional

Consorcios de Propietarios: Clase A2

Tipología: *Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de súper confort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales*
Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales **$ 59.050**

Nota: *En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guada 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.*

Aranceles a partir del mes de enero de 2018

En forma independiente a los honorarios, el administrador deberá percibir retribución por las tareas de:

Certificaciones	
Deuda por expensas comunes	**$ 1.000**
Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.	**$ 1.600**
RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.	**$ 1.650**
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).	**$ 2.050**
Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales.	**$ 990**
Reuniones por Asambleas Extraordinarias Asambleas celebradas de lunes a viernes y que finalicen despues de las 19 hs., las cuales están habilitadas a ser cobradas a partir del momento que el consorcio es notificado con acta de asamblea.	**$ 990**
Mediación	
Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación (privada, u oficial o comunitaria).	**$ 1.270**
Gestión Administrativa	
En convenios de pagos.	**$ 1.540**
Gestión de Negocios	
Porcentaje a cobrar por el administrador a cargo de las empresas de servicios, que realicen negocios con los consorcios (v.gr: locación de espacio para telecomunicaciones, publicidad en medianeras). A percibir anual o mensualmente dependiendo la forma de pago pactada.	**5%**
Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo $ 350)	**10%**
Gestión AFIP - Alta / Baja / Modificaciones temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros.	**$ 450**
ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones.	**$ 2.650**
ART - Liquidación de siniestros.	**$ 830**
Art. 27 CCT - Activación, gestión y cobro del siniestro.	**$ 2.750**
Rendición de cuentas final y traspaso administrativo.	**$ 2.650**

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 la C.A.P.H.y A.I.

Capacitación para administradores

Curso de capacitación para administradores para inscribirse en el R.P.A. de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para dar cumplimiento de lo estipulado en la Ley Nº 941.

Único curso presencial de un día (10 horas cátedra), con el nuevo programa exigible. Aprobado por la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.

Inscripción:

- Confirme fecha de los cursos.
- En la sede de la Cámara, de 11 a 18.
- Vía mail, pida el formulario y reenvíelo.

Se entrega material y el certificado correspondiente.

Cupos limitados

Solicite fecha de los cursos en el 4342-5128, 4331-9968, 4342-2232 y 4345-0010
Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias,
Perú 570, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Jurídico

Consulta: En la asamblea del edificio que administro, una propietaria que es administradora y abogada nos recalcó que con la nueva ley los poderes para representar a un propietario solamente puede ser de otro propietario y no puede ser un tercero. ¿Es así?

Respuesta: Los propietarios pueden ser representados por terceros en las asambleas. Esa representación puede surgir de un poder general o especial otorgado por el titular de la unidad mediante escritura pública o bien las llamadas *"cartas poder"*, cuyas características formales se encuentran generalmente normadas en los reglamentos de propiedad horizontal. La representación puede ser conferida a un tercero o a otro copropietario.[1]

La Ley 3254 [2] de la CABA ha regulado a través del libro registro de firmas la posibilidad de verificar la autenticidad de los poderes que se presenten, así como también el art. 2067 inc. i) del Código Civil y Comercial también ha introducido la obligación de llevarlo por parte del administrador.

Prelación de las normas

Para comenzar a entender los cambios establecidos para la toma de decisiones en las asambleas, que tantas dudas generan a la hora de aplicarlas en forma práctica, es menester entender que el Código Civil y Comercial en el art. 963 [3] establece una suerte de escala de aplicación de las regulaciones legales y convencionales.

En primer lugar son aplicables al contrato las normas indisponibles sea que se originen en la legislación especial o en el mismo Código. Luego se aplican las reglas creadas por las partes en función de la libertad de configuración, y si fuera necesario suplir la voluntad omisa de las partes se lo hace con las disposiciones supletorias de la ley especial, y finalmente con las supletorias del Código.

En consonancia con ello y en la forma particular en que han sido redactados algunos artículos referidos a la propiedad horizontal, entendemos que los reglamentos redactados anteriormente a este Código son de aplicación

TODOS LOS LLAMADOS QUE USTED RECIBE POR RECLAMO DE FILTRACIONES:
LOS RESUELVE HACIENDO UNO SOLO

• Plomería • Terrazas

Eduardo Redensky
Arquitecto
15 5302 4097

Fernando Giménez
Maestro Mayor de Obras
15 5605 7712

GRAMA
construcciones

Manuel R. Trelles 1694 CABA
gramaconstrucciones@fibertel.com.ar

y se encuentran vigentes en tanto y en cuanto no se opongan a la ley de fondo, y lo que estos no tengan previsto, supletoriamente se aplicará lo normado por el nuevo Código Civil y Comercial.

Los referidos a las asambleas son los siguientes: art 2056 inc. l), m), n), ñ), 2058, 2059, 2060 y 2061.

Para el caso de los poderes, es de aplicación el art 963 del Código Civil y Comercial, si en el mismo estuviera establecida la forma en que los propietarios son representados en la asamblea, se respeta lo normado en el reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con lo manifestado por el Dr. Bartolomé Orfila.

Ahora si bien surgiría del art 2056 inc. n) una interpretación que solo un propietario podría representar a otro en la asamblea, "toda vez que se hace referencia a la asamblea y sus concurrentes se los menciona como propietarios, lo cual parece cerrar la posibilidad de que intervengan terceros que no ostenten esa calidad. Esta conclusión queda ratificada en el art 2067, que impone al administrador llevar libros de registros de propietarios y de firmas, las que deberán coincidir con las que estampan en el acta de asamblea [4] ".

[1] Colección Práctica Profesional Jurídica. Bartolomé Orfila. Consorcio 4ª Edición 2017.Errerius, pág 170.

[2] Art 9º inc. e) Ley 3254.

[3] Art 963 Prelación normativa. Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación: a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código; b) normas particulares del contrato; c) normas supletorias de la ley especial; d) normas supletorias de este Código.

[4] Propiedad Horizontal. Conjuntos Inmobiliarios. Tiempo compartido. Cementerios privados. Lilian N. Gurfinkel de Wendy, Ricardo Javier Saucedo. Editorial Abeledo Perrot. Año 2016, pág. 303.

Consulta: En un departamento, cuyo piso fue afectado en un pequeño sector por una humedad, la propietaria solicita la reparación, pulido y plastificado de todo el living. Lo que necesito saber es si el pulido puede ser en el sector que corresponde, no de todo el living, y el plastificado, al no ser de obra, si corresponde.

Respuesta: Queda bien claro que todos los gastos de conservación o mantenimiento y reposición son a cargo exclusivo del consorcio, soportando todos los propietarios conforme a su proporción.

Ahora bien, el copropietario exige que se le coloque el revestimiento que cambió en forma unilateral quedando el piso en las mismas condiciones en que estaba antes del arreglo.

Todos los copropietarios son recíprocamente deudores y acreedores de las prestaciones de la comunidad, lo que hoy pretende este propietario mañana se le pagará a un vecino, en tema de reclamos de reparaciones se debe aplicar una dosis de mesura y racionalidad.

"El propietario que reemplaza los elementos originales de la construcción o incorpora a la unidad otros de mucho valor asume un riesgo que no comprometería la responsabilidad indemnizatoria del consorcio, en caso de siniestro *(XIV Jornadas Nacionales del Derecho Civil Celebradas en Tucumán, año 1993). Consorcios Dr. Bartolomé Orfila, pág 391.*

Ahora bien, en algunos casos, la justicia ha contemplado singularidades respecto a cierto tipo de restitución o puesta a nuevo, como el caso de los porcelanatos, que siendo en promedio mayores al valor del común exclusivo (según lo perita el propio juez), no crea obligaciones absolutas del consorcio sobre la reposición a nuevo. Debiendo pagar el importe de la diferencia y sin miramientos, al propietario involucrado. La Dra. Highton explica: *"No aparece como justo ni adecuado el criterio de la reparación integral a cualquier costa dentro de un edificio de propiedad horizontal, en el cual todos aportan a las expensas y al seguro de acuerdo con la calidad originaria del inmueble o mejoras decididas en común. La solución estará en la adopción de un criterio que atienda la generalidad de las unidades, de forma tal que el consorcio restablezca las cosas al estado anterior pero atendiendo a los parámetros de la construcción originaria, y no a las particularidades lujosas que cada propietario tenga en su edificio"*.

La doctrina ha entendido que "la sustitución unilateral decidida, constituye una asunción del riesgo por parte de su autor, en la proporción en que excede el estándar original de la construcción". (Consorcios. Dr. Bartolomé Orfila, pág. 392).

En atención a lo expuesto, la doctrina ha entendido que cualquier cambio que haya

sido realizado por los propietarios alterando los materiales de obra queda a cargo exclusivo de quienes lo modificaron.

El consorcio deberá reponer los materiales estándar o su equivalente en dinero y de resolver la propietaria colocar el mismo revestimiento que antes tenía colocado deberá abonar la diferencia.

Indudablemente de no existir coincidencia estaremos sujetos a la apreciación judicial.

Dra. Diana Sevitz
Asesora Legal

Consulta: Necesito que me informen si, de acuerdo con el nuevo Código Civil y Comercial, existe regulación sobre la cuestión de los alquileres temporarios en propiedad horizontal. Remito el reglamento del consorcio por si resulta de su interés.

Respuesta: El artículo tercero del reglamento de propiedad del edificio establece: *"Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para vivienda únicamente, a excepción de las unidades número uno y dos, que podrán ser destinadas a negocio de venta al público, ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, sin más limitaciones que las establecidas en el artículo sexto de la ley 13.512 y las que resultan de lo dispuesto en el presente Reglamento de Copropiedad y Administración"*.

El artículo cuarto por su parte dice: *"Queda terminantemente prohibido a los propietarios o usufructuarios a cualquier título de los sectores de propiedad exclusiva instalar en los mismos negocios, oficinas, consultorios y estudios profesionales, cualquiera sea la índole de los mismos, salvo que contaran con la previa autorización de los integrantes del consorcio que representen por lo menos las 2/3 partes de los votos, … Se exceptúan de esta prohibición las unidades que con anterioridad al sometimiento del edificio al régimen de la Ley 13.512 ya hubieran estado destinadas a las actividades indicadas. La excepción a la prohibición se entiende tan solo para el actual propietario u ocupante de la unidad, por lo que transferida esta cesa la misma, quedando la unidad en igualdad de condiciones que las del resto del edificio. Asimismo queda prohibido sin limitaciones destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decoro, decencia, moralidad y buen nombre del edificio, así como destinar las mismas a pensión o alojamiento de pasajeros y también al arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que lo componen"*.

Atento a lo expuesto, considero que este tipo de alquileres temporarios no estarían permitidos en edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal, cuando el destino de las unidades es el de vivienda familiar, y en el caso en consulta se le estaría dando un destino comercial, así como también está expresamente prohibido destinar las mismas a pensión o alojamiento de pasajeros y también el arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que lo componen.

Concordantemente con lo expuesto, la jurisprudencia ha establecido que *"si en el*

reglamento de copropiedad se estipula que el destino de las unidades deberá ser el de vivienda familiar, corresponde condenar al copropietario de una unidad a que se abstenga de formalizar nuevos contratos de hospedaje con terceros y a que concluya con los existentes en determinado plazo, aunque las actividades desarrolladas no afecten la moral, buenas costumbres y tranquilidad de la casa". (CNCiv. Sala A, 22/07/68, ED 27-443).

"Los propietarios pueden considerarse afectados en los términos del artículo 15 de la ley 13.512 cuando la unidad locada por un copropietario se ha utilizado antirreglamentariamente como hospedaje, en el que se alquilan habitaciones por separado ocasionando un aumento de tránsito por las escaleras y ascensor, con el consiguiente mayor desgaste y ruidos, emanaciones, sobrecargas y disminución de la seguridad que hasta entonces aquéllos gozaron". (ED, 1965, pág. 401).

En el mismo sentido el Dr. Gustavo Bossert, en el diario *La Ley*, del 28 de noviembre de 2007, en un artículo referido a *"Locación Temporaria en la Propiedad Horizontal"* dice que la *"vivienda familiar"* o la *"vivienda"* son conceptos que aluden al lugar donde se habita y se desarrolla la vida de un modo estable e implican el domicilio o residencia permanente de quien la ocupa.

"Por cierto quienes ocupan por breves días un departamento no establecen allí su domicilio, ni su residencia permanente, ni mucho menos su vivienda familiar. De modo que no es posible comprender en el concepto de vivienda la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros".

En el caso en consulta estimamos que se deberá intimar al propietario a que cese en el destino actual dado a la unidad, ya que no es el que prevé el reglamento de vivienda familiar, y eventualmente iniciar una acción judicial, para lo cual será importante previamente contar con las pruebas necesarias que demuestren la existencia de este tipo de alquileres, servicio que prestan, tiempo de la locación, si ofrecen publicidad, etc.

Dr. Jorge S. Villar
Asesor Legal

Laboral

Consulta: El suplente por enfermedad del encargado me dice que debo pagarle el retiro de residuos aparte. ¿Es así?

Respuesta: Debemos manifestar que el

convenio establece:

Remuneraciones

Artículo 15º: Los trabajadores comprendidos por la presente convención laboral, percibirán las remuneraciones básicas para los días hábiles y jornadas legales que se establecen en el acuerdo salarial firmado por las partes y vigente al momento de la suscripción del presente.

Asimismo:

1. Se establece que el valor de la vivienda para los trabajadores que gozaren de la misma surge de las diferentes escalas salariales vigentes, computándose dicho valor a efectos de aportes jubilatorios, aguinaldo, indemnizaciones o despidos, vacaciones y obra social. Ley Nº 23.660.

2. Los suplentes y suplentes de media jornada percibirán los jornales fijados en las escalas precedentes por día trabajado, de 8 horas o 4 horas según corresponda a la calificación laboral del trabajador, cualquiera sea la categoría del edificio en que desempeñen sus funciones y del trabajador que reemplacen, **quedando incluido dentro de ese jornal todas las labores y funciones que cumple el titular y que deberá desarrollar el suplente, manteniendo el plus de antigüedad.**

Ahora, donde sí podría existir un problema es que si el consorcio en otra oportunidad le liquidó el plus por retiro de residuos, y estamos siempre hablando del mismo empleado y el mismo empleador, tal vez un juez pueda decir que una vez que se otorgó un derecho superior al de la ley (convenio en este caso) luego no se lo podrían cambiar, ya que ello constituye un derecho adquirido para el trabajador.

Consulta: ¿El 30 de abril es feriado? Hay que darles franco a los trabajadores? ¿Si trabajan se paga como horas extras?

Respuesta: Pasando a responder la misma, y con referencia a los *feriados puente*, debemos aclarar que la ley establece que el Poder Ejecutivo podrá decir si los mismos serán feriados o días no laborables.

A fin de aclarar el tema, considero apropiado recurrir a la L.C.T. que establece con toda claridad qué es un feriado y qué es un día no laborable.

Art. 165: Serán feriados nacionales y

días no laborables los establecidos en el régimen legal que las regule.

Art. 166: Aplicación de las normas sobre descanso semanal. Salario. Suplementación.

En los días feriados nacionales rigen las normas legales sobre el descanso dominical. En dichos días los trabajadores que no gozaren de la remuneración respectiva percibirán el salario correspondiente a los mismos, aun cuando coincidan en domingo.

En caso de que presten servicios en tales días, cobrarán la remuneración normal de los días laborables más una cantidad igual.

Art. 167: Días no laborables. Opción. *En los días no laborables*, el trabajo será optativo para el empleador, salvo en bancos, seguros y actividades afines, conforme lo determine la reglamentación. En dichos días, los trabajadores que presten servicio percibirán el salario simple.

En caso de optar el empleador como día no laborable, el jornal será igualmente abonado al trabajador.

Pasando al caso concreto del próximo 30 de abril, el mismo es ***un día no laborable*** decretado por el Poder Ejecutivo, es decir que si el empleador resuelve que ese día el empleado debe trabajar, lo tendrá que hacer, y si la resolución es que no debe trabajar, el empleado no tiene que ir a laborar.

Si la resolución fuera como ya se dijo en la primer parte, es decir, que la resolución es que trabaje, cobrará lo que cobra dentro del mes sin aditamento alguno.

Los otros días no laborables establecidos por el Poder Ejecutivo para este año son el 24 y 31 de diciembre, que para la generalidad de las actividades, es similar a lo que explicamos precedentemente, pero en el caso de los empleados de propiedad horizontal, por haberse firmado en el C.C.T. que esos días son asuetos, los empleados de consorcio no deben trabajar, y si trabajan, se paga con el recargo como si fuera feriado.

Dr. Enrique Albisu
Asesor Laboral

Plomería y Gas

SERGAB

Un equipo de profesionales a su disposición para ofrecerles seriedad y calidad en el servicio.

• **Plomería:** Columna de agua, subidas y bajadas. Cloacas. Desagües. Distribución de agua fría y caliente. Colectores.

• **Gas:** Gasistas matriculados. Montantes. Sala de medidores, Distribución de gas.

Realizamos terminaciones de pisos parquet.

Pida presupuestos. Su consulta no nos molesta.

Nahuel Huapi 4195 Piso 6 Of. 27 • Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Tel.: 4 547 2745 • 15 65647865

Técnico - Municipal

Consulta: En un edificio de propiedad horizontal, llevamos al día el certificado de medición de jabalina, y estaría venciendo el 31 de marzo del corriente. Nos gustaría saber si esta disposición sigue vigente, teniendo en cuenta todos los cambios que se escuchan está haciendo el Gobierno de la Ciudad. Y en caso de que esté vigente, cada cuánto tiempo se debe hacer, ya que el año pasado el electricista que lo hizo nos informó que los plazos habían cambiado, y que, en vez de realizarlo una vez al año, ahora es cada 6 meses. ¿Me podrían confirmar la información?

Respuesta: Hasta el mes pasado existían dos disposiciones al respecto, una en el ámbito del GCBA mediante la Disposición Nº 1541 de la DGDYPC/14 del GCBA, en la figura del Edificio Seguro, recientemente derogada por Disposición Nº 498/GCDYPC/18 publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nº 5331 del 09/03/2018, y otra, la Resolución 900/2015 de la SRT (Superintendencia de Riesgos del Trabajo) en el ámbito nacional, sobre medición y certificación de la puesta a tierra en los edificios, permaneciendo actualmente vigente.

Por lo tanto permanece como obligatoria la medición por aplicación de esta última resolución, la cual establece:

El Superintendente de Riesgos del Trabajo resuelve:

Artículo 1°: Apruébase el protocolo para la medición del valor de puesta a tierra y la verificación de la continuidad de las masas en el ambiente laboral, que como anexo forma parte integrante de la presente resolución, y que será de uso obligatorio para todos aquellos que deban medir el valor de la puesta a tierra y verificar la continuidad de las masas conforme las previsiones de la Ley N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo y normas reglamentarias.

Artículo 2°: Establécese que los valores de la medición de la puesta a tierra, la verificación de la continuidad del circuito de tierra de las masas en el ambiente laboral, cuyos datos estarán contenidos en el protocolo aprobado en el artículo 1° de la presente resolución, tendrán una validez de 12 meses.

Artículo 3°: Estipúlase que cuando las me-

IMPORTANTES DESCUENTOS A SOCIOS DE LA CAMARA

ELECTRICIDAD
ALEXIS
Iluminacion, instalaciones,
reparaciones domesticas y comerciales
TRABAJOS GARANTIZADOS
URGENCIAS
las 24 Hrs 7 Dias
Presupuestos sin cargo
BUEN SERVICIO A PRECIOS BAJOS
15-5759-1819

diciones arrojaren valores que no cumplan con la reglamentación de la Asociación Electrotécnica Argentina (AEA) para la ejecución de las instalaciones eléctricas en inmuebles o cuando se verifique falta de vinculación con tierra de alguna de las masas (falta de continuidad del circuito de tierra de las masas) se debe realizar un plan de acción para lograr adecuar el ambiente de trabajo.

Artículo 4°: Establécese que se debe controlar periódicamente el adecuado funcionamiento de los dispositivos de protección contra contactos indirectos por corte automático de la alimentación.

Artículo 5°: Determínase que a los efectos de realizar la medición a la que se hace referencia en el artículo 1° de la presente resolución podrá consultarse una guía práctica que se publicará en la página web de la Súper Intendencia de Riesgo de Trabajowww.srt.gob.ar.

Artículo 6°: Facúltase a la Gerencia de Prevención de esta Superintendencia de Riesgos del Trabajo a modificar y determinar plazos, condiciones y requisitos establecidos en la presente resolución, así como a dictar normas complementarias.

Artículo 7°: Determínase que la presente resolución entrará en vigencia a los 30 días contados a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Artículo 8°: Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Dr. Juan H. González Gaviola, Superintendente de Riesgos del Trabajo

Por lo tanto, permanece la obligación anual de realizar la medición de jabalina.

Consulta: ¿Hay normativa legal para la instalación de pararrayos en la Ciudad de Bs. As? ¿Es optativo? Si no la hubiera, ¿el Código de Edificación establece algo?

Respuesta: El pararrayos, o mejor denominado "captador de rayos", es un elemento metálico que se coloca en la parte más alta de una edificación o construcción a efectos de que los rayos producidos por descargas eléctricas "caigan" siendo atraídos por estos, bajando por su conducción hasta la tierra, y no lo hagan aleatoriamente sobre cualquier otro elemento que los atraiga, como árboles, animales, personas o edificaciones, principalmente partes metálicas expuestas de estas, como puede ser la propia estructura. Es decir que la caída sea conducida en lo posible por estos elementos y no por cualquier otro que la descarga encuentre en su camino hacia la tierra.

Respecto de su instalación, en la Ciudad de Buenos Aires, la normativa vigente (Código de la Edificación) establece en su art. 4.8.7.0 Pararrayos 4.8.7.1 "Necesidad de Instalar pararrayos", lo siguiente: "En cada caso la Dirección indicará la necesidad de instalar pararrayos en obras que, por su altura o por sus especiales características, sean susceptibles de ser dañadas por descargas eléctricas atmosféricas" .

Art. 4.8.7.2 Altura de la punta del pararrayos: La punta de la barra de un pararrayos estará ubicada por lo menos a 1 metro por sobre las partes más elevadas de un edificio, torres, tanques, chimeneas y mástiles aislados. En las cumbreras de los tejados, parapetos y bordes de techos horizontales o terrazas, las barras de los pararrayos se colocarán a distancias que no excedan de 20 metros entre sí, siempre que la Dirección no fije otra medida.

Por lo tanto en cada caso, para edificios nuevos o de vieja data, de acuerdo con las características de los edificios, ubicación, altura, entorno, etc., se requiere su instalación. En oportunidad de la presentación del correspondiente plano de instalaciones eléctricas se determina su necesidad.

Cabe aclarar que no tiene ninguna relación esta instalación con la jabalina de puesta a tierra de la instalación eléctrica, ni puede ser utilizada como tal, la que sí es obligatoria en todos los edificios.

Arq. Antonio Aguel
Asesor Técnico - Municipal

Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales
Ángel Jorge Marra y Marcelo Dominijianni.

Administrativa, Financiera y Logística
José Pusterla, Daniel Grass y Emilia Masserano.

Asuntos Legales
Mario Mazzini, Dr. Jorge Villar, Silvia Gianda, Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dra. y Arq. Valeria Nerpiti, Dr. Bartolomé Orfila, Dra. Diana Sevitz y Dra. Ana María Vila.

Corretaje Inmobiliario y Locaciones
Armando Caputo.

Ética
Arturo Molina.

Prensa, Difusión y Revista
Miguel Summa.

Relaciones Públicas
Silvia Rodríguez Maceira y Adriana Armenia.

Cursos y Conferencias
Arturo Molina, Alejandro Quattrocchi y Guillermo Casella.

Registro de Administradores Profesionales
Daniel Tocco y Jorge Marra.

Relaciones con Cámaras del Interior
Miguel Summa, Armando Caputo y Mario Mazzini.

Relaciones con Cámaras Latinoamericanas
Daniel Tocco y Miguel Summa.

Relaciones con Cámaras Empresarias y Proveedores del Sector
Armando Roque Caputo.

Usted es el protagonista

Invitamos a nuestros socios a integrarse a los equipos de trabajo en alguna de las diferentes comisiones de la Cámara. Es importante que lo hagan para que podamos trabajar más y mejor por todos aquellos a quienes representamos a través de nuestra institución.

Quienes así lo entiendan y deseen participar pueden comunicarse con Patricia Colle al 4342-2232 / 4345-0010, int. 33. También pueden hacerlo vía mail a patriciacolle@caphai.com.ar o camara@caphai.com.ar

Su participación le da mayor sentido a nuestro trabajo.

Consejo Directivo

Presidente
Daniel Roberto Tocco

Vicepresidente 1º
Miguel Ángel Summa

Vicepresidente 2º
Arturo Claudio Molina

Vicepresidente 3º
Armando Roque Caputo

Secretario
Mario Guillermo Mazzini

Prosecretario
Marcos Schwab

Tesorero
José Enrique Luis Pusterla

Protesorero
Daniel Grass

Vocales Titulares
Ángel Jorge Marra
Silvia Rodríguez Maceira
Luis Martín Pino

Vocales Suplentes
Marcelo Antonio Dominijanni
Silvia Beatriz Ghianda
Carlos García
Ángela Graciela Perrone
Alejandro Gustavo Quattrocchi
Guillermo Alejandro Casella
Carlos Alberto Coda

Tribunal de Cuentas

Miembros Titulares
Carlos Weiler
Adriana Graciela Armenia
Gabriel Vignapiano

Miembros Suplentes
Emilia Masserano
Macarena Soledad Staino

A quién beneficia el boom de los créditos UVA

El récord de escrituraciones por compraventa de inmuebles durante el primer trimestre del año, impulsado fuertemente por los créditos ajustables por inflación (UVA), no se reflejó en la apertura de nuevas inmobiliarias o en mayor contratación de personal.

Según especialistas del sector, "la actividad repuntó el año pasado, después de cuatro años de caída por el 'cepo' cambiario. Si bien esto se notó en los primeros meses del año por la cantidad de escrituras que se hicieron, ahora el mercado está amesetado por el aumento del dólar y de los

precios de los inmuebles".

Los mismos empresarios sostienen que "si bien se hacen alrededor 1.500 escrituras por mes en la Ciudad de Buenos Aires, hay más de 3.000 inmobiliarias y unos 6.000 profesionales matriculados, que no solo viven de las compraventas, sino también de los alquileres, que están cayendo en volumen. Además, a partir de la 'Ley del inquilino' sancionada por la Legislatura porteña el año pasado, también mermaron los ingresos de las inmobiliarias, al no poder cobrar comisión, y a la larga se encarecieron los alquileres porque el costo de las comisiones se trasladó a las cuotas".

HUMOR

Consorcio Participativo

IDS Boiler

EMPRESA ISO 9001 CERTIFICADA

www.idsboiler.com.ar

INGENIERIA COMPROMETIDA CON EL MEDIO AMBIENTE

25 Años

- De experiencia nos avalan -

Certificación de calderas y termotanques (O.M. 33677) y habilitaciones térmicas en G.C.B.A y Metrogas.

Ingeniería en sistemas de calefacción y agua caliente.

Asesoramiento y ejecución de obras termomecánicas.

Venta, instalación y mantenimiento de calderas y termotanques.

Termografía - Detección de pérdidas sin roturas.

Certificación de edificio seguro (Disp. 1541-2014).

Higiene y seguridad en el trabajo.

Pericias laborales y termomecánicas.

Pje. Ancón 5388 1° "B" - C1425BZF - Buenos Aires - Argentina
Tel : +54 (11) 4777-1772 ventas@idsboiler.com.ar

TermoCrom

TECNOLOGÍA AL SERVICIO DEL MEDIO AMBIENTE

UN PLAN A SU MEDIDA

TERMOPLAN

24 CUOTAS

Consultar Bases y Condiciones

TermoPlan, es un plan a medida diseñado especialmente para hacer frente a los consumos elevados de gas, a los costos altos de mantenimiento y aquellos equipos que están llegando al fin de su vida útil.
TermoPlan es una herramienta rápida y eficaz para renovar sus equipos de calefacción y agua caliente.
Máximo **24 cuotas** precancelables sin interés.

25 AÑOS TRABAJANDO CON EFICIENCIA Y CALIDAD EN SISTEMAS TERMOMECÁNICOS

MAYOR RENDIMIENTO Y MENOR CONSUMO

TERMOTANQUES
DE ALTA RECUPERACIÓN

CALDERAS
DE AGUA Y VAPOR

TERMOTANQUES
CENTRALES

Atención post-venta

Telefax: **4755-0424** (l. Rotativas) | E-mail: **termocrom@termocrom.com.ar** | Web: **www.termocrom.com.ar**