



CIGSA 2025

El encuentro de los administradores

En tres meses Buenos Aires será sede del congreso mundial más importante de la propiedad horizontal. El 13 y 14 de noviembre los administradores tienen un encuentro que hará historia en el sector de la propiedad horizontal en la Argentina.

IGJ

Balances: No es obligatorio para los consorcios

Así se los informó el Inspector General de Justicia, Dr. Daniel Roque Vítolo, a las autoridades de la CAPHyAI, única entidad del sector convocada por la IGJ para informarles de dicha decisión.



EL FUTURO ES UN DESAFÍO COMPLEJO

Acompañamos a más de 1500 administraciones en su transformación

Tu administración siempre actualizada
y enfocada en lo importante

Resolvemos la +
migración con especialistas

En un día cargamos la información de
tus consorcios para que puedas empezar

Escribinos a este whatsapp y +
te contactamos de inmediato

11 8059 0196

SUMARIO

CIGSA 25 El gran encuentro de los administradores	Pág. 6
IGJ Balances: No es obligatorio para los consorcios	Pág. 13
Ética y administración El valor invisible que marca la diferencia	Pág. 16
Convenio Colectivo de Trabajo La realidad del SEARA	Pág. 20
Consortios Expensas por encima de la inflación	Pág. 25
Seguridad El vigilador virtual	Pág. 28
Polémico proyecto ¿Ley de libertad inmobiliaria?	Pág. 31
Monóxido de carbono Otra vez la vida en peligro de muerte	Pág. 35
Ascensores Preguntas frecuentes de los administradores	Pág. 41
Tendencia ¿Vuelve la presencialidad en las oficinas?	Pág. 44
Salud Los riesgos de vivir en un “edificio enfermo”	Pág. 48
Gerontes sin familia Una realidad silenciosa que interpela al administrador	Pág. 53
Propiedades El ranking del AMBA	Pág. 57
Consultorios Jurídico y Laboral	Pág. 68



STAFF

Director

Daniel Roberto Tocco

Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción

www.leaderconsulting.com.ar

Julio - Agosto 2025

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
Legajo N°: RL-2021-40336374-APN-DNDA#MJ

Colaboraron en esta edición: Arq. Antonio Aguel; Dr. Enrique Albisu; Dr. José L. Alonso Gómez; Dra. Dr. Enrique Albisu; Dr. José L. Alonso Gómez; Dra. Marina Leder; Dr. Carlos Martínez De Luco; Profesor Eduardo Padulo y Dra. María de los Ángeles Rodríguez.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores



Una buena noticia para celebrar

El tiempo corre y se aproxima noviembre, un mes clave para el sector de la propiedad horizontal, en Argentina y Latinoamérica, porque los días 13 y 14 de ese mes nos convoca el 1º Primer Congreso Internacional de Propiedad Horizontal, CIGSA 2025.

Un encuentro único en su tipo en la región, que sin duda será una magnífica plataforma para enriquecer nuestros conocimientos y darnos otra visión de la actividad. Sin duda, una buena noticia que tenemos que celebrar.

Si bien es cierto que los temas que manejamos los administradores tienen similitud en gran parte del mundo contemporáneo, no es menos cierto que un encuentro de este tipo nos permitirá conocer detalles de nuestra labor en otros países.

Claro que esto no nos impide ver la realidad que vivimos en la Argentina, en la que cada día nos desayunamos con nuevas regulaciones que recargan la parte administrativa de nuestro trabajo y nos quita tiempo para la gestión y la buena atención de los clientes.

Sé que hablar hoy de “clientes conformes” es un tema difícil porque hay un ambiente que no beneficia la convivencia en propiedad horizontal, pero es lo que nos toca y tenemos la responsabilidad de afrontarlo con el permanente respaldo de nuestra Cámara que día a día trabaja para lograr una gestión reconocida por los asociados.

Y hablando de reconocimiento, fuimos la única entidad del sector convocada por la IGJ para dialogar sobre las cuestiones que atañen a nuestra actividad. La noticia es que en ningún caso resulta obligatorio para los consorcios la confección de balances ni la registración de libros distintos a los expresamente previstos como obligatorios por la legislación vigente.

Como ya es costumbre, no faltan en este número los comentarios de nuestros asesores que aportan ideas y contexto legal a los problemas del día a día. Ellos son un sello de distinción de nuestra Cámara.

Como parte del contenido de este número encontrarán también un artículo sobre ética y el valor trascendente que tiene en nuestro trabajo. También podrá leer un artículo relevante sobre “la ley de libertad inmobiliaria”. En fin, tendría que resumir todos los artículos de este número que realmente no tiene desperdicio.

Los invitamos a que disfruten de su lectura y descontamos vuestra presencia en noviembre en el 1º Congreso Internacional de Propiedad Horizontal CIGSA 2025.

Hasta la próxima.

Daniel Roberto Tocco
Director de la revista
Propiedad Horizontal

CRÉDITO

PARA ADMINISTRADORES DE

CONSORCIOS

DESTINO 100% LIBRE!

**Administra
tranquilo, Banco
Roela te respalda!**

- ✓ **Tasa preferencial**
- ✓ **Instrumentación inmediata**



Consúltame ahora!

 **11 2497-9389**

 creditos@bancoroela.com.ar



BANCO ROELA

El gran encuentro de los administradores del mundo

Como venimos anticipando en ediciones anteriores, llega a la Argentina CIGSA 2025, el encuentro mundial más importante de la propiedad horizontal que, bajo la organización de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, este año tendrá su sede en el Hotel Sheraton de Buenos Aires durante dos jornadas: 13 y 14 de noviembre próximos.

Sí, decimos que CIGSA 2025 es el gran encuentro de los administradores del mundo, porque reunirá a los principales referentes de la actividad a nivel global.

Se trata del Congreso internacional más importante en materia de propiedad horizontal. Una cita ineludible para todos los profesiona-

les del sector, que contará con la participación de **expositores nacionales e internacionales** provenientes de distintos continentes, quienes brindarán una visión integral de la realidad actual y los desafíos que enfrenta la actividad, tanto a nivel local como global.



CON RESPONSABILIDAD SIEMPRE AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR

Inscripción en RPA

Renovación de matrícula

Seguridad e Higiene

Talleres de actualización
en Propiedad Horizontal

Libros obligatorios

- Libros únicos de Datos
- Libros de Firmas de Copropietarios

Disponemos
del nuevo
Libro de
Registro de
Propietarios



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



¿Por qué es clave participar?

En un contexto cambiante, donde las regulaciones, las tecnologías y las demandas sociales impactan cada vez más en la gestión de edificios y consorcios, **actualizarse no es una opción: es una necesidad**. Y no hay mejor oportunidad para hacerlo que en un espacio como este, donde se comparten experiencias, conocimientos, problemáticas comunes y soluciones innovadoras.

Mucho más que un congreso

CIGSA 2025 no es solo un congreso. Es también un punto de encuentro, una red de diálogo entre administradores, técnicos, abogados, arquitectos, desarrolladores y autoridades que trabajan, día a día, en la gestión responsable de los espacios que habitamos.

Quienes han asistido a ediciones anteriores — realizadas en distintas ciudades del mundo — saben del valor que aporta el intercambio de ideas con colegas de otros países, y cómo ese intercambio permite **repensar nuestras prácticas, enriquecer nuestras miradas y volver a casa con herramientas concretas** para aplicar en nuestro trabajo cotidiano.

Además de la calidad académica del congreso, CIGSA 2025 ofrecerá un ambiente propicio para generar vínculos profesionales duraderos, compartir casos reales y debatir sobre el futuro inmediato de la actividad.

Un encuentro que nos proyecta

La CAPHyAI, orgullosa anfitriona de esta edición, está trabajando intensamente para que Buenos Aires reciba a la comunidad internacional más grande de la propiedad horizontal con la calidez y el profesionalismo que nos caracteriza.

Por eso, **te invitamos a participar activamente**. Porque formar parte de CIGSA 2025 no solo significa asistir a un congreso, sino ser parte de una comunidad profesional en movimiento, que se forma, se fortalece y se proyecta hacia el futuro.

Nos vemos en noviembre. **Nos vemos en CIGSA 2025.**



Además de la calidad académica del congreso, CIGSA 2025 ofrecerá un ambiente propicio para generar vínculos profesionales duraderos, compartir casos reales y debatir sobre el futuro inmediato de la actividad.



CALDERAS DE 3 PASOS REALES

¡Mínimo Consumo, Máxima Eficiencia y Máximo Ahorro!



Ingeniería



Habilitación &
Certificación



Fabricación &
Instalación



Posventa &
Mantenimiento



CONTACTO

+54 (11) 4755-0424

termocrom@termocrom.com.ar

Termotanques de Alta Eficiencia
Termotanques de Alta Recuperación

+INFO: www.termocrom.com.ar



Primeros ecos del encuentro

Mara Cavazos

Dialogamos con Mara Cavazos Torres, Presidenta de la Red de Profesionales en Administración de Condominios, desde la ciudad de México, quien nos dejó sus expectativas sobre CIGSA 2025. Este es un resumen de la conversación que mantuvimos con Mara.

Soy una convencida de que los administradores de consorcios y condominios deberían contar con una formación y certificación de habilidades blandas, además de una base de habilidades duras. El resto lo va dando la experiencia cotidiana, con el apoyo de las entidades que los nuclean en un permanente acompañamiento de la actividad. Nada mejor que un colega para decirte lo que te puede pasar o lo que ya les pasó a ellos.

Respecto de la tecnología en la gestión diaria, Mara Cavazos sostiene que es importante hacer uso de la buena tecnología que existe para el desarrollo del sector. En México contamos con tecnología de avanzada y eso es de gran ayuda para la tarea de los administradores. Lo que sucede es que no siempre todos están dispuestos a invertir para el mejoramiento de la gestión. Y esto va tanto para los administradores como para los consorcistas.

En cuanto a las expectativas sobre CIGSA 2025, Mara fue contundente al señalar que desde el primer encuentro de CIGSA, que se hizo en Bogotá, las experiencias han sido fabulosas, porque nos han permitido nutrirnos de las conferencias y comentarios de nuestros colegas, lo cual nos posibilita seguir repitiendo y adaptando las buenas experiencias compartidas, porque en todas partes del mundo existe nuestra actividad y el intercambio es algo muy positivo para



todos, porque nos abre un panorama internacional que sería imposible de contemplar si no fuera por este tipo de convocatorias como CIGSA está realizando en los países latinoamericanos.

Por todo esto son importantes estas cumbres. Nosotros desde México estamos viajando con un grupo de administradores, todos muy ilusionados por lo que seguramente aprenderemos de nuestros colegas.

Es que el impacto que un encuentro de este tipo puede tener en la formación de los administradores es incomparable. Porque todos, en menor o mayor medida, vivimos situaciones muy similares en la administración de los condominios, por lo tanto, lo que aprenderemos en Buenos Aires seguramente será de aplicación para nuestra actividad.

Y eso no te lo puede enseñar mejor ningún curso o libro que se pueda leer al respecto. Además, otro aspecto a destacar son los lazos de amistad y de compañerismo que se establece con los colegas de otros países, y esto no es algo que nace y muere en Buenos Aires; por el contrario, es algo que se cultiva, crece y desarrolla con el tiempo. Es algo que perdura.

Como mensaje final a los organizadores argentinos de CIGSA 25, Mara Cavazos afirma que quienes organizamos este tipo de encuentros en nuestros países, sabemos perfectamente lo que esto significa en materia de tiempo, sacrificio y dedicación exclusiva. Por eso quiero decirles que todo saldrá muy bien, porque lo que se hace con amor siempre está bien hecho.



Quienes organizamos este tipo de encuentros en nuestros países, sabemos perfectamente lo que esto significa en materia de tiempo, sacrificio y dedicación exclusiva. Por eso quiero decirles que todo saldrá muy bien, porque lo que se hace con amor siempre está bien hecho.

Mara Cavazos



Pehuen Cittadini

Otro de nuestros entrevistados, precongreso, fue Pehuen Cittadini, CEO de Ranko SRL, ingeniería contra incendios, con más de 15 años de experiencia en el sector, quien nos comentó que esta es la primera vez que se presentan en un Congreso de esta magnitud que nuclea a administradores, consorcistas y profesionales vinculados a la administración de propiedad horizontal. En tal sentido, y hablando de sus expectativas sobre el encuentro, explicó que lo vivirá como una excelente oportunidad de establecer contactos con administradores amigos, clientes y potenciales clientes estableciendo una especie de networking.

Pero no es todo, la expectativa también está focalizada en ver y escuchar a los diferentes speakers, tanto nacionales como del exterior, para aprender sobre el manejo de los diferentes jugadores de la propiedad horizontal, especialmente los relacionados con nuestro sector, el de ingeniería contra incendios.

También será una excelente oportunidad de que los asistentes al encuentro visiten nuestro stand y poder intercambiar ideas y experiencias sobre nuestro rubro. Que nos cuenten qué hacen y cómo lo hacen, y nosotros contarles también qué hacemos y cómo lo hacemos, porque en el intercambio ganamos todos.

También nos interesa ver el rol que está jugando la tecnología en el negocio de la propiedad horizontal, y qué se avecinan para los próximos años. Entendiendo que tanto la tecnología como la automatización hoy por hoy tienen un peso clave en la tarea de los administradores como un diferencial en su actividad.

Respecto del desarrollo alcanzado en la actualidad en el sector de protección con-

tra incendios en el ámbito de la propiedad horizontal, Pehuen Cittadini explica que en términos de inversión hay que analizar lo nuestro desde el punto de vista de costo/beneficio, sin embargo, los consorcistas no todos lo ven así, la mayoría de ellos entienden que es un “gasto” más, como si fuera pagar un impuesto. Por eso, en muchos casos, se acepta cualquier tipo de proveedor no inscripto, que por lo general no siempre tiene las cosas en regla. Y por qué lo hacen, para horrarse unos pesos, sin medir las consecuencias que ello puede traerle al consorcio. Pero si cuando se analizan los costos desde el punto de vista costo/beneficio con una empresa homologada, con certificaciones y una trayectoria reconocida en el mercado de varios años, nuestro costo es ínfimo comparado con otros gastos del consorcio.

Cuando le preguntamos a Pehuen qué puede significar este Congreso desde el punto de vista de la concientización de los sistemas contra incendios por parte de los administradores que participen del encuentro, nos comenta que será una gran oportunidad de conocerse con los administradores y poder intercambiar ideas y experiencias sobre el sector y el servicio que reciben

cada uno de ellos en los consorcios que administran. Conocernos, dialogar y escucharnos siempre es positivo para todas las partes. Desde nuestro lado estamos dispuestos a entregar valor a través de los contactos que podamos hacer y difundir la nueva tendencia del sector en materia de protección contra incendio. Tenemos muchas expectativas en cuanto a poder brindar información y conocimiento sobre lo que hacemos. Queremos hacer docencia en un ramo que es de significativa trascendencia en la vida de un consorcio, y que mejor que un encuentro de este tipo.

En tal sentido, nosotros también estamos dispuestos a escuchar lo que pasa en otras partes del mundo. Queremos informarnos y aprender sobre los sistemas de protección en otras partes del mundo. Evaluar a ver dónde estamos parados y en qué podemos mejorar, no solo para nuestro negocio, sino también para la seguridad de nuestros clientes.

Si bien hay un común denominador que es la regulación local, también es cierto que sistemas de protección contra incendios hay en todas partes, y este Congreso nos permitirá aggiornarnos sobre lo que pasa en el resto del mundo. ■



Balances: No es obligatorio para los consorcios

No es obligatorio para los consorcios la confección de balances ni la registración de libros distintos a los expresamente previstos como obligatorios por la legislación vigente. Así se lo comunicaron a la CAPHyAI las máximas autoridades de la IGJ, encabezadas por el Inspector General de Justicia, Dr. Daniel Roque Vítolo. Cabe destacar que nuestra Cámara fue la única entidad del sector convocada por la Inspección General de Justicia para informar de dicha situación. Más detalles en esta nota.



El encuentro de Inspector General de Justicia, Dr. Daniel Roque Vítolo, con los representantes de la CAPHyAI.



El encuentro al que hacemos referencia tuvo lugar el pasado 5 de agosto, en que las autoridades de la Inspección General de Justicia (IGJ), encabezadas por el Inspector General de Justicia, Dr. Daniel Roque Vítolo, convocaron a representantes de la CAPHyAI a los fines de mantener una reunión informativa en relación con la implementación de la nueva normativa vigente vinculada a la rúbrica de libros de los consorcios de propietarios.

Durante el encuentro, al que como señalamos nuestra Cámara fue la única entidad del sector convocada, se nos comunicó que el objetivo del encuentro era que, desde la CAPHyAI podamos colaborar en la difusión de información clara, precisa y veraz, a toda la comunidad de la propiedad horizontal respecto de los alcances de esta nueva normativa.

En tal sentido, las autoridades de la IGJ fueron categóricas en aclarar que se trata de un régimen absolutamente opcional, y que en ningún caso resulta obligatoria para los consorcios la confección de balances ni la registración de libros distintos a los expresamente previstos como obligatorios por la legislación vigente.

Se recordó también que, al día de la fecha, los únicos libros obligatorios que deben registrarse y rubricarse ante la Inspección General de Justicia son el Libro de Actas y el Libro de Administración, de conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes.

Asimismo, se nos expresó la voluntad institucional de la IGJ de mantener una vía de diálogo directo con esta Cámara, a fin de facilitar la resolución de dudas o interpretaciones que puedan surgir entre los colegas administradores.

Por último, se nos propuso la posibilidad de organizar próximamente un encuentro presencial entre las autoridades de la IGJ y los socios de la Cámara, con el objetivo de evacuar consultas, compartir material de difusión oficial y fortalecer los canales institucionales

entre ambas entidades.

Desde esta Cámara agradecemos esta apertura al diálogo y reiteramos nuestro compromiso con la difusión responsable de la normativa vigente, en defensa de una actividad profesional clara, segura y transparente. ■



En ningún caso resulta obligatorio para los consorcios la confección de balances ni la registración de libros distintos a los expresamente previstos como obligatorios por la legislación vigente. Los únicos libros obligatorios que deben registrarse ante la IGJ son el Libro de Actas y el Libro de Administración.



SOMOS **AHIDROTECH**



**PINTURA DE EDIFICIOS
LEY 6116 BALCONES (EX LEY 257)
PINTURA DE ALTURA - FRENTES
FRENTINES DE BALCÓN**

**IMPERMEABILIZACIÓN
DE TERRAZAS EN
GENERAL
SEGUROS ART**

**FINANCIACIÓN
GARANTÍA**

**COTIZACIONES AL TEL.:
☎ 15 4400 2777**



✉ info@ahidrotech.com.ar
www.ahidrotech.com.ar

El valor invisible que **marca la diferencia**

En un mercado cada vez más competitivo, donde la confianza del cliente se convierte en un bien escaso y valioso, los administradores de consorcios enfrentan un desafío central: ¿cómo diferenciarse más allá del precio o la promesa de eficiencia? La respuesta, muchas veces silenciosa pero contundente, está en la ética.

La ética no es una declaración de principios que se cuelga en una oficina. Es una forma de gestión. Es la coherencia entre lo que se dice y lo que se hace. Y, sobre todo, es la decisión de poner a las personas —consorcistas, proveedores, colaboradores— en el centro de todas las decisiones.

Cuando un administrador actúa con integridad, responde con claridad a los desafíos más delicados: la rendición de cuentas, el uso transparente de los fondos, la toma de deci-

siones equitativa y el respeto por las normas. En tiempos de sospecha generalizada y crisis de confianza, la ética se transforma en un activo estratégico que no figura en los balances, pero que se nota en cada acto de la gestión. Uno podría pensar que ser ético es simplemente “cumplir la ley”. Pero eso sería reducir la ética a una cuestión meramente legal. La ética va más allá: implica sensibilidad, responsabilidad social y sentido de justicia. Es la capacidad de actuar correctamente en todo



La ética no es una declaración de principios que se cuelga en una oficina. Es una forma de gestión.

Sistema de Seguridad Integral Para consorcios



SIN COSTO INICIAL

EQUIPAMIENTO EN COMODATO

COSTO DE INSTALACIÓN INCLUIDO

SIN GASTOS DE MANTENIMIENTO



EDIFICIO PROTEGIDO

Monitoreado por
cámaras de seguridad



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



momento y ante cualquier circunstancia. Y en el mundo de la propiedad horizontal, eso hace una gran diferencia.

Las administraciones que priorizan la ética no solo se cuidan de no hacer lo incorrecto, sino que se esfuerzan por hacer lo correcto. Se comunican con honestidad. Admiten errores. Corrigen. Escuchan. Y no prometen lo que no pueden cumplir. Este comportamiento genera un intangible valioso: la reputación.

Peter Drucker, considerado el padre del management moderno, afirmaba: "No existe tal cosa como la ética empresarial. Solo hay una ética: la de cada individuo. Si un administrador no es ético, su empresa no lo será tampoco." Esta idea nos recuerda que el corazón ético de una administración está en quienes la conducen.

¿Puede una administración crecer solo con una buena reputación? Probablemente no. Pero sin reputación, el crecimiento es insostenible. Muchos administradores han construido su negocio con años de esfuerzo, solo para ver cómo una falta de ética —un desliz, una omisión, una decisión apurada— arruinó lo que parecía sólido.

Por eso, cultivar la ética no es un lujo ni una opción. Es una inversión a largo plazo. Las decisiones éticas fortalecen los vínculos, reducen conflictos, mejoran la comunicación interna y

externa, y construyen una marca profesional creíble. Porque no hay éxito duradero sin confianza, y no hay confianza sin ética.

En definitiva, la ética no es un adorno del discurso institucional. Es una herramienta de liderazgo, una fuente de inspiración para los equipos de trabajo y una promesa cumplida para los consorcistas. En un escenario en el que muchas veces prima la sospecha y la improvisación, ser ético es, paradójicamente, una forma audaz de innovar.

Administrar con ética es apostar por la sostenibilidad del negocio. Es asumir que cada decisión construye una huella, y que esa huella será la que nos defina como profesionales. Porque el mejor elogio que puede recibir un administrador no es que "hace bien los números", sino que "es una persona confiable". Y eso, hoy más que nunca, marca la diferencia. ■

Por Norberto Malatesta

De la redacción de
Propiedad Horizontal



SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD
CERTIFICADO ISO 9001 – 2015



caldén®

CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

Reg. Act. N° RL-2016-15312319
(DGCONTA - G.C.B.A.)

DIRECTOR TÉCNICO
Lic. Héctor A. Briatore

30 DIAS DE COMPROMISO Y TRANQUILIDAD

FUMIGAR CADA 30 DÍAS
ES LO MEJOR PARA SU CONSORCIO DEBIDO A QUE:

- ✓ El uso de aerosoles es peligroso para los niños, ancianos, mascotas y personas alérgicas
- ✓ Protegemos los sectores comunes de insectos y roedores
- ✓ Es lo más barato por unidad, evitando comprar productos caros e ineficaces

AV. RIVADAVIA 4282 P.B. · C1205AAP - CABA · TEL/FAX: 4983-8726 (LIN ROT.)
CALDEN@CALDENONLINE.COM.AR · WWW.CALDENONLINE.COM.AR

Quejas, denuncias y sugerencias dirigirse a la Agencia de Protección ambiental sito en Lima
1111 C.A.B.A. de 9 a 14 hs.

La realidad del **SEARA**



El pasado 3 de junio la Secretaría de Trabajo de la Nación homologó el Convenio Colectivo de Trabajo celebrado entre el Sindicato de Empleados de Administradoras de la República Argentina (SEARA), por la parte sindical, y la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH), la Unión Administradores de Inmuebles (UADI), y la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), por la parte empleadora. El convenio resulta de aplicación a todos los trabajadores que presten servicios en relación de dependencia con personas físicas o jurídicas con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que administran edificios de renta y aquellos sometidos al régimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios.



El SEARA agrupa a todos los trabajadores que prestan servicios bajo relación de dependencia en las organizaciones que administren consorcios de edificios de renta y propiedad horizontal en la CABA.



**PINTURA DE
EDIFICIOS**

MAGNO
PINTURAS



+54 9 11 3578 5982

TRABAJOS EN ALTURA

**IMPERMEABILIZACIÓN
DE TERRAZAS**

**LEY 6116 - EX 257
CERTIFICADO DE CONSERVACIÓN
DE FRENTE Y FACHADAS**

**PRESUPUESTOS SIN
CARGO**

**¡FINANCIACIÓN
HASTA EN 18 CUOTAS!**



magnopinturas@hotmail.com



@constructoramagnopinturas



Constructora Magno Pinturas



**OTORGAMOS FINANCIACIÓN
PRESUPUESTOS SIN COSTO**



11-2870-2105

mail: restauraciones.ls@hotmail.com

- TRABAJOS EDILICIOS
- PINTURA DE FRENTE
- PINTURA DE MEDIANERAS
- PINTURA DE INTERIORES
- COLOCACIÓN DE MEMBRANAS
- AISLACIONES EN GENERAL
- REFORMAS





La mencionada disposición fue publicada en el Boletín Oficial del día 10 de junio de 2025, quedando el convenio registrado bajo el N° 810/25.

Debemos recordar que con fecha 4 de octubre de 2022, el entonces Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación, dictó una resolución mediante la cual decidió otorgar al SEARA la personería gremial para “agrupar a todos los trabajadores que prestan servicios bajo relación de dependencia con personas físicas o jurídicas que administren consorcios de edificios de renta y propiedad horizontal (ámbito de representación personal de la entidad sindical), con zona de actuación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (ámbito de representación territorial)”.

Conforme el régimen legal argentino, la personería gremial es un reconocimiento otorgado por el Estado a través del Ministerio de Trabajo a una asociación sindical que se considera la más representativa dentro de una determinada actividad, oficio o profesión. Este estatus le confiere una serie de derechos y prerrogativas exclusivas que no poseen los sindicatos simplemente inscriptos. La personería gremial, entonces, es el atributo que permite el pleno ejercicio de las funciones y derechos sindicales a una asociación sindical.

Entre los derechos exclusivos de los sindicatos con personería gremial, se encuentran los de defender y representar ante los empleadores los intereses individuales y colectivos de los trabajadores, e intervenir en las negociaciones colectivas (artículo 31 in fine, Ley 23.551).

De tal modo, una vez que el sindicato con personería gremial promueve la negociación de un convenio colectivo de trabajo, la representación empleadora debe designar sus representantes en la comisión que a tales fines se constituya, encontrándose las partes obligadas a negociar de buena fe y a realizar

“

Si bien el convenio tendrá una vigencia de un año, por imperio del principio de ultraactividad, el mismo mantendrá su vigencia hasta que eventualmente se negocie y entre en vigor uno nuevo.

”



1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Tu edificio, nuestra prioridad



Como especialistas en seguros para consorcios, sabemos que cada edificio es único. ¡Solicitá una cotización sin compromiso hoy!

www.cmdasociados.com.ar

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

f CMDasociados | **in** CMD & Asociados SRL



Horario de atención lunes a viernes de 09 a 13 y 14 a 18hs
Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204 - CP 1428 - ☎ 4780-1051 - 📞 11 3155-5809



contacto@cmdasociados.com.ar

N° de inscripción en SSN
1171

Atención al asegurado
0800-666-8400

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



SUPERINTENDENCIA DE
SEGUROS DE LA NACIÓN



esfuerzos conducentes a los fines de llegar a un acuerdo (Ley 23.546. Convenciones Colectivas de Trabajo. Procedimiento para la Negociación Colectiva).

Volviendo a la homologación del Convenio Colectivo de Trabajo N° 810/25, debemos destacar que dicho acto administrativo extiende sus efectos a todas las entidades y personas (efecto erga omnes). Es decir, sus disposiciones se aplican obligatoriamente a todos los trabajadores y empleadores comprendidos en el ámbito del convenio, incluso a aquellos empleadores que no participaron directamente en la negociación, así como a los trabajadores de la actividad, con independencia de que se encuentren afiliados o no al SEARA.

Aspectos más relevantes

Entre los aspectos más destacados del convenio, se destacan los siguientes:

- Se establecen dos categorías laborales: Administrativo general; y cadete.
- Se acordaron remuneraciones mínimas para cada categoría, debiéndose respetar y conservar aquellos mayores sueldos que los empleados pudieran estar percibiendo en la actualidad.
- Se crean dos adicionales: Por antigüedad (1% por cada año); y asistencia y puntualidad (8% de la remuneración mensual).
- Se establece el 12 de diciembre de cada año como el día del trabajador y trabajadora de administradoras.
- Se acuerda un régimen de licencias y permisos especiales.



El convenio resulta de aplicación a todos los trabajadores que presten servicios en relación de dependencia con personas físicas o jurídicas con domicilio en la Ciudad de Buenos Aires.



Para todas aquellas cuestiones o situaciones no explícitamente acordadas o reguladas, se aplica de manera supletoria la restante normativa de orden público laboral.

Si bien fue acordado que el convenio tendrá una vigencia de un año a contar desde la fecha de su homologación, debemos tener en cuenta que, por imperio del principio de ultraactividad, el mismo mantendrá su vigencia hasta que eventualmente se negocie y entre en vigor uno nuevo. ■

Las expensas aumentaron por encima de la **inflación**

En el último año, el monto que pagan los consorcistas creció 52,8%. Las tarifas de los servicios públicos, el personal y el mantenimiento explican la mayor parte del gasto. Aunque la inflación de junio marcó su nivel más bajo en más de dos años, los gastos de mantenimiento en edificios continúan avanzando por encima del promedio general.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la expensa promedio fue de \$ 268.591 en junio de 2025, lo que representa una suba mensual del 4% y una variación interanual del 52,8%, según un relevamiento de ConsorcioAbierto, que analiza los datos de 12.000 consorcios que utilizan su plataforma.

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec) informó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se incrementó un 1,6% en junio, con una inflación interanual del 39,4%. El rubro "Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles" subió 3,4% ese mes, impulsado por los aumentos en alquileres, servicios públicos y gastos relacionados.





Las expensas, por su parte, mostraron una dinámica más acelerada. En mayo de 2025, el valor promedio era de \$258.218, y hace un año, en junio de 2024, alcanzaba los \$175.727. Esto implica una diferencia interanual de \$92.864, equivalente a un 52,8% de aumento.

Expensas en las provincias

El relevamiento también incluyó otras jurisdicciones. En provincia de **Buenos Aires**, por ejemplo, la expensa promedio fue de \$127.193 en junio, un 5,5% más que en mayo, con un incremento interanual del 83%.

En **Córdoba**, las expensas promediaron \$119.106, lo que representa una suba mensual del 2,5% y una variación interanual del 74,7%.

En **Santa Fe**, se ubicaron en \$107.014, con una baja del 1% respecto a mayo, pero un alza del 74,1% en comparación con junio de 2024.

En **Entre Ríos**, las expensas fueron de \$51.078, con una caída mensual del 8,5% y una suba interanual del 62%.



“

El 17% de las unidades funcionales presentan deuda de expensas, tanto en CABA como en provincia de Buenos Aires. Es decir, en un edificio tipo, 17 de cada 100 departamentos están en mora. Este valor se mantiene estable desde comienzos de 2024.

”

Composición del gasto en consorcios

El informe detalla cómo se distribuyen los gastos en los consorcios. En CABA, los cinco principales rubros en junio fueron:

- **Gastos operativos y de mantenimiento:** equivale al 27% en promedio, y sube al 56% en edificios grandes. Incluye limpieza, seguridad y mantenimiento técnico.
- **Personal y sueldos:** representa el 36% del total, pero en edificios de más de 200 unidades, esta proporción baja al 17%.
- **Servicios públicos:** tienen un peso del 14%, constante, sin importar el tamaño del edificio.
- **Gastos administrativos, bancarios e impositivos:** representan el 13%, y bajan al 8% en edificios con más unidades funcionales.
- **Mantenimiento extraordinario y obras:** promedian entre el 7% y el 8%, con leves disminuciones en edificios grandes.



En la provincia de Buenos Aires, la estructura es similar:

- **Gastos operativos y de mantenimiento:** 26% en promedio, y hasta 50% en consorcios grandes.
- **Personal y sueldos:** en promedio, 39%, que baja al 22% en edificios grandes.
- **Gastos administrativos, bancarios e impositivos:** 16%, y 9% en edificios grandes.
- **Servicios públicos:** entre 8% y 12%, con menor impacto que en CABA.
- **Mantenimiento extraordinario y obras:** alrededor del 7%, con comportamiento estable según tamaño.

Morosidad y tasas de interés

Otro aspecto analizado fue la morosidad. Según el informe, **el 17%** de las unidades funcionales presentan deuda en CABA y provincia de Buenos Aires. Es decir, en un edificio tipo, **17 de cada 100 departamentos** están en mora. Este valor se mantiene estable desde comienzos de 2024.

Lo que sí ha variado es el monto de las deudas, debido a que los intereses aplicados generan acumulación. En junio, la tasa de interés promedio por mora fue del 5% en CABA y del 6,4% en provincia de Buenos Aires.

El informe destaca la importancia de una

gestión activa y de la comunicación entre administradores y vecinos para buscar planes de pago que permitan revertir la situación.

Evaluar gastos a mitad de año

El director de ConsorcioAbierto, Albano Laiuppa, explica que el cierre del primer semestre es una oportunidad para revisar en qué se están destinando los fondos del consorcio. "Ya estamos en la mitad del año y es un buen momento para preguntarnos si sabemos en qué se está yendo cada peso de las expensas. En un contexto de aumentos constantes y gastos que no se pueden posponer, los consorcios necesitan más que nunca conversar abiertamente, revisar prioridades y contar con información clara para decidir en conjunto", afirmó.

Laiuppa también destacó el rol de la tecnología en la gestión de consorcios: "Administrar un edificio implica responder con la agilidad que demandan estos tiempos. La tecnología permite que todos los vecinos tengan acceso a la misma información en tiempo real, fomenta la transparencia y hace más simple tomar decisiones conjuntas para administrar mejor los recursos y fortalecer la confianza entre administradores y consorcistas". ■



El vigilador virtual

El vigilador virtual representa una revolución en la seguridad de consorcios y condominios al integrar inteligencia artificial en la vigilancia diaria. Este sistema permite monitoreo en tiempo real, detección automática de movimientos sospechosos y control de accesos, todo sin necesidad de una presencia física constante. Mejora la eficiencia, reduce costos y aporta una capa tecnológica que eleva los estándares de seguridad, ofreciendo mayor tranquilidad a los vecinos y una respuesta más rápida ante emergencias.

En un mundo donde la tecnología avanza velozmente, la seguridad en edificios de propiedad horizontal exige soluciones que no sólo protejan, sino que también se integren de manera inteligente en la vida diaria de los consorcistas.

ATS Seguridad Electrónica, una empresa fuertemente apoyada en la innovación, lanzó al mercado "Iris", un sistema de vigilancia virtual que aporta un cambio disruptivo en la gestión de la seguridad y la comunicación interna.

Seguridad interactiva y amigable

Este nuevo dispositivo de vigilancia es mucho más que un simple sistema de cámaras; es una solución integral que fusiona la IA para la detección de incidencias con la acción profesional de operadores certificados de centrales de monitoreos. ¿El resultado? una experiencia de seguridad maximizada, combinada con una interfaz de usuario amigable e interactiva.



Consultada la gente de ATS sobre las bondades de este nuevo producto, sostienen que “buscamos ir más allá de la seguridad tradicional”. Y agregan: “Nuestra visión es que la tecnología se convierta en un aliado en la rutina diaria, conjugando seguridad, información y una interacción permanente en un mismo servicio”.

Funcionalidades que marcan la diferencia

Este concepto avanzado y futurista se materializa en una serie de funcionalidades diseñadas para el contacto directo del consorcista con la tecnología, como por ejemplo:

- **Botonera de emergencias touch:** Con accesos directos y protocolos audibles y visibles en pantalla para situaciones críticas como pánico, incendio o emergencias médicas. La

acción combinada con la gestión de un operador garantiza una respuesta efectiva.

- **Información del edificio al alcance del consorcista:** Este sistema brinda acceso a comunicaciones de la administración, datos de contacto de emergencias por códigos QR y otra información relevante a través de pestañas dinámicas, facilitando la comunicación interna.

- **Customización y protocolos a medida:** El sistema permite adaptar los protocolos existentes y agregar nuevos, como los de evacuación, para sumar seguridad y utilidad a los consorcistas.

- **Visualización de cámaras a demanda:** Los usuarios pueden ver en pantalla las cámaras de seguridad del lugar, aportando control y practicidad al circular por las dependencias del edificio.

GOYENA

TRABAJOS EN ALTURA

LEY 6116 - EX 257

PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS

• **11 6745 4267** •



PIEDRA PARÍS



REVALORIZACIÓN



IMPERMEABILIZACIÓN

goyenaconstrucciones@gmail.com - Virrey Arredondo 2247 7° A, CABA. - CP 1426

Un aliado estratégico para el administrador

La versatilidad de estos sistemas se extiende más allá de la seguridad, ofreciendo herramientas de gestión interna que benefician directamente al administrador del consorcio. Por ejemplo:

- **Canal de comunicación directo:** Esta tecnología cuenta con un apartado exclusivo, de acceso directo desde la pantalla táctil, para que el administrador pueda cargar y actualizar información de utilidad que necesite hacer llegar al consorcio. Esto representa una vía de comunicación directa y eficiente.

- **Integración 360°:** El sistema se integra con diversas tecnologías, como video, controles de acceso y sensores, permitiendo conformar una solución de seguridad a medida para cada edificio, cerrando el círculo de protección de manera integral.

Sin duda, la tecnología ya es realidad en la vigilancia virtual con la aliada de la IA, un combo perfecto que acerca la seguridad del futuro al presente. ■



Este nuevo dispositivo de vigilancia es mucho más que un simple sistema de cámaras.

Es una solución integral que fusiona la IA para la detección de incidencias con la acción profesional de operadores certificados de centrales de monitoreos.





¿Ley de libertad inmobiliaria?

El proyecto que pretende desregular el mercado inmobiliario busca anular requisitos formales y permitir operaciones sin restricciones en todo el país, con cambios sobre registros y honorarios. Bajo el nombre de “Ley de libertad inmobiliaria”, se trata de un proyecto polémico que, entre otras cosas, propone eliminar la matrícula para ejercer la actividad inmobiliaria en todo el país, lo cual ha despertado la protesta de las cámaras empresariales del sector.

En línea con las políticas de desregulación impulsadas por el Gobierno nacional, el diputado nacional del Pro Alejandro Bongiovanni presentó un proyecto de ley al que llama “**Ley**

de libertad inmobiliaria”, que propone eliminar la obligación de contar con título universitario o matrícula profesional para ejercer como corredor inmobiliario en Argentina.





La propuesta habilita a cualquier persona a operar en el mercado inmobiliario **sin requisitos formales, sin restricciones geográficas y con libertad para negociar honorarios.**

Entre sus principales puntos, busca suprimir la obligación de inscripción en **registros o cámaras profesionales**, eliminar límites jurisdiccionales para la actividad y suprimir aranceles fijos o mínimos en las comisiones.

Además, el proyecto plantea quitarles a los **colegios profesionales** la capacidad de sancionar a quienes ejerzan sin matrícula.

Según el texto, esas entidades mantienen un **“monopolio”** sobre la actividad y limitan la competencia. Para fundamentar la propuesta, en el proyecto se citan ejemplos de España, Estados Unidos y Nueva Zelanda, donde destacan menores restricciones para operar en el sector.

“

La propuesta de “Ley de libertad inmobiliaria” habilita a cualquier persona a operar en el mercado inmobiliario sin requisitos formales, sin restricciones geográficas y con libertad para negociar honorarios. Además, el proyecto plantea quitarles a los colegios profesionales la capacidad de sancionar a quienes ejerzan sin matrícula.

”

Quitarle regulación al sector

Según Bongiovanni, la intención es devolver la actividad inmobiliaria al ámbito comercial y no mantenerla como una profesión regulada. "El objetivo es volver a poner la intermediación inmobiliaria en el ámbito comercial, que es el ámbito nacional. Quitarle regulación para que la pueda realizar cualquier persona", explicó. También cuestionó a los colegios profesionales en general. Indicó: "Para mí los colegios profesionales en general no me gustan demasiado. Con el inmobiliario tengo un problema, ya que la actividad inmobiliaria, desde mi concepción, es una actividad comercial más".

Un rechazo esperado

La iniciativa generó un rechazo inmediato de la Cámara Inmobiliaria Argentina (CIA). Su presidenta, Nancy Vieitez, cuestionó los fundamentos del proyecto y advirtió sobre sus riesgos. Señaló que la experiencia internacional demuestra que donde se intentó eliminar controles, los resultados fueron negativos

para los consumidores.

Vieitez argumentó que la falta de regulación podría deteriorar la calidad del servicio, fomentar la competencia desleal, aumentar los fraudes y debilitar un sector clave de la economía.

Frente al proyecto de Bongiovanni, la Cámara Inmobiliaria Argentina presentó una alternativa que busca modernizar el sector sin eliminar garantías.

Entre sus propuestas se incluyen la creación de un Registro Nacional de libre jurisdicción, la implementación de un sistema MLS (sistema de colaboración entre agencias) nacional que garantice transparencia y colaboración, la legalización de la figura del agente inmobiliario auxiliar que trabaje bajo supervisión y la posibilidad de que esos agentes actúen como monotributistas para evitar la informalidad.

Las claves del proyecto

- Eliminar la obligatoriedad de contar con título universitario o matrícula profesional para ser corredor inmobiliario.

ROBERTO MOBILIO SRL

ASESORÍA y SERVICIOS • MEDICINA LABORAL

- Cumplimiento de las obligaciones que establece la ley N° 19.587.
- Exámenes de ingreso, periódicos, de re-admisión y egreso.
- Legajo médico actualizado de cada trabajador.
- Representación del consorcio ante las juntas médicas.
- Control de ausentismo de todo el personal.
- Fiscalización y Visación de exámenes ante la Superintendencia de Riesgos de Trabajo.

LA MEJOR EMPRESA DE MEDICINA LABORAL DEDICADA EXCLUSIVAMENTE
A LA ATENCIÓN DE ADMINISTRACIONES Y CONSORCIOS

Corrientes 2835 • Cuerpo "B" 1° "A" (1045) Capital Federal
Tel.: 4961-1832 • info@robertomobilio.com.ar • turnos@robertomobilio.com.ar



- Permitir operar en todo el país sin límites geográficos ni jurisdiccionales.
- Suprimir la inscripción obligatoria en registros o cámaras profesionales del sector.
- Eliminar aranceles fijos o mínimos para las comisiones inmobiliarias.
- Quitar la capacidad de sanción de los colegios profesionales sobre quienes ejerzan sin matrícula.
- Transferir el control del ejercicio profesional al mercado y a la justicia ordinaria.
- Definir la intermediación inmobiliaria como una actividad comercial más, no una profesión regulada.

El Gobierno nacional también había dejado trascender, a comienzos de año, que analiza avanzar con un plan para desregular el mercado inmobiliario, en línea con su estrategia general de reducir controles y simplificar normativas.

Entre las opciones en estudio, figuraba la posibilidad de eliminar o flexibilizar requisitos para la intermediación, como la obligatoriedad de matrícula o colegiación, con el objetivo de facilitar el ingreso de nuevos operadores y abaratar costos.

Fuentes oficiales consultadas habían afirmado que se evaluaban cambios normativos para alentar la competencia y modernizar la actividad, en el marco de un paquete más amplio de reformas económicas.

Así como sucedió ahora con el proyecto del diputado del PRO, los trascendidos del Gobierno también habían generado alertas en cámaras inmobiliarias y colegios profesionales, que ya en ese momento habían advertido sobre riesgos de mayor informalidad, fraudes y deterioro del servicio.

“

El Gobierno nacional también había dejado trascender, a comienzos de año, que analiza avanzar con un plan para desregular el mercado inmobiliario, en línea con su estrategia general de reducir controles y simplificar normativas.

”

El plan oficial todavía se encuentra en fase de análisis y no cuenta con un texto definitivo, pero funcionarios del área económica habían señalado en ese momento que la intención era eliminar trabas burocráticas que encarecen las operaciones y desalientan inversiones. ■



Otra vez la vida en **peligro de muerte**

El monóxido de carbono es un enemigo invisible que cada invierno cobra vidas. No tiene olor, color ni sabor, y justamente por eso es tan peligroso: se filtra sin que lo notemos y en minutos puede provocar desde mareos hasta la muerte. Casos como la tragedia de Villa Devoto nos recuerdan que no se trata de un accidente aislado, sino de una amenaza real que se repite año tras año. Por eso, es vital ventilar los ambientes, revisar las instalaciones de gas, prestar atención al color de la llama, que siempre debe ser azul, y actuar ante los primeros síntomas como dolor de cabeza, náuseas o somnolencia. Cuidarse del monóxido de carbono no es exagerar, es prevenir lo irreversible. Lo recordamos cada año en las páginas de nuestra revista.



A una cuadra de la estación de tren de Villa Devoto, una tragedia sacudió al barrio en los primeros días de julio. Cuatro adultos y una niña perdieron la vida por **inhalación de monóxido de carbono**.

Adentro, en muchas casas, al igual que pudo haber sucedido con esta, el calor vuelve habitables las habitaciones, pero también puede ocultar una amenaza que no se ve, no se huele y no duele.

Este año en la Argentina, según el último Boletín Epidemiológico del Ministerio de Salud de la Nación, ya se han registrado **444 casos confirmados** de personas afectadas por la **intoxicación con monóxido de carbono**.

Cabe señalar que esos 444 casos **representan un 75% más que la mediana de los cinco años previos para el mismo período**.

El monóxido de carbono circula en silencio: no da señales, no deja rastro, pero se acumula en el aire y reemplaza al oxígeno en la sangre. Cada año, con la llegada del invierno, los hospitales reciben nuevos casos. No hay explosiones ni fugas ruidosas. Se trata de un gas tóxico, inodoro e incoloro que se produce por la combustión incompleta de materiales carbonados, y cuyas consecuencias pueden ir desde síntomas leves hasta la muerte.

Este gas está presente tanto en calefones, estufas y termotanques defectuosos, o incluso en gases industriales y gases de escape de vehículos. Su peligro radica en que es imperceptible al sentido humano. Además, posee una afinidad por la hemoglobina 250 veces superior al oxígeno, lo que le permite desplazarlo en la sangre y provocar asfixia celular.



La casa de Villa Devoto donde el 1º de julio murieron cuatro adultos y una niña por inhalación de monóxido de carbono.

La doctora Stella Maris Cuevas, médica otorrinolaringóloga, dice que “se lo conoce como el ‘asesino silencioso’ o ‘gran simulador’. Puede estar dentro de la casa sin que nadie lo advierta, salvo que se instalen detectores de monóxido en lugares estratégicos”.

En Argentina, las intoxicaciones por monóxido de carbono aumentan con la llegada de los primeros fríos. “Tratamos de quedarnos adentro, en lugares cerrados, muchas veces mal ventilados, y encendemos calefactores o distintos dispositivos para calentarnos, que no han sido usados durante un tiempo, que no han sido debidamente probados o chequeados por un profesional”, explica el

“

Los artefactos más peligrosos son los de cámara abierta, que toman el oxígeno del ambiente y liberan los gases hacia el interior. Pero también es cierto que todas las intoxicaciones por monóxido de carbono son evitables si se cumplen medidas básicas de control y ventilación.

”

Debido a fallas técnicas de la empresa proveedora del servicio de línea telefónica fija, le rogamos comunicarse para todas las gestiones con el 11 5104 5064

UNICO FABRICANTE
ESIMET S.R.L.

e EFRAM



AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN CENTRAL



Menor costo inicial.
Mínimo mantenimiento.
Armados en fábrica o en obra.

IDEALES PARA CONSORCIOS, HOTELES, INDUSTRIAS, CLUBES, NATATORIOS, GIMNASIOS, BALNEARIOS.

• Generadores de agua caliente desde 50.000 Kcal/hs • Termotanques Vertical / Horizontal desde 500 / 10.000 litros a Gas, Gas Oil y Eléctricos •
• Generadores de aire caliente desde 50.000 Kcal/hs • Intercambiadores de calor • Calderas desde 100.000 Kcal/hs •

efram@esimet.com.ar - www.esimet.com.ar

Av. Congreso 1865 1º piso A • CABA • Tel./Fax: 011 4782 8237 (Líneas Rotativas)

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.



En Argentina, se registraron 444 casos de intoxicación por monóxido de carbono en 2025.

doctor Ramiro Heredia, especialista en medicina interna del Hospital de Clínicas José de San Martín de la Universidad de Buenos Aires.

Tratamiento y prevención

Según los médicos, “el tratamiento es con oxígeno a la mayor concentración posible y de forma inmediata”, aunque en algunos casos, puede ser necesaria la internación en cámara hiperbárica. Sin embargo, todos los especialistas coinciden en que la **prevención** es la mejor herramienta.

Los artefactos más peligrosos son los de **cámara abierta**, que toman el oxígeno del ambiente y liberan los gases hacia el interior. Pero también es cierto que todas las intoxicaciones por monóxido de carbono son evitables si se cumplen medidas básicas de control y ventilación.

Al percibir un leve olor sospechoso o la posibilidad de una fuga de gas, muchas personas optan por no actuar de inmediato. Sin embargo,

“Actualmente, existen tecnologías que permiten localizar y corregir escapes rápidamente, sin necesidad de realizar intervenciones destructivas. No obstante, aunque haga frío, es esencial mantener algún tipo de ventilación en las habitaciones.”



cualquier indicio —por más insignificante que parezca— debe ser atendido sin demora.

Actualmente, existen tecnologías que permiten localizar y corregir escapes rápidamente, sin necesidad de realizar intervenciones destructivas. La reciente actualización de la Norma NAG-203, validada por ENARGAS, facilita la aplicación de selladores específicos en conexiones con fuga, evitando trabajos estructurales.

En síntesis, todo elemento que se use para calefaccionar debe tener una salida al exterior para que sea más seguro, además de ventilar periódicamente el lugar donde estamos. Aunque haga frío, es esencial mantener algún tipo de ventilación, lo que no solo nos protege contra la intoxicación por monóxido de carbono, sino que también reduce el riesgo de infecciones respiratorias, principalmente virales, tan comunes en esta época. Lo aprendimos muy bien con el COVID.



Un artefacto de gas en mal estado puede tener fugas invisibles o generar combustión deficiente. No alcanza con ver que encienda, la revisión anual por un gasista matriculado es indispensable.



Errores frecuentes que pueden costar la vida

Existen errores comunes que cometen las personas en invierno y que pueden favorecer una intoxicación.

1. Encender artefactos sin revisión previa. Un artefacto de gas en mal estado puede tener fugas invisibles o generar combustión deficiente. No alcanza con ver que encienda, la revisión anual por un gasista matriculado es indispensable.

2. Tapar rejillas de ventilación: Con el frío, muchas personas bloquean las rejillas para evitar corrientes de aire. Esto es gravísimo, porque esas rejillas permiten la renovación de oxígeno y la salida de gases tóxicos.

3. Ignorar el color de la llama. La llama debe ser completamente azul. Si es amarilla, naranja o roja, indica combustión incompleta y puede estar generando monóxido.

4. Usar el horno para calefaccionar: Es una práctica muy riesgosa. Los hornos no están diseñados para calefacción continua. Usarlos de esa manera aumenta las probabilidades de intoxicación. ■



Preguntas frecuentes de los **administradores**

Dialogamos con el profesor Eduardo Padulo, especialista en la temática de ascensores, a quien le formulamos algunas preguntas frecuentes que suelen darse entre los administradores de propiedad horizontal. La que sigue es una síntesis de la entrevista con este profesional.

¿De quién es la obligación y la responsabilidad de gestionar, colocar y proteger la oblea QR, de acuerdo con la legislación del GCBA?

Es una de las funciones obligatorias del Sujeto Obligado (Administrador, Representante legal o Propietario) de gestionar y colocarla en un lugar visible cercano al acceso, o dentro del ascensor, y protegerla, restituyéndola en caso que sea sustraída o dañada.

¿Cada cuánto vence la oblea QR?

Su vencimiento es el 31 de diciembre, y hay plazo para renovarla hasta el 31 de marzo del año siguiente. No tener la oblea vigente puede significar posibles complicaciones ante algún evento o siniestro, pudiendo el seguro de RC no responder ante el incumplimiento de la ley.





¿Es obligatoria la Tarjeta de Control Mensual dentro de la cabina del ascensor?

No. Con la puesta en vigencia, en el año 2019, del nuevo Código de la Edificación, cesó la obligatoriedad de colocar dentro del ascensor la tarjeta (Anexo 5) que obligaba al conservador a registrar con su firma la visita mensual de mantenimiento. Sí es obligatoria la señalización de capacidad máxima expresada en kg. y en cantidad de pasajeros, considerando que se toma como referencia, casi mundialmente, el peso por pasajero de 75 kg., también es obligatorio dentro de la cabina los teléfonos de emergencias de la empresa conservadora.

¿Los ascensores tienen paracaídas?

Todos los ascensores que transportan pasajeros, e incluso los montacargas a los que accede una persona para depositar una carga, deben tener mecanismo de paracaídas y el mismo debe ser ensayado obligatoriamente cada seis meses.

¿En qué consiste el sistema de paracaídas?

Este sistema no guarda ninguna similitud con un paracaídas convencional, básicamente se trata de un dispositivo totalmente mecánico que se ubica debajo de la cabina y que, mediante una señal enviada por el "limitador" de velocidad, al aumentar en aproximadamente un 30 % la velocidad nominal del ascensor, hace que sendas (2 ó 4) cuñas de acero bloqueen la cabina contra las guías (rieles por donde se desplaza la cabina dentro del pasadizo). La actuación del paracaídas, en algunos casos, puede ser brusca con la posibilidad de causar algún daño físico al pasajero que se encuentra viajando en el ascensor en el momento de la clavada.



¿Hay algún horario obligatorio para la atención del service del ascensor?

De acuerdo con la normativa vigente el consorcio deberá garantizar a la empresa conservadora la accesibilidad al elevador instalado, al menos los días hábiles en el horario de 7:30 hs. a 12:30 hs. y de 14:30 hs. a 19:30 hs. En caso de accidente o emergencia la disponibilidad será las 24 hs. Por eso es muy importante contar en el edificio con un protocolo de atención, ya que, en caso de una emergencia, como puede ser pasajeros atrapados, no surja la necesidad de acudir a los bomberos para poder acceder al edificio y a la sala de máquinas.

¿La habilitación municipal del ascensor está en poder de la empresa conservadora?

Existe la posibilidad de que si coincidentemente la empresa instaladora fue la que instaló el ascensor puede que tenga una copia de la habilitación, pero este documento es obligatorio que lo conserve el consorcio o su representante legal, y si nunca fue gestionado

do o fue extraviado es total responsabilidad de iniciar los trámites de habilitación del ascensor. Cabe mencionar que ante una inspección municipal va a ser requerido este documento.

¿Cuándo se moderniza un ascensor, es necesario habilitarlo nuevamente?

Si dentro de los trabajos de modernización se reemplaza el control de maniobras electromecánico por un nuevo control electrónico, sí se deberá efectuar una especie de habilitación que se denomina Ajuste de Obra, y el costo de los aranceles municipales es 70% menor que el de una habilitación normal. ■

Prof. Eduardo Padulo



**RANKO SRL**®
Ingeniería contra incendios.

+50 años ofreciendo servicios de Calidad, Seguridad y Prevención

-  **Mantenimiento de sistemas de protección de incendios (fijos y móviles)**
-  **Ranko Ingeniería:** Diseño, Montaje y Solución. Llave en mano de sistemas de protección. Reparaciones en sistemas existentes.
-  **Ranko Prevención Ley 5920:** Planos, carga de fuego, capacitaciones, asesoramiento para habilitaciones.
-  **Campanas de Cocina Industriales:** Limpiezas con certificado homologado por el GCBA IDEAL GASTRONÓMICOS
-  **Tanques de agua:** Limpiezas, Mantenimientos y materiales.

COTIZA AL INSTANTE


BRINDAMOS ASESORAMIENTO GRATUITO

 rankosrl
 @ranko_srl

 rankosrl
 11 7169 5050

 www.rankosrl.com.ar
 atencion@rankosrl.com.ar





¿Vuelve la presencialidad en las **oficinas**?

Tras cinco años de vigencia de nuevas modalidades laborales surgidas durante la pandemia, las empresas revaloran el trabajo presencial y empiezan a ocupar las oficinas en el centro porteño. ¿Hay una tendencia al regreso de la presencialidad en las oficinas? Las empresas argentinas se suman a la tendencia global de regreso a la presencialidad luego de pasados 5 años de la pandemia y donde muchas habían adoptado una modalidad híbrida. Compañías como Amazon y JP Morgan encabezaron la iniciativa y la vuelta a las oficinas parece que será el camino a seguir por otras firmas.

Mientras tanto, ¿qué pasa en Buenos Aires? La absorción neta de oficinas premium en CABA comenzó a mostrar signos de recuperación. Según datos de especialistas del sector in-

mobiliario, durante el primer trimestre de este año se registró una absorción positiva de más de 15.000 m² —la cifra más alta desde el inicio de la pandemia—, y la vacancia en zonas cla-



La vacancia de oficinas en zonas clave muestra una leve pero sostenida baja.

ve como Catalinas o el corredor Panamericana muestra una leve pero sostenida baja.

La oficina vuelve a ocupar un lugar central como ámbito de productividad, intercambio y cohesión organizacional. Lo que en su momento se interpretó como un giro definitivo hacia el trabajo remoto hoy se redefine en un esquema mixto, donde la presencialidad recupera terreno.

En Estados Unidos, el cambio ya se refleja con claridad. Varias grandes empresas abandonaron el modelo híbrido para sus equipos corporativos y exigen asistencia completa, una decisión que modifica el mercado de oficinas y potencia la demanda por espacios clase A. En ciudades como Nueva York, los edificios antiguos pierden valor frente a inmuebles modernos, adaptados a las nuevas exigencias del mundo laboral.

“Hay una resignificación del espacio de trabajo. Lo que antes era un lugar operativo, hoy debe ser también un lugar atractivo. Las empresas que piden la vuelta a la presencialidad necesitan ofrecer algo más: entornos flexibles, con buena ubicación, luz natural, tecnología y servicios”, explican los desarrolladores.

¿Una moda pasajera?

El regreso a las oficinas no es una moda pasajera. Es un ajuste estratégico que muchas compañías están haciendo después de entender que el trabajo remoto tiene ventajas, pero también límites. En Nueva York, eso ya es palpable en los números. En Argentina, empieza a asomar con más fuerza en los sectores más profesionalizados y en empresas multinacionales.

¡ADELANTATE!

Corregí el factor de potencia de tus edificios para evitar multas, según resolución ENRE N° 85/2024



Quedamos atentos a tus consultas para ayudarte en lo que necesites.

DALLA VALLE ELECTROTÉCNICA | PACHECO
DE MELO 2475 PB "A" 4806-2758 / 4805-9162
URGENCIAS LAS 24HS. ☎ 1523420632



El 71,9% de personas encuestadas sobre el tema en cuestión, señala que el encarecimiento del transporte representa un obstáculo para asistir todos los días a la oficina. En fin, ¿estamos ante un cambio de moda o ante una nueva tendencia? El tiempo lo dirá.



El fenómeno no es homogéneo ni inmediato, pero los indicios están. “Creemos que en el transcurso de 2025 la ocupación de espacios premium seguirá recuperando terreno en Buenos Aires, a medida que las compañías terminen de ajustar sus políticas laborales y definan su footprint inmobiliario de forma más definitiva”, afirman algunos empresarios del sector inmobiliario.

En este marco, el 65% de los empleados afirma que los espacios comunes y de encuentro son clave para aceptar la vuelta a la presencialidad. Según un informe dado a conocer por una de las más importantes empresas desarrolladoras de Argentina, los equipos de operaciones están adoptando un rol cada vez más protagónico en este proceso, organizando actividades colaborativas y generando entornos que promuevan el sentido de pertenencia.

Las que ya dieron el paso

A nivel local, JP Morgan ya camina en esta dirección: recientemente concretó el mayor acuerdo de alquiler corporativo de las últimas dos décadas en la ciudad de Buenos Aires.

La firma estadounidense anunció una importante inversión en sus instalaciones locales, que incluye la firma de un contrato de alquiler a largo plazo para ocupar más de 20 pisos en un nuevo campus de oficinas, actualmente en construcción, ubicado en la intersección de las calles Manuela Pedraza y Arribeños, en el barrio porteño de Núñez. El proyecto contempla el desarrollo del Centro Empresarial Núñez (CEN) y el Centro Empresarial Libertador (CEL), propiedad de Raghsa, con entregas previstas para 2026 y 2027.

Al mismo tiempo, JP Morgan modernizará sus oficinas ubicadas en la Avenida Belgrano, cer-

ca del centro de la ciudad, como parte de una estrategia integral que apunta a dotar a sus empleados y clientes de espacios modernos, eficientes y en línea con las nuevas dinámicas laborales.

El director ejecutivo de JPMorgan Chase, Jamie Dimon, ha sido un firme defensor del trabajo presencial, ya que cree que las interacciones cara a cara fomentan una mayor colaboración, creatividad e innovación.

En enero de este año el gigante de Wall Street ya había comunicado que preparaba el regreso completo de sus más de 300.000 empleados a las oficinas.

También en Argentina, la decisión de la empresa Big Box de volver a la modalidad presencial plena generó un sinnúmero de repercusiones, a favor y en contra.

Otro caso internacional es Amazon, donde



en enero sus empleados debieron regresar a la oficina cinco días a la semana. La empresa fue la primera en exigir una semana completa de trabajo presencial, a diferencia de la mayoría de sus competidoras, que adoptaron una modalidad más flexible para el trabajo remoto.

Como contracara, Adecco Argentina realizó una encuesta meses atrás al respecto y esta arrojó que el 60% de los empleados que trabajan bajo modalidad híbrida dejaría su puesto si la empresa impusiera la presencialidad completa.

A su vez, el 71,9% señala que el encarecimiento del transporte representa un obstáculo para asistir todos los días a la oficina. En fin, ¿estamos ante un cambio de moda o ante una nueva tendencia? El tiempo lo dirá. ■

“

La pregunta es si hay una tendencia al regreso de la presencialidad en las oficinas. Lo que se observa es que las empresas argentinas se suman a la tendencia global de regreso a la presencialidad luego de pasados 5 años de la pandemia y donde muchas habían adoptado una modalidad híbrida.

”



Los riesgos de vivir en un “edificio enfermo”

Los inmuebles con deficiencias en su infraestructura y sin adecuado mantenimiento pueden provocar diversas afecciones en los residentes, que van desde reacciones alérgicas hasta dificultades en la respiración. El síndrome del “edificio enfermo” afecta a quienes habitan estructuras con mala ventilación y alta humedad.

Se considera “edificio enfermo” a aquellas estructuras edilicias de mala calidad, antiguas y sin conservación, en las que prevalece la humedad y hay mala circulación de aire. En su mayoría, presentan un sistema de

ventilación deficiente. La ventilación es forzada, común a todo el edificio o a sectores amplios, con recirculación del aire, pero de forma parcial.



Principales características

Las características principales de estos lugares son, además de las mencionadas, las siguientes:

- Localización de las tomas de renovación de aire en zonas inadecuadas.
- Con frecuencia son de construcción ligera y poco costosa.
- Las superficies interiores están en gran parte recubiertas con material textil (en general, las paredes, los pisos y otros elementos de diseño interior).
- Se caracterizan por ser edificios herméticos en los que, por ejemplo, las ventanas no pueden abrirse.
- La recirculación parcial del aire y la imposibilidad de abrir ventanas agravan la calidad ambiental.



Quienes viven en estos edificios refieren quejas sobre su salud en una proporción mayor de lo que sería razonable esperar, y las causas son difíciles de identificar, dado que en muchos casos tienen un origen multifactorial.



*Queremos crecer
junto a su consorcio
y su administración*

Vertirod

*Alta tecnología al servicio del ascensor
Permiso de conservador G.C.B.A. N° 140*

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

Tel./Fax: 4867-2209/2210



Quienes viven en estos edificios refieren quejas sobre su salud en una proporción mayor de lo que sería razonable esperar, y las causas son difíciles de identificar, dado que en muchos casos tienen un origen multifactorial. Es así que, quienes habitan en ellos, pueden presentar un conjunto de signos y síntomas llamado “síndrome del edificio enfermo”.

Los más significativos incluyen:

- Irritación de ojos, nariz y garganta.
- Sequedad en membranas mucosas y piel.
- Ronquera (disfonías).
- Dificultad respiratoria.
- Erupciones cutáneas.
- Picazón.
- Hipersensibilidades inespecíficas.
- Náuseas, mareos y vértigos.
- Dolor de cabeza.
- Fatiga mental y física.
- Recurrencias de infecciones respiratorias y resfriados.

“

También los materiales de construcción y decoración del edificio, así como los muebles y demás elementos, pueden ser la causa de la presencia en el aire de compuestos que dañan la salud de sus ocupantes.

”



El polvo y los contaminantes biológicos, como hongos y ácaros, incrementan el riesgo de alergias e infecciones.



En algunos casos, además, las condiciones habitacionales pueden potenciar la aparición de enfermedades comunes como sinusitis y algunos tipos de eccemas.

La exposición prolongada a bajas concentraciones de químicos puede causar hipersensibilidad química múltiple.

Los contaminantes ambientales pueden ser considerados factores de riesgo, pues están muy presentes en estas estructuras y su origen puede ser diverso.

Es importante recordar que los propios ocupantes del edificio pueden ser una de las fuentes más importantes de partículas nocivas: el ser humano produce de forma natural dióxido de carbono, vapor de agua, partículas y aerosoles biológicos.

Los contaminantes biológicos pueden ser responsables de enfermedades infecciosas y también de alergias (bacterias, virus, hongos y ácaros, entre otros).

En muchos casos, también son responsables



construcciones

DESDE 1905

**PINTURA DE EDIFICIOS.
TRABAJOS DE ALTURA.
IMPERMEABILIZACIÓN
DE AZOTEAS, SÓTANOS
Y MEDIANERAS.
ALBAÑILERÍA TOTAL.
HIDROLAVADOS.**

VÍCTOR H. GILARDI - M.M.O MAT. REG. MUN. 7458 REC. F 152
CEL.: 15 4531 9262 - 15 5812 5007 / www.gilardiconstrucciones.com
e mail: hgilardiconstrucciones@gmail.com



de la presencia de otros contaminantes, entre los que destaca fundamentalmente el humo de cigarrillo, que contiene más de 3000 compuestos, como por ejemplo, monóxido de carbono, aldehídos, óxidos de nitrógeno y metales.

El polvo presente en un aire interior está formado por partículas tanto orgánicas como inorgánicas, muchas de las cuales pueden clasificarse como fibras.

También los materiales de construcción y decoración del edificio, así como los muebles y demás elementos, pueden ser la causa de la presencia en el aire de compuestos como formaldehído, vapores orgánicos, polvos y fibras (asbestos, vidrio y textiles).

Por otra parte, en el caso de los edificios de oficinas, los materiales utilizados en las tareas cotidianas y en su mantenimiento pueden aportar contaminantes al ambiente.

No hay que olvidar que, en el caso de los productos químicos, sus mezclas pueden tener efectos aditivos, sinérgicos o antagónicos en el ser humano.

Además, el conocimiento de estas interacciones es aún muy limitado. Las personas expuestas a estos compuestos pueden presentar el síndrome de hipersensibilidad química múltiple, que es el efecto de ciertas sustancias sobre el organismo cuando la exposición es a muy baja concentración, pero durante períodos prolongados.

Es importante tener en cuenta los contaminantes que proceden del exterior del edificio, como pueden ser los humos de escape de automóviles, el dióxido de azufre o el radón.

Fuente: Infobae ■



El síndrome del
“edificio enfermo”
afecta a quienes
habitan estructuras
con mala ventilación
y alta humedad. En su
mayoría, presentan un
sistema de ventilación
deficiente.





Una realidad silenciosa que **interpela al administrador**

Cada vez son más los adultos mayores que viven solos en edificios, sin redes de contención. Cuando su comportamiento pone en riesgo la convivencia o la seguridad, ¿cómo debe actuar el administrador? En esta nota, analizamos el rol, los límites legales y las posibles acciones ante una realidad tan delicada como frecuente.

En los edificios de propiedad horizontal de la Ciudad de Buenos Aires, cada vez es más frecuente encontrarse con personas mayores que viven solas, sin familiares cercanos ni redes de contención. Muchos de ellos atraviesan cuadros

de deterioro cognitivo, enfermedades mentales o situaciones de vulnerabilidad que no solo afectan su calidad de vida, sino que también alteran la convivencia consorcial.

El administrador, frente a estas situaciones,





suele verse en una encrucijada: por un lado, es el representante legal del consorcio —una persona jurídica— y no tiene legitimación activa para intervenir directamente en cuestiones personales de los propietarios; pero por otro, no puede permanecer ajeno cuando ciertos comportamientos generan riesgo o conflicto para la comunidad.

Casos como gritos permanentes, salidas desnudos o en paños menores por las áreas comunes, dejar llaves de gas abiertas, acumular basura dentro de la unidad o producir ruidos molestos, no son solo anécdotas. Son episodios que se repiten y ponen en evidencia una problemática compleja: la soledad y el deterioro psíquico de adultos mayores sin red de apoyo.

¿Qué debe hacer el administrador?

Lo primero y fundamental es comprender los límites de su función. El administrador no es ni médico ni asistente social. Su legitimación como representante del consorcio lo habilita a intervenir cuando las conductas de un copropietario afectan el normal desenvolvimiento de la vida en común o implican un riesgo para terceros o bienes comunes.

Por eso, ante situaciones de este tipo, lo aconsejable es:

1. Reunir pruebas: No alcanza con los comentarios de pasillo o las quejas verbales. Es imprescindible contar con registros fehacientes: actas de reuniones, videos de cámaras de seguridad, denuncias de vecinos, informes técnicos (por ejemplo, del gasista matriculado ante pérdida o mal uso de instalaciones), etc.

2. Convocar a asamblea extraordinaria: Informar a los consorcistas sobre la situación, poner en común los hechos y decidir un curso de acción consensuado. Esta instancia es clave para legitimar cualquier paso posterior.



En los edificios de propiedad horizontal de la Ciudad de Buenos Aires, cada vez es más frecuente encontrarse con personas mayores que viven solas, sin familiares cercanos ni redes de contención.





3. Hacer la denuncia judicial o administrativa: Si las condiciones

están dadas —es decir, si existe un riesgo cierto y documentado—, se puede recurrir a la justicia civil para solicitar una medida cautelar o intervención. También puede acudir a organismos como la Defensoría del Pueblo o programas de asistencia al adulto mayor del GCBA, aunque estos caminos no siempre son expeditivos.

4. Evitar la pasividad: Lo peor que puede hacer el administrador es

“mirar para otro lado”. Aunque sus competencias estén acotadas, sí tiene la responsabilidad de actuar en resguardo de los bienes comunes y de la paz consorcial.

“El administrador debe estar preparado para enfrentar estas situaciones con criterio, con respaldo legal y con una mirada humana.”



Una responsabilidad colectiva

Si bien el rol del administrador es clave, esta problemática interpela a toda la comunidad. La soledad y el deterioro de los adultos mayores no pueden tratarse solo como una “molestia”. Se trata, muchas veces, de personas que necesitan ayuda y que —por falta de familia, deterioro mental o negación de su situación— no la piden ni la aceptan.

Por eso, más allá del plano legal, es importante que los consorcios asuman esta realidad con sensibilidad y responsabilidad. La buena convivencia también se construye con empatía.

Actuar a tiempo, con pruebas, respetando los procedimientos, pero sin indiferencia, es la única forma de garantizar la seguridad del consorcio y el bienestar de quien, quizás sin saberlo, está pidiendo ayuda. ■

Conclusión

La figura del adulto mayor solo y descompensado dentro de un edificio no es una excepción: es una señal de época. El administrador debe estar preparado para enfrentar estas situaciones con criterio, con respaldo legal y con una mirada humana.



El ranking del **AMBA**

Cuál es la zona del AMBA donde los alquileres registraron en julio el menor aumento desde la pandemia. Mostraron allí la menor suba mensual en cinco años, aunque en lo que va de 2025 acumulan un alza superior a la inflación y con fuertes diferencias entre barrios. El ranking de barrios más caros, el mercado de compraventa y las zonas más rentables.

El precio medio de los alquileres en el Gran Buenos Aires Norte registró en julio su menor incremento mensual desde la pandemia, con una suba del 1,7 por ciento. No obstante, en lo que va de 2025, acumula un aumento del 23,2%, superior al 17% de inflación minorista. Y en los últimos doce meses, el alza fue del 50,7 por ciento.

En esa zona, un departamento de dos ambientes se alquila en promedio por \$644.540 mensuales y uno de tres ambientes por \$888.122. En el ranking de barrios más caros, Olivos encabeza con \$791.416 por mes. Le siguen La Lucila (\$779.072) y Vicente López (\$761.170).

Entre las opciones más accesibles, Boulogne Sur Mer registra un valor medio de \$477.838, por delante de Villa Lynch con \$503.221 y José León Suárez con \$515.510.

Otras zonas

En GBA Oeste-Sur, el precio del alquiler subió 3,1% en julio y acumula 27,6% en 2025; la inflación de ese período es 36,3 por ciento. En la comparación interanual, el alza trepó a 66,3 por ciento. Un dos ambientes promedia \$521.815 mensuales y un tres ambientes se ubica en 701.695 pesos.

[HAUSLER]

Tu caja de seguridad desde **\$58.400 por mes.**

Ola Palermo • Centro • Belgrano • Alto Palermo • Recoleta • Unicenter • Córdoba • Pilar • Parque Leloir • Vicente López

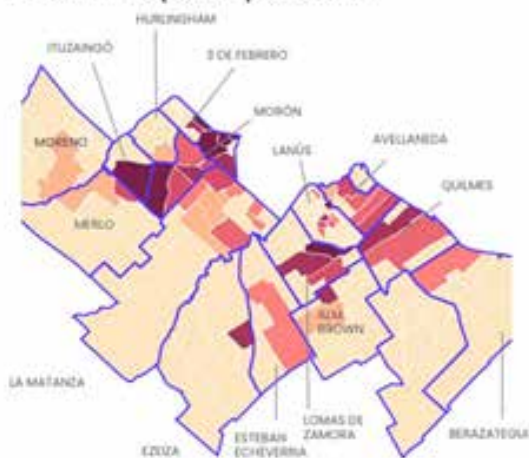
0810 345 3460

www.hausler.com.ar

+54 9 11 7141 070

En esa parte del GBA Santos Lugares aparece como el barrio más caro con \$651.732, seguido por Sáenz Peña con \$625.506 e Ituzaingó con \$600.772. Del otro lado, González Catán muestra la oferta más baja con \$339.712, luego Gregorio de Laferrere con \$375.592 y Luis Guillón con \$387.085.

Heat map de precios



RANKING	BARRIO	\$/MES
MAYOR PRECIO	SANTOS LUGARES	651.732
	SÁENZ PEÑA	625.506
	ITUZAINGÓ	600.772
	MARTÍN CORONADO	544.057
	MORÓN	517.467
ZONA MEDIA	VILLA REMEDIOS DE ESCALADA	506.340
	MONTE GRANDE	492.309
	SAN JUSTO	473.000
	LUIS GUILLÓN	387.085
MENOR PRECIO	GREGORIO DE LA FERRERE	375.592
	GONZÁLEZ CATÁN	339.712

El precio medio de los alquileres en el Gran Buenos Aires Norte registró en julio su menor incremento mensual desde la pandemia, con una suba del 1,7 por ciento. No obstante, en lo que va de 2025, acumula un aumento del 23,2%, superior al 17% de inflación minorista. Y en los últimos doce meses, el alza fue del 50,7 por ciento.

Mercado de compraventa

En GBA Norte, el valor del metro cuadrado subió 0,2% en julio y quedó en USD 2.329. En el primer tramo de 2025, los precios de venta acumulan 4,4%, mientras que en los últimos doce meses avanzaron 4,8%.

Un dos ambientes promedia USD 113.468 y un tres ambientes se ubica en USD 175.561. La Lucila lidera entre los barrios más caros con USD 3.665 por m², seguida por Vicente López con USD 3.579 y Nordelta con USD 3.076.

En el segmento más económico aparecen Barrio Infico con USD 917 por m², José C. Paz Centro



con USD 982 y Loma Hermosa con USD 1.053. La Lucila lidera entre los barrios más caros con USD 3.665 por m², seguida por Vicente López con USD 3.579 y Nordelta con USD 3.076. En el corredor oeste, el metro cuadrado subió 0,1% en julio y se ubicó en USD 1.635. En 2025, el aumento acumulado es 1,8% y en los últimos doce meses 2%.

Así, un departamento de dos ambientes y 50 m² promedia USD 81.956; uno de tres ambientes y 70 m² vale USD 118.177.

Tristán Suárez encabeza la lista de barrios más caros para la compra con USD 2.922 por m², seguido por Villa Udaondo con USD 2.637 y Don Bosco con USD 2.503. Entre los valores más bajos figuran Don Orión con USD 626 por m², San José con USD 629 y Parque San Martín con USD 770, dentro del eje oeste-sur.

Cuáles son las zonas más rentables

En GBA norte, la relación alquiler/precio continúa en alza y se ubica en 5,33% anual. Actualmente se necesitan 18,8 años de alquiler

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 repagar la inversión inicial, un 28% menos que hace un año.

San Miguel es el barrio que presenta mayor rentabilidad, con un retorno bruto del 8,1%. Bella Vista y Belén de Escobar completan el podio, con retornos brutos de 8% y 7,8%, respectivamente.

Por el contrario, La Lucila y Vicente López son los barrios con menor ventaja rentable, con un retorno del 4,1% cada uno.

En GBA oeste-sur la relación alquiler/precio sube y se ubica en un 6,69% anual. Se necesitan 14,9 años de alquiler para repagar la inversión de compra, un 39% menos que hace un año.

El Jagüel se posiciona como el mejor barrio para los inversores que buscan renta, con un retorno bruto del 10,4%. Le siguen Paso del Rey (9,9% de retorno bruto) y Llavallol (9,5% de retorno bruto). En contrapartida, los de menor ventaja rentable son Adrogué (5,1%), Lomas de Zamora (5,3%) y Florencio Varela (5,3%). ■





Valores para ser aplicados durante el bimestre agosto/septiembre 2025, correspondientes a la administración de edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación.

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 UF. Y si excediera los cuarenta la diferencia, siempre y cuando no supere las 10 UF, se multiplica por el valor de 41 a 50 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de UF.

HONORARIOS CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE AGOSTO/SEPTIEMBRE 2025

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.) **\$ 350.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 16.200** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 13.700** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 12.100** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 11.300** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 10.000** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 8.500** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 7.400** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 432.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 19.900** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 16.400** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 14.400** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 12.900** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 11.800** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 10.700** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 8.500** 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. **\$ 530.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 21.300** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 20.100** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 17.800** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 16.800** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 14.400** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 13.000** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 10.700** 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 parqueado, etc.). Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 698.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)



De 21 a 40 U.F. **\$ 22.000** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 21.000** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 19.900** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 18.400** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 17.800** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 16.400** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 14.300** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A1

Tipología: Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort (se entiende de superconfort 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. **\$ 867.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 24.400** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 22.200** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 20.700** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 20.000** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 18.500** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 17.800** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 15.000** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A2

Tipología: Consorcios con servicios comunes, y/o centrales, y/o de confort y/o de superconfort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales

Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales **\$ 4.284.000**

Nota: En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guarda coches, bauleras y/o unidades funcionales con destino a cocheras) serán tarifadas en un 50% de una unidad funcional. Los honorarios aquí expuestos no tendrán variación por la zona en la que se encuentre el edificio dentro de una misma ciudad.

Aranceles correspondientes al bimestre agosto/septiembre de 2025

EN FORMA INDEPENDIENTE A LOS HONORARIOS, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ PERCIBIR RETRIBUCIÓN POR LAS TAREAS DE:

Certificaciones

Certificado de expensas **\$ 75.500**

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.
 Cada certificado **\$ 117.000**

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio. **\$ 152.000**

RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC:

Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo **\$ 38.500**

RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **\$ 75.200**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **\$ 72.900**

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **\$ 75.200**

Mediación 2

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación.

\$ 93.200

Gestión Administrativa

En convenios de pagos: deuda por expensas / alquiler de espacios comunes.

\$ 115.000

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 18.000)

10%

Gestión AFIP – Alta / Baja / Modificaciones temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. **Por trámite**

\$ 31.900

CABA – DDJJ Registro de Empleadores

\$ 140.500

ANSES – Certificación de servicios y remuneraciones.

\$ 199.200

ART – Liquidación de siniestros. (Por vez).

\$ 58.400

Art. 27 CCT – Activación, gestión y cobro del siniestro.

\$ 196.000

Rendición de cuentas final y traspaso administración

\$ 195.000

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por la C.A.P.H.y A.I.



- Plomería en General
Filtraciones - Columna - Colectores
- Instalaciones de Gas
Detección de fugas
Trámites y asesoramiento
- Limpieza de tanques
Impermeabilizaciones  *Tanque Limp*
Cambio de tapas
- 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

Cel: 15-5428-4213

instalacioneslaposan@gmail.com



Todo sube. Las multas también

El Poder Ejecutivo firmó el anteproyecto de reforma a la Ley de Procedimiento Tributario y a la Ley Penal Tributaria, en el que propone elevar la multa automática por falta de presentación de las declaraciones juradas de 200 pesos a 220.000 pesos si es persona humana y de 400 pesos a 440.000 pesos si es una empresa.

Esto afectará a los administradores de consorcios que deben presentar ante ARCA el Formulario 931 (aportes y contribuciones laborales) por los trabajadores de los edificios que administran.

Por otra parte, la omisión de presentar las declaraciones juradas informativas previstas en los regímenes de información propia del contribuyente o responsable, o de información de terceros, dispara una multa que -de acuerdo a la iniciativa- se eleva de 5.000 pesos a 5 millones si es persona humana, y de 10.000 pesos 10 millones si es una empresa.



Buscan eliminar el impuesto al cheque en los consorcios

A mediados de junio la diputada nacional Silvana Giudici (PRO) presentó un proyecto de ley para reducir las cargas impositivas de los consorcios de propietarios cuyo destino exclusivo sea el de vivienda familiar.

Para lograr su objetivo propone eliminar el impuesto al cheque de las cuentas corrientes de los edificios. Para ello pretende agregar al artículo 2º la Ley 25.413 (Ley de Competitividad) que trata sobre las excepciones un inciso 'e' que sostiene: "Los créditos y débitos en cuentas corrientes bancarias de Consorcios de Propiedad Horizontal con destino exclusivo de vivienda familiar".

La iniciativa es apoyada también por los diputados de la UCR, quienes presentaron una iniciativa propia en el mismo sentido, que busca eliminar el impuesto al cheque en las cajas de ahorro y cuentas corrientes de los consorcios de propietarios.



Se derogó el régimen de información de expensas

El titular de la ARCA, Juan Alberto Pazo, derogó el régimen de información de expensas al que estaban obligados desde 2012 los administradores de consorcios.

En sus considerandos Pazo explicó que “ el Poder Ejecutivo Nacional ha encomendado a este Organismo que simplifique su normativa en materia de regímenes de información y de otros regímenes a su cargo”.

Y agrega que “la Resolución General N° 3.369 y sus modificatorias establecieron un régimen de información a cargo de los administradores de determinados inmuebles y los consorcios de propietarios de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, respecto de los importes que en concepto de expensas, contribuciones para gastos y conceptos análogos, determinan y perciben, por los bienes ubicados en ‘countries’, clubes de campo, clubes de chacras, barrios cerrados, barrios privados, edificios de propiedad horizontal y todo otro tipo de complejo urbanístico, situados en el país”.

Y finaliza afirmando: “Esta Agencia de Recaudación y Control Aduanero estima propicio dejar sin efecto los regímenes de información dispuestos por las resoluciones generales antes mencionadas”.



Nombramiento

El pasado 3 de julio Ezequiel Sabor asumió el cargo de la Secretaría de Gobierno y Vínculo Ciudadano del Gobierno de la CABA de la cual depende la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, que a su vez está a cargo del Registro Público de Administradores (RPA) porteño.



¿Colegio de Administradores en Santa Fe?

Sería inminente la votación en la Cámara de Diputados santafesina de un proyecto de colegiatura para los administradores de consorcios.

El proyecto obtuvo dictamen de mayoría de la Comisión de Asuntos Laborales y al cierre de esta edición ya se estaba tratando en la Comisión de Asuntos Constitucionales. De obtener dictamen favorable se podría poner a consideración de los diputados.

De aprobarse en diputados y senadores la entidad se llamará **Colegio de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios** y tendrá dos sedes: una en la ciudad de Santa Fe y otra en Rosario.



En **MB SEGURIDAD SRL** contamos con todas las herramientas para brindar una seguridad personalizada con la última tecnología del mercado. Compromiso, seriedad y responsabilidad le dan el respaldo y la garantía a nuestros servicios

- SEGURIDAD FÍSICA
- SEGURIDAD ELECTRÓNICA
- SEGURIDAD VIP
- CUSTODIA DE MERCADERÍA EN TRÁNSITO

NUEVO SERVICIO TÓTEM DE SEGURIDAD



Ofrecemos un sistema telepresencia las 24hs del día los 365 días del año para su institución pública o privada garantizando una seguridad efectiva con la mejor tecnología del momento.

CONTACTO

SEDES: General Hornos 1786 [CABA] Arturo Illia 1192 - Lanús Este

Tel: [011] 4343 9360 / 9827 | WhatsApp: 11 5305 6614

Mails: info@mbseguridad.com.ar | ventas@mbseguridad.com.ar

Proponen un RPA en Santa Rosa, La Pampa

El proyecto lo presentaron cuatro concejales del Frente Justicialista Pampeano para crear un **Registro de Administradores y Administradoras de Consorcios de Propiedad Horizontal** en la capital pampeana. Según sus autores este registro "tiene como finalidad principal la identificación de los administradores de consorcios de propiedad horizontal, facilitando el control, la fiscalización y la realización de gestiones con la Municipalidad, así como la transparencia en la administración de los recursos". Se destaca en su artículo 3° la iniciativa que establece que "ningún administrador podrá ejercer dicha función sin la previa inscripción en el Registro".



*Más de medio siglo
de trayectoria*



ASCENSORES
ALAS
Servicio de conservador
de ascensores

- Servicio de conservador de ascensores
- Modernizaciones
- Instalación de comandos electromecánicos de todas las marcas
- Remodelación con varios modelos:
Mitad acero-mitad espejo / Espejo-espejo
Bronce-espejo / Acero-acero

Piso a elección
Granito / porcelanato / goma
Techos
Tubos, dicroicas, con sensores

*¡Llámenos
y compruébelo
usted mismo!*

Salguero 1091 Ciudad de Buenos Aires Tel-Fax: 4583-4380 / 4583-4392
email: info@ascensoresalas.com

Jurídico

Consulta: ¿Cuando en una asamblea ordinaria con fecha 10 u 11, un administrador renuncia para ese fin de mes, el consorcio le puede exigir que se quede hasta que consigan administrador o el renunciante tiene la potestad de retirarse y que asuma el Consejo?

Respuesta: El artículo 2067 inciso j) del CCCN establece que el administrador "en caso de renuncia o remoción dentro de los quince días hábiles debe entregar al Consejo de Propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio y rendir cuenta documentada" Por lo tanto, una vez comunicada la renuncia y efectuada la rendición de cuentas correspondiente en la asamblea, y en el supuesto que el consorcio tenga conformado el Consejo de Propietarios, quedará a su cargo el edificio hasta la designación del nuevo administrador, no pudiendo ser mayor a 30 días desde la renuncia efectiva, según el artículo 2064 del CCCN.

Consulta: Quisiéramos preguntar sobre el Consejo de Administración de un edificio en tanto y cuanto el administrador haga mal su desempeño en el consorcio, a la hora de que el Consejo sea solidario, cuáles serían las responsabilidades del Consejo en caso de estafa, fraude y mala gestión.

Respuesta: El artículo 2064 del CCCN establece que "La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones: a) Convocar a la asamblea y re-



dactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo.

b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio.

c) Autorizar al administrador a disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios.

d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el Consejo de Propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus funciones.

Por lo tanto, el CCCCN solo confiere atribuciones a los integrantes del consejo, siendo su constitución voluntaria, por asamblea e impar. En el supuesto, que el administrador incurra en algún delito en connivencia con los integrantes del Consejo de Propietarios, es decir en complicidad para incurrir en delitos como ser la malversación de los fondos del consorcio, estafa o dolo hacia los demás propietarios, serán responsables solidarios tanto en materia civil como penal.

Dra. María de los Ángeles Rodríguez
Asesora legal

Consulta: Me dicen que hay un nuevo formato para citar asambleas ordinarias que deben cumplir con ciertos requisitos (tales como poner hora finalización asamblea y no colocar segunda convocatoria, etc etc).

¿Nos podrían por favor hacer llegar un modelo con las actuales modificaciones, para que podamos citar una asamblea legalmente y no nos la impugnen?

Respuesta: No hay un nuevo formato, lo que ocurre es que con el código del 2015 el quorum se establece con el voto de ausentes y entonces no hace falta dos llamadas. Siempre es conveniente transcribir el artículo 2060 y así evitar nulidades. Le damos un modelo: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (día y mes) de 2025.

Estimados vecinos:

Se los invita a participar de una Asamblea (Ordinaria o Extraordinaria) a realizarse en el consorcio de propietarios CalleCABA, presencial en el (hall, sum, patio, etc.,) del edificio a las 19 horas del día de de 2025.

El acto se celebrará según las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, leyes Locales de CABA y el Reglamento de Propiedad.

Tiempo estimado de la Reunión minutos reloj, se adjunta en archivo la carta poder para quien desee ser representado.

La orden del día a tratar será:

- 1- Declaración de validez legal de la asamblea.
- 2- Designación de presidente y secretario.
- 3- Designación de dos copropietarios para firmar el acta.

4- 5- 6-

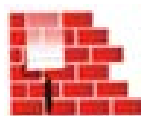
Recordamos que el inicio será a las horas (puntual).

A continuación, se lee a viva vos a los presentes el artículo 2060.

Mayoría absoluta:

Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

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



OBRAS Y PINTURAS SRL

Ing. Civil Ricardo Bonoris

**MÁS DE 25 AÑOS DEDICADOS A REALIZAR
TODO TIPO DE TRABAJOS EN ALTURA.**

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

CERTIFICADOS POR



Solicita tu presupuesto

TELEFONOS: 11-40518800 / 11-54696870

obrasypinturas@gmail.com

www.obrasypinturas.com



El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea. **No se tratarán otros temas en la asamblea.**

Saludamos con distinguida consideración.

Nombre del administrador

Matricula RPA

Consulta: Mi consulta está relacionada con las asambleas virtuales. En el consorcio que administramos hay un sólo propietario que no vive en CABA y exige poder participar a distancia, pero la asamblea se citó presencial. ¿Me podrán informar si la administración está obligada cumplir con lo que pide?

Respuesta: En realidad las asambleas virtuales carecen de valor para el tratamiento de algunos temas. Fue reglamentada en un momento especial y con condiciones especiales. Hoy día con aceptación de los vecinos, no es nula. En su caso en particular no está obligado por pedido de un solo vecinos a utilizar este mecanismo, es la voluntad de todos la que prima. Es de buena gestión, en estos casos que se han repetido post pandemia, dar participación por video o WhatsApp al que la requiere, y que los presentes consoliden esa representación declarándola válida. Recuerde que necesita llenar la presencia y eso lo realiza con la firma física y luego con la verificación en los correspondientes libros de firmas. No está obligado.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco

Asesor jurídico



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 simil piedra.

Telefax

celular

4711-1152

(15)4998-4566

e-mail: seinte@seintesrl.com.ar

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

www.seintesrl.com.ar



Consulta: Quería consultarles si en un consorcio no se aprueban las cuentas y se dejan pendientes. 1 ¿Cuánto tiempo se toma para que se aprueben automáticamente si el consorcio no avanza con una auditoria o no controla las cuentas? 2 ¿O queda ese periodo pendiente?

Respuesta: En la consulta efectuada es de aplicación el artículo 862 CCyCN, que establece la aprobación tácita de la rendición de cuentas a los 30 días, con excepción de la observación de errores de cálculo o registración, siendo establecido para estos el plazo de un año desde la recepción de la rendición. Artículo 862. Aprobación. La rendición de cuentas puede ser aprobada expresa o tácitamente. Hay aprobación tácita si no es observada en el plazo convenido o dispuesto por la ley o, en su defecto, en el de treinta días de presentadas en debida forma. Sin embargo, puede ser observada por errores de cálculo o de registración dentro del plazo de caducidad de un año de recibida.

Consulta: Tenemos un edificio que un integrante del Consejo afirma

que el citado órgano puede echar al administrador. Por favor, ¿podrán proporcionarnos una breve ilustración de las funciones del Consejo?

Respuesta: El art. 2064 del CCyCN enumera de manera taxativa cuales son las atribuciones del órgano Consejo de Propietarios:

La asamblea puede designar un consejo (optativo), integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

- a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo.
- b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio.
- c) Autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios.
- d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados, el Consejo de Propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones. Es contralor



y fiscalizador de las tareas del administrador. El ordenamiento le impone dos obligaciones, a) Art. 2048, aprobar los certificados de deuda líquida y exigible que expida el administrador para el reclamo judicial por deudas de expensas mediante cobro ejecutivo.

b) Art. 2067 inc. j), la de recibir la documentación y rendición de cuentas del administrador saliente dentro de los 15 días hábiles de su renuncia o remoción.

A su vez, debe tenerse en cuenta lo que establece el Reglamento respecto de sus funciones si en él está prevista la conformación del Consejo de propietarios.

Por ende, puede decirse que, el Consejo no co-administra, no puede remover al administrador, debiendo esto ser efectuado mediante Asamblea, con las mayorías establecidas en el respectivo Reglamento.

(Artículo 2066 CCyCN). Artículo 2064. Atribuciones. La asamblea puede designar un Consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

- a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo.
- b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio.
- c) Autorizar al administrador para disponer del

fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios.

d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el Consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

Artículo 2048. Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

4750.2250 / 011.5179.2523

CONFIA EN LA EXPERIENCIA!

GASISTAS MATRICULADOS

HOGARES, CONSORCIOS
COMERCIOS E INDUSTRIA

Antares construcciones • 011 5179 2523 • antaresconstrucciones.com.ar

CONFIA EN LA EXPERIENCIA!

PLOMERIA
ALBAÑILERIA

TRABAJOS DE ALTURA
IMPERMEABILIZACION

Antares construcciones • 011 5179 2523 • antaresconstrucciones.com.ar

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.

Artículo 2067. Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día.
- b) Ejecutar las decisiones de la asamblea.
- c) Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales.
- d) Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios.
- e) Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.
- f) Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto.
- g) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria.
- h) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir.
- i) Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe ar-

chivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones.

j) En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas.

k) Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afectan al consorcio.

l) A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes.

m) Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

Artículo 2066. Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Dra. Marina Leder
Asesora legal



Consulta: Estoy administrando hace poco tiempo un edificio y tienen que recaudar expensas extraordinarias para hacer varios arreglos. Primero me dijeron que acostumbraban a hacer en partes iguales, luego una propietaria me pregunta ¿por qué?. Ella me dice que siempre fue en función del porcentaje que le corresponde a cada unidad funcional, miré el reglamento y si mal no interpreto dice que las extraordinarias se abona en proporción a la superficie de cada departamento. Por otro lado, me preguntan si quienes tienen cocheras no tienen que absorber los gastos de los arreglos que se hagan en la cochera, como ser el cielo raso, paredes con humedades, iluminarias, motor del portón.

Respuesta: Atento lo expuesto, cabe manifestar –en primer término– que ninguna expensa (fuere ordinaria o extraordinaria) se recauda “en partes iguales”; en virtud de que la recaudación o pago de expensas deberá efectuarse en base a los porcentuales establecidos en el estatuto consorcial, los cuales tienen origen en una mensura que determinara –oportunamente– los porcentuales correspondientes a cada unidad del edificio. Esta es una cuestión que resulta ineludible, no pudiendo efectuarse por modos distintos a los prescriptos en el reglamento, respecto de la cual ningún administrador puede desconocer.

De lo contrario contravendría principios básicos de esta particular forma de dominio común como resulta el estado de propiedad horizontal, donde existe un reglamento, el cual determina o establece superficies y porcentuales, sobre los

cuales –va de suyo– hay que recaudar las expensas comunes de todo edificio.

En referencia a los “gastos de los arreglos que se hagan en la cochera, como el cielo raso, paredes con humedades, iluminarias, motor del portón” (sic), éstos se tratarían de gastos de mantenimiento del edificio (más allá de que se trate del sector que menciona), los cuales deberán ser soportados por todos los copropietarios (sin excepción). Máxime, los gastos de arreglos (o de reparación) de la puerta de ingreso a las cocheras por encontrarse asimilados a la puerta de acceso al hall edificio. Ello, por aplicación del propio estatuto consorcial, el cual en su artículo quinto (inciso c), los prevé como “gastos comunes”.

Consulta: Mi consulta es saber si le corresponde al consorcio el suministro de una nueva persiana a un departamento debido al mal estado de la actual.

Respuesta: Atento a lo vertido, cabe manifestar que el mantenimiento o reparación de persianas le corresponde al propietario de cada unidad. En virtud que, el Código Civil y Comercial en su artículo 2043, dispone lo siguiente: Cosas y partes propias: Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

Dr. José Luis Alonso Gómez
Asesor jurídico

Laboral

Consulta: Lo molesto para consultarle acerca del examen periódico anual. ¿Es obligatorio? ¿Qué estudios deben realizarse? ya que consulté con el centro médico que hacemos siempre los pre ocupacionales y no saben de qué se trata. Por favor necesito una respuesta.

Respuesta: Realmente llama la atención la respuesta que le dieron, y por ello, los consulto: donde se le hacen a los trabajadores los exámenes de ingreso -el periódico y el de egreso- ¿son médicos con la especialidad en medicina de trabajo tal como exigen las normas legales?

Art. 6º: Los servicios de medicina del trabajo deberán estar dirigidos por graduados universitarios especializados en Medicina del Trabajo con título de Médico del Trabajo.

Le hago esa pregunta, ya que cualquier servicio de medicina del trabajo sabe cuáles son los exámenes médicos que deben realizar, ya que parte de ellos están fijados en las normas aplicables al caso.

Y perdón que haga nuevas preguntas: ¿dónde mandan a hacer los estudios? ¿Es un servicio de medicina de trabajo, o simplemente es una clínica que hace los estudios que ustedes le piden?

En ese lugar donde los envían, ¿se lleva el legajo médico del trabajador? Por último, si en definitiva donde lo envían no es un servicio de medicina del trabajo, aconsejaría que de ahora en adelante contraten a uno que cumpla con las normativas legales, y que sepan qué es lo que deben hacer en cada caso.

En cuanto a la pregunta de si es obligatorio hacer el examen médico periódico, la respuesta es afirmativa, como también es obligatorio el preocupacional, el después de una enfermedad prolongada y el de egreso.

Consulta: El encargado del edificio me solicitó no tomarse su licencia anual por vacaciones debido a que prefiere que se las paguen. Le comenté que no sería posible porque no está previsto en la LCT y que es obligatorio otorgarlas y tomarlas. ¿Esto es así? ¿Hay jurisprudencia al respecto?

Respuesta: Lo primero que debemos manifestar, es que las vacaciones son para ser gozadas, y el empleador las debe fijar entre el mes de octubre y el mes de abril. Si la patronal, no las fijó en esos plazos, el empleado deberá comunicar que se las tomará, y no podrán pasar del 31 de mayo. Si el mismo no se las toma las vacaciones caducan.

En cuanto a cambiar vacaciones por dinero, la L.C.T. lo prohíbe, y las únicas vacaciones que se cobran son cuando se disuelve el contrato de trabajo.

Art. 154. Época de otorgamiento. Comunicación.

El empleador deberá conceder el goce de vacaciones de cada año dentro del período comprendido entre el 1º de octubre y el 30 de abril del año siguiente. La fecha de iniciación de las vacaciones deberá ser comunicada por escrito, con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días al trabajador, ello sin perjuicio de que las convenciones colec-

tivas puedan instituir sistemas distintos acordes con las modalidades de cada actividad.

Art. 156. Indemnización.

Cuando por cualquier causa se produjera la extinción del contrato de trabajo, el trabajador tendrá derecho a percibir una indemnización equivalente al salario correspondiente al período de descanso proporcional a la fracción del año trabajada.

Si la extinción del contrato de trabajo se produjera por muerte del trabajador, los causa-habientes del mismo tendrán derecho a percibir la indemnización prevista en el presente artículo.

Art. 157. Omisión del otorgamiento.

Si vencido el plazo para efectuar la comunicación al trabajador de la fecha de comienzo de sus vacaciones, el empleador no la hubiere practicado, aquél hará uso de ese derecho previa notificación fehaciente de ello, de modo que aquéllas concluyan antes del 31 de mayo.

Art. 162. Compensación en dinero. Prohibición. Las vacaciones previstas en este título no son compensables en dinero, salvo lo dispuesto en el artículo 156 de esta ley.

Consulta: Necesito saber cuántos días le corresponde a un empleado que falleció su mamá en Perú, pero el trabajador no va a viajar.

Respuesta: Le hacemos saber que el art. 12 inciso a) del CCT 589/10 establece lo siguiente respecto a este tema: "licencias especiales: artículo 12º: El/la trabajador/a tiene derecho a: "Hacer uso de la licencia con goce de sueldo por los términos y motivos que a continuación se mencionan: fallecimiento de padres, esposa e hijos, cinco (5) días. Todos los plazos de las licencias se computarán corridos, salvo que se especifique lo contrario....."

Consulta: Administramos un consorcio donde falleció la encargada y tenemos que abonar la liquidación final. Nos encontramos que la encargada no estaba casada y el conviviente nos presenta un certificado de convivencia. ¿Es válido para poder cobrar dicha indemnización o tendría que hacer la sucesión. La fallecida no tenía hijos.

Respuesta: En caso de un fallecimiento de un trabajador, hay que pagar 3 conceptos: La liquidación final, que es el sueldo hasta el día del fallecimiento; el S.A.C. proporcional a la misma fecha, y las vacaciones.



Estudio Baez Güell

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

15-5636 5111
estudiobaeguell@yahoo.com.ar

Técnicamente le corresponde todo esto a los herederos. Si no existieran he visto algún fallo que tal importe se lo dieron a la concubina.

Seguro de vida obligatorio, este le corresponde al beneficiario designado por el causante. De no haber dejado ningún causante, generalmente las compañías de seguro solicitan la iniciación de la sucesión y con la declaratoria de herederos, pagan.

Por último, la indemnización del art. 248 de la L.C.T., que corresponde al derecho habiente.

Por tanto, si no hay herederos, la liquidación final se la podrían pagar al conviviente.

El Seguro de vida obligatorio, si hay designado beneficiario, avisar a la compañía de seguros

y acompañar la constancia de designación del mismo. Si no hay beneficiario, entiendo que la compañía de seguros no le pagará al conviviente, por eso, simplemente, le pueden decir, cuál es la compañía y que averigüe allí qué tiene que presentar para cobrar.

La indemnización del art. 248 le corresponde al conviviente de la persona fallecida. La constancia acompañada cuando hagan los trámites en Edificar Seguros para que paguen la indemnización, la tendrán que acompañar a esa compañía de seguros.

Dr. Enrique Albisu

Asesor laboral



Ricardo Pablo Pesce e hijos / Asesores de Seguros Generales.

www.pescese seguros.com



rpp

**En Pesce te damos experiencia,
tranquilidad y ese trato personal
que tu administración necesita**

 **SSN** | SUPERINTENDENCIA DE
SEGUROS DE LA NACIÓN
PERSONA FÍSICA. NRO. DE MATRÍCULA: 786


FEDERACION PATRONAL
SEGURORA S.A.
REPRESENTANTES

 **Llámenos y tenga
la tranquilidad de
estar bien asesorado
en todo momento.**
+54911 2336-7023

MÁS DE 47 AÑOS DE EXPERIENCIA ASESORANDO A LAS ADMINISTRACIONES DE CONSORCIOS.

CUIT, modificación de datos y clave fiscal

Como les anticipáramos oportunamente, de acuerdo con la Resolución General ARCA 5.709 se permite que, para los trámites de obtención de CUIT, modificación de datos y vinculación de clave fiscal, se pueda presentar de manera presencial sin tener que estar certificado por escribano público.

En estos casos serán los funcionarios de ARCA quienes realizarán el cotejo y certificación de la documentación a presentar.

Resaltamos el carácter optativo de lo indicado precedentemente. Es decir que se podrá optar por realizar los trámites antes mencionados de manera presencial sin la documentación certificada por escribano, o bien continuar con el procedimiento online a través de la página de ARCA, debiendo suministrar todos los elementos certificados por escribano con su firma digital.

Por último, consideramos oportuno destacar lo expuesto por la ARCA en los vistos y consi-

derando de la citada Resolución:

“Que en ese sentido y con el propósito de disminuir la carga administrativa vinculada a la certificación de la documentación que respalda la designación de un administrador o apoderado, se estima aconsejable extender, en esta oportunidad, a los consorcios de propiedad horizontal, la posibilidad de que un funcionario competente de la dependencia en la que se formalice la presentación de la misma proceda a su certificación conforme a lo establecido en los artículos 3° y 7° de las respectivas resoluciones generales”.



Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales

Héctor Perez Sasso y Carlos Gatti

Atención a socios

Marcela Urrunaga, Silvia Beatriz Ghianda y Mónica Pinto

Administrativa, Financiera y Logística

Diego V. Golfetto y Carlos García.

Asuntos Legales

Armando Caputo, Alejandro Casella, Daniel Grass, Dr. Jorge Villar, Dr. Jorge Martín Irigoyen, Dra. Marina Leder, Dra. María de los Ángeles Rodríguez, Dr. Bartolomé Orfila, Dr. José Luis Alonso Gómez y Dr. Carlos Martínez de Luco.

Comisión de Comunicación y Contenidos Audiovisuales

Alejandro Casella, Marcela Urrunaga y Gustavo Casella.

Corretaje Inmobiliario y Locaciones

Armando R. Caputo y Gabriel Vignapiano.

Cursos y Conferencias

Alejandro Casella y Diego Golfetto.

Ética

Marcos Schwab.

Prensa y Difusión

Miguel Ángel Summa y Daniel R. Tocco (Daniel también es director de la revista Propiedad Horizontal).

Registro de Administradores Profesionales

Daniel R. Tocco.

Relaciones Públicas

Daniel Grass y Gustavo Casella.

Relaciones con Cámaras del Interior

Daniel M. Grass, Armando R. Caputo y Mario Mazzini.

Relaciones con Cámaras Latinoamericanas

Miguel Ángel Summa y Daniel R. Tocco.

Relaciones con Cámaras Empresarias y Proveedores del Sector

Armando R. Caputo, Carlos García, Gabriel Vignapiano y Luis M. Pino.

Consejo Directivo

Presidente

Miguel Ángel Summa

Vicepresidente 1º

Guillermo Alejandro Casella

Vicepresidente 2º

Armando Caputo

Vicepresidente 3º

Daniel Roberto Tocco

Secretario

Héctor Pérez Sasso

Prosecretario

Daniel Grass

Tesorero

Diego Valentín Golfetto

Protesorero

Carlos García

Vocales Titulares

Luis Martín Pino

Marcos Schwab

Gustavo Alberto Casella

Vocales Suplentes

Silvia Beatriz Ghianda

Mario Guillermo Mazzini

Marcela Alejandra Urrunaga

Carlos Alberto Gatti

Pablo Adolfo Cortellini

Tribunal de Cuentas

Miembros Titulares

Gabriel Vignapiano

María Rita Massola

Miembros Suplentes

Carla Stacco

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.

el evento
más importante
de propiedad
horizontal



el evento
más importante
de propiedad
horizontal



Presentado en más de 14 países, *llega a la Argentina el evento más importante en Propiedad Horizontal*. Figuras internacionales exponiendo sobre *las nuevas tecnologías* aplicadas a la administración de consorcios.



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias



1º CONGRESO
INTERNACIONAL
DE PROPIEDAD
HORIZONTAL



13 y 14 de Noviembre

Hotel Sheraton, San Martín 1225,
Buenos Aires, Argentina

Nos acompañan:

