



CIGSA

Tiempo de descuento

¡Ya estamos en tiempo de descuento para CIGSA 2025! La cuenta regresiva está en marcha. Faltan pocas semanas para que Buenos Aires reciba a la comunidad internacional más grande de la propiedad horizontal, y quienes todavía no se registraron están, literalmente, en tiempo de descuento. No te pierdas esta oportunidad de ser también un protagonista del cambio.

Día del Administrador

Para reforzar la unidad

Celebrar el *Día del Administrador*, ya es un clásico en la CAPHyAI. Al igual que en ocasiones anteriores, este año el encuentro contó con la asistencia de autoridades del sector del ámbito de la CABA y de la provincia de Buenos Aires. En esta edición reflejamos los momentos más salientes de la reunión.



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 2025

Tiempo de descuento Pág. 6

RPAC

Los desafíos de la nueva gestión Pág. 13

Asambleas virtuales

¿Si o no? ¿Es viable? Pág. 22

Día del Administrador

Un encuentro para reforzar la unidad Pág. 28

Inteligencia artificial

Cómo los administradores pueden transformar su gestión Pág. 45

Capacitación

Seguimos liderando Pág. 50

Seminario

Del conflicto a la solución Pág. 52

Consultorios

Jurídico, Laboral y Técnico – Municipal Pág. 60



STAFF

Director

Daniel Roberto Tocco

Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción

www.leaderconsulting.com.ar

Septiembre – Octubre 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. Marina Leder; Dr. Gastón Lacaze; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dr. Mayra Lucero y Dra. María de los Ángeles Rodríguez.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores



En la cuenta regresiva

Ya se inició la cuenta regresiva para el evento que se realizará los días 13 y 14 de noviembre en el Hotel Sheraton de Buenos Aires. Un esfuerzo muy grande para traer a disertantes de otros países que nos cuenten cómo se desarrolla la propiedad horizontal en cada una de sus regiones, a lo que se suma la oportunidad de escuchar a nuestros profesionales aportando temas su interés. Este congreso tiene como uno de sus principales objetivos establecer relaciones entre profesionales. Un encuentro para no perderselo, tenemos que ser protagonistas, porque es mucho lo que hay que aprender.

Al margen de esto, tenemos que reconocer que la tarea nuestra cada vez se complica más con regulaciones y disposiciones que nos quitan el tiempo del trato personal con nuestros clientes, por llenar montaña de información para distintas entidades oficiales.

Vuelve a ponerse sobre el tapete la posibilidad de reiniciar el tratamiento de la colegiación. En Santa Fe, el proyecto está por ser aprobado, con el esfuerzo de nuestros colegas, y de lograrse, será un antecedente para el resto del país.

No podemos seguir recibiendo sanciones porque un vecino que nos pidió una pintu-

ra que no le corresponde y no la hicimos nos denuncie solo para perjudicarnos. No hay relación entre el costo de la sanción y los honorarios que cobramos en los edificios: En resumen, este sistema que no favorece a nadie debe cambiarse.

Por eso es importante comenzar a trabajar nuevamente en la colegiación, un plan ambicioso que en la CAPHyAI nunca hemos abandonado.

Para terminar, no dejen de informarse de las situaciones que dictaminan nuestros asesores que realmente nos orientan y muchas veces nos enseñan cómo proceder ante determinados problemas.

Lo invitamos a recorrer las páginas de esta nueva edición de nuestra revista institucional, mientras descontamos vuestra presencia en el 1º Congreso Internacional de Propiedad Horizontal CIGSA 2025.

Hasta el próximo número.

Daniel Roberto Tocco
Director de la revista
Propiedad Horizontal

Cobrá con

QR



0,8%
+ IVA



MODO

NaranjaX



**personal
pay**

Santa Fe
Provincia



**Acreditación
inmediata**



**Información
en tiempo real**



**Aceptá todas
las billeteras**



11 3515-2130

www.onlinesiro.com.ar

SIRO
BANCO ROELA

**BANCO
ROELA**



Tiempo de descuento

¡Ya estamos en tiempo de descuento para CIGSA 2025! El calendario pasa y la cuenta regresiva está en marcha. Faltan pocas semanas para que Buenos Aires reciba a la comunidad internacional más grande de la propiedad horizontal, y quienes todavía no se registraron están, literalmente, en tiempo de descuento.

Como ya les hemos venido anticipando en ediciones anteriores, el 13 y 14 de noviembre, el Hotel Sheraton de Buenos Aires será la sede de un encuentro único, que reunirá a los principales referentes de la actividad a nivel global.

Será el momento en que administradores, técnicos, abogados, arquitectos, desarrolladores y colegas de distintos países de la región se encuentren cara a cara para debatir, aprender y proyectar juntos el futuro de nuestra profesión.



¿Por qué no podés quedarte afuera?

Porque este no es un congreso más. Es el espacio clave de actualización, formación y networking que todo administrador necesita para enfrentar con solidez un contexto cada vez más complejo. Y porque:

- **Aprenderás de los mejores:** Expositores nacionales e internacionales compartirán tendencias, regulaciones, experiencias y herramientas innovadoras.
- **Harás contactos valiosos:** Colegas de distintos países y provincias estarán presentes, brindando la posibilidad de generar vínculos que trascienden el evento.
- **Te llevarás soluciones prácticas:** No se trata solo de escuchar, sino de llevarte estrategias y aprendizajes aplicables a tu gestión cotidiana.

Una oportunidad única

CIGSA 2025 es mucho más que un congreso. Es una inversión en tu crecimiento profesional, en tu prestigio como administrador y en la calidad de los servicios que brindás.

Por eso, si todavía no aseguraste tu lugar, ahora es el momento. Cada día que pasa, la posibilidad de formar parte de este gran encuentro se achica. No lo dejes para mañana: el futuro de tu desarrollo profesional empieza hoy.

Te esperamos en noviembre

La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias te invita a sumarte a esta cita ineludible. Porque estar en CIGSA 2025 es estar en el centro de la conversación global sobre propiedad horizontal. Nos vemos en el Sheraton. Nos vemos en CIGSA 2025.

Alta expectativa en el sector

Ángela Bellini y Hugo Bellini, son socios gerente de Matafuegos Lugano. Dialogamos con ellos para escuchar su opinión respecto de CIGSA 25. El que sigue es un resumen de esa conversación.

PH: ¿Cree que los administradores de consorcios deberían contar con una formación obligatoria y continua?

Ángela y Hugo: La formación obligatoria y continua para los administradores de consorcios es un tema relevante que puede tener impactos significativos en la gestión efectiva de los consorcios. Estas serían algunas ventajas de la formación obligatoria y continua:

- **Mejora de la gestión:** Sobre este punto, puede ayudar a los administradores de

consorcios a mejorar sus habilidades y conocimientos en áreas como la gestión de propiedades, la resolución de conflictos y la administración financiera.

- **Cumplimiento de normas y regulaciones:** Asimismo, la formación puede ayudar a los administradores a estar al tanto de las normas y regulaciones que rigen la gestión de consorcios, lo que puede reducir el riesgo de errores y problemas legales.
- **Protección de los intereses de los propietarios:** También puede ayudar a los administradores a tomar decisiones informadas que protejan los intereses de los propietarios y promuevan la estabilidad y el bienestar de la comunidad.

Desafíos y limitaciones

- **Costo y accesibilidad:** La formación obligatoria y continua puede ser costo-



sa y no todos los administradores pueden tener acceso a ella.

- **Tiempo y dedicación:** La formación requiere tiempo y dedicación, lo que resulta un desafío para los administradores que ya tienen una carga de trabajo pesada.

- **Estandarización:** La formación obligatoria y continua puede requerir la estandarización de los programas de formación, lo que puede ser un desafío en términos de contenido y calidad.

PH: ¿Qué lugar ocupa la tecnología en la gestión diaria de los administradores? Y desde ese punto de vista, ¿cuál es el aporte de empresas como la de ustedes?

Ángela y Hugo: Empresas como las nuestras pueden aportar valor a los administradores de consorcios de varias maneras:

- **Desarrollo de soluciones tecnológicas:** Podemos desarrollar soluciones tecnológicas personalizadas que se adapten a las necesidades específicas de los administradores de consorcios.

- **Implementación de tecnologías:** Implementar tecnologías como software de gestión de propiedades, sistemas de pago en línea y herramientas de comunicación para mejorar la eficiencia y la productividad de los administradores.

- **Soporte y capacitación:** Soporte y capacitación a los administradores para que puedan utilizar las tecnologías de manera efectiva y aprovechar al máximo sus beneficios.

Beneficios

En cuanto a los beneficios de utilizar tecnología en la gestión diaria de los administradores de consorcios, Ángela y Hugo afirman que, entre otras cosas:

- **Mejora de la eficiencia:** La tecnología puede ayudar a los administradores a gestionar sus propiedades de manera más eficiente, lo que puede reducir los costos y mejorar la calidad de los servicios.

- **Mejora de la comunicación:** Puede facilitar la comunicación entre los administradores y los propietarios, lo que puede mejorar la satisfacción de los propietarios y reducir los conflictos.

- **Mayor transparencia:** Asimismo, puede proporcionar una mayor transparencia en la gestión de las propiedades, lo que puede ayudar a los propietarios a tomar decisiones informadas sobre sus propiedades. “En resumen –sostienen nuestros entrevistados–, la tecnología es una herramienta fundamental para los administradores de consorcios, donde empresas como las nuestras pueden aportar valor ayudando a los administradores a implementar y utilizar tecnologías de manera efectiva.

PH ¿Qué expectativas tienen respecto del Congreso Internacional de Propiedad Horizontal CIGSA 25?

Ángela y Hugo: “El Congreso tiene como objetivo reunir a expertos y profesionales del sector para compartir conocimientos y experiencias en gestión de propiedades horizontales”.

“En tal sentido, esperamos que se traten temas relevantes para el sector, como la gestión social y administrativa de propiedades horizontales, y las últimas tendencias en el sector”.

“También nos parece relevante la participación de expertos internacionales y locales, incluyendo panelistas de renombre en la actividad”.

“CIGSA es considerado uno de los even-

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



tos más importantes en la propiedad horizontal a nivel mundial, y su realización en Buenos Aires será una oportunidad para que la CAPHyAI sea la principal protagonista”.

PH: ¿Qué impacto creen que puede tener este Congreso en la formación de los administradores de propiedad horizontal?

Ángela y Hugo: Sin duda, puede tener un impacto significativo en la formación de los administradores de propiedad horizontal de varias maneras:

- **Actualización de conocimientos**
- **Intercambio de experiencias**
- **Redes de contactos**
- **Acceso a expertos**
- **Mejora de la gestión**

Beneficios para la industria

En opinión de nuestros entrevistados, este Congreso también puede tener beneficios para la industria en general, como:

- **Mejora de la calidad de la gestión**
- **Promoción de la profesionalización**
- **Intercambio de ideas**

En resumen, este Congreso Internacional de Propiedad Horizontal puede tener un impacto significativo en la formación de los administradores de propiedad horizontal, proporcionando oportunidades para la actualización de conocimientos, el intercambio de experiencias y la creación de redes de contactos.



Importan más la relaciones humanas que el “debe y el haber”

Desde el vecino país de Uruguay, también nos mandó sus impresiones sobre lo que será este Congreso Leonel Lopata Baril, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal (CAPH) de Uruguay. Estas son sus declaraciones:

Destaco la importancia que el Primer Congreso Internacional de Propiedad Horizontal, CIGSA 2025, se lleve a cabo en Buenos Aires, porque eso permitirá, entre otras cosas, la participación de colegas que resi-



Leonel Lopata Baril

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

CIGSA
LIDERA CON IMPACTO

el evento más importante de propiedad horizontal

1º CONGRESO INTERNACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL CIGSA ARGENTINA 2025

¡REVOLUCIÓN CONSORCIAL EN MARCHA!



den en países limítrofes y de la región.

CIGSA 25 nos convoca a un encuentro en donde participarán delegaciones de más de 14 países, y donde el eje será la **administración de la propiedad horizontal del futuro y los últimos avances de la inteligencia artificial**.

Todo encuentro implica intercambio de conocimientos, experiencias y lo que más destaca es que, en cualquier parte del mundo en donde hayan condominios y administradores profesionales, las problemáticas a abordar son muy similares. Como que “no nos encontramos tan solos”. Y este es el valor del encuentro, que tendremos la posibilidad de interactuar y consultarnos acerca de “cómo resolverías tú este problema en tu país”.

Por encima de las herramientas tecnológicas y la normativa vigentes.

Nos estamos reconvirtiendo (y no solo por contribución de la tecnología), de los anteriores gestores contables a ser mediadores en la resolución de conflictos entre los cohabitantes de una copropiedad, un consorcio o una comunidad. **Actualmente, priman más las relaciones humanas que el “debe y el haber”**.

Seguramente que luego de finalizado el Congreso todos saldremos más enriquecidos, y ese no es un tema menor. ■



Seguramente que luego de finalizado el Congreso todos saldremos más enriquecidos, y ese no es un tema menor.



Los desafíos de la **nueva gestión**

A seis meses de su gestión, dialogamos con el Director del Registro Público de Administradores de Consorcios bonaerense (RPAC), Carlos Capasso, con quien hicimos un balance del accionar del Registro en el sector de la propiedad horizontal y hablamos de los desafíos que enfrenta el organismo en el control de administradores. En esta nota reproducimos los pasajes más destacados de la entrevista con el funcionario bonaerense.

PH: ¿Qué impacto está teniendo el accionar del Registro en la actividad de los administradores de propiedad horizontal en la provincia de Buenos Aires?

Carlos Capasso: El impacto es profundo y multifacético. La creación del Registro Público de Administradores de Consorcios, mediante la Ley 14.701 de la Provincia de Buenos Aires, puso un marco de homogeneidad, de responsabilidades, de trabajo y de obligaciones para quienes ejercen la administración en el territorio de la Provincia, además de un marco de sanciones para quienes incumplen con la normativa vigente. Esto obligó a un proceso de formalización y registro que antes no existía. Podemos hablar de mayor transparencia, de sistematización de la documentación, generó canales de reclamos, asistencias y control para las y los consorcistas y también sirvió, y sirve, para jerarquizar y profesionalizar aún más el rol del administrador y de la administradora de consorcio, que sí o sí debe capacitarse para ejercer esta tarea.



Carlos Capasso

PH: ¿El RPAC es un organismo exclusivamente destinado a vigilar y multar a los administradores, o persigue otros objetivos en el sector de la administración de consorcios?

Carlos Capasso: No es exclusivamente un organismo que busque sancionar a los administradores y a las administradoras. La Ley y su implementación contemplan funciones de regulación, inscripción, profesionalización, asistencia técnica y prevención de conflictos, además del ejercicio de fiscalización y sanción cuando corresponda. Las disposiciones reglamentarias aprobaron normas de funcionamiento y contenidos mínimos para la capacitación de las y los administradores, lo que demuestra el enfoque mixto: control + acompañamiento + profesionalización. Hay que dejar en claro, que siempre que haga falta y se cometa una infracción, que surja a partir de la denuncia de un propietario, se procederá como obra la normativa, con la sanción correspondiente.

PH: ¿En qué beneficia su accionar tanto para los consorcistas como para los administradores?

Carlos Capasso: Gracias a la normativa vigente y al accionar del Registro, los consorcistas tienen mayor transparencia y acceso a información sobre quién administra, canales formales para denunciar incumplimientos y la protección del patrimonio y los fondos comunes, a partir de las obligaciones que tiene el administrador con el consorcio.

Por su parte, las administradoras y los administradores tienen mayor legitimidad profesional al estar inscriptos y cumplir con el RPAC, a contraparte de los no registrados, a quienes salimos a buscar para que ingresen al Registro, se amolden a la normativa vigente y cumplan con el Artículo 2 de la Ley 14.701. La capacitación constante para profesionalizar y jerarquizar al sector y poder trabajar pensando en el futuro para garantizar mayor transparencia y eficiencia.





**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



PH: ¿Cuáles son las faltas más frecuentes en el ejercicio de la administración de consorcios?

Carlos Capasso: Deberíamos hablar de aquellos administradores y administradoras que ejercen sin estar matriculados, por ende incumpliendo con el Artículo 2 de la Ley 14.701; el tema de los traspasos resulta ser bastante conflictivo; incumplimientos en la presentación de las liquidaciones de expensas junto con el resumen bancario; incumplimiento con el tema de los pagos a proveedores; incumplimientos vinculados al mantenimiento y a la ejecución de obras sin la debida autorización o falta de información a la asamblea, como así también el incremento de sus honorarios sin efectuar la debida asamblea.

PH: En los últimos tiempos las denuncias contra administradores ¿Se han incrementado o han disminuido? ¿A qué lo atribuye?

Carlos Capasso: Podemos hablar de un aumento de las denuncias recibidas a partir de que el Registro Público de Administradores de Consorcios y la Ley 14.701 tuvo mayor visibilidad. Además, hemos modificado el formulario de denuncias para facilitar la herramienta para que los consorcistas puedan denunciar los incumplimientos a la normativa. Nuestro objetivo es aumentar el nivel de conocimiento entre las y los bonaerenses de la existencia de esta normativa, tanto para aquellos que quieran radicar una denuncia por incumplimiento, como para los administradores y las administradoras que cuentan con el Estado de la Provincia de Buenos Aires para que esta tarea mejore, se continúe profesionalizando cada vez más al sector.

Es importante destacar que nuestra intención nunca es sancionar por sancionar, sino que la tarea de las administradoras y los administradores se pueda jerarquizar en marco de la normativa.

“

Como RPAC nuestro objetivo no es sancionar por sancionar, sino colaborar en la formación y jerarquización de los administradores.

”



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

“

El objetivo que me planteé cuando asumí fue incorporar a la mayor cantidad de administradores al registro, que se matriculen y poder trabajar con ellos generando conciencia sobre la normativa existente.

”



PH: ¿Cómo evalúa el nivel de profesionalización actual de los administradores en la provincia?

Carlos Capasso: Es heterogéneo. Existe un núcleo importante de administradores con formación, experiencia y buenas prácticas, que al instante se adecuaron a la Ley 14.701 y nuevos administradores y administradoras que se contactan con el RPAC para empezar a ejercer como tal en marco de la normativa, lo cual siempre es para destacar; simultáneamente persiste un sector con bajo nivel de profesionalización, que se creen que pueden ejercer sin amoldarse a la Ley y que la experiencia es suficiente para hacerlo.

El objetivo que me planteé cuando asumí fue acortar esa brecha. Incorporar a la mayor cantidad de administradores y administradoras al registro, que se matriculen y poder trabajar con ellos, con las cámaras, las entidades capacitadoras y las empresas liquidadoras de expensas para reducir la heterogeneidad generando conciencia sobre la normativa y que existan contenidos mínimos de capacitación para que evitemos problemas y poder profesionalizar y jerarquizar cada vez más al sector.

PH: ¿Qué consejo les daría a los consorcistas a la hora de elegir o evaluar a su administrador?

Carlos Capasso: Lo más importante es poder verificar la inscripción, el estado de la matrícula del administrador y si poseen o no sanciones, todo esto mediante el sitio del Registro: <https://www.gba.gob.ar/dppj/administracion-consorcios>. Esto es sumamente importante, porque están decidiendo quien va administrar sus fondos y para eso, es sumamente necesario poder corroborarlo.



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.



PH: ¿Cuáles son hoy los mayores desafíos que enfrenta el organismo en el control de administradores?

Carlos Capasso: El desafío sigue siendo que los administradores y las administradoras de la Provincia de Buenos Aires se inscriban en el Registro Público de Administradores de Consorcios. Es nuestro principal objetivo y para ello necesitamos tanto de parte de actores como actrices de todos los sectores de la propiedad horizontal para difundir la existencia de este Registro y la obligatoriedad de ejercer con matrícula vigente, como bien lo marca el Artículo 2 de la Ley 14.701.

El segundo desafío es la profesionalización y la jerarquización del sector, quizás esto se dijo mucho en el transcurso de la entrevista, pero es sumamente necesario generar mayores niveles de capacitación para el sector, para que pueda funcionar mejor de cara a los consorcistas.

Y por último, nos interesa también que los propietarios y las propietarias conozcan la Ley, contraten administradoras y administradores con matrícula vigente y sepan como la Ley 14.701 los protege y les permite denunciar hechos de incumplimientos con la norma.

PH: ¿Cómo ha cambiado la tarea del administrador con la incorporación de la tecnología y la digitalización?

Carlos Capasso: Respecto con el Registro, todos nuestros trámites siempre fueron digitales, por ende es una clara simplificación del accionar de los administradores, las administradoras, los y las consorcistas, debido a que nadie tiene que venir de forma presencial para resolver una consulta. Respecto a la tarea de los administradores, también permite mayor trazabilidad y transparencia de sus acciones. También, resulta ser una simplificación de sus tareas y un ahorro de los tiempos.

PH: ¿Qué metas se propone alcanzar el RPAC en un futuro cercano?

Carlos Capasso: Nos proponemos consolidar el Registro y que éste tome mayor visibilidad para aumentar cada vez más el nivel de matriculación y regularización del sector; consolidar una base de datos pública y confiable con estado de matriculación, antecedentes y sanciones en nuestro sitio; mejorar los tiempos de respuesta frente los trámites realizados ante el RPAC; fortalecer la articulación con los municipios para generar un mayor alcance del Registro Público de Administradores de Consorcios; promover buenas prácticas y modelos de gestión transparentes para las y los administradores; generar instancias de capacitación para los consorcistas en marco de la Ley 14.701.

PH: ¿Cuál es la parte más desafiante de su tarea como Director del RPAC?

Carlos Capasso: El primer desafío fue el de normalizar y protocolizar los procesos administrativos del Registro para cumplir con los tiempos y con la demanda constante de respuesta. El segundo fue diferenciar a los administradores registrados con su matrícula vigente de aquellos que la tienen vencida, para que puedan realizar los trámites como el Certificado de Acreditación o la rúbrica de libros. A partir de tener esto, empezamos a planificar los desafíos futuros, como contar con una mayor cantidad de administradores inscriptos a partir de difundir más el Registro y la Ley 14.701, construir canales de dialogo con las cámaras, los sindicatos, los municipios, las entidades capacitadoras, las empresas liquidadoras de expensas y todos los actores de la propiedad horizontal para poder mejorar el sector y poder trabajar de manera más profesional. ■

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



¿Sí o no?

¿Es viable?

Me surgió la necesidad de traer esta cuestión para su análisis, dado que de forma continua y recurrente surge este interrogante, no sólo por parte de los administradores de consorcios, sino también de muchos propietarios. Cómo surgieron y cuál es el estado actual del tema tanto en CABA como en la provincia de Buenos Aires. ¿Es viable llevar a cabo asambleas virtuales cumpliendo con la normativa que es de orden público? La respuesta én esta nota.

Por la Dra. Mayra Lucero



Al respecto es importante tener en cuenta algunas cuestiones. Bien sabido es que la virtualidad, ya sea en asambleas, audiencias judiciales o de mediación, llegó en el año 2020 a raíz de la lastimosa pandemia que hemos atravesado, lo cierto es que, bajo esas cir-

cunstancias, y ante la imposibilidad de reuniones presenciales, la modalidad virtual se fue imponiendo.

Fue complejo en su momento, dado que la forma de llevar a cabo las asambleas bajo modalidad virtual, chocaba en cierta forma



1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Alquilá con tranquilidad

Brindamos la cobertura de Garantía de Alquileres, que protege la inversión de propietarios gracias a la **garantía de cobro** en caso de incumplimiento de alquiler, y facilita al inquilino poder **alquilar sin depender de garantías tradicionales**. ¡Seguridad y respaldo legal para ambas partes!

www.cmdasociados.com.ar

Tenemos más de 85 años de trayectoria en el mercado asegurador. Escribinos.



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



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



contacto@cmdasociados.com.ar



4780-1051



11 3155-5809



CMDasociados



CMD & Asociados SRL

N° de inscripción en SSN
1171

Atención al asegurado
0800-666-8400

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



SSN | SUPERINTENDENCIA DE
SEGUROS DE LA NACIÓN



con lo que dispone el ordenamiento actual. Así fue, que la Dirección General Defensa y Protección al Consumidor, emitió la disposición DI-2020-5313-GCABA-DGDYPC, la que aprobaba las recomendaciones para celebrar asambleas virtuales, conforme se establecía en su Anexo I. Esta disposición, sostuvo su basamento ante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/PEN/20.

Pues bien, a la fecha, si bien no existe una normativa que derogue la disposición mencionada, no menos cierto es que ya no nos encontramos ante una situación de emergencia, por lo que, en principio, no habría razones legales que sostengan llevar a cabo asambleas virtuales.

En la Provincia de Buenos Aires, si bien la Ley 14.701 se encontraba vigente, no estaba reglamentada sino hasta abril de 2023, por lo que no existe normativa alguna en relación a las asambleas virtuales dado que ya no hay estado de emergencia alguna.

Debemos recordar, que el artículo 2062 del Código Civil y Comercial de La Nación (en adelante CCyCN), establece: Artículo 2062.- Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, **es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios. Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia.** Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas. **Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios.** Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de



Como en la actualidad no nos encontramos ante una situación de emergencia como fue la pandemia, en principio, no habría razones legales que sostengan llevar a cabo asambleas virtuales.



las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas. (lo remarcado me pertenece).

La lectura del articulado citado no deja duda alguna: la reunión en presencial y la asistencia a la asamblea debe ser efectuada con la firma al margen del Libro de Actas. Es importante resaltar que el Código Civil y Comercial es ley de fondo, y de orden público (artículo 12 del citado ordenamiento).

Entonces, ¿es viable llevar a cabo asambleas virtuales cumpliendo con la normativa que es de orden público? La respuesta a simple vista nos indicaría que no. Pero no sólo por cuestiones normativas, sino por la complejidad que llevaría a los administradores concretar de forma correcta el acto jurídico, que es la celebración de la asamblea, pues no habría firmas de los asistentes, no firmaría el presi-



Seguridad y eficiencia en cada viaje

**Movilidad vertical para
desarrollos de alto valor**

Tecnología de vanguardia, equipo altamente capacitado

- > Mantenimiento preventivo con técnicos matriculados
- > Reparaciones inmediatas con stock propio de repuestos
- > Modernización integral para extender la vida útil del equipo
- > Atención personalizada 24/7 para consorcios y administradores



¿Tu ascensor cumple con las normas y funciona de manera segura y confiable todos los días? **Contactanos**

☎ (011) 4302 0784 | Emergencias: +54 911 49974511

✉ info@ascensoresitar.com.ar

📍 Gaspar M. de Jovellanos 1376, CABA, Argentina.

🌐 www.ascensoresitar.com.ar



Escaneá el
codigo QR





dente de la asamblea ni los dos propietarios para refrendar el acta en el momento, sino que se demora la cuestión, dado que deben transcribir el acta con posterioridad, e ir día siguiente o subsiguientes a buscar las firmas de las personas mencionadas; ello con el consecuente riesgo de que no ubiquen rápidamente a los propietarios.

Además, cuando logren obtener las firmas correspondientes, ello sin mencionar las situaciones que pueden darse en que no firmen, porque lo conversado en la asamblea, difiere de lo que se redactó, lo que genera discordia; sumado a que deben remitir notificación fehaciente del acta a los ausentes (artículo 2060 del CCyCN) con las propuestas de decisiones adoptadas, por lo que la de-

“

Es importante tener en cuenta que hasta que no se concluya con el proceso asambleario, es decir la notificación a los ausentes y la nota al pie del acta manifestando las oposiciones recibidas o conformidades expresas luego de transcurrido los quince (15) días de la notificación, no pueden ejecutarse las decisiones adoptadas.

”

mora en notificar estaría conculcando el derecho de los propietarios a solicitar, si así lo consideran, la nulidad de la asamblea, ello toda vez que el plazo es muy exiguo 30 días corridos (incluye días hábiles e inhábiles) desde la fecha de celebración de la asamblea.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que hasta que no se concluya con el proceso asambleario (notificación fehaciente a los ausentes y la nota al pie del acta manifestando las oposiciones recibidas o conformidades expresas luego de transcurrido los quince (15) días de la notificación) no pueden ejecutarse las decisiones adoptadas.

Ahora bien, es cierto que la virtualidad y/o medios tecnológicos han avanzado con una rapidez colosal, pese a que ya pasaron diez años de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el cual como ya se dijo, es de orden público y no habría normativa local que pudiera situarse en contrariedad.

La existencia de nuevas plataformas para llevar a cabo las votaciones, sinceramente no serían de considerable legalidad, puesto que no habría forma de saber a ciencia cierta quien estaría emitiendo el voto, careciendo además de normativa que las avale.

Es por estas razones mínimas, que las asambleas deben efectuarse de manera presencial a fin de evitar que las actas labradas queden incompletas, debiendo procurar siempre cumplir con los requisitos para su celebración, de conformidad al reglamento de propiedad (artículo 2059 del CCyCN) y concordantes, cumpliendo con el debido proceso asambleario (artículo 2060 y 2062 del CCyCN), evitando que el consorcio sea demandado por nulidad de asamblea. ■

Nota: La Dra. Mayra Lucero, es Directora Académica de la CAPHyAI



La existencia de nuevas plataformas para llevar a cabo las votaciones, no serían de considerable legalidad, puesto que no habría forma de saber quién emite el voto, careciendo además de normativa que las avale.





Un encuentro para reforzar la unidad

Celebrar el *Día del Administrador*, ya es un clásico en la CAPHyAI. Al igual que en ocasiones anteriores, este año el encuentro contó con la asistencia de autoridades del sector del ámbito de la CABA y de la provincia de Buenos Aires. En esta nota reflejamos los momentos más salientes de la reunión, el discurso del Presidente de Miguel Ángel Summa, el merecido reconocimiento a los socios que cumplieron 25 y 50 años vinculados a la Cámara y los felices ganadores de los sorteos.



Cada año este encuentro de camaradería es una excelente ocasión para tomarle el pulso a la actividad. Una actividad que desde hace tiempo viene castigada por la situación económica del país que obliga a los administradores a una gestión cada día más difícil. Y no sólo por la economía de la Argentina, sino también por el elevado nivel de agresividad que hay en los consorcistas, que siempre ven en el administrador la válvula de escape. Si a todo esto le sumamos el cúmulo de regulaciones que cada día suma más y más obligaciones para los administradores, estamos ante un panorama difícil, con un horizonte que no promete cambios positivos.

Pero este año el espíritu que reinó en el festejo por el Día del Administrador fue diferente, porque estamos a las puertas de uno de los acontecimientos más importantes de la propiedad horizontal, que precisamente tendrá a la CAPHyAI como principal protagonista: el Congreso CIGSA 2025, un acontecimiento internacional que pone a la propiedad horizontal en lo más alto del podio. Y ese espíritu se vivió y se palpó en el festejo de los administradores.

Como en años anteriores, en esta ocasión acompañaron a los administradores en su día el Director General de Defensa y Protección del Consumidor, Carlos Traboulsi; el Coordinador del Registro Público de Administradores de la Ciudad de Buenos Aires, Diego Sarraabayrouse; el Director del Registro Público de Administradores de Consorcios bonaerense (RPAC), Carlos Capasso y Marta Liotto, Presidenta del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA).

También se dieron cita socios, miembros de instituciones afines, asesores, miembros del Consejo Directivo de la Cámara, sponsors y colaboradores en general.



Hace tiempo que nuestra actividad viene castigada por la situación económica del país, por el elevado nivel de agresividad que hay en los consorcistas y por un cúmulo de regulaciones. Todo esto nos enfrenta a un panorama difícil, con un horizonte que no promete cambios positivos





Miguel Ángel Summa

Las palabras de apertura y bienvenida a los presentes estuvieron a cargo del Presidente de la CAPHyAI, Miguel Ángel Summa, quien señaló que todos los que pasamos por esta institución decana de la propiedad horizontal en la Argentina, conocemos la calidad y jerarquía de esta casa, que es la casa de todos los administradores de propiedad horizontal, y del cuerpo de más de 15 asesores.

Prueba de ello es que tenemos los mejores

cursos tanto de capacitación y actualización, producto de que nuestros docentes son constantemente requeridos por empresas para capacitar a otros profesionales y organismos y conocer su opinión sobre diferentes temas del sector.

Asimismo, somos convocados para apoyar y dictar cursos en barrios vulnerables, de bajos recursos, como por ejemplo el Barrio Mujica.

También el Instituto de la Vivienda de CABA nos convoca constantemente para capacitar y establecer una salida laboral.

Por otra parte, nunca perdamos de vista esto



Miguel Ángel Summa

que repito anualmente: “en esta casa no se hace política, negocios ni negociados; estamos para ayudar a jerarquizar, defender y elevar nuestra actividad”.

Pero también sabemos que somos constantemente blanco de críticas, desprestigio en televisión, radio, prensa y, lo peor, las difamaciones de los opinólogos de turno. Todo eso sumado a la irritación social que nos toca vivir como administradores, problemas económicos, etc, ya que en muchas asambleas somos literalmente agraviados y sufrimos el destrato. También en nuestro rol protagónico del sector nos toca ser paritarios, tanto del SUTERH, como así también del nuevo Sindicato de Empleados de Administradoras de la República Argentina (SEARA).

Participamos de reuniones convocados por el GCBA con el propósito de reformar la ley 941. Sabemos que existen muchos intereses meramente económicos en la propiedad horizontal.

También quiero aprovechar esta oportunidad para felicitar por la reciente depuración del padrón de administradores de CABA implementado por el área de Defensa del Consumidor, ya que como en muchas otras actividades existe mucha improvisación. Algunos no tienen idea de las responsabilidades que conlleva administrar, por eso estimamos que deberían ser mayor tales acciones.

 **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

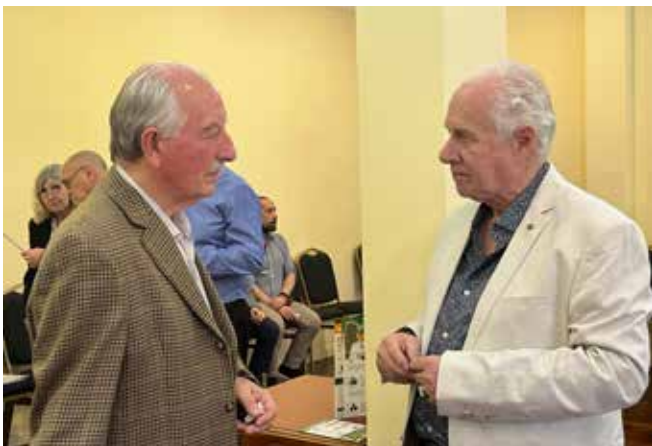
Asimismo, vimos con agrado la implementación del RPAC en la provincia de Buenos Aires, y colaboramos con dicho Registro ya que allí es donde se demuestra la falta de conocimiento. Siendo una tarea titánica la de enderezar la actividad.

Y así podría hablar de la propiedad horizontal toda la tarde pero para no aburrirlos más, quiero recordarles que la CAPHyAI está organizando el mayor congreso que se desarrolla-

rá sobre propiedad horizontal en la Argentina. Se trata de un encuentro internacional que se celebrará en Buenos Aires los días 13 y 14 de noviembre con la intervención de más de 20 países, con los mejores exponentes internacionales. Un hecho inédito en nuestro sector. Aprovecho la oportunidad para invitarlos a participar.

Muchas gracias por acompañarnos en este día tan importante para nosotros.





Una vida de pertenencia

En sus casi 75 años de vida ininterrumpida representando a los administradores de propiedad horizontal en la Argentina, la CAPHyAI es la casa de los administradores, muchos de los cuales llevan varias décadas como socios de la entidad. Y esto fue, precisamente, lo que se quiso destacar con la entrega de certificados a quienes cumplieron 25 y 50 años con la Cámara. Sin duda, un merecido reconocimiento para quienes de verdad tienen puesta la “camiseta” de la CAPHyAI.

25 años en la Cámara

Por cumplir 25 años como socio de la Cámara recibieron certificado **Antonio Francisco Armata; Eduardo Martí; Eduardo V. Garbossa; Brzostowski SRL y María Lorena Pegolo.**

50 años en la Cámara

Tres fueron los socios que recibieron su certificado por cumplir, nada más y nada menos, que 50 años al lado de la CAPHyAI. Ellos son: **Héctor Gustavo Kajt; Marcelo J. Rossi y Jorge D. Rossi y Antonio Agustín Lombardo.**

¡Felicitaciones! Y a seguir trabajando por sus clientes, por el desarrollo de nuestra querida CAPHyAI y por una actividad más pujante al servicio de los consorcistas.





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



Alegría y buena fortuna

Si bien en un encuentro de camaradería como el que vivimos para celebrar el Día del Administrador todos ganamos, los felices ganadores de la noche fueron quienes se quedaron con los premios de Banco Roela. Ellas son:

Marcelo Dragunsky, una mochila. **Carlos García Herrera** y **Luis Jara**, ganaron una hermosa tablet. **Pablo Kajt**, se quedó con un buzo, **Pablo Schwarz**, un par de medias. Y el premio mayor de la tarde, un Smart TV, quedó en manos de **Alfonsina Monti**.

Felicitaciones a todos los ganadores!!!!



EL PUENTE ENTRE CUMPLIR Y ESTAR TRANQUILO

Un ascensor en regla es tranquilidad para vos y para cada vecino.

Las empresas asociadas dan una seguridad extra a la conservación de su ascensor.

Elegirnos es cuidar tu edificio y proteger tu gestión.



**CONOCÉ NUESTRO
LISTADO DE SOCIOS EN:**
www.cecaf.com.ar



**CÁMARA EMPRESARIA
DE CONSERVADORES DE
ASCENSORES Y AFINES**

**@CECAFOFICIAL
CECAF@CECAF.COM.AR
+54 9 11 4070-3793**





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.







+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**

f rankosrl

@ ranko_srl

in rankosrl

11 7169 5050

www.rankosrl.com.ar

atencion@rankosrl.com.ar





Cómo los administradores pueden **transformar su gestión**

Ya no alcanza con preguntarse si usaremos la inteligencia artificial, sino cómo la usaremos. La pregunta dejó de ser “¿debemos usarla?” para convertirse en algo más urgente y concreto: “¿cómo podemos aprovecharla de manera estratégica y responsable?”. Es que la IA es una aliada estratégica para construir comunidades más organizadas, transparentes y conectadas.



La IA llegó para quedarse

La inteligencia artificial (IA) ya no es un horizonte difuso ni un laboratorio reservado para gigantes tecnológicos. Es una realidad cotidiana que llegó para quedarse y atraviesa industrias, empresas y profesiones.

El cambio es profundo. La IA se integra en la gestión diaria de los administradores, desde la redacción de minutas y actas, hasta la comparación de presupuestos, la comunicación con vecinos o la organización de reuniones. Ya no se trata de un “extra” tecnológico, sino de una herramienta que redefine procesos.

Es en este contexto que surgió el curso **“IA en acción para administradores de consorcio”**, dictado en la CAPHyAI por **Desirée Jaimovich**, periodista especializada en tecnología e innovación, directora periodística de ITSitio y colaboradora en medios como La Nación e iProUP; y por **Carolina Hernández Cufre**, licenciada en Comunicación, periodista y host especializada en tecnología, actual responsable de contenidos en Telefe Noticias y ex columnista en C5N y Grupo Vi-DA. Ambas propusieron un recorrido práctico y accesible para que los administradores no solo comprendan el fenómeno, sino que puedan poner manos a la obra y experimentar con estas herramientas en su propia gestión.

Del “sí” al “cómo”: un cambio de paradigma

La historia reciente de la tecnología muestra un patrón: cada gran avance genera dudas sobre su pertinencia. Sucedió con Internet en los años 90, con los smartphones en los 2000 y ahora con la inteligencia artificial generativa. Al principio, muchos profesionales preguntan si vale la pena incorporarla. Pero rápidamente la discusión se traslada hacia otra dimensión:



Desirée Jaimovich

no si vamos a usarla, sino cómo, cuándo y para qué.

En la administración de consorcios, este cambio de mirada es fundamental. Porque aunque pueda parecer un rubro “tradicional”, en el que la innovación tecnológica llega más tarde, la realidad es que la IA ya está empezando a transformar el sector.

Los administradores deben enfrentarse a desafíos concretos:

- El registro manual de actas y minutas de reuniones, con riesgo de omisiones o errores.
- La comparación de múltiples presupuestos, que demanda tiempo y organización.
- La comunicación con los vecinos, muchas veces fragmentada o poco efectiva.
- La gestión contable y administrativa, que implica horas de trabajo repetitivo.

En todos estos casos, la IA ofrece respuestas inmediatas y escalables. **No para reemplazar al administrador, sino para potenciarlo.**

“Puntos de dolor” dónde la IA puede ayudar

¿Qué tareas podrían beneficiarse más con la integración de IA?. Estos son algunos ejemplos concretos de “puntos de dolor” detectados en el día a día de los consorcios:

- **Minutas de reuniones virtuales:** muchas veces los administradores participan en múltiples encuentros por Zoom, Meet o Teams. Tomar notas detalladas es complejo y puede generar malentendidos posteriores.
- **Actas de asambleas presenciales:** el proceso tradicional exige grabar audios, transcri-

birlos manualmente y luego redactar un acta formal. Con IA, este flujo puede automatizarse.

- **Gestión contable:** desde la preparación de balances hasta el seguimiento de expensas, los procesos contables requieren precisión absoluta. Aquí la IA puede asistir con análisis y reportes.

- **Comparación de presupuestos:** elegir proveedores implica analizar cotizaciones y variables (precio, calidad, tiempos de entrega). La IA puede generar cuadros comparativos automáticos.

- **Comunicación con propietarios:** transmitir información de manera clara y creativa es clave para mantener la confianza. La IA permite producir mensajes en distintos formatos (mails, videos, gráficos).

¡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

La única constante es el cambio: la capacitación continua

Para los administradores de consorcio, mantenerse actualizados significa:

- No quedar atrás frente a colegas que ya integran IA en sus procesos.
- Detectar oportunidades de ahorro y eficiencia.
- Comprender los riesgos y límites de cada herramienta (por ejemplo, la privacidad de datos).
- Aprender a evaluar qué soluciones tienen versiones gratuitas, cuáles son pagas y qué conviene para cada escala de consorcio.

“El único factor constante en estos tiempos es el cambio”, repiten Jaimovich y Cufré. Y ese cambio exige una mentalidad abierta y curiosa, que vea a la IA no como amenaza, sino como aliada.

Herramientas prácticas para la gestión de consorcios

En el curso IA en acción para Administradores de Consorcio se presentaron diversas herramientas que pueden incorporarse de inmediato a la gestión. A continuación, un repaso por las más relevantes:

a) Procesador contable

- **Consortio Abierto:** plataforma especializada para administración financiera.
- **Integración con Firebase Studio + Gemini** para análisis de datos.
- **Beneficio:** rapidez y claridad en balances y reportes.

b) Toma de notas en reuniones virtuales

- **Fireflies AI, Supernormal y Zoom AI Companion:** graban y transcriben reuniones automáticamente.
- **Gemini para Google Meet:** genera resúmenes inmediatos.



Carolina Cufré

- **Aplicación:** elaborar minutas claras en pocos minutos.

c) Redacción de actas presenciales

- **Grabar audio** con el celular.
- **Transcribir** con Notebook LM, Claude o ChatGPT.
- **Redactar automáticamente** el acta a partir de esa desgrabación.

d) Organización de reuniones

- **Calendly:** coordina agendas y evita el ida y vuelta de mails.
- **Permite automatizar** recordatorios y optimizar la gestión de tiempos.

e) Creación de contenido audiovisual

- **HeyGen:** clones digitales y avatares para comunicar decisiones.
- **Supernormal y Claude:** generación de resúmenes visuales y textos para videos.
- **Freepik:** imágenes y recursos gráficos.

Estas herramientas no solo ahorran tiempo, sino que abren la puerta a nuevas formas de comunicar, más visuales, dinámicas y profesionales.

Los GPTs personalizados: asistentes a medida
Ejemplos prácticos:

- Un GPT que redacte actas de asamblea siguiendo el estilo requerido por la normativa.
- Un GPT que asesore sobre el Reglamento de Propiedad Horizontal, citando leyes y artículos.
- Un GPT que genere comparativas de presupuestos o informes de gestión.

El valor está en la personalización: en lugar de usar una IA generalista, se entrena un asistente con las reglas y documentos del propio consorcio.

IA y comunicación digital

La comunicación es uno de los grandes dolores de cabeza de los administradores. Muchos propietarios sienten que “no reciben información” o que los comunicados son poco claros. La IA puede cambiar radicalmente esta percepción.

Casos prácticos: del curso a la acción

El taller no se quedó en la teoría. Propuso a los administradores realizar prácticas reales:

- Tomar el audio de una asamblea, transcribirlo con IA y generar un acta.

- Comunicar una decisión mediante un mapa mental o un video corto.
- Comparar presupuestos con ayuda de un cuadro automático generado por IA.
- Crear un asistente experto en normativa de propiedad horizontal.

Hacia una gestión aumentada

La inteligencia artificial llegó para quedarse, y los administradores de consorcio están frente a una oportunidad única. No se trata de reemplazar su criterio, experiencia o capacidad de negociación, sino de dotarlos de herramientas que potencien su labor.

El curso IA en acción para Administradores de Consorcio buscó justamente eso: ofrecer un mapa de herramientas y metodologías para que cada administrador pueda elegir, experimentar y transformar su práctica.

En un mundo donde lo único constante es el cambio, la clave está en aprender a aprender, en mantener una actitud abierta y en entender que la IA es, en última instancia, una aliada estratégica para construir comunidades más organizadas, transparentes y conectadas. ■

Seguimos liderando

En un mundo en constante transformación, nuestra Cámara sigue marcando el camino con propuestas formativas innovadoras, actualizadas y de excelencia, para que los administradores no solo estén actualizados en tu labor sino también para que puedan adaptarse a las exigentes necesidades que impone la realidad del sector.

La actividad del administrador de propiedad horizontal atraviesa hoy un escenario dinámico, donde los cambios normativos, las nuevas tecnologías y las exigencias sociales requieren profesionales cada vez más preparados. En este contexto, la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI) se consolida como la mejor y

más completa alternativa de capacitación, para quienes ya ejercen la actividad pero también para quienes desean dar sus primeros pasos en la profesión.

La Cámara no sólo ofrece charlas, cursos y talleres con contenidos actualizados, sino que también ha sabido adaptar sus programas a las modalidades más actualizadas de cada



momento: encuentros presenciales, capacitaciones virtuales e instancias híbridas que combinan lo mejor de ambos mundos. Esta flexibilidad ha permitido que más administradores accedan a una formación de calidad, sin importar la distancia ni la agenda.

Lo distintivo de la CAPHyAI es que la capacitación no se limita a transmitir información: es un espacio de formación integral, donde se promueve el intercambio de experiencias, la actualización permanente y el desarrollo de competencias que hacen la diferencia en el ejercicio profesional.

Derecho, contabilidad, mantenimiento edilicio, relaciones laborales, gestión de consorcios y liderazgo son sólo algunas de las temáticas que se abordan con rigor y aplicabilidad práctica.

Además, el prestigio de su cuerpo docente y de los invitados especiales, integrado por especialistas con amplia trayectoria, aseguran no sólo conocimiento, sino también la transmisión de la experiencia que todo administrador necesita para enfrentar con solvencia los desafíos diarios de la gestión.

La CAPHyAI, con casi 75 años de presencia en el sector, continúa siendo el punto de referencia indiscutido. Su compromiso es claro: acompañar a los administradores en cada etapa de su recorrido profesional, con la certeza de que un administrador bien formado es la mejor garantía para una gestión eficiente, transparente y confiable. ■



*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



Del conflicto a la **solución**

Durante cuatro jornadas, que se llevaron a cabo a fines de septiembre y principios de octubre, y como parte del programa de capacitación que lleva adelante la Cámara, se dictó el seminario “Del conflicto a la solución”. El mismo consistió en analizar estrategias para administradores de consorcios para mejorar la comunicación con los vecinos; resolver conflictos de manera constructiva y efectiva; y reducir el estrés cuidando el bienestar emocional. El seminario estuvo a cargo de María del Carmen Dighero, con quien dialogamos para plasmar en esta nota los principales temas tratados en esos encuentros. La que sigue es una síntesis de lo expuesto por la disertante.



La administración eficiente de consorcios requiere de conocimientos técnicos, organizativos y resolutivos entre otros. En el contexto actual, requiere además de habilidades interpersonales que contribuyan a una convivencia armónica y a la resolución pacífica de conflictos, tanto entre propietarios como entre propietarios y administradores.

El seminario "Del Conflicto a la Solución", fue diseñado para fortalecer dichas competencias. Para ello, se incorporaron principios básicos basados en la "comunicación efectiva", "resolución de conflictos y gestión del estrés desde la perspectiva que brindan tanto la ética del discurso como la ética del reconocimiento del otro".

Este proyecto responde a la necesidad de impulsar una administración de consorcios más humana, ética y eficaz, contribuyendo al bienestar tanto de los profesionales como de las comunidades que gestionan.

Según explica Marichu Dighero, se trabajó en virtud a distintas cuestiones:

¿Cómo nos vinculamos con otra persona cuando alguna siente mucho enojo? ¿Qué hacemos cuando estamos en total desacuerdo con los argumentos que nos plantean? ¿Cómo respondemos a la angustia o desesperanza de quien está desbordado y queremos ayudar? ¿Cómo hacemos los planteos de pedidos en reuniones de trabajo, a pro-



Seguridad Monitoreada para edificios



25 de Mayo 457 Piso 8, CABA



info@globalzeg.com



4778 - 8800



www.globalzeg.com

Nos vemos en



veedores o a vecinos? ¿Cómo gestionamos el tiempo y las tareas que debemos hacer?

Estas preguntas son básicas y disparadoras al momento de buscar adquirir y desarrollar herramientas para enfrentar conflictos y gestionar el estrés.

La ética del discurso nos invita a pensar al Otro (con mayúscula) ya no como alguien que es nuestro opuesto, sino como alguien que tiene una identidad que le es propia. Alguien a quien no deberíamos etiquetar (el tano, el plomero, la mujer, el viejo, etc) sino que tiene sus características propias y además es plomero, tano, administradora, etc. Pero, además, tiene sus hábitos, costumbres, etc., de origen que pueden no ser los mismos que los nuestros.

¿Por qué esto es importante? Porque uno de los requisitos para poder dialogar y resolver conflictos de forma no violenta, es reconocer que somos distintas personas. No pensamos todos igual, no actuamos todos igual. Pero a la hora de dialogar, compartimos las mismas características:

- Todos tenemos una opinión que merece ser escuchada.
- Todos tenemos derecho a expresar esa opinión, a ser escuchadas y a ser reconocidos con ese derecho.
- Lo que tenemos que decir, es importante para nosotros.
- Quien está frente a nosotros, merece que le hablemos en forma clara, de forma respetuosa y dedicándole el tiempo que requiera, en la medida de lo posible.
- Debido a que nuestras perspectivas pueden ser opuestas, ponernos de acuerdo en un mínimo en común: definir las bases desde las que vamos a partir y hasta donde podemos acercar la opinión de cada una. Y desde allí, buscar el diálogo y la solución.

Esto es importante para poder reconocer que no es posible evitar el conflicto, va a estar pre-

sente toda vez que nos reconozcamos como personas con distintas opiniones y puntos de vista. Lo que sí podemos evitar, es una escalada de agresión o llegar a la violencia. Ello va a depender de las herramientas de las que dispongamos para comunicarnos, para gestionar las emociones que se nos presentan o el estrés.

La comunicación no verbal

Un punto importante que no solemos tener presente, es la comunicación no verbal: la puerta de entrada a toda comunicación.

La comunicación no verbal, recibe también el nombre de lenguaje corporal. Es un proceso en el cual enviamos y recibimos mensajes sin utilizar palabras, ya sean habladas o escritas.



María del Carmen Dighero

La comunicación no verbal nos ayuda a expresar lo que realmente queremos decir, nos permite conectar mejor con los demás y establecer relaciones más sólidas y gratificantes. **Si aspiramos en convertirnos en mejores comunicadores, es importante que seamos sensibles no sólo al lenguaje corporal y a las señales no verbales de los demás, sino también a las nuestras propias.**

¿Cuáles son los elementos de la comunicación no verbal?:

- Expresiones faciales: felicidad, tristeza, ira, sorpresa, miedo y asco son las mismas en todas las culturas.
 - Gestos: el significado de los gestos puede ser muy diferente según la cultura y la región, por lo que es importante tener cuidado para evitar interpretaciones erróneas.
 - El tacto: pensemos en los mensajes que transmiten. Un firme apretón de manos (o uno con "mano de pescado"), una tímida palmada en el hombro.
 - Espacio: todos tenemos necesidad de espacio físico, aunque esa necesidad difiere según la cultura, la situación y la cercanía de la relación. Podemos utilizar el espacio físico para comunicar muchos mensajes no verbales diferentes, como señales de intimidad, agresión, dominio o afecto.
 - Movimientos corporales y postura: este tipo de comunicación no verbal incluye la postura, el porte, la posición y los movimientos.
 - Contacto visual: la forma de mirar a alguien puede comunicar muchas cosas: interés, afecto, hostilidad o atracción. El contacto visual también es crucial para mantener el flujo de la conversación y para calibrar la respuesta de la otra persona.
 - Voz: no es sólo lo que decimos, sino cómo lo decimos. El tono de voz puede mostrar sarcasmo, enfado, afecto o confianza.
- La Comunicación No Violenta es una gran



Un punto importante que no solemos tener presente es la comunicación no verbal: la puerta de entrada a toda comunicación.



FRENTTEK

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.frenttek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)



herramienta a la hora de destrabar conflictos y poder avanzar hacia una solución. Consta de cuatro componentes:

- Observar sin evaluar
- Identificar y expresar los sentimientos
- Asumir la responsabilidad
- El uso del lenguaje

Somos responsables de lo que decimos como de lo que no decimos, de lo que hacemos, como de lo que no hacemos.

Poder comunicarnos de forma no violenta, registrar las corrientes y las actitudes que fundan nuestras acciones, nos lleva a ese estar más presentes. Finalmente, estar más presentes es lo que nos permite detectar situaciones de conflicto. Tomar un poco de distancia emocional, poder “leer” lo que está

ocurriendo con el cuerpo, con las palabras. Entonces podemos actuar, accionar para diluir esas situaciones que, sostenidas en el tiempo, pueden afectar nuestra salud física, mental y emocional. ■

Nota: María del Carmen Dighero, es licenciada en Filosofía. Docente Universitaria de la materia Ética Profesional en las carreras de Medicina y Musicoterapia (UCES) y en la Formación para Docentes Universitarios (IUSM).



Valores para ser aplicados durante el bimestre octubre/noviembre 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 OCTUBRE/NOVIEMBRE 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.) **\$ 363.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 16.800** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 14.200** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 12.600** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 11.700** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 10.400** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 8.800** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 7.700** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 449.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 20.700** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 17.000** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 15.000** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 13.400** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 12.300** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 11.100** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 8.800** 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. **\$ 550.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 22.100** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 20.900** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 18.500** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 17.400** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 14.900** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 13.500** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 11.100** 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 parqueizado, etc.). Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 725.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)



De 21 a 40 U.F. **\$ 23.000** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 21.800** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 20.700** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 19.100** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 18.500** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 17.000** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 14.800** 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. **\$ 900.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 25.300** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 23.000** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 21.500** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 20.800** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 19.200** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 18.500** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 15.600** 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 **\$ 4.449.000**

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 **\$ 78.000**

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.
 Cada certificado **\$ 121.000**

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio. **\$ 158.000**

RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC:

Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo **\$ 40.000**

RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **\$ 78.000**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **\$ 78.000**

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **\$ 78.000**

Mediación 2

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

\$ 97.000

Gestión Administrativa

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

\$ 120.000

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**

\$ 33.000

CABA – DDJJ Registro de Empleadores

\$ 146.000

ANSES – Certificación de servicios y remuneraciones.

\$ 207.000

ART – Liquidación de siniestros. (Por vez).

\$ 61.000

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

\$ 203.000

Rendición de cuentas final y traspaso administración

\$ 202.000

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



Jurídico

Consulta: Por la presente les consulto, a pedido de una inquilina de un edificio que administro, qué tipo de carácter tiene un trabajo de pintura en un departamento por filtraciones por perdidas de caño del consorcio, y también por perdidas provenientes desde la medianera. Concretamente deseo saber si son de carácter ordinario o extraordinario, y donde se establece ese carácter, qué norma lo establece.

Respuesta: Ante su consulta, le comento que el artículo 2041 del CCCN establece que “son cosas y partes necesariamente comunes: las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión....los muros exteriores y los divisorios...” Por otra parte, el artículo 2048 determina que “los propietarios deben pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación de cosas y partes comunes o bienes del consorcio...” Por todo lo expuesto, el mantenimiento y/o reparación de partes comunes como ser cañerías o filtraciones en muro lindero tiene carácter comunitario por lo tanto corresponde a expensas ordinarias.

Consulta: Administro un consorcio en el cual su reglamento de propiedad indica la posibilidad de armar un reglamento interno a través de una asamblea, por consiguiente, los propietarios solicitan se convoque a asamblea a tal efecto. Por ende lo que necesito es saber cómo serían los lineamientos de dicho reglamento, y en el

caso de querer que contenga la aplicación de multas ante los daños ocasionados en áreas comunes, ¿esto es posible? Y de ser así, ¿cómo debería ser redactado para que tenga validez? Por otro lado, ¿cuál sería la forma legal que debería tener el reglamento interno?

Respuesta: Respecto a su consulta le comento que el CCyCN no regula multas a los propietarios de los consorcios urbanos, por circunstancias de índole de convivencia y regulaciones internas. Sin embargo, en algunos edificios que poseen multas expresamente en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se podría aplicar con las reservas de cada caso y dando la debida defensa al propietario en cuestión, ya que es la ley para las partes y tiene el consentimiento expreso cuando se conforma la titularidad en la escritura pública.

Por otra parte, el artículo 5° del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que “Existiendo una parrilla y un comedor con baño y accesorios, el uso de este salón y parilla y accesorios deberán reglamentarse en un reglamento interno...”

Por todo lo expuesto, la mayoría de la jurisprudencia no hace a lugar el reclamo por multas, debido a que el administrador carece de poder sancionatorio.

En relación con la confección del Reglamento Interno, está dispuesto de su reglamentación en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los requisitos serán la aprobación expresa de los 2/3 del total de los propietarios en la Asamblea Extraordinaria convocada a tal efecto.

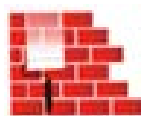
Con respecto a la aplicación de multas, se deberá modificar el Reglamento de Propiedad

Horizontal con la aprobación expresa y unánime del total de los propietarios, conforme al artículo 2061 del CCyCN.

Consulta: A raíz de varios problemas de humedad que surgieron en algunas UF del consorcio, entre ellas la mía, y coincidentemente con el desprendimiento de los mármoles del frente de otro edificio muy similar construido por la misma empresa constructora, la administración encargó una revisión técnica del frente de nuestro consorcio, para determinar el estado de los mármoles de nuestro edificio, y del mismo surgió que los mármoles que lo recubren están mal colocados de origen, incluso con riesgo de desprendimiento de algunas piezas (con la consiguiente responsabilidad que además me origina ante posibles daños a terceros como copropietaria), sin sellar, sin impermeabilizar, y otras piezas desprendidas al momento mismo del informe, que fueron removidas por seguridad.

Mi consulta, ya que la administración no me sabe definir esto, aduciendo que tampoco sabe si, en caso de que tuviera que accionar contra la constructora estoy aún en plazo para hacerlo, es: ¿debo reclamarle al consorcio por este tema, o siendo un defecto de construcción debo reclamarle a la constructora/desarrolladora que

se haga cargo de la reparación? El consorcio los citó a medicación por este tema para que se hagan cargo del arreglo total del frente, pero la misma se cerró sin acuerdo, y yo necesito efectuar el arreglo ya que afecta mi UF.



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

TELÉFONOS: 11-40518800 / 11-54696870

obrasypinturas@gmail.com

www.obrasypinturas.com



Es decir, ¿debo reclamarle la reparación al consorcio o a la constructora? En caso de que deba reclamarle a la constructora, ¿durante cuánto tiempo es ésta responsable por estos daños ocultos? ¿Desde cuándo comienza a correr ese plazo?, ¿desde la fecha del final de obra?, ¿desde la fecha de inscripción del reglamento de copropiedad?, ¿desde la fecha en la que tomamos conocimiento a través del informe técnico que encargó la administración, ya que no sabía que esto estaba en este estado y el mismo se solicitó en el momento y ante la sospecha por el desprendimiento en el otro edificio vecino construido con mismo material y misma constructora?, etc... Para el caso que esto continúe demorándose, dado el tiempo transcurrido, y ya que ninguna de las partes (consorcio-constructora) al menos hasta ahora define quién debe hacerse cargo, ¿puedo hacer la reparación y luego pedir me reintegre el dinero quien resulte responsable? Para mayor ilustración, adjunto el informe de referencia, en el que consta detallado el problema que me afecta.

Respuesta I: Según lo informado, el consorcio requirió una mediación contra la constructora y ésta cerró sin acuerdo, deberá iniciar el reclamo judicial correspondiente. Como titular de la Unidad Funcional, sugiero que el reclamo se realice contra el consorcio y que éste efectúe la repetición que corresponda. Para el caso que esto continúe demorándose, dado el tiempo transcurrido, y ya que ningu-

na de las partes (consorcio-constructora) al menos hasta ahora define quién debe hacerse cargo, ¿puedo hacer la reparación y luego pedir me reintegre el dinero quien resulte responsable? Atento a los daños en la Unidad Funcional, en caso que el consorcio no realice las reparaciones correspondientes habiendo sido intimado fehacientemente el propietario quedará legitimado para efectuarlas y pedir el reintegro de estas presentado las facturas correspondientes. Conforme al artículo 1740, 2054, del CCCN.

Dra. María de los Ángeles Rodríguez
Asesora legal

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
4711-1152

celular
(15)4998-4566

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

Respuesta II: En respuesta a su consulta, y abarcando la respuesta desde el punto de vista técnico/legal, le informo que en principio cabe citar que, en los términos del CCyC de la Nación al respecto, no especifica ni discrimina los derechos de reclamos o prescripciones en forma detallada, siendo generales e interpretativa su aplicación conforme a cada uno de los daños o afectaciones producidas por fallas constructivas o vicios ocultos. En términos generales, en el nuevo CCyC de la Nación, modificado y puesto en vigencia el 1º de agosto del año 2015, según el artículo 2560 la prescripción para realizar reclamos por cumplimientos de garantías constructivas, vicios ocultos/constructivos, es genéricamente de 5 (cinco) años. No obstante, de acuerdo con el tipo y característica de dichos vicios o afectaciones, puede variar a tres años, de acuerdo con la evaluación e interpretación de los profesionales técnicos y en particular de los asesores jurídicos, inclusive puede alcanzar hasta los 10 años en casos extremos por ruina total o parcial.

A mi juicio, los vicios o falencias planteadas por desprendimientos de placas de revestimiento en fachadas o frentes del edificio, dependiendo de cómo y por qué se produjeron, para lo cual correspondería remitirse al informe técnico existente, posiblemente podrían ser considerados vicios de obra constructivos ocultos por mal ejecución o colocación, o de falla en la técnica de ejecución, es decir de las reglas del arte constructivo, que alcanzando los daños a dificultar el uso normal de los ambientes o hacerlos riesgoso para la salubridad e higiene, parte del edificio o de la construcción en estos ambientes se haría impropio para su destino y uso, con lo cual podría corresponder los 5 años de garantía o prescripción, en cuyo caso, si el edificio cuenta con menos años de entregado en posesión estaría dentro de los plazos para su reclamo, ya sea a los 3 o 5 años su prescripción, considerando que se pueda encuadrar

dentro del artículo 1055 o art. 2564 donde la prescripción por vicio corre desde el momento en que se produce la ruina.

La fecha que se considera para el inicio de las garantías de obra es a partir de la posesión o recepción del edificio o unidades funcionales dependiendo del reclamo a realizar, o llegado el caso del certificado final de obra. De estar estas obras prescriptas, es decir más allá de las fechas indicadas, el consorcio es responsable de su reparación por ser comunitario el muro exterior y los elementos constitutivos afectados que lo revisten.

Prescripciones para reclamos CCyC artículo 2560:

El plazo de la prescripción genérica es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente; tal es el caso del art. 1275 transcripto más abajo, cuando afecta la estructura edilicia.

Artículo 2561: El reclamo de la indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil, prescribe a los tres años.

Artículo 2564: Prescribe al año el reclamo por vicios redhibitorios (inc. a) y el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina (inc. c).

Artículo 1275: El constructor de una obra de un inmueble destinado por su naturaleza a tener larga duración juntamente con el vendedor que la haya construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual responden al adquirente de la obra por los daños que comprometan su solidez y que la hacen impropia para su destino, por diez años.

Según la causa del daño responden concurrentemente el subcontratista, el proyectista, el director de la obra y cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra



de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

Artículo 1055: La responsabilidad por defectos ocultos caduca, si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió. Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

Artículo 1054: El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento

de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

Considero no obstante recomendable hacer extensiva la consulta a los asesores legales de la Cámara para su evaluación e interpretación jurídica en cuanto a los alcances y aplicación de los artículos que correspondiesen en el orden jurídico.

Arquitecto Antonio Aguel
Asesor Técnico - Municipal

Consulta: Quería consultarles por un problema en un edificio que administro, donde se rompió un caño de AySA en la vereda, lo que provocó entrada de agua al edificio por el techo y las paredes de las cocheras y bauleras. ¿Se puede hacer algo jurídicamente? ¿Tienen alguna experiencia al respecto? ya que con la gente que hablé de AySA me dicen que es poco probable que se hagan cargo de los daños ocasionados en el

edificio y propiamente en las bauleras de cada propietario que se inundaron.

Respuesta: Estimado administrador, AySA es responsable por los daños y perjuicios que cause a los usuarios debido a fallas en la prestación del servicio, siempre y cuando se demuestre la relación causal entre el daño y la falla. Con la factura al día, tendrá que presentar un reclamo por escrito y con acuse de recibo, y esperar unos días la respuesta. Luego de no obtener resultados tendrá que generar

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

la denuncia frente al ente regulador y eso lo habilita a iniciar una mediación judicial y denuncia ante consumidores por daños objetivos y daños y perjuicios.

Pasos detallados:

1. Presentar un reclamo formal ante AySA: Antes de instruir acciones legales, es recomendable demostrar un reclamo formal ante AySA, ya sea por teléfono (0800-321-AGUA), por internet a través de su sitio web, o personalmente en sus oficinas siendo este el más probo y con acuse. En este reclamo, se debe detallar el daño sufrido y la solicitud de reparación.
2. Mediación prejudicial: Ante la falta de respuesta satisfactoriamente al reclamo, se debe iniciar una mediación prejudicial.
3. Iniciar la demanda: Si no se llega a un acuerdo en la mediación, se debe preparar la demanda por daños y perjuicios ante el fuero civil.
4. Es muy importante reunir pruebas: Es decisivo compilar todas las pruebas que manifiesten el daño sufrido, como por ejemplo facturas de reparaciones, informes técnicos de peritos, fotografías del daño, entre otros. También se debe demostrar la relación de causalidad entre la acción de AySA y el daño, es decir, que el daño fue consecuencia directa de la actuación de AySA.
5. Prescripción: Es importante tener en cuenta el plazo de prescripción para este tipo de acciones, que en general es de dos años desde que ocurrió el daño.

Consulta: Hace seis meses me hice cargo de un este edificio con 91 unidades. Tiene muchos arreglos por hacer en los tres ascensores que tiene, que es lo de menos porque se irían haciendo con aprobación de la Asamblea. El problema es que los ascensores comparten el mismo agujero, no están separados, y en la zona del ascensor 3 tienen dentro de este espacio un

caño de bajada de agua en toda su extensión, desde el piso 14 a planta baja, que está prohibido. Al no estar separados, en caso de una inspección del Gobierno de la Ciudad nos clausurarán los 3 ascensores. He leído incluso el código de edificación al respecto.

Por lo expuesto, estoy trabajando con este tema para sacar ese caño, que requiere llevarlo por los departamentos con el costo que implica.

La gente no entiende esta situación, hace años que está así, pero no están libres de una clausura total. Esto se tratará en Asamblea donde, si no lo aprueban, se detallará específicamente las implicancias del tema.

Lo que me interesa saber si sucediera esta situación, ¿cuál es mi responsabilidad como representante legal? Porque seguramente allí pondrán el grito en el cielo y luego, de golpe, pasará mucho tiempo para regularizar la situación.

¿Puedo recibir denuncias, juicio contra mi persona, a pesar de dejarlo plasmado en Acta de Asamblea? ¿Qué consecuencias tendría como administradora si no lo aprueban para realizar ahora sin esperar una inspección?

Respuesta: Estimada administradora, es como usted comenta. No se puede llevar un caño de agua por las instalaciones de ascensores y de ser inspeccionado el edificio, seguramente existirá una clausura por parte del área de fiscalización del Gobierno de la Ciudad.

La realidad es que la Asamblea no tiene la facultad de autorizar o no, una instalación irre-

gular, cualquier votación contraria a lo reglamentado es nula de nulidad absoluta.

El administrador tomando conocimiento del hecho, tiene que proceder al retiro y si evidentemente el punto fue llevado a Asamblea no podrá negar que conocía la situación y allí radica el punto, las facultades otorgadas por el

artículo 2067 lo obliga a dar solución, ya que es un tema de seguridad. Le sugiero pida una consulta telefónica para ampliar en cómo se puede proceder en forma alternativa.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco

Asesor jurídico



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



Consulta: Me contacto con ustedes debido a una diferencia conceptual sobre el tema de referencia con una vecina de un consorcio que administro.

Durante mis estudios, la profesora que nos preparó, nos indicó que el concepto de expensas extraordinaria tenía que ver con trabajos estructurales sobre las partes comunes, de envergadura. Es decir, aquellos que no se realizan de manera habitual, como puede ser un mantenimiento.

En este caso, en uno de los consorcios que administro se resolvió, primero en asamblea, y luego por votación con el Consejo, realizar

un trabajo de reparación integral de la terraza (con remoción de la vieja membrana obsoleta, que provocaba varias filtraciones importantes, etc).

Considerando los conceptos aprendidos, y dada la envergadura e integridad del trabajo, considero que se trata de expensas extraordinarias, y así de hecho se informaron incluso en las expensas de mayo en que se pidió la primera cuota.

Trabajo de reparación integral en terraza: Se definió con el Consejo, entre los presupuestos presentados por diferentes proveedores, el comienzo de los trabajos

*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



de referencia a partir del mes de junio 2025. El proveedor seleccionado, de acuerdo a la forma de pago propuesta, solicitó un adelanto del 50% para comenzar con los trabajos, y el mismo se pidió en estas expensas como extraordinarias (al tratarse de un trabajo integral de reparación).

La obra incluye: Reparación integral en sector terraza sobre bauleiras y sala de máquinas, y el sector de terraza sobre frente del edificio. La vecina que cuestiona este criterio se basa en la lectura de una nota de la CAPHyAI la cual adjunto foto en este mail.

Necesitaría que me indiquen si mi criterio es el correcto, ya que considero que se trata de una obra estructural por el alcance de la misma, y con este criterio lo hago también en otros consorcios.

Respuesta: En torno a su consulta, cabe manifestar que –en rigor de verdad– las “expensas comunes extraordinarias” –en nuestra opinión en CAPHyAI, constituyen un supuesto de absoluta excepción, en virtud de comprender aquellos gastos decididos por los copropietarios en asamblea con miras al embellecimiento o mejor funcionalidad de los bienes comunes (por ej. remodelación del hall de entrada, equipamiento del salón de usos múltiples, compra de cuadros o de sillones para los espacios comunes del edificio, etc.). Estando previstas en el cuarto párrafo del artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Atento a ello, ni la envergadura ni la cuantía económica del gasto convierte a éste en una expensa común extraordinaria. Por lo cual, si el consorcio tiene que revocar y pintar íntegramente el frente del edificio, reparar los balcones, etc., lo que deba recaudarse para afrontar

esa erogación constituye una expensa común ordinaria, porque se devenga en cumplimiento de una obligación legal, aunque el valor de la misma resulte importante o significativo.

Atento a ello, en este caso se trataría de “realizar un trabajo de reparación integral de la terraza (con remoción de la vieja membrana obsoleta, que provocaba varias filtraciones importantes, etc)..”. (sic). Por ende, al tratarse de un trabajo de reparación (en partes comunes), va de suyo que, tanto el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas y partes comunes (o bienes del consorcio); y aun, la sustitución o reemplazo de los existentes, constituyen gastos definidos como expensas comunes ordinarias.

Consulta: Tengo que impermeabilizar un balcón terraza, que le entra agua al living y se le levantó el piso de parquet, entiendo que la impermeabilización le corresponde al consorcio y no sé si el revestimiento también, o si el revestimiento lo tiene que proveer el propietario. Los balcones no tienen todos el mismo revestimiento.

Respuesta: Cabe manifestar que, en torno a lo relacionado con la impermeabilización y el revestimiento de los balcones, la responsabilidad podría recaer en el propio consorcio, como en los propietarios individuales. No obstante, todo dependerá de las causas del daño.

El principio general indica que, el consorcio es responsable de la estructura del balcón (de la losa, el contrapiso, los desagües, etc.). Mientras que los propietarios son responsables de los elementos de uso privativo, como el revestimiento del suelo (o piso del mismo); o de las barandillas, si son de su propiedad o fueron instalados por ellos.

Por otra parte, el propietario también resulta responsable en el caso de que no barriera

o no limpiare adecuadamente su balcón y se acumulare la basura en el solado tapando las rejillas de los pluviales, lo cual provoca, ineludiblemente, la acumulación del agua y su correspondiente desborde, pudiendo originarse filtraciones en la propia unidad, como también en los pisos (o departamentos) que se encuentran debajo de ella.

Siendo -en tal caso- responsabilidad del propietario. En cuanto a la responsabilidad que le puede caber al consorcio, se deberá tener en cuenta. a priori, la estructura del balcón. Por dichas razones, en la estructura del balcón se incluye la losa, el contrapiso y las cañerías de desagüe, las cuales son -generalmente- de responsabilidad del consorcio. Salvo que existiere inobservancia del propietario (como hice referencia) al tapar los pluviales o no limpiarlos adecuadamente. Si la filtración se debe a un problema en la impermeabilización original del balcón (por ej. defectos en la capa aislante), la responsabilidad suele ser del consorcio. Si la filtración se origina en áreas comunes del edificio (como la fachada o el techo), el consorcio también sería responsable.

En cuanto a la responsabilidad del propietario por lo revestimientos del solado (como mosaicos, baldosas o cerámicas) y las paredes del balcón, si estos fueron instalados por el propietario o son de su propiedad, son responsabilidad del propietario.

Así también, cualquier elemento decorativo, cerramiento o instalación realizada por el propietario en su balcón, que no sea parte de la estructura original, es de su responsabilidad. También es responsable el propietario si ha realizado modificaciones en su balcón de modo tal que se pudiere alterar la estructura edilicia o el sistema de desagüe pluvial.

Conclusión: Si la filtración se debe a un problema en la estructura o en la impermeabilización original del balcón, el consorcio resultaría responsable. Si la filtración se debe a un problema en el revestimiento del suelo o debido a

modificaciones realizadas por el propietario, la responsabilidad sería del titular de la unidad, ya que éste tiene la responsabilidad del cuidado y la atención de dicho espacio, siendo responsable por el mal uso del mismo, cuando los problemas que pudiere revestir el balcón son como consecuencia de un uso inadecuado del mismo; o bien, de falta de mantenimiento por parte del propietario de la unidad.

Sin perjuicio de lo vertido precedentemente, aconsejo -por lo general- que se efectúe un relevamiento por medio de un profesional experto (ingeniero o arquitecto) con el objeto de determinar con precisión por medio de un informe técnico, quién resulta responsable de las causas que provocaron los daños.

Dr. José Luis Alonso Gómez

Asesor jurídico



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
estudiobaezguell@yahoo.com.ar



Consulta: Nos dirigimos a ustedes con el fin de solicitar una aclaración respecto a los criterios que definen si un gasto o arreglo debe considerarse ordinario o extraordinario en el ámbito de la propiedad horizontal.

Según nuestro entendimiento, la periodicidad del gasto no es el factor determinante, sino más bien el propósito del mismo. Es decir, consideramos que:

- **Un gasto es ordinario cuando tiene como objetivo mantener o reponer lo preexistente, sin introducir mejoras ni cambios significativos. Ejemplos de esto serían:**

- + **El cambio de un caño roto.**

- + **La reparación de una mancha de humedad en el techo de un departamento producto de una filtración.**

- + **En cambio, un gasto es extraordinario cuando:**

- + **Se realiza para mejorar funcional o estéticamente lo existente.**

- + **Por su alto monto, pues los propietarios, reunidos en asamblea, deciden clasificarlo como tal.**

Algunos ejemplos que consideramos extraordinarios serían:

- + **El reemplazo del suelo del hall de entrada, pasando de cerámicas comunes a porcelanato o mármol.**

- + **Una pintura exterior que no solo renueve el estado original, sino que también cambie el color del edificio (por ejemplo, de blanco a amarillo).**

Agradeceríamos mucho que puedan confirmarnos si este criterio interpretativo es correcto, o si existen otras pautas que debamos tener en cuenta para

la correcta clasificación de los gastos.

Respuesta: Conforme narrado en consulta, los criterios expresados son correctos. (conforme interpretación del artículo 2048 CCyCN. Se transcribe).

Merece aclaración el punto que establece: "Una pintura exterior que no solo renueve el estado original, sino que también cambie el color del edificio (por ejemplo, de blanco a amarillo)", debiendo recurrir a Asamblea si se quisiera modificar el color, o sea fuera del mantenimiento. Artículo 2048. Código Civil y Comercial Nación 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. 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.

Consulta: Administro un consorcio que está subdividido. La administración principal está a mi cargo, pero el otro edificio eligió ser sub administrado. Compartimos el mismo CUIT pero cada uno

tiene su Consejo. Mi pregunta es: ¿los libros, tanto de Actas, principalmente, como los demás libros tenemos que compartirlos o cada uno debe tener su propio libro de Acta, así como los demás?

Respuesta: Conforme narrado en la consulta se aclara en principio que quien asuma la administración del consorcio de referencia, asume la representación legal del conjunto de propietarios, es decir, de la totalidad de las unidades.

El consorcio debe poseer un único número de CUIT. En relación con los libros, sólo debe existir un único libro de Actas rubricado, al igual que el resto de los libros obligatorios. Es decir, no puede ni debe haber un segundo libro de Actas, y no es válido si no tiene la rubricación de ley. Estos libros y su obligatoriedad a su vez, surgen del artículo vigésimo segundo del Reglamento, inciso e) y f) libro de administración, de Acta (rubricado) y Registro de propietarios. Los libros obligatorios surgen del CCyCN, artículo 2062/ Libros obligatorios. Ley 14.701. RPAC.

1. Libro de Actas de Asambleas.
2. Libro de Administración.
3. Libro de Registro de Propietarios.

4. Libro de Registro de Firmas de Propietarios. Los 3 y 4 se encuentran en uno solo), debiendo estar debidamente rubricados.

A estos se agregan, el Libro de Órdenes (Nación), Libro de Sueldos y Jornales (digital).

Artículo 2062. Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios. Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

Dra. Marina Leder
Asesora legal



D&V
INGENIERIA
TERAPEUTICA PARA LA CONSTRUCCION

INGENIERÍA EN FRENTES Y MEDIANERAS

IMPERMEABILIZACIÓN Y PINTURA DE EDIFICIOS
RESTAURACIÓN DE FRENTES
PERSONAL CON ART
BALCONES - LEY 6116 (EX 257)



APLICADOR
AUTORIZADO



TERRAZAS IMPERMEABILIZACIÓN PLÁSTICA

Totalmente Transitable de alta tecnología
Garantía 10 años - Financiación

info@dyvingenieria.com.ar
www.dyvingenieria.com.ar

155 248 9209 / 155 248 7883

4 542 7964



Laboral

Consulta: Este edificio que administramos cuenta con un único empleado, encargado permanentemente con vivienda. Es un excelente empleado, con el que nunca hubo problemas en sus 23 años de antigüedad, muy querido por los propietarios del edificio. Lamentablemente, en los últimos años se ha notado una marcada disminución en su movilidad y habla y el diagnóstico es de mal de Parkinson. Sigue realizando sus tareas con normalidad, aunque se nota que con mayor dificultad. En el día de hoy nos presentó el certificado de discapacidad que adjunto.

El empleado no ha hecho ninguna solicitud de ningún tipo (ayudante, reducción de jornada o tareas, reconocimiento de alguna clase, etc.), su intención es la de seguir trabajando normalmente. La presente consulta es para entender si el consorcio, al recibir este certificado, debe actuar de alguna manera o si simplemente la relación laboral continúa normalmente.

También quisiéramos saber qué podría pasar en caso de agravarse su cuadro con los años y verse dificultado de realizar ciertas tareas, como podría ocurrir con la limpieza o el retiro de residuos.

Respuesta: Pasando a responder la misma, el certificado que acompañan según la página del P.E.N implica lo siguiente: ¿Para qué sirve el Certificado Único de Discapacidad? Entre otros derechos, para que tenga:

- Cobertura del 100% de las prestaciones del sistema de prestaciones básicas para personas con discapacidad. Esas prestaciones incluyen: tratamientos médicos, rehabilitadores, apoyos educativos, prótesis, etc.
- Acceso gratuito al transporte público nacional de corta, mediana y larga distancia en trenes, subtes, colectivos y micros.
- El Símbolo Internacional de Acceso para tener libre tránsito y estacionamiento.
- Acceso a asignaciones familiares para personas con discapacidad (asignación por hijo o hija con discapacidad, asignación por maternidad de un hijo o hija con síndrome de Down, etc.)
- Eximición de algunas tasas municipales.
- Beneficios para comprar automotores. Es decir que un certificado de incapacidad, no es lo mismo que la ley llama incapacidad absoluta para trabajar.

En lo personal, conozco varias personas que por problemas auditivos, o de vista, tienen ese certificado, y siguen trabajando normalmente. Si el día de mañana el trabajador, debido al reagravamiento de la patología por la cual le dieron el certificado o por cualquier otra patología el médico consideraría que está incapacitado para trabajar, lo deberá decir expresamente.

Consulta: Solicitamos un modelo de liquidación final para el encargado de uno de los edificios que administramos. Adjuntamos sus únicos 4 recibos, ya que es la cantidad de meses que la empleada estuvo en su cargo. El telegrama de renuncia indica que la encar-

gada renuncia a su empleo desde el 03/06/2025.

Respuesta: Los rubros integrantes de la liquidación final serían los siguientes:

- 1) S.A.C. prop. \$ 42.686,25
- 2) Vac. Prop. 2025 (1 día) \$ 16.184,40
- 3) S.A.C. s/ vacaciones \$ 1.348,70. Es posible que la tra-

Dantilo® SA

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa que realiza tallado antideslizante normalizado

1

Solución, rápida, limpia práctica y económica.

2

No requiere mantenimiento
El tallado es grabado en la piedra

3

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

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

Confíe en una empresa con más de 12 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 21.557 y Disposición 5363/10 EDIFICIO SEGURO. Para cumplir con las normativas de seguridad y estar cubierto por las ART, es necesario aplicar los antideslizantes a todos los escalones y rampas del establecimiento.



ISO 9001:2008

Tel.: 011-4724-2128 | 011-4752-2242 |  116-982-3642
dantilo@dantilo.com.ar www.dantilo.com.ar



bajadora pueda observar el monto de las vacaciones y su S.A.C. pero el fundamento para liquidar tal como se hizo (sin considerar los \$ 50.000.- del bono) es por lo que dice la L.C.T. Art. 155.

Retribución. El trabajador percibirá retribución durante el período de vacaciones, la que se determinará de la siguiente manera:

a) Tratándose de trabajos remunerados con sueldo mensual, dividiendo por veinticinco (25) el importe del sueldo que perciba en el momento de su otorgamiento.

b) Si la remuneración se hubiere fijado por día o por hora, se abonará por cada día de vacación el importe que le hubiere correspondido percibir al trabajador en la jornada anterior a la fecha en que comience en el goce de las mismas, tomando a tal efecto la remuneración que deba abonarse conforme a las normas legales o convencionales o a lo pactado, si fuere mayor. Si la jornada habitual fuere superior a la de ocho (8) horas, se tomará como jornada la real, en tanto no exceda de nueve (9) horas. Cuando la jornada tomada en consideración sea, por razones circunstanciales, inferior a la habitual del trabajador la remuneración se calculará como si la misma coincidiera con la legal. Si el trabajador remunerado por día o por hora hubiere percibido además remuneraciones accesorias, tales como por horas complementarias, se estará a lo que prevén los incisos siguientes:

c) En caso de salario a destajo, comisiones individuales o colectivas, porcentajes u otras formas variables, de acuerdo al promedio de los sueldos devengados durante el año que corresponda al otorgamiento de las vacaciones o, a opción del trabajador, durante los últimos seis (6) meses de prestación de servicios.

d) Se entenderá integrando la remuneración del trabajador todo lo que éste perciba por

trabajos ordinarios o extraordinarios, bonificación por antigüedad u otras remuneraciones accesorias. La retribución correspondiente al período de vacaciones deberá ser satisfecha a la iniciación del mismo. Si el bono hubiera sido proporcional, sería discutible si había que incorporarlo o no, ya que este bono de \$ 50.000.- lo cobra tanto este personal jornalizado que trabaja 2 hs. por semana, como un encargado que lo hace durante 46 hs. a la semana.

Consulta: Me comenta el Intendente del edificio que administramos, que se modificó el período de prueba del empleado, que de 59 días paso a ser 6 meses, ¿es así? Dice que le comunicaron en el sindicato de dicha modificación.

Respuesta: Hay que aclarar que los cambios producidos por la ley Bases (promulgada el año pasado) respecto al “período de prueba” (efectivamente el mismo fue ampliado) lo son respecto a la L.C.T. (Ley de Contrato de Trabajo), y no respecto a la Ley 12.981 (Estatuto de los trabajadores de consorcios).

Recordemos asimismo que respecto a este tema del período de prueba, en esta actividad, nos regimos por lo establecido en el art. 6 de dicha Ley 12.981, que establece un periodo de prueba de 60 días. Por lo tanto, como la Ley Bases no ha tocado en nada a la Ley 12.981 (Estatuto de los Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal), el plazo de prueba (o para obtener la estabilidad en el empleo) para los trabajadores de consorcios sigue siendo de 60 días.

Dr. Gastón Lacaze
(Estudio Albisu)

Consulta: En el consorcio de referencia tengo al encargado de licencia a la espera de una operación por hernia inguinal. Ya le cambiaron la fecha de operación 3 veces. Puse un suplente el día 17/03/25, esta persona sigue reemplazando al encargado. Podría mandarme algún contrato para que no quede fijo y que quede claro que está en reemplazo del encargado hasta su operación? O bien aconsejarme qué hacemos o cómo seguimos.

Respuesta: La estabilidad en el empleo se produce pasados los 60 días desde que comenzó a trabajar, con lo cual, ya estaría “es-

table” y si mañana, le dicen que volvió el encargado y quisieran cesantearlo habría que indemnizarlo por despido incausado.

Lo único que se me ocurre, sería firmar en el SECLO, no en el SERACARH, ya que allí no lo dejarían firmar, un acuerdo con fecha de uno o dos días antes de ingresar como suplente, explicar, que será una suplencia “por enfermedad del titular Sr.”, y que por motivos particulares desde el hasta el cumplirá una jornada de (8 hs.) y que a partir del se acuerda, que el horario será de A Hs. (4 hs.)

Para esto, se requiere, que el trabajador, esté de acuerdo con firmar esto con fecha antedatada recién ahora.

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.



Técnico – Municipal

Pregunta: ¿Qué normativa en el ámbito de CABA establece las adaptaciones necesarias y obligatorias en los ascensores de edificios existentes, en cuanto a las puertas tijeras, espacios entre coches y puerta de rellano, cerramiento de pasadizos y cerrojos en puertas en caso de existir, los plazos para su cumplimiento?

Respuesta: Estas Normativas se encuentran establecidas en el Reglamento Técnico RT-031002-020104-02 del Código de la Edificación para ADECUACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES SIN INTERVENCIONES donde determina:

1.3 Medios mecánicos de elevación

a) Adecuación de las puertas tipo “Tijera” de las cabinas y los rellanos Para el caso de los ascensores existentes que a la entrada en vigencia del presente reglamento cuenten con puertas tipo tijera, las mismas deberán ser reemplazadas por las puertas admitidas para Viviendas Unifamiliares indicadas en el Artículo N° 13 “Puertas de cabina y de rellano en ascensores (Art. 3.9.10.13 C.E.)” y del Reglamento Técnico N° RT-030910-020205-01 “Ascensores y Montacargas”, siempre y cuando la luz libre de paso resultante luego del reemplazo de la puerta sea mayor o igual a 0.80 m y la profundidad de cabina sea mayor o igual a 1.22 m.

Para el caso que no se pueda realizar el reemplazo de las puertas de acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior, se deberá disminuir la velocidad de marcha del ascensor y colocar barreras infrarrojas multihaz o similar entre las puertas de cabina y rellano, de manera que produzcan la inmediata detención del ascensor cuando los haces sean interrumpidos.

De acuerdo a lo expresado anteriormente y con el fin de asegurar el mayor nivel de seguridad de la instalación, así como el mejor grado de adecuación a la normativa vigente y no agravar la accesibilidad del edificio, al proyectar el cambio de las puertas tipo tijera se debe respetar el siguiente orden de prioridades en la elección de la solución a incorporar (siempre teniendo en cuenta las condiciones indicadas en los párrafos anteriores y la factibilidad técnica):

1. Reemplazo de la puerta tipo tijera por una puerta automática admitida.
2. Reemplazo de la puerta tipo tijera por una puerta semiautomática admitida.
3. Reemplazo de la puerta tipo tijera por una puerta manual admitida
4. Disminución de la velocidad nominal y colocación de barreras infrarrojas multihaz o similar.

b) Retiro de cerrojos que impidan el libre descenso de los pasajeros Debe ser retirado cualquier mecanismo que impida la apertura de

las puertas cuando el coche se encuentre detenido y nivelado en cualquiera de los rellanos.

Si se desea controlar y/o restringir la llegada de los usuarios a algún piso en particular, debe realizarse mediante el control de maniobras tal como se indica en el Artículo N° 23 “Maniobra en ascensores” (Art. 3.9.10.22 CE)” del Reglamento Técnico N° RT-030910-020205-01 “Ascensores y Montacargas”.

Las puertas de rellano de los ascensores no deben utilizarse como puertas de ingreso a las unidades de uso. En los casos en que se presente esta situación, aún cuando cuenten con plano antecedente registrado, deben adecuarse de acuerdo a los criterios expresados en el presente reglamento.

La Autoridad de Aplicación evaluará propuestas de soluciones con tecnologías alternativas a solicitud del interesado, tanto para el caso

de cerrojos como para puertas de rellano de acceso a unidades de uso.

c) Reducción del espacio entre las puertas de las cabinas y los rellanos Cuando la separación entre puertas enfrentadas de cabina y de rellano sea mayor a 0,12 m, la misma debe ser reducida físicamente a este valor o se pueden colocar barreras infrarrojas multihaz o similar entre las puertas de cabina y rellano que impidan el arranque del ascensor cuando los haces se encuentren interrumpidos.

d) Adecuación de los cerramientos de los pasadizos Los cerramientos de los pasadizos deben adecuarse a lo establecido en el Código de Edificación y los Reglamentos Técnicos en lo referente a Defensas en las cajas en ascensores y montacargas, sin perjuicio del cumplimiento de las adecuaciones respecto de la protección contra incendio, en función de la intervención que se efectúe.

Para tu seguridad, elegí extintores fabricados y recargados con Sello IRAM.



Esta etiqueta identifica que el extintor fue **fabricado** bajo nuestro estricto control



Esta etiqueta indica que el extintor fue **recargado** bajo nuestro seguimiento y respaldo



Construimos confianza



IRAM es una asociación civil sin fines de lucro fundada en 1935.
www.iram.org.ar

e) Plazo de adecuación Los plazos de adecuación son los siguientes:

e.a) Adecuación de las puertas tipo “Tijera” de las cabinas y los rellanos.

Puertas de cabina: dos (2) años

Puertas de rellano: seis (6) años

Donde la solución aplicada sea Disminución de la Velocidad nominal y barreras infrarrojas multihaz o similar para la detención de la cabina: dos (2) años.

e.b) Retiro de cerrojos que impidan el libre descenso de los pasajeros: dos (2) años

e.c) Reducción del espacio entre las puertas de las cabinas y los rellanos: dos (2) años

e.d) Adecuación de los cerramientos de los pasadizos: dos (2) años.

Los plazos mencionados en el párrafo que antecede resultan exigibles desde la entrada en vigencia de la presente reglamentación técnica (Versión 02).

Toda modificación que se realice en un medio mecánico de elevación existente a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento Técnico debe atenderse a los criterios aquí descritos y lo establecido en el Código de Edificación.

Vigencia del presente Reglamento técnico (versión 2). diciembre 2022, a partir de la cual corren las fechas de vencimiento.



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:

