



Capacitación

El ABC de la asamblea

Con gran éxito y numerosa convocatoria, nuestra Cámara relanzó sus talleres presenciales de gestión y capacitación para los administradores de propiedad horizontal.

Algo grande está por suceder en la propiedad horizontal

Se aproxima uno de los encuentros más importantes del año para el sector. Por ahora sólo podemos anticiparte que reserves en tu agenda el 12 y 13 de noviembre. En las próximas ediciones te iremos contando todo lo que se viene.



Central Finanzas

Cobros, pagos y conciliación en un único flujo

Con una cuenta digital integrada y sin costo de mantenimiento para cada consorcio



1

**Cobro inmediato de
tus expensas**



2

**Pago centralizado a
proveedores**



3

**Conciliación automática
y en tiempo real**

Impulsado por  **Potencia**

La inteligencia artificial de
ConsortioAbierto que automatiza
tareas y acelera procesos.

Reducí hasta un 70% el tiempo
dedicado a la gestión financiera

*Fuente: Diagnóstico Operativo 360 (DO360), realizado entre febrero y abril de
2025 sobre 16 administraciones de consorcios de entre 10 y 30 condados y
aproximadamente 1000 UF promedio.



SUMARIO

Capacitación El ABC de la asamblea	Pág. 6
Transformación digital El gran desafío	Pág. 14
Tecnología La IA en la administración de propiedad horizontal	Pág. 18
ULADI Mujeres Una nueva mirada en el sector	Pág. 24
Congresos de propiedad horizontal Una vidriera cada vez más grande	Pág. 29
Expensas Entre los costos y los mitos	Pág. 37
Residuos sólidos Marco normativo vigente	Pág. 43
Monóxido de carbono Prevenir para vivir	Pág. 50
Honorarios y Aranceles Correspondientes a junio/julio	Pág. 54
Consultorios Jurídico, Laboral, Técnico Municipal	Pág. 57
Última página Residuos en edificios: Obligaciones vigentes	Pág. 78



STAFF

Director

Daniel Roberto Tocco

Publicidad

4331-9968 / 4345-0010

Diseño y producción

www.leaderconsulting.com.ar

Mayo – Junio 2026

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; Ana María Bonchini, Carolina Chemino; Dr. Gastón Lacaze; Albano Laiuppa; Dra. Marina Leder; Dr. Carlos Martínez De Luco; Dr. Mayra Lucero; Dr. Jorge Martín Irigoyen; Dra. María de los Ángeles Rodríguez y Sergio Darío Abel Thau.

Esta edición virtual llega a más de 4.500 administradores



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias

Una labor cada vez más compleja

La vedette de estos días parece ser la recolección de residuos.

El avance en el ordenamiento dispuesto por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tiene, como todo, sus ventajas y sus desventajas.

Por un lado, sirve para ordenar el retiro de residuos, pero no considera a los edificios que tienen media jornada y el retiro de residuos y su traslado a los contenedores se hace a la mañana. Por lo tanto, consideramos que, como toda norma, deberá adecuarse con el tiempo.

No soy original si les comento que hoy la administración de propiedades se ha tornado un tema complejo, donde el problema no es tanto el consorcio en sí mismo, sino el trato con la gente que se encuentra con dificultades para pagar las expensas y pretende evitar por cualquier medio los gastos que en propiedad horizontal se hace imposible de postergar.

Atendemos la emergencia, esto desde hace tiempo, y no hacemos prevención, y luego el costo de los trabajos es mayor y levantar un edificio que dejamos caer se hace más difícil.

Estimado colega y lector, en esta nueva edición de nuestra revista institucional encontrará una serie de interesantes títulos que hacen a la vida consorcial, verá en los aportes de nuestros asesores dictámenes claros sobre aspectos habituales, lo cual contribuye a enriquecer nuestra gestión.

Un párrafo aparte merece la presentación oficial de la ULADI Mujeres, que representa un hito para el sector: por primera vez, administradoras de distintos países se unen en una red regional para impulsar el liderazgo femenino, promover la igualdad de oportunidades y construir herramientas de crecimiento profesional.

Seguimos profundizando en los temas de inteligencia artificial, que han llegado para quedarse y revolucionar la administración de propiedad horizontal.

En fin, como en cada edición, también en este caso contamos con notas de sumo interés para todos ustedes, que nos ayudan a enriquecer nuestro conocimiento y estar mejor preparados para enfrentar una labor que cada día nos exige más y no podemos no estar a la altura de las circunstancias.

Daniel Roberto Tocco

Director de la revista
Propiedad Horizontal



¡Mercado Pago ya está disponible dentro del Botón de Pagos SIRO!

Con Mercado Pago integrado a SIRO, tus pagadores pueden abonar con:

- 👉 Dinero en cuenta
- 👉 Mercado Crédito

¡Vos recibís el pago **identificado y conciliado automáticamente!**



El pago se puede completar desde la PC o celular, sin necesidad de contar con otro dispositivo.

 **351 322-9808**
 www.onlinesiro.com.ar

SIRO 
BANCO ROELA

El ABC de la asamblea

Con gran éxito y numerosa convocatoria, nuestra Cámara relanzó sus talleres presenciales de gestión y capacitación para los administradores de propiedad horizontal. El encuentro al que hacemos referencia, abordó de forma práctica las tensiones habituales en los consorcios a través de metodologías de trabajo y dinámicas de simulación. Ante la alta demanda, la Dirección Académica confirmó nuevas ediciones presenciales y virtuales de alcance federal.

Por la **Dra. Mayra Andrea Lucero**
Directora Académica de la CAPHyAI



Esta masiva asistencia de administradores no hace otra cosa que testimoniar la confianza depositada en nuestra institución.

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



En una jornada que marcó el esperado regreso a la presencialidad institucional, la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI) llevó a cabo con éxito el taller del **“ABC de las Asambleas”**.

Esta masiva asistencia de administradores no hace otra cosa que testimoniar la confianza depositada en nuestra institución para formar parte de un encuentro enriquecedor que no se realizaba bajo esta modalidad desde hacía varios años.

La irrupción del COVID-19 había obligado a trasladar los cursos y disertaciones hacia entornos virtuales. Si bien estas herramientas digitales permitieron la continuidad institucional, la experiencia demostró que el formato online suele limitar la interacción profunda,

directa y personalizada que los profesionales del sector merecen. Por este motivo, la vuelta al formato presencial fue celebrada como un hito necesario para el debate colectivo.

Más allá de la teoría: la asamblea como examen de gestión

La propuesta del taller no se limitó a la mera exposición de conceptos teóricos. Por el contrario, se estructuró a partir de ejercicios participativos diseñados con un objetivo central: fortalecer la posición, el liderazgo y las estrategias que los administradores deben adoptar al momento de conducir asambleas complejas.

La gran concurrencia reunió en un mismo espacio tanto a profesionales con una larga trayectoria en el ejercicio de la actividad como a aquellos que recién inician su camino en el sector. Diversidad que promovió un intercambio de conocimientos sumamente enriquecedor, bajo la premisa de que la actualización debe ser constante debido a que el rol del administrador evoluciona permanentemente.

La labor que desarrollan estos profesionales excede la índole estrictamente técnica o contable; se trata, fundamentalmente, de una tarea de gestión humana y comunitaria. El momento crucial donde dicha gestión anual es evaluada por los propietarios de los consorcios es, precisamente, la asamblea. Es allí donde suelen emerger temores recurrentes a la hora de exponer y fundamentar el trabajo realizado en el edificio. Esta vulnerabilidad frecuentemente desencadena quejas y situaciones de alta tensión que entorpecen el desarrollo del orden del día, llegando en los casos más extremos a forzar la suspensión de la reunión.

El taller nació justamente para dar respuesta a esa problemática y resolver las inquietu-



La vuelta a la presencial es un hito necesario para el debate colectivo.

SOMOS
AHIDROTECH

27
Años avalan
nuestra
experiencia
☆☆☆☆


**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



En la etapa de simulación del taller, los participantes escenificaron una asamblea real interpretando diferentes roles, tales como el administrador, los miembros del consejo de propietarios y vecinos efectuando reclamos activos.

des cotidianas del sector. Lo interesante para destacar es que se trata de una propuesta diferencial, concebida por fuera de los cursos obligatorios exigidos para la renovación de la matrícula o de las capacitaciones iniciales requeridas para su obtención.

Como suele señalarse en el ámbito académico, el tiempo es tirano y los manuales o la legislación vigente muchas veces no brindan las herramientas prácticas necesarias para resolver las dudas sobre casos concretos que superan lo estrictamente doctrinario.

Una estructura pedagógica en tres pilares

Para brindar respuestas efectivas a las complejas situaciones planteadas por los asistentes, la capacitación se articuló en tres ejes fundamentales:

1. Repaso teórico conceptual: Destinado a consolidar la base normativa de los profesionales.

2. Análisis de casos concretos y herramientas de organización: Enfocado en establecer metodologías de trabajo ordenadas para garantizar el avance fluido de la asamblea.

3. Role play: En esta etapa de simulación interactiva, los participantes se animaron a escenificar una asamblea real interpretando diferentes roles, tales como el administrador, los miembros del consejo de propietarios y vecinos efectuando reclamos activos.

A partir de esta dinámica, se analizaron los comportamientos corporales y discursivos para mejorar el posicionamiento del profesional frente al auditorio.

Debido a la intensidad del programa, la duración de la jornada impidió profundizar en más aspectos prácticos. Por esta razón, la Di-



caldén[®]
CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

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


30 días de compromiso y tranquilidad

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

 (+54 9 11) 5017-9000

 caldencontroldeplagas

 caldencontroldeplagas

 company/calden-control-de-plagas



Escanee el código
y visite nuestra web

Av. Rivadavia 4282 P.B. - Comuna N° 5 - C1205AAG - Tel/Fax: 4983-8726 (Lin. Rot.)

calden@caldenonline.com.ar - www.caldenonline.com.ar

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

rección Académica confirmó que el taller se repetirá próximamente de manera presencial y, de forma simultánea, se programará una nueva jornada en formato virtual con el propósito de federalizar la propuesta y permitir la participación de administradores de todo el territorio nacional.

Balance y respaldo institucional

Al cierre del encuentro, la Dra. Mayra Andrea Lucero, Directora Académica de la CAPHyAI, manifestó su enorme satisfacción por el acompañamiento y el nivel de participación registrado, asegurando que las muestras de agradecimiento recibidas constituyen el principal motor para seguir impulsando nuevos espacios de formación.

Asimismo, la dirección destacó el firme respaldo institucional de la jornada, la cual contó con la presencia del Presidente de la Cámara, Miguel Ángel Summa, y del Vicepresidente 1º, Guillermo Alejandro Casella. El encuentro contó también de la colaboración activa de la Dra. María de los Ángeles Rodríguez (Asesora) y de la Dra. María Inés Scasso (responsable de la Comisión de la Mujer), quienes asistieron directamente a los administradores durante el desarrollo de las actividades prácticas.

La Cámara se construye entre todos: desde las autoridades, los docentes y los asesores, hasta los administradores, quienes son los verdaderos motores de esta actividad. ■



Los organizadores del encuentro, con Miguel Ángel Summa a la cabeza, felicitaron a los participantes por la asistencia y por el trabajo realizado.



MAGNO

PINTAMOS, RESTAURAMOS Y PONEMOS EN VALOR EDIFICIOS



Soluciones integrales
para consorcios,
con respaldo técnico,
seguridad y financiación.



Pintura y restauración
de edificios



Puestas en valor



Trabajos en altura



Operarios capacitados



Seguros ART



Profesionales: ingenieros civiles
y de Seguridad e Higiene



Informes preliminares



Certificación Ley 6116



Amplia financiación



Garantía por contrato



SEGURIDAD
CALIDAD
CONFIANZA

NUESTRO COMPROMISO,
LA TRANQUILIDAD
DE TU CONSORCIO.



CONSULTANOS POR
WHATSAPP



11 3578-5982



ASESORAMIENTO PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

El gran desafío

La transformación digital de la administración de consorcios plantea cuál es el gran desafío del sector: integrar la gestión financiera para superar la fragmentación de procesos, reducir riesgos y mejorar la calidad de la información para la toma de decisiones. A partir de una mirada sobre cómo evolucionó el sector en los últimos años, el autor propone una reflexión sobre hacia dónde se dirige el futuro de la administración profesional de consorcios. Un cambio que promete simplificar procesos, reducir errores y redefinir la manera en que se administrarán los consorcios en los próximos años.

Por **Albano Laiuppa**
Director de ConsorcioAbierto



Cuando la información financiera no acompaña el ritmo de la operación, el esfuerzo termina concentrándose en reconstruir el pasado, en lugar de gestionar el presente y preparar el futuro.

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@giainternacional.com - www.giainternacional.com



Mientras gran parte de la gestión ya ocurre dentro del sistema, la operatoria financiera sigue dependiendo de homebankings, comprobantes, conciliaciones y registros entre distintas plataformas.



En la última década, la administración de consorcios atravesó una profunda transformación. Los sistemas de gestión permitieron dejar atrás planillas, archivos e intercambios manuales para concentrar la operación en una única plataforma.

La liquidación de expensas, la documentación y la comunicación con vecinos y proveedores pasaron a formar parte de un mismo entorno de trabajo, acompañando la profesionalización de una actividad cada vez más exigente. Sin embargo, esa evolución no avanzó de manera uniforme.

La información encontró un lugar común. El dinero, no. Mientras gran parte de la gestión ya ocurre dentro del sistema, la operatoria financiera sigue dependiendo de homebankings, comprobantes, conciliaciones y registros distribuidos entre distintas plataformas. Es una realidad que aparece una y otra vez en las conversaciones que mantenemos con administradores de distintos tamaños y que obliga a reconstruir información para entender la situación financiera de cada consorcio. Durante mucho tiempo aceptamos esa dinámica como parte natural del trabajo. El re-



La primera transformación digital consistió en reemplazar procesos manuales repetitivos. La siguiente empieza a poner el foco en la integración.

corrido empieza cuando un propietario paga sus expensas y continúa con acreditaciones, controles, verificaciones y registros antes de transformarse en el pago de un proveedor, un sueldo o una reparación. Ese circuito fue razonable durante años, pero hoy consume tiempo, multiplica tareas y aumenta la exposición a errores en una actividad que no deja de ganar complejidad.

Más allá de la eficiencia operativa

El impacto de esa fragmentación va mucho más allá de la eficiencia operativa. También condiciona la capacidad de planificar, anticipar decisiones y responder con agilidad a los desafíos cotidianos. Cuando la información financiera no acompaña el ritmo de la operación, el esfuerzo termina concentrándose en reconstruir el pasado, en lugar de gestionar el presente y preparar el futuro.

La administración de consorcios está entrando en una nueva etapa. La primera transformación digital consistió en reemplazar procesos manuales repetitivos. La siguiente empieza a poner el foco en la integración. Ya no alcanza con que cada proceso funcione bien por separado; el verdadero desafío es que toda la operación funcione como un único sistema, donde la información acompañe cada movimiento desde el momento en que ocurre.

Después de más de una década acompañando administraciones de Argentina y Colombia, esa fue la conclusión que nos llevó a desarrollar **Central Finanzas** dentro de ConsorcioAbierto.

Si la información del consorcio ya vive en un único lugar, entendimos que la gestión del dinero también debía hacerlo. Un relevamiento realizado junto con una consultora especializada sobre administraciones que gestionan entre 20 y 25 consorcios muestra que, al in-

tegrar la gestión financiera, es posible reducir hasta un 70% el tiempo destinado a estas tareas. Más allá de ese ahorro operativo, el cambio más importante aparece cuando la información empieza a estar disponible en el momento en que se la necesita.

Tal vez dentro de algunos años ya no hablemos de “gestión financiera integrada”. Simplemente será la forma habitual de administrar un consorcio. Del mismo modo que hoy nadie se pregunta si conviene liquidar expensas con planillas de cálculo, probablemente también dejemos de preguntarnos por qué alguna vez administramos el dinero desde otro lugar. **Sobre esa integración se construirán muchas de las innovaciones que acompañarán la evolución de la administración de consorcios en los próximos años.** ■



Un relevamiento realizado con especialistas sobre administraciones de consorcios muestra que, al integrar la gestión financiera, es posible reducir hasta un 70% el tiempo destinado a estas tareas.



La IA en la administración de **propiedad horizontal**

Acaba de presentarse el primer asistente conversacional desarrollado específicamente para el marco normativo argentino: Ley 26.994, Ley 941, RPAC y CCT 589/10. Responde por WhatsApp consultas de propietarios e inquilinos las 24 horas, consulta saldos en tiempo real, recibe reclamos y deriva al administrador todo lo que requiere su criterio profesional. Qué hace, qué no hace y por qué su diseño parte de una premisa clara: la responsabilidad sigue siendo del matriculado.

Por **Carolina Chemino**
Cofounder Adminia Manager



Estamos ante un modelo único de inteligencia artificial entrenada específicamente para la administración de propiedad horizontal en Argentina.

El problema que nadie quería nombrar

Pregúntele a cualquier administrador matriculado cuál es el momento más improductivo de su semana y la respuesta suele ser la misma: **WhatsApp**. Mensajes a las 23 horas preguntando el monto de la expensa, fotos de filtraciones a las seis de la mañana, consultas repetidas sobre el día de pago, audios de tres minutos que podrían haber sido un dato puntual.

El canal funciona, los propietarios lo prefieren a cualquier otro, pero erosiona el oficio. No hay trazabilidad, no hay horario y no hay forma de demostrar ante una asamblea qué se respondió y qué no. Y, sobre todo, no hay tiempo: cada hora dedicada a contestar lo mismo veinte veces es una hora que no se dedica a lo que la Ley 941 efectivamente exige al administrador profesional.

Ese es uno de los problemas en los que hemos venido trabajando durante los últimos meses. El resultado se llama **ADA, Asistente de Adminia Manager**, y es, hasta donde existe registro público, la primera inteligencia artificial entrenada específicamente para la administración de propiedad horizontal en Argentina.

Qué es ADA y qué no es

Conviene empezar por lo que **no** es. ADA no reemplaza al administrador. No toma decisiones, no firma actas, no aprueba pagos y no opera fuera del marco que cada administrador le define. La responsabilidad profesional, sigue siendo indelegable.

ADA es un asistente de IA conversacional disponible las 24 horas por WhatsApp y también desde el portal web de Adminia Manager, que está diseñado para:

- Resolver dudas, como pueden ser consultas en tiempo real sobre el **saldo de expensas**, los próximos vencimientos y los medios de pago configurados por el administrador.
- Entregar el **link de pago o los datos de transferencia** sin que el propietario tenga que llamar por teléfono.
- Recibir **reclamos** (filtraciones, ascensor, intercomunicador, ruidos) con foto, clasificarlos entre infraestructura y convivencia, y cargarlos al sistema del administrador con una prioridad sugerida.
- Crear **reservas de amenities** (SUM, parrilla, lavadero) respetando las reglas que cada consorcio definió.
- Responder consultas sobre el **reglamento interno**, las actas publicadas y los comunicados, **sin inventar**: si no encuentra la respuesta en la documentación cargada, lo dice y deriva al administrador.

Del lado del administrador

- Resolver dudas sobre problemáticas reales de tu día a día, ya sea por voz o por texto, en base a lo que define el marco regulatorio y el reglamento interno de cada consorcio.
 - “ADA, ¿Puedo impedirle usar la pileta a un propietario que debe expensas?”
 - “¿Qué mayoría necesito para aprobar una obra?”
 - “¿Puedo restringir amenities a un moroso?”
 - “¿Quién paga una filtración?”

ADA entiende la consulta.

Busca en la ley.

Busca en el reglamento específico del edificio. Jurisprudencia o criterios configurados. Entrega una respuesta contextualizada.

Por texto o por voz actúa como copiloto procediendo por vos con indicaciones concretas, por ejemplo:

- “ADA, carga este gasto en edificio Chronos 234”- (hago foto del comprobante o adjunto el archivo), se solicita confirmación y automáticamente se carga el gasto.

Del lado del propietario



- “ADA, ¿Cuáles son mis tareas pendientes para hoy?”
- “ADA, enviar email a 3A del edificio Maya informando actualización de la incidencia”.

Buscar información en documentos del consorcio. El administrador pregunta: “¿Cuándo se aprobó el cambio de empresa de limpieza?”.

ADA busca en:

Actas.

Asambleas.

Contratos.

Documentación histórica.

Y devuelve la fecha, el contexto y el documento fuente.

Automatización de incidencias. Vecino: - “No funciona el ascensor” -

ADA:

Crea ticket automáticamente.

Detecta categoría: Ascensor.

Detecta prioridad: Alta.

Identifica proveedor asignado.

Envía aviso.

Actualiza estado.

Notifica a vecinos afectados.

Automatización de proveedores: Administrador: “Necesito un electricista para revisar la bomba.”

ADA:

Busca proveedores dados de alta en el sistema y verifica quién trabaja con ese consorcio.

Consulta trabajos anteriores (reseñas del proveedor generadas por los vecinos)

Solicita presupuesto.

Hace seguimiento del trabajo realizado con feedback.

OCR inteligente de facturas: Administrador recibe: Factura PDF, Foto por WhatsApp, Escaneo.

ADA:

Lee el documento.

Extrae información

Sugiere imputación contable.

Detecta posibles errores o duplicados.

Pregunta:

“¿Cuánto gastamos en ascensores durante los últimos 12 meses?”

ADA ya tiene toda la información estructurada.

Seguimiento legal de morosos. Administrador:

“¿Quiénes tienen más de 90 días de mora?”

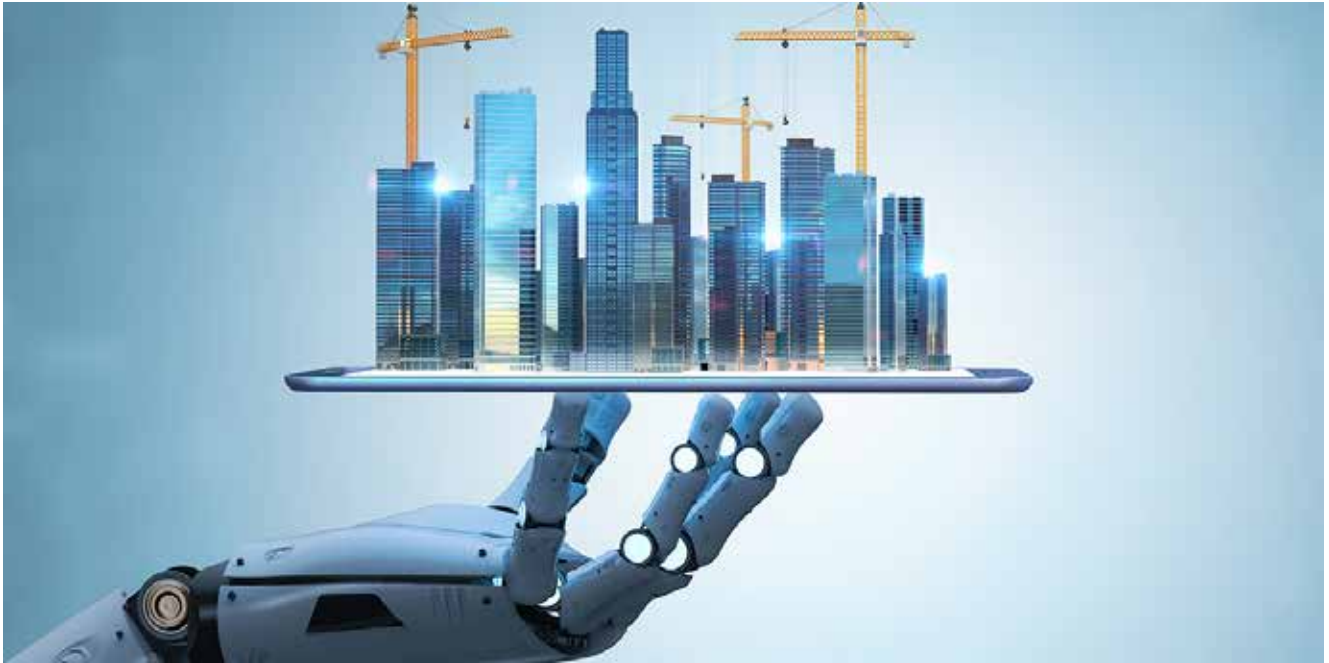
ADA: Identifica casos, calcula deuda actualizada, clasifica por antigüedad, sugiere acciones.

Te ayuda a preparar asambleas, “genera el orden del día para la asamblea anual.” ADA puede: Proponer temas pendientes, buscar reclamos recurrentes, incorporar obligaciones legales.



ADA transforma miles de documentos, reglamentos, actas, facturas y consultas del consorcio en respuestas inmediatas para que el administrador deje de buscar información y pueda dedicarse a lo importante.





ADA no responde con generalidades sacadas de internet. Responde con lo que dice la Ley y cómo se puede aplicar en base al reglamento de ese consorcio en particular.

Analizar métricas de cualquier índole: “¿Cuánto gastamos en mantenimiento de bombas durante el último año?”, ADA revisa: Facturas, categorías contables, historial de pagos y entrega el resumen automáticamente.

Cada interacción queda **registrada con fecha, hora y respuesta entregada**. El administrador puede auditar la conversación completa, intervenir cuando lo considere y pausar el asistente en cualquier momento. ADA transforma miles de documentos, reglamentos, actas, facturas y consultas del consorcio en respuestas inmediatas para que el administrador deje de buscar información y pueda dedicarse a lo importante.

ADA no responde con generalidades sacadas de internet. Responde con **lo que dice la Ley y cómo se puede aplicar en base al reglamento de ese consorcio en particular**.

Lo que ADA **no** resuelve, y es importante decirlo, son los conflictos entre vecinos, las decisiones sobre obras, las negociaciones con proveedores ni la lectura política de una asamblea. Eso sigue siendo, y va a seguir siendo, el trabajo del administrador profesional matriculado.

Cómo se integra con el resto del oficio

ADA es la cara visible, pero detrás corre la plataforma completa de **Adminia Manager**, que el administrador opera desde su panel:

- **Liquidación de expensas** con distribución por múltiples coeficientes, en modo “recuperación” o “presupuesto + inflación”, con borrador editable antes de publicar.
- **Contabilidad** con cajas físicas y bancarias, **conciliación bancaria con IA** (a partir del extracto tal cual lo emite el banco) y cierre mensual.
- **Lectura automática de comprobantes de proveedores**, con extracción de fecha, CUIT, importe y categoría contable.
- **Sueldos del encargado** con cálculo CCT 589/10 y escalas SUTERH actualizadas.
- **Cobranza electrónica integrada**: link de pago, QR y transferencia.
- **Asambleas virtuales** con registro de votos conforme a la Ley 6.484 de CABA.
- **Portal del propietario e inquilino** con liquidaciones, comunicados, documentos y reservas.

- **Sitio web propio de la administración**, que se genera desde la misma plataforma: el administrador publica su web institucional, potenciando la marca de los administradores, con su marca sin contratar desarrollo aparte.
- **API pública y un servidor MCP** para que los administradores que lo necesiten conecten Adminia con sus propias herramientas o agentes. La idea de fondo no cambia: que el oficio sume tecnología sin quedar atado a una única manera de trabajar.
- **Resguardo auditable** del edificio y modo de solo lectura ante un cambio de administración al igual que poder descargar toda la información de cada consorcio de manera ágil.
- **Administración de equipos de trabajo**, con accesos personales para cada miembro del equipo de los administradores con accesos definidos y tareas auditables.

Marco legal: el administrador no se borra

Una pregunta recurrente en las presentaciones de ADA es: "¿Quién responde si el asistente dice algo mal?" La respuesta es clara y se da siempre antes de la primera activación: **responde el administrador matriculado, igual que si lo hubiera respondido un empleado suyo**. La Ley 941 no permite delegar la responsabilidad profesional en una herramienta, del mismo modo que no permite delegarla en un asistente humano.

Por eso ADA está diseñada con tres mecanismos de protección:

- **Auditoría completa:** toda conversación queda guardada y es descargable.
- **Reglas configurables por administrador:** qué puede contestar, qué no, qué deriva y con qué tono.
- **Pausa por consorcio:** el asistente se desactiva en un clic si surge un conflicto delicado.

Conclusión

La administración de propiedad horizontal argentina entró en una etapa nueva. La discusión ya no es si la tecnología cambia el oficio (ya lo cambió), sino cómo se aplica de forma que sume profesionalismo y no lo reemplace por automatismos sin criterio.

Adminia Manager es una propuesta concreta en esa dirección: que la inteligencia artificial se encargue de lo repetitivo, lo previsible y lo trazable, y que el administrador matriculado recupere las horas que necesita para lo que solo él puede hacer. ■



La discusión ya no es si la tecnología cambia el oficio porque ya lo cambió, el tema es cómo se aplica esa tecnología para que sume profesionalismo.





1937
cmd
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de
Carlos y Andrés Mariani Dolan

Seguridad y tranquilidad para tu comunidad

En CMD & ASOCIADOS entendemos la importancia de la seguridad para tu consorcio. Ofrecemos pólizas que se adaptan a las necesidades específicas de cada comunidad.



¡Hablemos hoy!

www.cmdasociados.com.ar

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

 CMDasociados |  CMD & Asociados SRL



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



contacto@cmdasociados.com.ar

N° de inscripción en SSN
1171

Atención al asegurado
0800-666-8400

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

 **SSN** | SUPERINTENDENCIA DE
SEGUROS DE LA NACIÓN

Una nueva mirada en el sector

La historia de la propiedad horizontal en América latina comienza a escribirse con una nueva mirada. La presentación oficial de la ULADI Mujeres representa un hito para el sector: por primera vez, administradoras de distintos países se unen en una red regional para impulsar el liderazgo femenino, promover la igualdad de oportunidades y construir herramientas de crecimiento profesional. Un proyecto nacido con el compromiso y la convicción de nuestro Presidente Miguel Ángel Summa, en el sentido de que el talento de las mujeres ya no solo merece ser reconocido, sino también convertirse en protagonista del futuro de nuestra actividad.



The poster features a pink and white color scheme with a background image of four women in business attire looking towards the right. A map of Latin America is visible in the upper right. The text is centered and includes the ULADI logo, the event title 'ULADI Mujeres', and the date '16 DE JUNIO' at '10:00 a.m. HORA MÉXICO'. A 'HORARIOS' section lists times for Mexico, Colombia, Chile, and Argentina. At the bottom, there is a slogan 'Unidas, conectadas y transformando' and a large digital clock showing '15:04'.

ULADI UNIÓN LATINOAMERICANA DE ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS

PRESENTACIÓN OFICIAL DEL PROYECTO

ULADI
Mujeres

ADMINISTRADORAS LATAM

Te invitamos a la presentación oficial de nuestro proyecto.

16 DE JUNIO
10:00 a.m.
HORA MÉXICO

HORARIOS

MÉXICO 10:00 a.m.	COLOMBIA 11:00 a.m.	CHILE 1:00 p.m.	ARGENTINA 2:00 p.m.
-----------------------------	-------------------------------	---------------------------	-------------------------------

Unidas, conectadas y transformando
COMUNIDADES EN LATINOAMÉRICA

MÁS INFORMACIÓN PRÓXIMAMENTE

15:04



Expertos en movilidad vertical

Mantenimiento.
Modernizaciones.
Montajes.

Solicitá hoy mismo:

- > Asesoramiento en montajes de altura, alta velocidad, equipos MRL sin sala
- > Inspecciones sin cargo para mantenimiento y conservación según normativa vigente
- > Diagnostico normativo para reparaciones y modernizaciones



Contactanos

☎ Administración: (011) 4302 0784
Comercial: (011) 3420 7443

✉ info@ascensoresitar.com

🌐 www.ascensoresitar.com.ar

> Escaneá el
código QR



Hay presentaciones que son simplemente un anuncio, y hay otras que son el cierre de un proceso que viene construyéndose hace tiempo. Esta es de las segundas.

María Inés Scasso, fundadora de la Comisión de Mujeres dentro de CAPHyAI, presentó formalmente a la ULADI Mujeres, junto a otras tres colegas que se sumaron a esta aventura desde el primer día: Mara Cavazzos (México), Francisca Álvarez (Chile) y María Teresa Arenas (Colombia). Cuatro mujeres, cuatro países, una sola idea en común: que la propiedad horizontal en América latina tiene que dejar de ser un terreno donde las administradoras tengan que demostrar el doble para que las tomen en serio.

Para entender por qué esta presentación importa, hay que ir un poco para atrás.

Un poco de historia

Todo nació de una charla entre colegas. María Inés venía notando en su día a día como administradora, que ciertas trabas, comentarios y exigencias se repetían una y otra vez entre las mujeres del sector.

Lo que arrancó como una inquietud personal se transformó en una encuesta —“Ser mujer en la administración”— que terminó confirmando con números lo que muchas ya sospechábamos: el 100% de las administradoras consultadas sintió que su condición de mujer influye en el ejercicio profesional, y el 100% sintió que tuvo que demostrar más capacidad solo por ser mujer. Más de la mitad reportó violencia verbal y subestimación técnica en su trabajo diario.

Ese diagnóstico fue el puntapié para empezar a pensar en una comisión de mujeres con peso institucional. CAPHyAI es hoy la base institucional desde donde el proyecto puede expandirse con respaldo y total libertad de acción.

“

ULADI Mujeres quiere demostrar que la propiedad horizontal en América latina tiene que dejar de ser un terreno donde las administradoras tengan que esforzarse el doble para que las tomen en serio.

”



El 100% de las administradoras siente que tuvo que demostrar más capacidad solo por ser mujer.



“

Ya se trabaja en ciclo de charlas para acompañar a las administradoras en los desafíos más destacados de su trabajo: la relación con propietarios, el manejo de asambleas y la necesidad de redes de apoyo profesional.

”

Desde nuestra Cámara se está trabajando en dos frentes muy concretos para este semestre: **definir la estructura formal de la comisión y preparar el primer comunicado institucional, previsto para agosto.** En paralelo, se está trabajando en un ciclo de charlas pensado para acompañar a las administradoras en los desafíos más nombrados en la encuesta: la relación con propietarios, el manejo de asambleas y la necesidad de redes de apoyo profesional, entre otros.

Una proyección regional

La presentación de ULADI Mujeres es la proyección regional de todo este recorrido, y se

presentó con un comité fundador de cuatro integrantes: María Inés Scasso, como impulsora y coordinadora general desde Argentina; Mara Cavazzos, representando a México; Francisca Álvarez representando a Chile y María Teresa Arenas, aportando la mirada latinoamericana.

La elección no fue casual: se buscó que la red tuviera, desde el día uno, voces de distintos países, evitando que se convirtiera en una iniciativa exclusivamente argentina con proyección hacia afuera.

El proyecto está hoy en su fase 1, la de fundación e identidad, que se extiende entre mayo y julio de 2026. En esta etapa se está definiendo la misión, el comité, los canales de



comunicación y el reglamento interno de la red.

El próximo hito ya tiene fecha: agosto de 2026, cuando se realizará el primer conversatorio virtual grabado, que dará inicio a la fase 2. Esta segunda etapa va a tener un conversatorio mensual hasta agosto de 2027, organizado en cuatro bloques temáticos que recorren justamente lo que la encuesta argentina puso en evidencia, pero ahora con mirada regional:

- **Realidad laboral:** ser mujer en un gremio históricamente agresivo, violencia verbal, burnout y liderazgo femenino.
- **Crecimiento profesional:** certificaciones, cobrar sin culpa, autoridad y marketing personal.
- **Vida personal:** maternidad, seguridad, equilibrio emocional, salud mental y redes de apoyo.
- **Impacto regional:** diferencias entre países, participación femenina y agenda LATAM.

Después de estos bloques viene la fase 3, de investigación, con una encuesta a nivel latinoamericano que va a actualizar a escala regional lo que hoy sabemos solo de Argentina. Todo el proyecto cierra en la fase 4, entre octubre y noviembre de 2027, con un gran encuentro LATAM. De ahí van a salir cuatro entregables muy concretos: un libro oficial (digital e impreso) con testimonios y experiencias, una memoria ejecutiva con propuestas regionales, una declaratoria de mujeres administradoras latinoamericanas y una base de datos regional, siempre respetando criterios de privacidad y consentimiento.

Lo interesante de este momento es ver cómo la CAPHyAI y la ULADI se están moviendo casi en simultáneo: mientras a nivel nacional se

cierra la estructura formal de la comisión y se prepara el primer comunicado, a nivel regional se está terminando de armar la identidad y el reglamento de la red. Son ritmos distintos, pero con la misma lógica de fondo: lo que se prueba y se aprende en un espacio nutre a los demás.

Como le gusta repetir a María Inés, y como queda escrito en cada documento del proyecto: **“No se trata solo de sumar. Se trata de multiplicar herramientas”**.

Con la presentación de ULADI Mujeres, esa frase deja de ser solo una premisa y empieza a tener nombre, apellido y nacionalidad propia. El próximo capítulo se escribe en agosto, con el primer conversatorio. Desde la Comisión de Mujeres de la CAPHyAI, seguimos contando cada paso. ■



La proyección regional de ULADI Mujeres tiene un sentido muy marcado: que la red tuviera, desde el día uno, voces de distintos países, evitando que se convirtiera en una iniciativa exclusivamente argentina con proyección hacia afuera.



Una vidriera cada vez más grande

Cada año surgen nuevos congresos, jornadas y seminarios dedicados a la propiedad horizontal. Salones repletos, especialistas de primer nivel, tecnología, capacitación y cientos de administradores compartiendo experiencias parecen confirmar una tendencia que no deja de crecer. ¿Qué explica este fenómeno? Detrás de cada encuentro hay mucho más que conferencias: hay una profesión que busca actualizarse, fortalecerse y prepararse para los desafíos del futuro. Los congresos de propiedad horizontal son mucho más que una sucesión de exposiciones. Son el espejo de una profesión en transformación. Allí donde cientos de administradores se reúnen para aprender, debatir y compartir experiencias, también se está construyendo el futuro de la actividad. En la Argentina, además, existe una institución que ha sido pionera en la organización de este tipo de encuentros: la CAPHyAI. Desde hace décadas, nuestra Cámara viene impulsando congresos, jornadas y espacios de capacitación que han contribuido al crecimiento profesional del sector, manteniendo hasta la actualidad una intensa agenda de actividades que convoca cada año a administradores, especialistas y proveedores vinculados a la propiedad horizontal.

Por **Norberto Malatesta**

De la redacción de Propiedad Horizontal

En los últimos años, quienes participan activamente del mundo de la propiedad horizontal han sido testigos de un fenómeno que no pasa inadvertido: la creciente proliferación de congresos, seminarios, jornadas, encuentros y exposiciones dirigidos a administradores de consorcios.

A lo largo de toda la región, cada vez son más frecuentes los encuentros que reúnen a cientos e incluso miles de administradores,

proveedores, especialistas, abogados, contadores, ingenieros y referentes vinculados al sector. La pregunta es inevitable: ¿por qué se multiplican estos encuentros? ¿Qué necesidades vienen a satisfacer? ¿Qué buscan los organizadores y, sobre todo, qué encuentran los administradores cuando deciden participar?

La respuesta es mucho más profunda de lo que parece.



La capacitación dejó de ser una opción para transformarse en una necesidad. Y es precisamente allí donde los congresos encuentran una de sus principales razones de existir.

Una actividad que se ha vuelto más compleja

La administración de consorcios ya no es la misma que hace veinte o treinta años.

Hubo una época en la que la tarea principal del administrador consistía en cobrar expensas, pagar proveedores y mantener cierto orden administrativo dentro del edificio. Sin embargo, la realidad actual es muy diferente. Hoy el administrador debe desenvolverse en un entorno marcado por cambios normativos permanentes, crecientes exigencias legales, nuevas tecnologías, demandas cada vez mayores de los propietarios, controles más rigurosos y una complejidad operativa que obliga a actualizarse constantemente.

En este contexto, la capacitación dejó de ser una opción para transformarse en una necesidad. Y es precisamente allí donde los congresos encuentran una de sus principales razones de existir.

Uno de los grandes objetivos de estos encuentros es ofrecer espacios de formación y actualización profesional.

Los administradores necesitan comprender los cambios que afectan su actividad y conocer las mejores prácticas para responder a las nuevas demandas de los consorcios. En definitiva, un administrador mejor informado es **un administrador que toma mejores decisiones.**

Un espacio para intercambiar experiencias

Sin embargo, limitar estos encuentros únicamente a la capacitación sería quedarse con una visión incompleta. Existe otro componente igualmente importante: **el intercambio entre colegas.**

La administración de consorcios suele ser una profesión que se desarrolla en forma bastante individual. Muchos administradores

enfrentan diariamente problemas complejos sin contar con demasiadas oportunidades para contrastar experiencias con otros profesionales.

Los congresos rompen ese aislamiento. Durante un café, un almuerzo o una conversación informal en los pasillos, suelen surgir intercambios tan enriquecedores como las propias conferencias.

La construcción de redes profesionales

Otro de los fenómenos más interesantes que generan estos encuentros es la creación de vínculos profesionales. Los congresos funcionan como verdaderos espacios de networking. Administradores de distintas ciudades y regiones tienen la oportunidad de conocerse, intercambiar contactos y construir relaciones que muchas veces se prolongan durante años.

En un mundo donde el acceso a la información es cada vez más sencillo, el verdadero valor diferencial suele estar en las relaciones humanas.



Los congresos funcionan como verdaderos espacios de networking.

*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

Una vidriera para las nuevas tecnologías

La transformación digital también explica buena parte del crecimiento de estos congresos. La administración moderna incorpora cada vez más herramientas tecnológicas destinadas a optimizar procesos, mejorar la comunicación y aumentar la eficiencia operativa.

Software de gestión, plataformas de comunicación, sistemas de control de acceso, soluciones de seguridad, aplicaciones para expensas digitales y herramientas de inteligencia artificial forman parte de una oferta tecnológica en permanente expansión.

Los congresos se han convertido en una gran vidriera donde estas innovaciones pueden

mostrarse y evaluarse. Para los administradores, la posibilidad de conocer en un mismo lugar múltiples soluciones tecnológicas representa una ventaja significativa.

Anticiparse al futuro

Los mejores congresos no sólo analizan el presente. También intentan responder una pregunta fundamental: **¿Cómo será la administración de consorcios dentro de cinco o diez años?**

La inteligencia artificial, la automatización, los edificios inteligentes, la sostenibilidad, los cambios demográficos y las nuevas formas de habitar los espacios urbanos plantean desafíos que ya comienzan a manifestarse.



Los congresos también intentan responder una pregunta fundamental: ¿Cómo será la administración de consorcios dentro de cinco o diez años?



Los congresos son espacios donde se comparte conocimiento, se construyen relaciones, se generan oportunidades y se piensa el futuro.

El papel de las asociaciones profesionales

Detrás de gran parte de los congresos y jornadas de propiedad horizontal existe un actor fundamental: las asociaciones profesionales, como en nuestro caso es la **Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias**.

Históricamente, estas instituciones han cumplido un rol decisivo en la defensa de los intereses de los administradores, en la capacitación continua de sus asociados y en la promoción de buenas prácticas profesionales. Y lo siguen haciendo. Los congresos son una de las herramientas más visibles de esa tarea.

Una profesión cada vez más internacional

Otro aspecto llamativo es el creciente intercambio entre administradores de distintos países. Aunque cada legislación presenta características particulares, **muchos de los desafíos que enfrentan los administradores son sorprendentemente similares**.

La gestión de conflictos entre vecinos, el mantenimiento de edificios, la eficiencia energética, la morosidad, la seguridad, la incorporación de tecnología y la comunicación con los residentes son temas que atraviesan fronteras. Por ello, numerosos congresos incorporan actualmente expositores internacionales. **La propiedad horizontal se ha convertido en un espacio de aprendizaje global.**

La jerarquización de la figura del administrador

Existe un beneficio adicional que muchas veces pasa inadvertido. Los congresos contribuyen a mejorar la imagen pública de los administradores.

Durante años, la profesión convivió con prejuicios, críticas y una escasa valoración social de la complejidad de su tarea.

Sin embargo, cuando cientos de profesionales se reúnen para debatir sobre legislación, tecnología, sustentabilidad, liderazgo, mediación de conflictos y gestión organizacional, queda en evidencia que administrar un consorcio es mucho más que llevar adelante tareas administrativas.

Mirando hacia adelante

Todo indica que la expansión de los congresos de propiedad horizontal continuará durante los próximos años. La transformación tecnológica, los cambios regulatorios, las

nuevas demandas de los propietarios y la creciente complejidad de la gestión edilicia seguirán impulsando la necesidad de capacitación y actualización permanente.

Lejos de ser una moda pasajera, estos encuentros parecen haberse convertido en una pieza fundamental del ecosistema profesional de la propiedad horizontal. Son espacios donde se comparte conocimiento, se construyen relaciones, se generan oportunidades y se piensa el futuro.

Por eso, cuando observamos la creciente cantidad de congresos, seminarios y jornadas que se realizan en toda la región, no estamos viendo simplemente una agenda cargada de eventos. **Estamos viendo el reflejo de una profesión que crece, madura y busca permanentemente elevar sus estándares.**

Y esa, sin duda, es una excelente noticia para los administradores, para los consorcios y para toda la comunidad de la propiedad horizontal. ■

Intensa agenda de la CAPHyAI

La capacitación permanente constituye uno de los pilares sobre los que la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias viene construyendo su labor institucional desde hace muchos años.

Convencida de que una profesión sólida requiere actualización constante, la Cámara impulsa una intensa agenda de actividades académicas que incluye congresos, jornadas, seminarios, conferencias y espacios de intercambio destinados a for-





talecer el desarrollo profesional de los administradores.

Pero su compromiso trasciende las fronteras nacionales. **La Cámara mantiene una participación activa en congresos y encuentros especializados que se realizan en distintos países de América latina,** promoviendo el intercambio de experiencias, el acercamiento entre instituciones y la construcción de una visión regional sobre los desafíos que enfrenta la propiedad horizontal.

Esta presencia permanente en los principales ámbitos de debate permite incorporar nuevas tendencias, conocer soluciones aplicadas en otros mercados y, al mismo tiempo, proyectar la experiencia argentina hacia el resto de la región.

“

La Cámara mantiene una participación activa en congresos y encuentros especializados que se realizan en distintos países de América latina.

”



Entre los costos y los mitos

Las expensas siguen ocupando un lugar central en la economía de los propietarios de un consorcio de propiedad horizontal: Pero todo indica que los números comienzan a mostrar un cambio de tendencia. Mientras el costo promedio en la Ciudad de Buenos Aires supera los \$336.000 mensuales, los aumentos recientes se ubican muy por debajo de los registrados en años anteriores. Sin embargo, los gastos de personal continúan representando el principal componente del presupuesto consorcial y la morosidad ya alcanza al 17% de las unidades funcionales, un dato que preocupa a administradores y propietarios por igual. Entre los costos reales que demanda el funcionamiento de los edificios y los mitos que suelen atribuir erróneamente al administrador la responsabilidad por el valor de las expensas, resulta importante recordar que su función consiste en gestionar los recursos del consorcio, mientras que el monto final surge de los gastos necesarios para su mantenimiento y operación.



De acuerdo con los estudios más recientes en el sector, el incremento interanual de las expensas fue del 30,5%.

Las expensas son uno de esos gastos que suelen despertar cierto malhumor entre los consorcistas en estos tiempos. Y es que mientras los índices oficiales de inflación suelen arrojar cifras mensuales de entre 2% y 3%, muchas veces el costo de las erogaciones comunes de los edificios muestra incrementos por encima de esas cifras. Sin embargo, cuando se analizan los valores acumulados se empieza a advertir un cambio de tendencia.

Aunque es difícil estimar patrones por barrio, dada la gran diversidad de tipologías de edificios y departamentos, como referencia es posible decir que una unidad de tres ambientes chicos en Palermo, que cuenta con encargado pero que no tiene amenities, está alrededor de los \$300.000 en junio de este año. Claro que este valor depende de muchísimos factores, entre ellos la cantidad de viviendas por piso, la antigüedad de la construcción o los metros cuadrados.

“

Vale destacar que el índice de morosidad es bastante alto: el 17% de las unidades funcionales posee deuda.

”



El monto de las expensas no está determinado por la voluntad ni por el estilo de gestión del administrador.

Para tener una idea más representativa de los valores de las expensas en CABA y su evolución, se puede recurrir al informe mensual de ConsorcioAbierto. El último reporte, que mide mayo, arrojó que la expensa promedio en CABA fue de \$336.960, lo que significa una suba del 0,1% respecto a la de abril. Los datos surgen de los 13.000 consorcios aproximadamente que utilizan su plataforma. El incremento interanual es del 30,5%, ya que la expensa promedio en mayo de 2025 en CABA era de \$258.218.

El informe al que hacemos referencia permite a su vez identificar los principales gastos de los consorcios. En ese sentido, personal y sueldos representa el 32% del total, lo que lo convierte en el rubro más significativo. En edificios pequeños (0 a 50 UFs) se incremen-

ta, mientras que en edificios grandes (más de 200 UFs) se reduce, evidenciando economías de escala.

Le siguen los gastos operativos y de mantenimiento con un 29%, los gastos administrativos, bancarios e impositivos con un 14%, los servicios públicos con un impacto en promedio del 12% y el mantenimiento extraordinario y obras con un 9% del total.

Por último, vale destacar que el índice de morosidad es actualmente bastante alto: el 17% de las unidades funcionales posee deuda. La morosidad persistente es un indicador que refleja la situación de muchas familias, pero también impacta en la capacidad de planificación del edificio. ■

Fuente: **Diario La Nación**

 **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

Las expensas no son un “capricho” del administrador

**Comentario de la redacción
de *Propiedad Horizontal***

Cuando se analiza el valor de las expensas, es importante comprender que su monto no está determinado por la voluntad ni por el estilo de gestión del administrador.

Las expensas son, en esencia, la consecuencia directa de los gastos que genera el funcionamiento del edificio y de las obligaciones que el consorcio debe afrontar para mantener los servicios, la seguridad, el mantenimiento y la conservación de las áreas comunes.

Con frecuencia, algunos propietarios comparan las expensas de su edificio con las de otro inmueble de caracterís-

ticas aparentemente similares y concluyen que existe una diferencia injustificada. Sin embargo, esa comparación suele ser engañosa. Dos edificios que, a simple vista, parecen iguales pueden tener realidades muy diferentes: distinta cantidad de unidades funcionales, mayor o menor antigüedad, diferentes contratos de mantenimiento, consumos de servicios disímiles, necesidades de reparación particulares, equipamiento específico, cantidad de personal, incluso distintos niveles de morosidad o diferencias etarias entre los ocupantes del consorcio.



Por eso, el valor de las expensas responde a la estructura de costos de cada consorcio y no al criterio personal del administrador. Su función consiste en administrar y ejecutar las decisiones adoptadas por el consorcio, procurando la mejor utilización posible de los recursos disponibles, pero no crear gastos de manera arbitraria.

Entender esta diferencia resulta fundamental para evitar interpretaciones erróneas. Las expensas son el reflejo de los costos reales que demanda el funcionamiento del edificio. No son el resultado de un capricho administrativo, sino la consecuencia de las necesidades y obligaciones que cada consorcio debe afrontar para preservar su patrimonio y garantizar una adecuada calidad de vida a sus residentes.



Las expensas son el reflejo de los costos reales del edificio. No son el resultado de un capricho administrativo.



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

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.

Marco normativo vigente

En los últimos años, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha intensificado de manera significativa los controles vinculados a la gestión de los residuos sólidos urbanos. Este proceso ha generado un creciente número de consultas y preocupaciones en vecinos, comerciantes, gastronómicos y administradores de consorcios. La normativa vigente establece un sistema integral de responsabilidades que exige la correcta separación, disposición y trazabilidad de los residuos. Más que un cambio administrativo, se trata de una transformación cultural en la forma de gestionar los residuos. Publicamos este artículo para comprender este nuevo escenario, y que todo administrador debe saber, lo cual resulta esencial para evitar infracciones y acompañar una ciudad que redefine su política ambiental.

Por **Ana María Bonchini**, *Secretaria de Faltas*
y **Sergio Darío Abel Thau**, *Controlador de Faltas*



En los últimos años se han profundizado significativamente los mecanismos de control vinculados a la gestión de los residuos sólidos urbanos.

En los últimos años, y especialmente durante el último período, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha profundizado significativamente los mecanismos de control vinculados a la gestión de los residuos sólidos urbanos. Esta situación ha generado numerosas consultas por parte de vecinos, comerciantes, gastronómicos y administradores de consorcios, quienes observan un aumento de inspecciones, actas de infracción y sanciones relacionadas con la disposición de residuos. Frente a este escenario, resulta oportuno analizar cuáles son las obligaciones vigentes, qué conductas constituyen infracciones y cuáles son las consecuencias legales derivadas de su incumplimiento.

Marco normativo vigente

La gestión de los residuos sólidos urbanos (RSU) en la Ciudad se encuentra regulada por un conjunto de normas que conforman un sistema integral de responsabilidades para quienes generan residuos, entre ellos comercios, establecimientos gastronómicos, consorcios, industrias y particulares.

Las principales disposiciones aplicables son:

- Ley N° 1854 de "Basura Cero".
- Decreto N° 639/2007, reglamentario de la Ley 1854.
- Resolución 117-MEPHUGC-2023.
- Ley N° 451 (Régimen de Faltas de la Ciudad).
- Decreto N° 1510/97.
- Normativa complementaria actualizada al año 2026.

El objetivo común de este entramado normativo es promover la reducción de residuos enviados a disposición final, fortalecer la economía circular y garantizar una gestión ambientalmente sustentable.

Ley de Basura Cero: el punto de partida

La Ley N° 1854, conocida como Ley de Basura Cero, fue sancionada en el año 2005 y constituye la piedra angular del sistema de gestión de residuos de la Ciudad. Entre sus disposiciones más relevantes se destacan:

Separación obligatoria en origen

La norma establece la obligación de clasificar los residuos desde el momento mismo de su generación, diferenciando entre:

- Residuos húmedos u orgánicos.
- Residuos secos o reciclables.
- Residuos especiales.

Prohibición de mezclar residuos

La ley prohíbe expresamente la mezcla de residuos pertenecientes a distintas categorías al momento de su disposición para recolección.

Disposición adecuada

Los residuos deben colocarse únicamente en los horarios y condiciones establecidos por la autoridad competente.

Responsabilidad del generador

Un aspecto frecuentemente desconocido es que el generador continúa siendo responsable de los residuos hasta tanto estos sean efectivamente retirados por el sistema de recolección correspondiente.

Cómo debe realizarse la disposición de residuos

La reglamentación de la Ley de Basura Cero, contenida en el Decreto N.º 639/2007, establece pautas operativas concretas que deben observar tanto particulares como establecimientos comerciales. Entre las

principales obligaciones se encuentran:

- Utilización de bolsas diferenciadas: negras para residuos húmedos y verdes o transparentes para residuos secos reciclables.
- Respeto estricto de los horarios habilitados para la disposición en la vía pública.
- Prohibición de mezclar residuos reciclables con residuos húmedos.
- Obligación de contratar servicios privados habilitados cuando se trate de grandes generadores.
- Disponibilidad de recipientes diferenciados dentro de los establecimientos para cada tipo de residuo.

Estas exigencias no constituyen simples recomendaciones ambientales, sino obligaciones legales cuyo incumplimiento puede dar lugar a sanciones administrativas.

“ La normativa vigente no constituye una simple recomendación ambiental, son obligaciones legales cuyo incumplimiento puede dar lugar a sanciones administrativas. ”

RANKO SRL®
Ingeniería contra incendios.

+50 años ofreciendo servicios de **Calidad, Seguridad y Prevención**

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

COTIZA AL INSTANTE BRINDAMOS ASESORAMIENTO GRATUITO

rankosrl **rankosrl** **www.rankosrl.com.ar**
@ranko_srl **11 7169 5050** **atencion@rankosrl.com.ar**

Nuevas obligaciones para comercios y locales gastronómicos

La Resolución 117-MEPHUGC-2023 introdujo precisiones y actualizaciones relevantes para los generadores comerciales. Entre las medidas más destacadas se encuentran:

Residuos reciclables y horario de recolección
Se prohíbe expresamente depositar residuos secos reciclables en la vía pública fuera del horario previsto para la recolección específica del denominado “camión verde”.

Registro de generadores especiales
Determinados establecimientos que superen los volúmenes de generación fijados por la normativa deben inscribirse obligatoriamente en los registros correspondientes.

“

Los establecimientos que superen los volúmenes fijados por la normativa deben inscribirse en los registros de generadores especiales.

”



Existe una política pública orientada a consolidar una nueva cultura de gestión de residuos.

Documentación obligatoria

Los responsables deben poder acreditar la correcta gestión de sus residuos mediante:

- Contratos con operadores habilitados.
- Certificados de retiro.
- Comprobantes de disposición final.
- Documentación respaldatoria exigida por la autoridad de aplicación.

Aceites vegetales usados

Los aceites vegetales usados fueron incorporados expresamente como residuos especiales que requieren una gestión diferenciada y documentada.

Presunción de infracción

La resolución fortalece las facultades de fiscalización y establece presunciones de responsabilidad cuando residuos identificables de un establecimiento son encontrados en la vía pública fuera de los horarios autorizados.

Las sanciones: cuando el incumplimiento tiene consecuencias

La fiscalización de estas obligaciones se encuentra respaldada por la Ley N.º 451, que constituye el régimen sancionatorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Entre las infracciones más frecuentes se encuentran las siguientes:



- **Electricidad**
- **Porteros eléctricos**
- **Requisitos A.R.T.**
- **Tableros en general**
- **Iluminación de emergencia**
- **Instalación de jabalinas certificadas**
- **Corrección de factor de potencia**

4806-2758 / 4805-9162

ATENCIÓN DE URGENCIAS LAS 24 HS
DE LUNES A DOMINGO

Pacheco de Melo 2475 PB "A" (C1425AUA) C.A.B.A.
Tel.: 4806-2758 / 4805-9162
dallavalle@dallavalle.com.ar / www.dallavalle.com.ar



Infracción	Sanción
Disposición de residuos fuera de horario o sin separación adecuada	Multa de 200 a 5.000 UF y posible clausura
Obstrucción a la inspección o negativa a exhibir documentación	Multa de 500 a 10.000 UF
Falta de contenedores diferenciados o mezcla de residuos	Multa de 200 a 3.000 UF y clausura preventiva
Residuos colocados sin bolsas adecuadas o sin identificación	Multa de 200 a 2.000 UF
Grandes generadores sin contrato con operador habilitado	Multa de 1.000 a 20.000 UF y clausura

Debe recordarse que el valor de la Unidad Fija (UF) se actualiza periódicamente, por lo que los montos económicos de las sanciones pueden alcanzar cifras considerablemente elevadas.

Las novedades normativas hacia 2026

El proceso de actualización normativa continúa avanzando y ha incorporado nuevas obligaciones para determinados sectores. Entre las disposiciones complementarias más relevantes se destacan:

Actualización de operadores habilitados

La Resolución APRA 2025 actualizó el padrón de operadores autorizados para la gestión de residuos especiales, incluyendo aceites vegetales usados, cartón compactado y vidrio.

Etiquetado obligatorio

La Disposición DGTALMAEP 2025 incorporó la obligación de identificar bolsas y contenedores en establecimientos con habilitación

gastronómica, fortaleciendo la trazabilidad de los residuos.

Ampliación del concepto de Gran Generador

La Resolución MEPHUGC 2026 amplió la obligación de registración para establecimientos que:

- Posean una superficie superior a 150 m².
- Generen más de 50 kilogramos diarios de residuos húmedos.

Integración con recicladores urbanos

El Acuerdo GCBA-Asociaciones de Recicladores Urbanos 2025 promovió la incorporación de puntos verdes privados con reconocimiento oficial para los establecimientos adheridos.

Una nueva cultura de gestión ambiental

La creciente actividad fiscalizadora no debe interpretarse únicamente como un endurecimiento del régimen sancionatorio. Detrás de estas medidas existe una política pública orientada a consolidar una nueva cultura de gestión de residuos basada en la separación en origen, la recuperación de materiales re-

ciclables y la reducción del impacto ambiental.

Para comerciantes, gastronómicos, administradores de consorcios y vecinos, conocer las obligaciones vigentes ya no constituye una cuestión meramente ambiental, sino también una necesidad jurídica y económica.

La correcta gestión de los residuos no solo contribuye a una ciudad más sustentable, sino que evita infracciones, multas y eventuales clausuras que pueden afectar significativamente el normal desarrollo de las actividades.

La Ciudad, definitivamente, ha comenzado a mirar los residuos con otros ojos. Y espera que quienes los generan hagan lo mismo.



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 1° piso A • CABA • Tel./Fax: 011 4782 8237 (Líneas Rotativas)

Prevenir para vivir

El monóxido de carbono representa uno de los riesgos más serios y, al mismo tiempo, más invisibles dentro de los edificios de propiedad horizontal durante la temporada invernal. Su carácter imperceptible lo convierte en una amenaza que exige atención constante y medidas de prevención sostenidas en el tiempo. En este contexto, la responsabilidad del administrador de consorcios adquiere una relevancia central en la protección de la vida de los residentes, sobre todo en la supervisión y promoción de controles de las instalaciones comunes. Cada decisión preventiva, cada mantenimiento oportuno y cada advertencia a los vecinos puede evitar consecuencias irreparables. La concientización dentro del consorcio se convierte así en una herramienta clave de gestión responsable. El administrador actúa como nexo entre la normativa, los profesionales técnicos y la comunidad de propietarios e inquilinos. Asumir este rol con seriedad implica comprender que la prevención no es opcional, sino una obligación ética y profesional. En materia de monóxido de carbono, administrar bien también significa cuidar vidas.



Con la llegada de las bajas temperaturas aumenta el uso de artefactos destinados a calefaccionar los hogares. Sin embargo, también se incrementa el riesgo de intoxicaciones e incluso muertes evitables.

El monóxido de carbono es una amenaza silenciosa que exige máxima prevención y cuidado.

Con la llegada de las bajas temperaturas aumenta el uso de estufas, calefactores y otros artefactos destinados a calefaccionar los hogares. Sin embargo, también se incrementa un riesgo que cada año provoca numerosas intoxicaciones e incluso muertes evitables: el monóxido de carbono. Se trata de un gas altamente tóxico que se produce por la combustión deficiente de gas natural u otros combustibles. Su principal peligro radica en que es imperceptible: no tiene olor, color ni sabor, y tampoco provoca irritación en los ojos o en las vías respiratorias. Por eso se lo conoce como “el asesino silencioso”.

En los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la prevención no depende únicamente de los habitantes. **Los administradores tienen una responsabilidad fundamental en la supervisión, mantenimiento y control de las instalaciones comunes que pueden afectar la seguridad de todos los ocupantes.**

Más allá de la administración

La gestión de un consorcio no se limita a aspectos contables o administrativos. La seguridad de los residentes forma parte de las obligaciones esenciales de una buena administración.

Conductos de ventilación obstruidos, artefactos defectuosos en espacios comunes, salidas de gases deterioradas o falta de controles periódicos pueden convertirse en factores de riesgo que comprometan la salud de los habitantes.

Por ese motivo, resulta indispensable que los administradores promuevan una política activa de prevención, impulsando controles periódicos y campañas de concientización entre los propietarios e inquilinos.

Medidas preventivas que no deben descuidarse

Entre las principales recomendaciones para evitar intoxicaciones por monóxido de carbono se destacan:

- Mantener los ambientes correctamente ventilados.
- Verificar que las rejillas y conductos de ventilación permanezcan libres de obstrucciones.
- Realizar controles anuales de estufas, calefactores, termotanques y demás artefactos a gas mediante gasistas matriculados.
- Revisar periódicamente los sistemas de evacuación de gases.
- No dormir con estufas encendidas.
- No utilizar hornallas ni hornos para calefaccionar ambientes.
- Recordar que los artefactos que no sean de tiro balanceado no deben instalarse ni utilizarse en dormitorios o baños.



- 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

La importancia de informar a los residentes

La prevención también pasa por la comunicación. Una práctica recomendable para los administradores consiste en difundir periódicamente avisos de seguridad en carteleras, grupos de comunicación del consorcio, correos electrónicos o circulares informativas. Muchas veces, una simple advertencia puede evitar una tragedia.

Asimismo, es conveniente recordar a los residentes cuáles son los síntomas más frecuentes de una intoxicación por monóxido de carbono:

- Dolor de cabeza.
- Mareos.
- Náuseas y vómitos.
- Debilidad o cansancio inusual.
- Somnolencia.
- Pérdida de conocimiento.

Ante la presencia de estos síntomas, especialmente cuando afectan a más de una

persona del mismo ambiente, se debe ventilar inmediatamente el lugar, abandonar el espacio contaminado y buscar asistencia médica urgente.

Prevenir también es administrar responsablemente

La prevención del monóxido de carbono no admite improvisaciones. Cada control realizado, cada conducto revisado y cada acción de concientización representan una inversión directa en la seguridad de quienes habitan el edificio.

Los administradores ocupan una posición estratégica para impulsar estas medidas y generar una verdadera cultura preventiva en los habitantes del consorcio.

Porque cuando se trata de monóxido de carbono, la mejor respuesta siempre es anticiparse. Y en materia de seguridad, prevenir no sólo es una buena práctica de gestión: es una responsabilidad que puede salvar vidas.

**MONÓXIDO DE CARBONO:
SINTOMAS DE INTOXICACIÓN**

ANTE LOS PRIMEROS SINTOMAS, ES NECESARIO VENTILAR EL AMBIENTE Y RECURRIR A UN CENTRO DE SALUD

 DOLOR DE CABEZA	 NAUSEAS O VOMITOS	 MAREOS Y CANSANCIO	 LETARGO O CONFUSION	 DESMAYOS O CONVULSIONES	 ALTERACIONES VISUALES
----------------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	----------------------------------

Actuá rápido

Qué hacer ante cualquier síntoma, sospecha de intoxicación o emergencia:

- Retirá inmediatamente a las personas del ambiente contaminado.
- Abrió puertas y ventanas para ventilar el lugar.
- Comunícate inmediatamente con el SAME (Línea 107).

En todos los casos, concurrir al hospital más cercano. Estos son los servicios de Toxicología que atienden las 24 horas:

- Hospital de Niños Ricardo Gutiérrez (Gallo 1330) | 4962-6666 / 2247
- Hospital de Niños Pedro Elizalde (Av. Montes de Oca 40) | 4300-2115
- Hospital General de Agudos Juan A. Fernández (Cerviño 3356) | 4801-7767 / 4808-2655

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

CORRESPONDIENTES AL BIMESTRE JUNIO/JULIO 2026

Valores 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

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.) **\$ 450.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 20.800** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 17.500** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 15.600** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 14.400** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 12.800** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 10.900** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 9.500** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE C

Tipología: Consorcios con servicios comunes e individuales de cada departamento

Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 555.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 25.600** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 21.100** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 18.600** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 16.700** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 15.200** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 13.700** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 10.900** 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. **\$ 680.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 27.300** por unidad adicional

De 41 a 50 U.F. **\$ 25.900** por unidad adicional

De 51 a 60 U.F. **\$ 22.800** por unidad adicional

De 61 a 70 U.F. **\$ 21.500** por unidad adicional

De 71 a 80 U.F. **\$ 18.500** por unidad adicional

De 81 a 100 U.F. **\$ 16.800** por unidad adicional

De 101 U.F. en adelante **\$ 13.700** por unidad adicional

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS: CLASE A

Tipología: Consorcios con servicios comunes, y/o centrales y/o de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza /sector parqueado, etc.). Mínimo hasta 20 U.F. **\$ 897.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 28.400** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 26.900** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 25.600** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 23.700** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 22.800** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 21.100** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 18.400** 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. **\$ 1.112.000** Unidades Funcionales posteriores a 20 unidades (por Unidad Adicional - U.A.)

De 21 a 40 U.F. **\$ 31.200** por unidad adicional
 De 41 a 50 U.F. **\$ 28.400** por unidad adicional
 De 51 a 60 U.F. **\$ 26.600** por unidad adicional
 De 61 a 70 U.F. **\$ 25.700** por unidad adicional
 De 71 a 80 U.F. **\$ 23.900** por unidad adicional
 De 81 a 100 U.F. **\$ 22.800** por unidad adicional
 De 101 U.F. en adelante **\$ 19.300** 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 **\$ 5.500.000**

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:

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

Certificaciones

Certificado de expensas
\$ 95.000

Confección y firma de declaraciones juradas: laborales, previsionales, fiscales y judiciales.

Cada certificado
\$ 150.000

RPA Ley 941 / Gob. Bs. As. DDJJ Anual por consorcio.
\$ 195.000

FRENTEK

Ing. Hector Eyherremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
 PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
 HERRERIA DE EXTERIOR
 HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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



RPA Disposición DI 2024-1146 GCABA-DGDYPC:

Gestión administrativa del código QR o lynk hipervínculo **\$ 50.000**

RPA Escaneo mensual sobre toda la documentación que incluyen las expensas para colgar en un sitio web ante la solicitud de los propietarios. **\$ 95.000**

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. **\$ 95.000**

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro cuando la asamblea extraordinaria es solicitada por el consorcio. **\$ 95.000**

Mediación 2

Asistencia del administrador en representación del consorcio, por cada audiencia en trámites de mediación. **\$ 119.000**

Gestión Administrativa

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

\$ 149.000

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**

\$ 41.000

CABA - DDJJ Registro de Empleadores

\$ 179.000

ANSES - Certificación de servicios y remuneraciones.

\$ 256.000

ART - Liquidación de siniestros. (Por vez).

\$ 75.000

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

\$ 250.000

Rendición de cuentas final y traspaso administración

\$ 249.000

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.

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

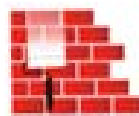
Jurídico

Consulta: Es un complejo de triplex para acceder a los tanques de agua hay que ingresar por el interior de algunas unidades funcionales. Hay propietarios que compraron el departamento con ese acceso cerrado. El tema es que cuando ocurre alguna emergencia, sí o sí hay que ingresar por fuera, contratando escaleras y seguros de altura para el proveedor. ¿Qué herramientas tiene el consorcio para poder resolver esta cuestión?

Respuesta: Sin duda que es una situación rara e incómoda. Se debe tener acceso a los tanques y el mismo reglamento obliga a dar acceso a la unidad en caso de ser necesaria, priorizando a la comunidad. No podemos librar opinión por no tener registro arquitectónico. En primer lugar, se tendrá que llamar a asamblea y pautar un protocolo obligatorio con sanciones a quien no lo cumplan, pero se tendrá que buscar una acción que sea permanente en lo arquitectónico y funcional para tener un ingreso desde el exterior, ya que sino los propietarios de donde se tiene que ingresar, tendrían que dejar las llaves a terceros desconocidos y no es lógico. Por el momento, es obligatorio dar paso para atender el sector y, en caso de no encontrarse, facilitar el número de un responsable para la apertura.

Consulta: En el consorcio que administramos se hizo un trabajo de reparación, pulido y plastifi-

cado del parquet del hall de entrada. El encargado y el proveedor colocaron cinta de seguridad de corte para que los propietarios e inquilinos transitaran, por un lado, para evitar que pisaran sobre el parquet que aún estaba fresco. El inquilino del 5° D, saltó esa cinta de corte y caminó donde aún estaba húmedo, dañan-



OBRAS Y PINTURAS SRL

Ing. Civil Ricardo Bonoris

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

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

CERTIFICADOS POR



Solicita tu presupuesto

TELEFONOS: 11-40518800 / 11-54696870

obrasypinturas@gmail.com

www.obrasypinturas.com



do el trabajo, ya que quedaron impregnadas las pisadas. Tengo la grabación de las cámaras donde se observa que este señor salta la cinta de seguridad y pisa dañando el trabajo. Le reclamé al inquilino y a la inmobiliaria. La inmobiliaria quiere que se ponga el cargo directo en expensas a la unidad de la factura del parqueterista que tuvo que acudir nuevamente a resarcir el daño de esa pisada.

Entiendo que el accionar del consorcio debería ir hacia una mediación con la propietaria y, eventualmente, juicio civil por daños. Ya que si se lo pongo como cargo directo/particular a la unidad en la expensa me lo pueden impugnar eventualmente en un juicio por deuda de expensas, tengo entendido. Quedo atento a su respuesta.

Respuesta: Con agrado observo que su línea de razonamiento es jurídicamente correcta, en la mayoría de los casos los administradores aplican el gasto como particular, pero pueden ser impugnados por no ajustarse a derecho.

El procedimiento es reclamar por el daño tal como lo establece el Código Civil y Comercial en sus artículos que parten del 1740 y se basan en el principio de reparación plena, en él se obliga a quien causa el daño ilícito o contractual al reestablecer la situación al estado anterior al hecho generador del daño. Aunque si el gasto es menor y no afecta el patrimonio sustancialmente, los administradores suelen im-

putarlo como gasto particular con factura a nombre del causante, muchos tienen suerte y suelen cobrarlo sin reclamos.

No obstante, el procedimiento es CD intimando a resarcir el daño y se aplica el monto más los gastos incluyendo la formalidad del reclamo como el envío de la CD. De no obtener respuesta, se inicia mediación previa por daños y perjuicios, y recién luego con demanda.

Consulta: ¿Los inquilinos pueden participar en las asambleas de consorcio, ordinarias y/o extraordinarias? En caso afirmativo qué derechos y obligaciones poseen.

En la citación a las asambleas, enviadas por mail, ¿hay que tenerlos en cuenta?

En el caso de representación, ¿los inquilinos pueden representar un propietario?

Respuesta: El inquilino no puede participar en las asambleas, sean ordinarias o extraordinarias. Ese derecho está reservado a propietarios y así está reflejado en el Código Civil y Comercial. Pero el propietario puede dar representación a terceros para ser representado, y el inquilino está dentro de esos terceros. Si desean estar de oyentes sin poder otorgado por un propietario, sin voto, pero con voz, será la asamblea la que autorice su presencia.

Consulta: En el edificio de enfrente al que administro pusieron unas luces azules, que además de dar mal aspecto, le dan de lleno en la ventana a un propietario.

¿Se puede hacer algo al respecto? Como administración qué tipo de reclamo se puede hacer, o dónde

debería dirigirse el propietario afectado?

Más que nada nos interesa entender si esto se trata de un problema que debe resolver la administración o el propietario de forma particular, pero también saber dónde debemos dirigirnos para dicho reclamo.

En otro consorcio que administramos sucedió que están reparando el frente del edificio de al lado, realizaron un hidrolavado y ensuciaron completamente dos balcones de nuestro edificio.

Son casos similares en cuanto al reclamo porque no son problemas que surgen dentro de los edificios que administramos

sino que somos los perjudicados.

Respuesta: En apariencia no se está cometiendo ninguna infracción a las normas. Al ser un tema estético subjetivo, no se puede aplicar el artículo 1973 del Código Civil y Comercial o el Código de Contravención de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ya que no está produciendo afectación por intensidad lumínica, repetición, no se caracteriza por ser una luz intrusa, que es cuando la luz artificial no deseada ingresa a espacios perturbando el confort de los ocupantes. Lamentablemente para el vecino, es la regulación de las normas urbanísticas las que no le dan herramientas.

Dr. Carlos A. Martínez de Luco

Asesor legal

Consulta: En el edificio que administro el artículo décimo del reglamento de copropiedad dice, textual que “el copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales establecidas o con el aporte que le corresponde al fondo de reserva, en los plazos previstos en el artículo anterior, o con los que le correspondan para gastos extraordinarios en los plazos fije la asamblea de copropietarios, o con el pago de cualquier importe vinculado con la copropiedad, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la fecha

que debió hacerse el pago, hasta que lo satisfaga, un interés punitivo compensatorio a favor de quien resulte haber adelantado los fondos, del 3% mensual de la deuda pasados tres días corridos desde la fecha máxima que se debió hacer el pago, previa notificación que por telegrama colacionado le hará el administrador por vía ejecutiva”.

Con referencia al artículo anterior dice que todos los gastos de las expensas se deben realizar del 1 al 5 de cada mes. Nuestro consorcio lo hace del 1 al 10 de cada mes, luego de eso les co-



bramos 3% de intereses punitivos por el pago realizado fuera de esa fecha.

Lo que necesitamos saber es si resulta correcto que le cobremos ese 3% a las personas que pagaron después del 10 de cada mes, y si ese porcentaje se los cobramos a todos por igual, ya sea a la persona que pagó el 12, el 25 o el 30 del mes.

Actualmente el sistema calcula el 3% de interés a partir de que el vecino abona las expensas a partir del día 11 de cada mes, sin importar si lo realiza el 11, el 15, el 20 o el 30 del mes. ¿Eso es correcto?, ¿o deberíamos calcular ese 3% pero en proporción al día del mes en el que abona la expensa? ¿Es correcto según lo que dice el reglamento que es copia textual que sea de esta manera a todos por igual, independientemente del día de pago?

Respuesta: Conforme narrado en la consulta, y con el reglamento a la vista, el artículo décimo determina el 3% de interés mensual sobre quienes efectúen pagos en forma posterior del día 5. No surge de otra documentación acompañada el cambio del día 1 al 10. (diferente plazo a lo expresado en el reglamento). Este interés punitivo (mensual, no diario), es independiente si el pago se efectúa en cualquier día luego del vencimiento. Por consiguiente, no reviste diferencia si fue realizado el día 15 o 20, será de aplicación el 3%.

Consulta: Una propietaria reclamó por murciélagos que anidaron en el taparrollo de la ventana del dormitorio. Enviamos la em-

presa que hace control de plagas, quien ahuyentó a los murciélagos y procedió a sellar el taparrollos. Al liquidar el gasto en expensas de enero/26, varios propietarios enviaron reclamo por mail a la administración, por considerar que es un gasto particular que no corresponde al consorcio. ¿Que dice la normativa vigente sobre este tema ?

Respuesta: Conforme narrado en la consulta, sin reglamento a la vista, se aclara que los murciélagos se encuentran protegidos por la Ley de Fauna 22.421. Es correcta la actuación de la empresa realizada, ahuyentar y sellado de taparrollos. Atendiendo a que, en forma preventiva, debería efectuarse el sellado de taparrollos de las demás unidades funcionales para evitar que vuelvan y se instalen en otra (pudiendo conllevar el riesgo de la transmisión de enfermedades zoonóticas). Su tratamiento se basa en el alejamiento, limpieza, desinfección, exclusión, pudiendo constituir un problema de salubridad y por su conducta suelen volver al lugar/otras UF. Por consiguiente, si bien el taparrollos se encontraría dentro de la UF, formaría parte de la fachada y, el gasto efectuado en relación con la contratación de la empresa de control de plagas para sellar el taparrollos de persiana, en forma preventiva en el resto de las UF, a los fines de evitar problemas de salubridad y seguridad en el edificio, corresponderá al consorcio.

Consulta: El consorcio que administramos se terminó de edificar en 2018, nosotros administramos hace 2 años, y suele ocurrir (no de forma permanente) que por las canillas de agua fría sale

agua caliente. Tiene termotanques centrales. Las consultas son: ¿Se le puede reclamar a la constructora? La constructora todavía tiene casi mayoría de unidades funcionales. En caso de poderse, ¿qué acciones debemos tomar?.

Respuesta: Conforme lo narrado en la consulta, se aclara en principio que existe viabilidad en el reclamo. Se sugiere el asesoramiento de un profesional particular.

Consulta: El titular del 5° C estaría alquilando de manera temporaria su departamento. Situación confirmada por la mayoría de los propietarios. El punto es que más allá que no me han exhibido el certificado de alquileres temporarios CABA, el reglamento no estipula ese destino. Pero lo peor de todo es que están dejando las llaves dentro de un candado en la vereda, lo que representa un peligro de seguridad edilicia. Quisiera saber qué se puede hacer al respecto.

Respuesta: Conforme narrado en la consulta y con reglamento a la vista, en el artículo séptimo del reglamento analizado se determina el destino de los diferentes sectores, siendo estos: Sector 1- Local UF1 Comercio,

Sector 2 Cocheras- UCI (4 automóviles) y sector departamentos UF 2-28 con destino vivienda familiar, estudio profesional o consultorio para el ejercicio de profesión liberal y sus limitaciones. Por consiguiente, no se encuentra permitido el uso comercial de las mismas.

El alquiler temporario a través de la modalidad de plataforma tiene basamento en una actividad comercial a fin de brindar servicios turísticos, por ende, se considera el alquiler temporario como actividad comercial. Si un propietario realizara el alquiler de la unidad funcional de esta manera, es pasible de acción de desalojo y multa pecuniaria, debiendo ser intimado fehacientemente por la administración a fines de hacer cesar la infracción (conforme artículo 2069 CCyCN que se transcribe):

Artículo 2069. Código Civil y Comercial Nación. Régimen. "En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones".

Dra. Marina Leder
Asesora legal



Consulta: ¿Cómo es el procedimiento para aplicar el artículo 2060 a 2062 del Código Civil y Comercial para el voto de los ausentes? ¿Cómo se computan las oposiciones, conformidades y, sobre todo, cómo se computa el voto de los que guardaron silencio, también en qué momento se agregan, si al final de la primera acta o al final del último cuarto intermedio? Por otro lado, ¿cómo se procede cuando hay cuarto intermedio ya que nunca estuve en una situación así?

Respuesta: El artículo 2060 del CCyCN establece que “la mayoría de los presentes pueden proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que estos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.”

Los propietarios ausentes votan la propuesta por medio fehaciente (domicilio electrónico denunciado) se considera a favor por omisión, es decir no responden o pueden votar en contra de la misma. Sugiero que se envíe el acta y voten por los puntos deliberados y se sumen los votos a la propuesta.

El cuarto intermedio es una ventana de tiempo entre la primera asamblea y la final, por lo tanto, se vuelve a convocar para tratar los temas pendientes, y con el mismo procedimiento que en el acta original.

Consulta: Un propietario alquila su unidad por la modalidad Airbnb, y el consorcio me solicita que por

temas de seguridad se le debería solicitar a cada inquilino que ocupe la unidad, un informe de antecedentes penales. ¿Legalmente lo puedo hacer, o esto es un tema del propietario?

Respuesta: El artículo Tercero del Reglamento de Propiedad Horizontal establece que “Las unidades serán destinadas a vivienda familiar únicamente, ejerciendo en cuanto al uso a ellas los derechos emergentes del dominio, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 13.512 y las que resulten de lo dispuesto en el presente Reglamento. Queda terminantemente prohibido dar a las unidades otro destino del ya mencionado o destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buenas costumbres o buen nombre del edificio.”

Por todo lo expuesto, ningún propietario puede alquilar su unidad funcional cambiando el destino como sería el alquiler temporario (solo permite vivienda familiar). Asimismo, está prohibido expresamente en el Reglamento cualquier cambio de destino.

Sugiero convocar una asamblea extraordinaria, en la cual se establezca el cese del alquiler temporario, caso contrario el administrador quedará facultado para iniciar las acciones legales que correspondan, según el Artículo 2067 del CCyCN.

Consulta: Me dirijo a usted en mi carácter de propietaria de la unidad funcional N°17 y cochera en unidad funcional N°10, con el objeto de solicitar la autorización correspondiente para la instalación de un cargador de vehículo eléctrico en mi cochera del edificio. La instalación requerirá la canalización de conductores externos nor-



MADERO CLEANERS



Más de **15 años** garantizando
espacios impecables.

SOLUCIONES DE LIMPIEZA PENSADAS PARA VOS

www.maderocleaners.com.ar



malizados conforme a IRAM 2178 alimentados desde mi medidor hasta la cochera. El cable de alimentación de la estación de carga quedará protegido con un interruptor diferencial e interruptor termomagnético conforme a las normativas AEA 90364-7-722 (reglas particulares para las instalaciones en lugares y locales especiales, sección 722: suministro a vehículos eléctricos).

Cabe destacar que la energía consumida será asumida exclusivamente por mi unidad funcional, por lo tanto, no generará gasto alguno para el consorcio ni para la administración. No representa riesgo alguno de sobrecarga, incendio, electrocución ni afectación de ningún tipo a las instalaciones comunes, otras unidades funcionales ni a personas.

Preciso dar respuesta al propietario y saber si como administradora del edificio debo tomar algún

tipo de recaudo o realizar alguna notificación previa a cursar la autorización.

Respuesta: El artículo 2053 del CCyCN establece que "Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas o partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, grava o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que solo beneficia a un propietario."

Por todo lo expuesto, sugiero que atento a la solicitud del propietario de instalar un cargador de automóvil en la cochera, que asimismo consta con la ampliación y/o modificación del tendido eléctrico para sustentar dicha carga, se solicite a la compañía de seguros un informe que prevea si ante un posible siniestro la póliza vigente responderá favorablemente al consorcio o si es causal de rechazo por riesgo futuro.

Por otra parte, en la asamblea convocada para deliberar el tema mencionado, se deberá

ANTARES MANTENIMIENTO INTEGRAL  **4750.2250 / 011.5179.2523**

<p>CONFIA EN LA EXPERIENCIA!</p> <p>GASISTAS MATRICULADOS</p> <p>HOGARES, CONSORCIOS COMERCIOS E INDUSTRIA</p> <p><small>Antares construcciones 4750.2250 011.5179.2523 www.antaresconstrucciones.com.ar</small></p>		<p>CONFIA EN LA EXPERIENCIA!</p> <p>PLOMERIA ALBAÑILERIA</p> <p>TRABAJOS DE ALTURA</p> <p>IMPERMEABILIZACION </p> <p><small>Antares construcciones 4750.2250 011.5179.2523 www.antaresconstrucciones.com.ar</small></p>
---	---	--

presentar el informe de la aseguradora y en el supuesto que los propietarios decidan aprobar la instalación deberá contar con la aprobación expresa y unánime de todos los propietarios integrantes del consorcio, conforme al artículo 2061 del CCyCN.

Completa el informe de la **Dra. María de los Ángeles Rodríguez**, la opinión del **Arquitecto Antonio Aguel**, asesor técnico municipal de la CAPHyAI:

En principio, desde el punto de vista técnico municipal no hay normativa específica expresa al respecto en el código de la edificación de CABA ni en los Reglamentos técnicos, no estableciendo normativas técnicas determinadas para la instalación de cargadores eléctricos vehiculares en consorcios o edificios privados; si las hay para espacios públicos.

No obstante, tratándose de una intervención, modificación y/o ampliación de la instalación eléctrica del edificio, dado que se trata de una instalación comunitaria conforme a los aspectos técnicos y características reglamentarias, requiere como primera medida contar con la autorización del consorcio, y además cumplir con los permisos respectivos por parte de la AGC del GCBA, Departamento Instalaciones Eléctricas, para su modificación y ampliación.

Para el correspondiente permiso de obra de la instalación debe presentarse el proyecto con planos, diagrama unifilar, certificado de homologación del cargador, seguro de responsabilidad civil, etc.; debiendo ser realizada a través de un profesional matriculado. Para esto se requiere previamente de la evaluación técnica y reglamentaria de factibilidad de la instalación eléctrica por parte de un profesional matriculado, su estudio, proyecto y determinación de obras necesarias de ejecutar en el edificio, y el

Finalmente, sugiero ver la nota publicada en nuestra revista N° 389, donde se desarrolla este tema desde distintos puntos de vista.

Dra. María de los Ángeles Rodríguez

Asesora legal

cumplimiento entre otras normativas de la AEA (Asociación Electrotécnica Argentina) 90364-7-722 reglas particulares para las instalaciones en lugares y locales especiales, sección 722: suministro a vehículos eléctricos, y el Cod. Edificación y Reglamentos técnicos GCBA) en cuanto a la intervención, ampliación o mejora sobre la instalación general de la instalación eléctrica del edificio. Para esto se requiere el correspondiente permiso con el proyecto y presentación de planos, diagrama unifilar, certificado de homologación del cargador, seguro de responsabilidad civil, etc.; debiendo ser a través de un profesional matriculado.

Llegado el caso de no contar el edificio con la potencia y condiciones necesarias (tablero eléctrico con protecciones adecuadas de 8 polos por cargador, puesta a tierra con resistencia menor a 10 ohm, potencias aptas para carga lenta o media, con conexiones preferentemente trifásicas para equipos de 22 kW, etc.) deberá presentar entre otras cosas, ante la empresa de servicio la factibilidad de aumento de potencia de suministro. El estudio y evaluación previa sobre la instalación, servirá también para que el consorcio evalúe la posibilidad y/o conveniencia de otorgar la autorización pertinente de su parte si así lo considera. Por lo tanto, dicha autorización depende y queda a criterio del consorcio por asamblea.

Arq. Antonio Aguel

Asesor Técnico Municipal

Consulta: Mi consulta tiene que ver con la apertura de una cuenta bancaria. Al respecto, le comento que en el Banco Ciudad presenté toda la documentación para la apertura de la cuenta corriente del consorcio que administramos, incluyendo copia de la matrícula. En el acta de asamblea está designada como administradora del consorcio Administración Plotek SRL.

Según el Banco Ciudad, uno de los firmantes de la cuenta debe tener matrícula del Registro Público de Administradores, de lo contrario no pueden abrir la cuenta e informan: Aunque la SRL sea la entidad

que administre, la ley exige que una persona física vinculada (gerente o apoderado) esté debidamente habilitada. Por ende, es imprescindible que al menos uno de los gerentes complete el curso de administradores de consorcios y obtenga la matrícula correspondiente.

Si la administradora es una SRL que fue habilitada por el RPA, obviamente como persona jurídica, tiene que ser representada por sus socios, por lo menos uno de ellos hizo el curso porque de otra manera nunca le hubieran otorgado la matrícula a la SRL.

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



Respuesta: Atento a lo vertido, cabe manifestar que cada entidad bancaria tiene su propio estatuto con determinadas pautas y circulares emanadas de su entidad central. La cual, en algunos casos difiere de otros bancos. Por ende, surge que, la sociedad (en este caso la SRL), como persona jurídica, puede administrar consorcios, siempre que tenga inscripta a la empresa como tal.

No obstante, la exigencia de dicha entidad sería que, para poder cumplir con la inscripción, resultaría necesario que una "persona física" asociada a la empresa (en este caso lo será el socio gerente de la SRL) se encuentre registrado y cuente -además- con la matrícula de administrador otorgada por el RPA del GCBA.

Con la exigencia a su vez, que dicha persona física debió haber realizado el curso exigido por el ente de contralor (de 60 horas de duración), como así también, que tenga aprobado el examen correspondiente.

En este caso, exige el banco que el representante legal o administrador del consorcio, quien actúa en representación de la SRL, necesitaría tanto la capacitación, como la inscripción en la matrícula pertinente.

Por ello, se señala en la comunicación enviada por la entidad bancaria que, "aunque la SRL sea la entidad que administre, la ley exige que una persona física vinculada (gerente o apoderado) esté debidamente habilitada. Por ende, es imprescindible que al menos uno de los gerentes complete el curso de administradores de consorcios y obtenga la matrícula correspondiente".

Por lo cual, de no cumplir con dichas pautas (exigidas) debería intentar efectuar un planteo a la entidad bancaria. No obstante, debo advertir que en la práctica los mismos (por lo general) son rechazados. De lo contrario podría intentar solicitar una reunión con los gerentes del banco, haciendo referencia que la administración Plotek SRL tiene una vasta trayecto-

ria administrando del modo y forma en el cual lo vienen haciendo.

Consulta: Les hago una consulta formal sobre todo lo que debe tener una convocatoria a una asamblea, puntualmente el siguiente párrafo: "A los efectos de las decisiones tomadas en la presente asamblea se va a tener en cuenta lo dispuesto en el art. 2060 Capítulo 5 del Código Civil y Comercial."

Respuesta: Atento a lo vertido, cabe manifestar que, el referido artículo establece lo siguiente: Artículo 2060.- Mayoría absoluta. "Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.

La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea".

Dicho artículo establece pautas sobre las asambleas que todo administrador -a esta altura- debe conocerlas. Habida cuenta que el CCyCN se encuentra en vigencia desde agosto de 2015. Sobre todo, la cuestión atinente a la notificación a los ausentes a la reunión. Como también, que, el derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.



Consulta: Nuestra consulta está relacionada con la impermeabilización y pintura en partes comunes del edificio, exterior, medianeras, frente y contra frente. Adjuntando reglamento de copropiedad. Consultando acerca de un trabajo de pintura en el edificio que es por expensa ordinaria, ¿puede por decisión de la asamblea que lo trata pasar a ser por expensa extraordinaria?

Respuesta: Atento a lo vertido cabe manifestar que, tanto la impermeabilización como la pintura en partes (o sectores) comunes de un edificio, exterior, medianeras, frente y contra frente, deberá tratarse como “expensa o gasto ordinario”, en virtud que dicho trabajo hace al mantenimiento mismo de todo edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, habida cuenta que, ni la cuantía, ni la importancia del gasto lo convierte a éste en una expensa ordinaria.

Por tales razones -reiteradamente- se ha dicho que, 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. Y así deberá tratarse.

En tal sentido el Dr. B. Orfila sostiene que: “si el consorcio tiene que revocar y pintar íntegramente el frente del edificio, reparar 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. Ni la envergadura ni la cuantía económica del gasto lo convierte a éste en una expensa común extraordinaria”.

En cambio, las expensas comunes extraordinarias, constituyen un supuesto de absoluta excepción, pues comprenden aquellos gastos decididos por los copropietarios en asamblea con miras al embellecimiento o mejor funcionalidad de los bienes comunes (p.ej. remodelación del hall de entrada, equipamiento del salón de usos múltiples, etc.), y están previstas en el cuarto párrafo del artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Dr. José Luis Alonso Gómez
Asesor jurídico

Consulta: En el garaje del edificio que administramos un inquilino dice que en vez de colocar un automóvil pone una bicicleta eléctrica y un remolque que utiliza también en la bicicleta para pasear con sus hijos. El reglamento informa que pueden guardarse solamente autos. ¿Se puede hacer

algo en estos casos o la bicicleta y remolque son tomados como automotor? Adjunto reglamento.

Respuesta: En los últimos tiempos, hemos observado una evolución en la movilidad urbana. Actualmente circulan bicicletas eléctricas cuyas prestaciones técnicas se equiparan a las de motocicletas de baja cilindrada. Hasta

el momento, no ha sido motivo de conflicto el guardado de motocicletas en las cocheras, siempre que el Reglamento de Propiedad Horizontal se refiera genéricamente a “vehículos, automotores” o incluso “automóvil”.

En el caso bajo análisis, el rodado cuenta además con un carro accesorio. En mi opinión, previa asamblea que lo convalide, podría permitirse que el propietario haga uso de su espacio de cochera para este fin. Se sugiere como medida preventiva exigir al propietario un seguro de robo, así como realizar una consulta con el productor de seguros del consorcio para encuadrar esta situación y cubrir eventuales contingencias, para que tengan cobertura en caso de siniestros.

Finalmente, resultaría necesario convocar a una asamblea de propietarios para someter esta cuestión a su consideración, permitiendo que dicho órgano establezca el criterio a seguir respecto a estos nuevos tipos de vehículos ya que el término utilizado en el reglamento de propiedad horizontal es “automotor”, cuya definición es: “1. Dicho de una máquina, de un instrumento o de un aparato: Que se mueve sin la intervención directa de una acción exterior. Aplicado a vehículos de tracción mecánica, usado también como sustantivo masculino. 2. Perteneciente o relativo a los vehículos automotores, especialmente los automóviles”.

Consulta: Administramos un edificio que tiene unidades de vivienda y cocheras que corresponden a algunos propietarios. El tema es que aquellos que no tienen cocheras interpretan que las reparaciones y mantenimiento del portón de ingreso corresponde exclusivamente a “cocheristas”. En el reglamento no se hace referencia específica a los mismos.

¿Cómo actuamos en este caso? ¿Cuál sería la interpretación del art. 2041?

Respuesta: Conforme surge del artículo 2039 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), la propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, así como las cosas y partes de uso común del inmueble.

En este sentido, el artículo 2037 establece el principio de inescindibilidad, determinando que las partes privativas y las comunes son interdependientes y forman un todo unitario.

Por su parte, el artículo 2046 impone al pro-

GrupoKR
SEGUROS INTEGRALES

ESPECIALISTAS EN
**SEGUROS PARA
CONSORCIOS**

20 AÑOS
CUIDANDO LO QUE
MÁS VALORÁS.

— LA TRANQUILIDAD DEL ADMINISTRADOR
ES NUESTRA PRIORIDAD —

 COBERTURAS INTEGRALES A medida para cada consorcio.	 EXPERIENCIA Y ESPECIALIZACIÓN 20 años acompañando a administradores.	 RESPONSABILIDAD, PROTECCIÓN Y RESPALDO Frente a cada riesgo y eventualidad.	 ATENCIÓN PERSONALIZADA Asesoramiento permanente.
--	---	--	---

11 5960 8558
11 5952 0238

GrupoKR
Seguros Integrales
Tu tranquilidad, nuestra prioridad.

grupokrseguros@gmail.com
NANCY KOROPECHI
SOLANGE RUFFET

20 AÑOS DE EXPERIENCIA | COMPROMISO | CONFIANZA | TRANQUILIDAD

pietario la obligación de cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal (inc. a) y de pagar las expensas comunes (inc. c), ya sean ordinarias o extraordinarias.

Bajo este marco legal, el portón de la cochera reviste el carácter de parte común, dado que constituye una vía de egreso al exterior (art.2041 inc b CCyCN) y forma parte de la fachada del edificio. En consecuencia, su mantenimiento y reparación es una carga que deben afrontar todos los propietarios del consorcio en la proporción que les corresponda, independientemente del uso efectivo que hagan de dicho elemento.

Consulta: En el consorcio que administramos la viuda del ex encargado informa que es propietaria de una unidad y exige figurar como tal en la liquidación de expensas, firmar libro de registro de firmas y participar de Asambleas. Al pedirle la escritura a su nombre, presenta una foto del testamento que adjunto en el cual aparentemente hereda esa unidad. No realizó ningún otro tipo de trámite en relación con el dominio de la unidad.

Les consulto si como administradora, debo permitir que ella actúe como propietaria y participe de asambleas.

Respuesta: La copia de un testamento resulta insuficiente para acreditar el carácter de propietario (art. 2058 Código Civil y Comercial de la Nación) para participar en la asamblea. Según el Art. 2337 del CCyCN, si la herencia incluye bienes registrables, la investidura de heredero debe ser otorgada mediante la de-

claratoria judicial o la aprobación formal del testamento. Por lo tanto, es imperativo iniciar el proceso judicial para que se declare la validez del mismo o se dicte la declaratoria de herederos (Art. 2338 CCyCN).

Asimismo, para actuar frente al consorcio, el interesado debe contar con facultades de administración. El Art. 2321 CCyCN establece la responsabilidad de los herederos y el Art. 2345 CCyCN y siguientes, regulan la designación del administrador judicial, quien es la persona legitimada para realizar actos conservatorios y de administración sobre los bienes del sucesorio hasta que se efectúe la partición e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Dr. Jorge Martín Irigoyen
Asesor legal



Laboral

Consulta: Nos dirigimos a ustedes a fin de formular una consulta vinculada con la situación laboral de una encargada permanente sin vivienda de uno de los consorcios que administramos.

La trabajadora sufrió oportunamente un accidente mientras se trasladaba en bicicleta en ocasión de prestar tareas de suplencia para otro consorcio (bajo distinta administración).

En ese momento no realizó denuncia ante la ART correspondiente ni dio intervención formal a su empleador. Tiempo después, ante la persistencia de dolor en su rodilla, se practicó estudios médicos que constataron rotura de meniscos y ligamentos, indicándose intervención quirúrgica.

Se le indicó que efectuara el reclamo ante el empleador bajo cuya órbita ocurrió el accidente. Sin embargo, desde dicha ad-

ministración le informaron que, atento el tiempo transcurrido y la falta de denuncia en término, la ART rechazó la cobertura.

En consecuencia, la situación actual es la siguiente:

- El accidente no ocurrió en ocasión ni en relación con tareas prestadas para nuestro consorcio.
- No se trató de un accidente "in itinere" respecto de nuestro vínculo laboral.
- La trabajadora continúa desempeñando tareas normalmente en nuestro edificio.
- No ha presentado certificados médicos que indiquen reposo ni licencia, sino únicamente constancias médicas que describen la lesión y la necesidad futura de cirugía.

Nos preocupa que, de concretarse la intervención quirúrgica, debamos afrontar licencia por enfermedad inculpable (art. 208 y



ELEVATOR COMPANY ACEROS INOXIDABLES
35 años en ascensores, renovando espacios con calidad.



Revestimientos de Ascensores:
En acero inoxidable, plástico y aluminio.



Carpintería en acero inoxidable



Soluciones: Reformas y adaptaciones en cabina y puertas de todo tipo y marcas.



Puertas de Ascensores:
Venta e instalación en acero inoxidable, chapa y aluminio.

Luis Alberto Paz
Av. Independencia 1276
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cel.: 11-6907-2784
Correo: cabinareves_8@yahoo.com.ar



Cobertor para día de mudanza

¡Asesoramiento sin cargo!



ss. LCT), contratación de suplente y pago de haberes, pese a que el hecho dañoso no guarda relación con nuestro consorcio.

Adicionalmente, señalamos que el desempeño laboral de la trabajadora viene siendo deficiente desde antes del accidente (llegadas tarde, incumplimientos en tareas de limpieza, etc.), y se encontraba previsto tratar su continuidad laboral en próxima asamblea.

En este contexto, solicitamos orientación respecto de:

1. Si corresponde encuadrar la eventual licencia como enfermedad inculpable.

2. Si el consorcio puede apercibir o suspender disciplinariamente por incumplimientos actuales debidamente acreditados.

3. Si resulta jurídicamente viable proceder al despido (con o sin causa, según corresponda), aun encontrándose la trabajadora con esta patología, considerando que actualmente continúa trabajando y no posee licencia médica vigente.

4. Qué recaudos formales aconsejan adoptar para minimizar riesgos de reclamo posterior por despido discriminatorio o agravamiento de salud.

Agradeceremos nos indiquen el criterio técnico aplicable y las recomendaciones prácticas para proceder de manera ajustada a derecho.

Respuesta: Vamos a aclarar el tema. Si un trabajador labora en el edificio de enfrente y trabajando allí se cae y se fractura la pierna, en ese consorcio será un accidente de trabajo, mientras que en el otro consorcio (p. ej. el de ustedes) será un accidente inculpable, que está legislado en el art. 208 de la L.C.T.. a saber:

Art. 208 - Plazo. Remuneración.

Cada accidente o enfermedad inculpable que impida la prestación del servicio no afectará el derecho del trabajador a percibir su remuneración durante un período de tres (3) meses, si su antigüedad en el servicio fuere menor de cinco (5) años, y de seis (6) meses si fuera mayor.

En los casos que el trabajador tuviere carga de familia y por las mismas circunstancias se encontrara impedido de concurrir al trabajo, los períodos durante los cuales tendrá derecho a percibir su remuneración se extenderán a seis (6) y doce (12) meses respectivamente, según si su antigüedad fuese inferior o superior a cinco (5) años.

La recidiva de enfermedades crónicas no será considerada enfermedad, salvo que se manifestara transcurridos los dos (2) años. La remuneración que en estos casos corresponda abonar al trabajador se liquidará conforme a la que perciba en el momento de la interrupción de los servicios, con más los aumentos que durante el período de interrupción fueren acordados a los de su misma categoría por aplicación de una norma legal, convención colectiva de trabajo o decisión del empleador. Si el salario estuviere integrado por remuneraciones variables, se liquidará en cuanto a esta parte según el promedio de lo percibido en el último semestre de prestación de servicios, no pudiendo, en ningún caso, la remuneración del trabajador enfermo o accidentado

ser inferior a la que hubiese percibido de no haberse operado el impedimento. Las prestaciones en especie que el trabajador dejare de percibir como consecuencia del accidente o enfermedad serán valorizadas adecuadamente.

La suspensión por causas económicas o disciplinarias dispuestas por el empleador no afectará el derecho del trabajador a percibir la remuneración por los plazos previstos, sea que aquélla se dispusiera estando el trabajador enfermo o accidentado, o que estas circunstancias fuesen sobrevinientes.

Es decir que, si se hubiera considerado un accidente in itinere, en el otro consorcio tendría que haber intervenido la ART, **pero para nuestro consorcio es un accidente inculpable.**

Todo empleador, tiene la facultad de corregir a sus dependientes, si los mismos incurren en faltas o mal desempeño, ello es un derecho que hay que utilizarlo con buen criterio. En lo personal, soy de aquellos que no aplican sanciones muy elevadas, sino aconsejo que se sancionen todas las veces que se pueda y desde ya que se tengan los elementos de

prueba, para ante un reclamo judicial poder demostrar que la medida tenía una razón de ser.

Por ello desde ya que se la puede sancionar, y al respecto habría que conversar previamente para instrumentar las formas y los antecedentes para contar con elementos de prueba. Si la pueden despedir con o sin causa, la respuesta es afirmativa, pero no olvidar que tanto para contratar o despedir hay que cumplir lo normado en el Código Civil y Comercial de la Nación, es decir **contar con más del 50 % del voto favorable de todos los consorcistas** (no de los que fueron a la asamblea) **y más del 50% del porcentaje de las unidades.**

Ahora bien, el tema de la patología, no sé cómo actuará un abogado del trabajador, y hago la aclaración, ya que ese letrado podría argumentar que la medida del despido lo fue por la dolencia de la trabajadora y si eso fuera así, se podría considerar un despido **discriminatorio**, que por la ley Bases el juez a la indemnización ordinaria la podrá incrementar desde un 50% a un 100% más.

En lo personal, si tengo elementos, comenzaría



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

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



por la aplicación de sanciones disciplinarias, y ello, serviría para que el día de mañana, no se pueda considerar un despido discriminatorio, sino un despido **con causa**.

Consulta: Estuvimos buscando un empleado para que trabaje el período de prueba, una vez confirmada la jubilación del encargado.

Encontramos una señora que nos gustaría para ese período de prueba, pero tenemos registrado que trabajó solo 5 días de suplencias en el mismo consorcio, en abril del 2022. ¿Podría hacer el período de prueba? ¿O directamente no tiene que haber trabajado nunca en el consorcio?

Respuesta: Si el empleado trabajó 5 días anteriormente, al día de hoy donde la nueva ley no ha sido aún publicada, al contratarlo el primer día de trabajo tendrá 6 días de antigüedad.

Art. 18 - Tiempo de servicio. Cuando se concedan derechos al trabajador en función de su antigüedad, se considerará tiempo de servicio el efectivamente trabajado desde el comienzo de la vinculación, el que corresponda a los sucesivos contratos a plazo que hubieren celebrado las partes y el tiempo de servicio anterior, cuando el trabajador, cesado en el trabajo por cualquier causa, reingrese a las órdenes del mismo empleador.

Consulta: A un empleado se le liquidó mal el concepto de uni-

dades adicionales, cuando le hago el ajuste de período de noviembre, diciembre y enero se los hice con los valores correspondientes a cada período. (27.296,90/29.144,90/29.727,80) el empleado me dice que fue al sindicato y que le comunicaron que el ajuste como va a ser en febrero se debe hacer sobre el valor actual (30.262,90) ¿Es esto así, hay algún lugar donde se especifique el tema ajustes?

Respuesta: Tendría que interpretar que cuando se refieren a unidades adicionales, se están refiriendo a que se le pagaba por recolección de residuos por 20 unidades, cuando el consorcio tiene 30 unidades. Digo esto, ya que no hay ningún rubro que se denomine "unidades adicionales".

Por lo tanto, si esto fuera así, y si el consorcio pagó fuera de términos o pago mal algún concepto, desde un punto de vista del derecho, lo que habría que hacer, es aplicar al tiempo de demora, los intereses adeudados con más el capital.

Eso es lo más correcto, pero lo que muchas veces, tanto los abogados del trabajador y del empleador, toman otro remedio, y es liquidar las sumas adeudadas, al valor del momento del pago, en otras palabras, lo que dice el trabajador es esa solución que muchas veces proponemos.

Dr. Enrique Albisu
Asesor laboral

Técnico – Municipal

Pregunta: ¿Pueden informarme respecto de qué implica la catalogación y grado de protección de edificios en CABA, sus alcances y beneficios?

Respuesta: En principio, para los edificios en particular que se encuentran catalogados, declarados históricos, patrimoniales o tengan algún grado de protección específico declarado, existen algunas compensaciones o beneficios:

La Ley N° 3056 CABA, involucra a los edificios con catalogación específica determinada por aplicación de la Ley N° 2548 y otras, y a todos los que cuenten con planos aprobados anteriores a 1941, con la prohibición inicial de efectuar en todos, demoliciones, pero no alcanza a la generalidad o totalidad las promociones o beneficios de la catalogación.

Al respecto, los edificios pueden ser catalogados por el GCBA, la legislatura porteña o a

pedido de la ciudadanía, Sea o no el propietario, previo estudio y aprobación, otorgándoseles de corresponder distintos grados de protección, que pueden ser **integral, estructural o cautelar**, lo que implica mayor o menor facultad o posibilidad de intervenir sobre ellos, y a la vez mayor o menor grado de posibilidad de obtener subsidios, eximiciones impositivas, etc.

Como compensación a la carga que significa la obligación de preservar los edificios catalogados, los dueños pueden obtener, por ejemplo, descuentos de hasta el 100% en ABL, desgravación total de los derechos de “Delimitación y Construcción”, exención del revalúo por 5 años, subsidios para la restauración y también créditos a tasa preferencial para intervenciones que mejoren el inmueble.

El propietario puede presentarse para aceptar la catalogación o rechazarla, lo que queda a consideración de la Subsecretaria, dependiendo del motivo de esta. La protección cautelar es la que tiene menor restricciones sobre el edificio.

Ricardo Pablo Pesce e hijos / Asesores de Seguros Generales.

www.pesceseguros.com



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



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



Inmuebles Protegidos.

Subsecretaría de Patrimonio Cultural. Las protecciones para edificios de valor patrimonial vigentes en la ciudad son:

a) Monumentos históricos nacionales

Son los protegidos por el Gobierno Nacional. Existen en todo el país y en la Ciudad de Buenos Aires se concentra un gran porcentaje de ellos. La Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos es la encargada de velar por su protección, teniendo que autorizar cualquier intervención sobre ellos.

b) Catalogados

Son los protegidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, están incluidos dentro del catálogo del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. La catalogación puede ser (de mayor a menor intensidad): integral, estructural o cautelar, y de ello derivan los grados de intervención permitidos en cada caso.

c) Áreas de Protección Histórica (APH)

Son zonas protegidas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que tienen una legislación particular detallada en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad. Dentro de ellas existe una gran cantidad de inmuebles catalogados, pero otros no lo están.

Además de la protección propia de los edificios catalogados, existe en estas áreas una protección general que regula aspectos de las obras nuevas y de los edificios no catalogados del área, como alturas y ocupación del suelo, de manera que respeten el contexto general. Hay también protección para el espacio público, que según sus condiciones puede ser ámbito consolidado, pre consolidado o potencial, con distintos grados de protección para cada caso.

Los monumentos históricos nacionales pue-

den consultarse en la página web de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos (www.monumentosysitios.gov.ar).

Los inmuebles catalogados y las Áreas de Protección Histórica (APH) pueden consultarse en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, sección 10 "Protección Patrimonial" y sección 5 "Zonificación de Distritos" respectivamente, disponible a través de internet en: www.buenosaires.gov.ar/areas/obr_publicas/copua/codigo_planeamiento.php.

Tener en cuenta que el listado que aparece en el Código es a una fecha determinada, aumentado desde entonces mediante distintas publicaciones y leyes que incorporan nuevos sucesivamente, año a año.

Como compensación a la carga que significa la obligación de preservar los edificios catalogados, los dueños pueden obtener, por ejemplo, descuentos de hasta el 100% en ABL, desgravación total de los derechos de "Delimitación y Construcción", exención del revalúo por 5 años, subsidios para la restauración y también créditos a tasa preferencial para intervenciones que mejoren el inmueble.

Se puede realizar la consulta, presentando una nota en la Comisión de Planeamiento Urbano - Consejo Asesor- de la Dirección General de Interpretación Urbanística; mesa de entradas, ubicada en el nuevo edificio de calle E. Finochietto 435, en Parque Lezama.

Catalogación de un inmueble.

En términos generales el trámite de solicitar o consultar por catalogaciones de edificios se hacen o inician vía TAD.

Este proceso permite solicitar la protección de

inmuebles ubicados en Áreas de Protección Histórica (APH) o inmuebles catalogados, y está regulado por la normativa de patrimonio urbano, Buenos Aires Ciudad

Pasos y requisitos

1. Acceso a TAD: Ingresar al sistema TAD con usuario y clave ciudad (nivel 2 o 3).

2. Inicio del trámite: Seleccionar la opción de consultas especiales para inmuebles catalogados o dentro de APH.

3. Documentación necesaria:

Formulario de Ubicación y Formulario de Consulta Obligatoria Inmuebles APH o Catalogados.

Datos del propietario:

Informe de Dominio (se tramita en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal).

Breve memoria descriptiva detallando el motivo de la solicitud (justificando el valor patrimonial, histórico o arquitectónico).

Fotografías del inmueble (frente y detalles relevantes).

Plano de obra o catastro (si se dispone de él).

Inicio de solicitud: puede ser solicitado por el propietario, el Poder Ejecutivo porteño, la Legislatura o el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP).

Costo: El trámite conlleva un arancel que debe ser abonado según lo establecido por el GCBA.

Finalización: La Legislatura de la Ciudad es la encargada final de aprobar la inclusión en el catálogo de edificios protegidos.

La verificación de los inmuebles catalogados se puede consultar en el mapa interactivo del Gobierno de la Ciudad o el catálogo oficial.

Cualquier ciudadano puede solicitar la catalogación a cualquier legislador de la ciudad para que se inicie un proyecto de ley; o bien puede presentar su solicitud al Poder Ejecutivo a fin de que, a través de los órganos competentes, se prepare un proyecto de ley juntamente con los informes técnicos respectivos. Luego el jefe de Gobierno podrá hacer ejercicio de la iniciativa legislativa para que la Legislatura de la Ciudad trate el proyecto.

Para poder impulsar el trámite de catalogación de un edificio, dado que la catalogación significará una restricción al dominio del particular y al mismo tiempo una herramienta del planeamiento urbano de la Ciudad, ésta debe tener razonabilidad y proporcionalidad, por lo tanto, debe estar fundada en estudios técnicos que avalen la misma para ser obligatoria.

Arquitecto Antonio Aguel

Asesor Técnico - Municipal



Residuos en edificios: **Obligaciones vigentes**

Como es de público conocimiento el Registro Público de Administradores de Consorcios de la CABA está enviando mails a los administradores en relación con las obligaciones en materia de gestión y disposición de residuos en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, responsabilidad que recae en vuestra gestión.

Por tal motivo les recordamos que tanto el consorcio como el administrador serán pasibles de sanciones previstas en el Régimen de Faltas vigentes y la Ley 941, y destacan que: **al administrador, en su carácter de representante legal del consorcio, se le hace saber que deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar el estricto cum-**

plimiento de las obligaciones antes mencionadas, prestando especial atención al respeto de los días y horarios habilitados para la disposición de residuos.

Considerando los consorcios que no tienen personal de 8 horas, por lo que se dificulta la disposición dentro de los contenedores en el horario de 19 a 21 horas, esta Cámara iniciará gestiones ante las autoridades correspondientes para buscar una alternativa a esta problemática.

Sugerimos leer la nota sobre este tema que se publica en esta edición en la página 43 con la firma de la secretaria y el controlador de faltas.



Comisiones Internas

Administración y Relaciones Laborales

Héctor Perez Sasso, Daniel Roberto Tocco y Carlos Gatti

Administrativa, Financiera y Logística

Gustavo Casella 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

Guillermo Alejandro Casella, Marcela Urrunaga y Gustavo Casella.

Comisión de la Mujer

María Ines Scasso

Comisión de Socios

Marcia Verónica Diz y Carlos Julián Ferri

Corretaje Inmobiliario y Locaciones

Armando R. Caputo y Gabriel Vignapiano.

Cursos y Conferencias

Guillermo Alejandro Casella y Diego Golfetto.

Directora Académica

Dr. Mayra A. Lucero

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 1°

Guillermo Alejandro Casella

Vicepresidente 2°

Armando Caputo

Vicepresidente 3°

Daniel Roberto Tocco

Secretario

Héctor Pérez Sasso

Prosecretario

Daniel Grass

Tesorero

Gustavo Alberto Casella

Protesorero

Carlos García

Vocales Titulares

Luis Martín Pino

Marcos Schwab

Diego Golfetto

Vocales Suplentes

Silvia Beatriz Ghianda

Mario Guillermo Mazzini

Marcela Alejandra Urrunaga

Pablo Adolfo Cortellini

Tribunal de Cuentas

Miembros Titulares

Gabriel Vignapiano

María Rita Massola

Carla L. Stacco



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias

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.



Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal y
Actividades Inmobiliarias

Agosto 2026 - Empezamos el 05 y 06/08

CURSO INICIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Formate profesionalmente con el curso inicial de la
Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

MODALIDAD VIRTUAL

35 clases. 4 exámenes obligatorios.

Podés elegir cursar Lunes y Miércoles o Martes y Jueves de 18.30 a 21 hs.

HABILITANTE PARA MATRICULACIÓN EN CABA y PCIA. de BS. AS.

MATERIAS DE CURSADA

Contabilidad e Impuestos

(Cdor. Pablo Schwarz y Cdor. Marcelo Dragunsky)

Derecho Laboral

(Dra. Mercedes Albisu)

Derecho Civil

(Dra. Mayra Lucero y Dr. Jorge Martín Irigoyen)

Mantenimiento y Normativa Municipal

(Arq. Antonio Aguel)

ARANCELES

Socios: Contado \$584.000.-
o 4 cuotas, la primera de \$146.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

No Socios: Contado \$820.000.-
o 4 cuotas, la primera de \$205.000.-
subsiguientes se ajustarán por IPC.

Consultas a: eleonorarosso@caphai.com.ar ó a los teléfonos 4342-5128/2232 de 11 a 18 hs.

Auspician

