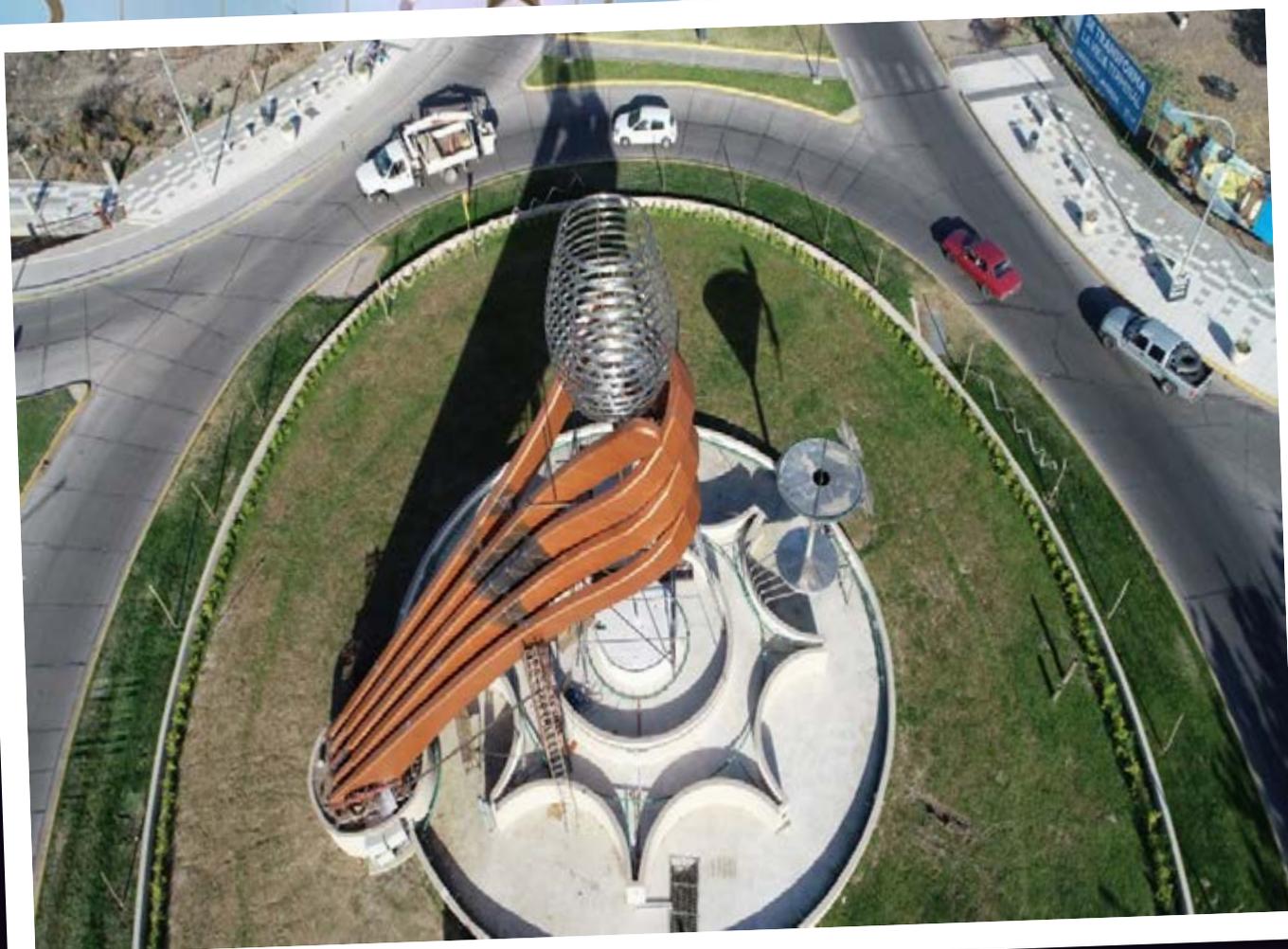


GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXI - N°184
EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE / NOVIEMBRE 2023



FELICIDADES

PRINCIPALES REFORMAS DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

NUEVA LICENCIA ONCOPEDIÁTRICA SIN GOCE DE HABERES

RUIDOS MOLESTOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES



¿Y si tuvieras una semana libre al mes?

Planificá tus próximas vacaciones

Resumen

- Registrar gastos
- Pago a proveedores
- Ctas. ctes. proveedor
- Reporte de gastos
- Movimientos de fondos
- Saldos por consorcio
- Agenda general
- Reclamos

Saldos por consorcio	
	\$ 209.836.143
	\$ 13.171.146
	\$ 324.856
Total	\$ 3.458.183

Pendiente de pago por vencimiento	
Sin vencimiento	\$ 2.243.327
Vencido	\$ 40.650
0 a 30 días	\$ 0
Más de 30 días	\$ 0
Sucidos	\$ 3.186.358
Total	\$ 5.468.335

Pendiente de pago por proveedor	
Proveedor	Pago a proveedor
Palco SA	\$ 209.836.143
ATSA	\$ 13.171.146
Administración Mexchi	\$ 324.856
Administración Argentina	\$ 324.856
Administración Argentina	\$ 324.856
Total	\$ 4.100.000

Pago pendientes

Nov 30	2
Nov 2019	1

Con ConsorcioAbierto podés ahorrar:

- ✓ 40 horas en la liquidación de expensas.
- ✓ 8 horas en la automatización de envíos de recibos y registros de cobranzas.
- ✓ 4 horas en la carga automática de facturas.

¿Qué esperás para comenzar?

Escribinos para multiplicar tu rentabilidad

(011) 5256 5359 - int. #1

+54 11 3445 5660

ventas@consorcioabierto.com

www.consorcioabierto.com

Migramos tus consorcios gratis en 24 horas



SUMARIO

AÑO XXXI - N°184
EDICIÓN DIGITAL
OCTUBRE / NOVIEMBRE 2023



La mega escultura de la nueva
copa que engalana la rotonda
del acceso este a la ciudad
de San Rafael Mendoza

- 04. EDITORIAL
- 06. ÓRGANOS DEL CONSORCIO
LA IMPORTANCIA DEL ÓRGANO
CONSEJO DE PROPIETARIOS
- 12. DENUNCIA POR RUIDOS EN CABA
RUIDOS MOLESTOS PROVENIENTES
DE ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES
- 16. ALTA YA
REGISTRO DE RELACIONES LABORALES.
"ALTA YA EN LA APLICACIÓN MÓVIL "MI AFIP"
- 20. NUEVA LICENCIA ONCOPEDIÁTRICA SIN GOCE DE HABERES
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA MENORES
ONCOPEDIÁTRICOS Y LICENCIA
PARA TRABAJADORES A CARGO
- 26. LOCACIONES URBANAS
PRINCIPALES REFORMAS DE LA NUEVA
LEY DE ALQUILERES
- 30. JURISPRUDENCIA
OBRAS NUEVAS
- 32. LICENCIA ORDINARIA ANUAL
VACACIONES
- 36. MULTAS
UNIDADES FIJAS
- 38. DELEGACIÓN CUYO
IMPLEMENTACIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE
Y NORMATIVA APLICABLE EN MENDOZA
- 41. TELÉFONOS ÚTILES
- 42. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 44. VENCIMIENTOS TRIBUTARIOS 2023 - GCABA AGIP
- 45. AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS
Y PREVISIONALES
- 46. GUÍA DE PROVEEDORES



**ASOCIACIÓN INMOBILIARIA
EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL**

Fundada el 21 de diciembre de 1989
Integrante de la Confederación General
Económica de la República Argentina
Miembro adherente de la Federación
Inmobiliaria de la República Argentina
Miembro fundador de la Unión
Latinoamericana de Administradores
Inmobiliarios

MORENO 1881 (1094) Buenos Aires
Tel./Fax: 4371-5570 / 5609
E-mail: info@aierh.org.ar
www.ajerh.org.ar
Instagram: [ajerh_ok](https://www.instagram.com/ajerh_ok)
Facebook: [@ajerhargentina](https://www.facebook.com/ajerhargentina)
Tweeter: [@AierhOk](https://twitter.com/AierhOk)
You Tube: AIERH

COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa
Presidente
Patricia Fernández
Secretaria
Aberto Lissa
Tesorero
Beatriz Laura Colucci, Beatriz Barnes,
Mónica Kremer
Vocales
Claudio Castiglioni
Vocal suplente
Alejandro Orlando, Mariana Desages
Revisores de cuentas
Luis Mercado
Revisor de cuenta suplente

PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:
Beatriz Laura Colucci,
Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)
Asesoramiento previsional:
Marta Rellán
Alberto Lissa (Contadores)
Asesoramiento legal:
Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,
Mariana Desages (Abogadas)

AIERH DELEGACION CUYO

Oficina San Rafael:
Pasaje Shestakow 145 (5600)
Tel.: 260-4239708
ajerhcuyo@gmail.com
Oficina Ciudad de Mendoza:
Federación Económica de Mendoza
Av. Pedro Molina 471 (5500)
Horarios de atención:
de lunes a viernes de 9 a 12 y de 16 a 19.
Coordinador: Dr. Alejandro Orlando

EDITORIAL

Luego de la salida de nuestra anterior publicación de gestión de consorcios se aprobaba la reforma a la ley de alquileres. El ámbito inmobiliario involucrado en dichas operaciones esperaba soluciones a un profundo problema, sin embargo, no se logró satisfacción para el sector, producto del adverso panorama económico y los contrapuestos intereses de las partes. A la fecha se encuentra vigente por lo que desarrollaremos los cambios propuestos.

En el ámbito laboral, destacamos la sanción de una ley que contempla las licencias de los trabajadores con hijos que cursan enfermedades graves y largas como las oncológicas, vemos con agrado la tendencia dentro de la órbita del derecho de contemplar y acompañar al trabajador en esas circunstancias, en esta oportunidad a través de una licencia oncopediátrica que analizaremos en esta publicación.

Con respecto a los órganos del consorcio la Dra. Desages hace una interesante nota sobre la importancia del consejo de propietarios, a pesar de que su existencia dependa de la voluntad de su conformación por parte de la asamblea y sus virtudes del correcto ejercicio de las atribuciones que el código le asigna.

No podían faltar los ruidos molestos, en esta oportunidad los que provienen de lugares que requieren habilitación del gobierno de la ciudad y muchas otras notas que esperamos les sean de utilidad.

En esta publicación elegimos una foto de tapa simbólica para estas fechas, una mega escultura en la rotonda de acceso a San Rafael en Mendoza, con el solo fin de saludarlos para las fiestas que se avecinan, deseándoles desde AIERH y Gestión de Consorcios lo mejor para el año venidero.

¡Felicidades!

Dra. Patricia Fernández

GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL
AÑO XXXI - N°184 EDICIÓN DIGITAL - OCTUBRE / NOVIEMBRE 2023

DIRECTORA

Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

info@ajerh.org.ar

PUBLICACIÓN DE FORMATO DIGITAL

Gestión de Consorcios es una publicación bimestral, Propiedad de AIERH. Título de la marca otorgado por el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual bajo el N°3350618

Prohibida la reproducción total o parcial bajo cualquier sistema sin expresa autorización. Las notas firmadas reflejan las opiniones de los autores y no necesariamente las del editor. El contenido de los avisos es responsabilidad de los anunciantes.

Nuevo canal SIRO ✓

Cobrá con QR!



Reducí
costos!

0.8% + iva

Acreditación
inmediata ✓

Aceptá todas las billeteras



MODO NaranjaX



Consultá con tu ejecutivo de
cuenta o contactanos al:



351 322-9808

WWW.ONLINESIRO.COM.AR

SIRO ✓
BANCO ROELA

LA IMPORTANCIA DEL ÓRGANO CONSEJO DE PROPIETARIOS



La figura del consejo de propietarios resulta de vital importancia en los consorcios, es de gran utilidad su aplicación para poder cumplir con el objetivo de ser un nexo entre el administrador y los restantes titulares de las unidades funcionales. El Código Civil y Comercial de la Nación lo regula de una forma detallada y precisa.

Por la Dra. Marianela Desages

I.-INTRODUCCIÓN

Se trata de un órgano colegiado, es decir su lógica es que sean dos o más sus integrantes, para que éstos en conjunto cumplan las funciones previstas por el Código y el reglamento de propiedad horizontal.

El código le dedica al tema de sus atribuciones, cuatro artículos, uno de ellos de forma completa, el art. 2064, el art. 2067 inc. j), el art. 2056 inc. u) y el otro artículo es el art. 2048 último párrafo.

El consorcio de propietarios es una persona jurídica que cuenta con tres órganos: la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador, en conformidad con lo previsto por art. 2044 del CCyC.

En el régimen de la derogada ley 13512 no se expresaba de manera determinada que el consorcio era una persona jurídica y tampoco sus órganos, ni se establecía nada al respecto de la figura del consejo de propietarios en la mencionada ley.

Los reglamentos fueron los que incorporaron la figura del consejo de propietarios en otras ocasiones eran creados los consejos por una decisión de las asambleas.

II.- CONFORMACIÓN DEL ÓRGANO CONSEJO

En el actual régimen el consejo constituye un órgano facultativo, esto quiere

decir que la asamblea podría decidir que no se conforme un consejo porque nadie quiere postularse, o no hay acuerdo respecto a los postulantes.

Sí se desea en el consorcio conformar un consejo de propietarios, tiene la asamblea la potestad para la designación, como así también, para la remoción y la renovación o no de sus designaciones.

La cantidad de titulares que integren el consejo sería conveniente que se encuentre prevista por el reglamento, si este nada regula es la asamblea la que va a decidir cuantos integrantes del consejo nombrar.

Nos permite comprender que

nuestro Código considera al consejo como un órgano facultativo cuando en el artículo 2048 in fine dice: "... aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe".

Debe ser integrado por propietarios, no podría conformarlos quienes no revistan ese carácter, ello se debe a que si expresamente lo determina el art. 2064 cuando determina sus atribuciones.

"A diferencia de lo que sucede con el cargo de administrador, que puede ser un propietario o una persona ajena al edificio, y aun una persona jurídica encargada de la administración de consorcios, los miembros del consejo de administración deben ser siempre propietarios, siendo esta función «ad honorem», salvo los casos en los cuales el propio reglamento o la asamblea resuelvan otorgar viáticos o algún otro tipo de reembolso de gastos a los integrantes de dicho consejo"¹.

Por lo general sus designaciones son anuales como la del administrador, pero perfectamente podría por reglamento establecerse que la duración de los consejeros es por un período diferente.

Nos explica el Dr. Carta que el consejo de propietarios: "Cuenta con atribuciones suficientes para cumplir con su rol consultivo, de asesoramiento y de vigilancia; y su conformación no es obligatoria, sino que corresponde a cada asamblea decidir al respecto. Esto explica el motivo por el cual no se forma el consejo en la totalidad de los edificios"²

El art. 2064 del CCYC establece varias funciones, por reglamento de propiedad horizontal es posible sumar más atribuciones, siempre que no sean contrarias a las previstas por el Código

El art. 2064: "La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

- a) convocar a asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;
- b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;
- c) autorizar al administrador para disponer el fondo de reserva, ante gastos



imprevistos y mayores que los ordinarios;

d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta (30) días de producida la vacancia.

El art. 2064 del CCYC establece varias funciones, por reglamento de propiedad horizontal es posible sumar más atribuciones, siempre que no sean contrarias a las previstas por el Código.

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

En lo referente al inciso a) del mencionado art. 2064, ello se debe a que no puede el administrador evitar escuchar a su mandante, que es la asamblea.

Por eso es que, ante el pedido del consejo que se convoque una asamblea y el representante del consorcio incumpla esa intimación, es el otro órgano del consorcio el que está facultado para convocarla.

Ello se observa del art. 2064 inc.

a) en comentario. Es necesario determinar que significa "omita hacerlo", desde el uso de la lógica más simple, considero que es ante la previa intimación de los integrantes del consejo y ante el silencio del administrador ellos están en condiciones de efectuar la convocatoria.

Pero cuidado porque no indica un plazo determinado previo que debe esperar el consejo desde que emitió la solicitud de convocatoria, hasta la fecha efectiva de la realización de la citación a la convocatoria.

Es apropiado aplicar lo previsto por el reglamento, si el consorcio cuenta con una cláusula específica al respecto. En caso de no existir esa previsión, podría decidirse por asamblea el plazo que de allí en adelante es de aplicación para intimarlo al administrador en casos futuros.

Con respecto al inciso b) el consejo debe controlar los aspectos económicos y financieros, pero controlar no implica que pueda resolver. Es necesario resaltar que el consejo no cuenta con funciones administrativas, es más bien una función de contralor que de ejecución la del consejo.

III.- LA FUNCIÓN DE CONTROL Y LA RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO.

Del inciso b del art. 2064 en análisis surge la cuestión referida a la función de control y trae aparejada la responsabilidad del consejo.

Según el Dr. Gabás "Si buscáramos una similitud con algún otro órgano de personas jurídicas, cumple una función similar a la que se llaman

revisores de cuenta porque su función natural es ser órgano de contralor de la gestión del administrador”³.

El consejo, tampoco es un órgano orientado a llevar a cabo la función de ser un auditor del administrador. Solo deberá actuar en el marco de sus atribuciones, las que se han analizado precedentemente.

Por supuesto, que su rol de integrante del consejo debe ser ejercido con diligencia y buena fe. Es claro que su obrar contrario va a significar una responsabilidad.

Según el Dr. Kiper es necesario ser prudente respecto a la responsabilidad del consejo. El factor de atribución es subjetivo, es decir que los integrantes van a responder en caso de culpa⁴.

Es posible afirmar que va a ser responsable por un obrar imprudente, negligente y/o doloso en el ejercicio de sus funciones.

Las tareas de control del consejo donde más claro pueden observarse es previamente a la asamblea anual de rendición de cuentas. Los propietarios, por lo general cuando designan un consejo lo hacen teniendo en miras principalmente para que este órgano se encargue de controlar la rendición de cuentas, lo atinente a las formas y al contenido de su documentación, con el fin de evitar o prevenir abusos por parte del otro órgano (administrador).

Es preciso que se lleve a cabo ese control previo a la asamblea ordinaria de rendición de cuentas.

El resultado de ese control debe ser informado al órgano de deliberación (la asamblea), para que ésta en el marco de sus atribuciones, apruebe o no, dichas cuentas que presenta el administrador, las que antes debió analizar y controlar el consejo de propietarios.

Ello no significa que, el informe que el consejo le brinde a la asamblea sea vinculante para el órgano máximo de decisión.

Es decir, la asamblea puede apartarse (aun sin causa) del informe de los consejeros y estar de acuerdo o no con la aprobación de las cuentas, según el caso.

IV.- LA APROBACIÓN DEL CERTIFICADO DE DEUDA

Una de las funciones de gran relevancia



no está determinada en el art. 2064, sino en otro artículo el art. 2048.

El administrador debe confeccionar el certificado para el inicio del reclamo de deuda de una unidad funcional deudora.

Debe ser en concordancia el certificado con lo que expresamente le

La asamblea puede apartarse (aun sin causa) del informe de los consejeros y estar de acuerdo o no con la aprobación de las cuentas, según el caso.

ordene el reglamento del consorcio, en cuanto a la modalidad y al contenido. Debe tener en cuenta también lo regulado por el artículo 524 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: “Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Con el escrito de promoción de la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto deberá agregarse constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedida por el administrador o quien haga sus veces”.

Una vez confeccionado el certificado por el administrador es función de los integrantes del consejo aprobarlo o

no según corresponda.

Podría en algunos supuestos darse casos controversiales, por ejemplo, que uno de los integrantes debe expensas y el certificado refiere a su unidad para el inicio del juicio ejecutivo por cobro de expensas, y el titular (integrante del consejo se niegue a firmar) o situación similar, pero en vez de ser el deudor es un amigo del titular deudor y el consejero para ayudar a su amigo no quiere firmar.

Deberá todo ello acreditarse en el expediente judicial como así también podría ser que por esta negativa a firmar se lleve el certificado a una asamblea convocada al efecto para que apruebe o no el certificado.

V.- APROBACIÓN O NO DE LA RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y RECEPCIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN Y ACTIVOS DEL CONSORCIO

Cuando el administrador renuncia o lo remueven o no le renuevan el mandato está obligado a realizar la rendición final de las cuentas, puesto que recordemos que es un mandatario, además por supuesto del representante legal (art. 2065).

Lo más pertinente es que esa rendición final la lleve a cabo la administradora o administrador frente a su mandante (la asamblea, convocada al efecto), pero lamentablemente a veces no es factible ello, por diferentes causas. Por ese motivo, considero que es muy conveniente lo que regula al respecto el art. 2067 inc. j) del CCyC que al estipular las obligaciones de los administradores se establece lo siguiente: “... en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los

CON
SIPAC
"ELIJA SI EL SISTEMA
LO QUIERE EN SU
COMPUTADORA
O EN LA **WEB**"



WWW



ACCESO ON LINE A TODO LO PROCESADO

SERVICIOS

SOFT PARA ADMINISTRADORES

Ingreso agil de facturas y cobranzas

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas y con código de barras para pago electrónico

Envío automático por e-mail a los propietarios

Acceso on line a clientes para ver sus liquidaciones, comprobantes, actas de asamblea, reglamento, etc.

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

Emisión y presentación DDJJ
- F931 SUTERH, FATERYH, etc.

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

24 HS **ENTREGA EN**
DOMICILIO

Atención Personalizada
Responsabilidad
Eficiencia

- www.sipacweb.com.ar
- sipac@sipac.com.ar



SIPAC
computación

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

activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas”.

Sería conveniente la rendición en la asamblea, como mencioné recién, pero si no es posible, es el consejo el que va a aprobar o no esas cuentas finales. No es posible aplicar esta misma solución para las rendiciones de cuentas anuales, debido a que ello no lo regula el art. 2067 inc. j mencionado.

VI.- FONDO DE RESERVA

Puede ser que el reglamento o los propietarios por asamblea hayan decidido conformar un fondo de reserva para ahorrar para un fin en especial.

En los casos que una situación grave y urgente sucede en el edificio y no es factible hacer frente a ese gasto con lo recaudado por las expensas comunes, el administrador puede utilizar el fondo previa aprobación del consejo, así lo exige expresamente el art. 2064 inc. c).

La atribución del consejo de aprobar en estos casos, también lo prevé de una manera muy parecida el art. 2067 inc. d) CCyC al regular las obligaciones del administrador de similar manera prevé: “...Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios...”

Recomendamos que sea por escrito la forma en que se formalice la autorización, para poder tener la forma de comprobar, el administrador, que cumplió con este inciso.

VII.-CONSORCIO ACÉFALO

En los casos que se configura algunas de las causales de la extinción del mandato del administrador (esto es: renuncia- abandono-fallecimiento-incapacidad- disolución de la persona jurídica que administra- remoción- no renovación) el Código regula una figura de importancia para que el consorcio no deba quedar acéfalo hasta que se designe un nuevo administrador.

El art. 2064 inc. d) del CCyC por el plazo de treinta días el consejo ejercerá la administración, excepto, claro está, que antes la asamblea designe un



nuevo administrador.

Por esos treinta días el consejo será un administrador provisorio, y está obligado a convocar a la asamblea

Lamentablemente, a veces hay situaciones graves que no permitieron la realización de esa asamblea, o por incumplimiento del administrador directamente ni se citó a esa asamblea.

para que se designe un nuevo administrador.

En el supuesto caso que esos treinta días impuestos por el inciso d) del art. 2064 se superen, o quizás, también cuando no se superaron, pero están próximos a producirse, los propietarios están facultados para exigirle que realicen la convocatoria a asamblea para nombrar a un administrador.

El último párrafo del artículo mencionado 2064 es categórico:

No puede el consejo ejercer las facultades que son propias de la función del administrador.

Porque si obrará en contradicción con ese párrafo esa situación podría ser considerada como un ejercicio abusivo por parte del consejo.

VIII.-CONCLUSIÓN

Es posible interpretar de lo señalado

por los artículos del código que el consejo es un órgano de gran utilidad para un provechoso desenvolvimiento del consorcio.

Brinda herramientas de control al administrador, pero, además, regula soluciones antes situaciones complicadas como la extinción intempestiva del mandato del administrador. Sin la existencia del órgano consejo, por ejemplo, ante alguna de las causales de la extinción del mandato del administrador, va a resultar muy dificultoso desarrollarse en las tareas pendientes posteriores a ese hecho.

Por supuesto que, lo ideal es que el mandato se haya extinguido con una asamblea convocada al efecto, donde el administrador haya renunciado, lo hayan removido o no le hayan renovado su designación. Y en esa misma reunión nombrar a un nuevo administrador.

Pero, lamentablemente, a veces hay situaciones graves que no permitieron la realización de esa asamblea, o por incumplimiento del administrador directamente ni se citó a esa asamblea.

En los consorcios que cuentan con un consejo, debidamente designado, puede, actuar en conformidad al art. 2064 mencionado y poder así permitir que se siga desarrollando el consorcio lo más normalmente posible por los plazos indicados. ■

Referencias

1. Resqui Pizarro, Jorge C.: “Los órganos del consorcio de propietarios en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”, 19/8/2015, MJ-DOC-7360-AR | MJD7360.
2. Carta Adrián: “Manual de propiedad horizontal”. Editorial Estudio, año 2022, pág. 156.
3. Gabás, Alberto A.: “Incidencias del Código Civil y Comercial. Propiedad horizontal, Conjuntos inmobiliarios”. Ed Hammurabi, José Luis Depalma, editor, año 2015, pág. 184.
4. Conf. Kiper, Claudio Marcelo “Propiedad horizontal. En el nuevo Código Civil y Comercial”, Editores del Sur, año 2020, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pág.287.



Extintores recargados de *beneficios*



Para acceder al beneficio, se necesita la recarga de ocho o más extintores.

25% OFF ▾

en cada tratamiento de desinfección.



50% OFF ▾

en el primer servicio de control de plagas.



20% OFF ▾

en el primer servicio de limpieza de tanques de agua potable y 3 cuotas sin interés.



25% OFF ▾

en el servicio de limpieza de cañerías en columnas de cocina, baño y red cloacal y 3 cuotas sin interés.



Si realizás el mantenimiento de los extintores con La Higiene, accedés a beneficios exclusivos.

¡Aprovechalos!



Dotación, control, mantenimiento y recarga de extintores

RAM 3517-II

www.tuv.com

Nuestras recargas están certificadas por el sello TÜV Rheinland Argentina S.A.

¿Por qué elegirnos?



Certificamos la ISO 9001, la norma para sistemas de gestión de calidad.



Certificamos la norma ambiental ISO 14001.



Somos una empresa 100% digital.



Tenemos atención personalizada los 365 días del año de 7 a 24 horas.



Podés contactarnos de forma ágil y dinámica a través de nuestro chat.



011-7078-2111 | www.lahigiene.com.ar |  +54 9 11-4048-0459



ventas@lahigiene.com.ar |

Seguinos en nuestras redes sociales



RUIDOS MOLESTOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES

No nos referimos en esta ocasión a los ruidos molestos provenientes de los propietarios de unidades en edificios de propiedad horizontal, sino de actividades que cuentan con habilitación para funcionar del GCBA. Para el caso que además no estuvieran habilitadas se ocasionarán otras consecuencias que también se mencionan. Muchas veces los ruidos se pueden morigerar con recaudos técnicos pero agotado el “reclamo cordial” se puede iniciar una denuncia, A continuación, transcribimos la información para hacerlo.

Recopilación a cargo de la Dra. Patricia Fernandez

Esta denuncia la puede realizar cualquier vecino mayor de edad ante la problemática de ruidos molestos provenientes de actividades habilitadas.

¿Cuáles son los requisitos?

✓ DNI.

✓ Realizar la denuncia telefónica-mente: llamando al 147.

✓ Costos del trámite: Gratis

CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La Dirección General de Control Ambiental de la Agencia de Protección

Ambiental (APRA) es la Autoridad de aplicación de la Ley 1540 de Control de la Contaminación Acústica y su Decreto Reglamentario N° 740/07. La normativa establece los límites permitidos para la trascendencia de ruidos, según el horario y la zona que, de acuerdo al Código de Planeamiento

MetroGAS **DEPOS SERVICIOS** **Fundación Naturgy**

DEPOS SERVICIOS
GAS NATURAL - PLANTAS REGULADORAS - BATERÍAS DE MEDIDORES
SISTEMAS DE COMBUSTIÓN - PLANOS - TRAMITACIÓN
Cel.: 11 4057-7173 / info@deposinstalaciones.com:ar
Metrogas Emergencias: teléfono en factura



ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

DEPARTAMENTO DE CAPACITACIÓN

En AIERH dictamos:

- ✓ Cursos de formación para administradores de consorcios con certificados válidos para inscribirse ante el Registro público de administradores de la CABA. En el Campus virtual de AIERH tendrás acceso al material de estudio, trabajos prácticos y actividades complementarias.
- ✓ Cursos virtuales de Actualización Profesional.
- ✓ Talleres sobre temas de actualidad de interés para administradores y propietarios.
- ✓ Jornada anual de Actualización para el colectivo profesional.

INFORMES E INSCRIPCIÓN:

cursos@aierh.org.ar

En nuestra web verás las próximas actividades de capacitación siguiendo este link:

<https://www.aierh.org.ar/category/cursos/>

También en nuestras redes:

-  [facebook.com/aierhargentina](https://www.facebook.com/aierhargentina)
-  [instagram.com/aierh_ok/](https://www.instagram.com/aierh_ok/)
-  twitter.com/AierhOk
-  [youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ](https://www.youtube.com/channel/UCRhem-m_vqQJ_gBiOvVFRTQ)

Lunes a viernes de 13.00 a 17.00 hs.
podés contactarte con la sede de AIERH
Teléfonos: (011) 4371-5570 / 5609



Control Ambiental se comunicarán por teléfono o mail.

Si se coordinó una inspección y, al momento de la visita, no estás en tu casa, dejarán un aviso de visita para que sepas que los inspectores concurren. Ellos realizarán la medición, en caso de identificar la fuente generadora del ruido. Si las molestias continúan, podés ingresar una nueva denuncia.

El incumplimiento de una clausura es una contravención. En caso de que eso ocurra, comunicate con el Ministerio Público Fiscal de la Ciudad al 0800-333-47225 (0800-FISCAL), o enviá tu denuncia por mail a denuncias@fiscalias.gob.ar.

Las Obras en Construcción, cualquiera sea su etapa, deben ejecutarse dentro del horario comprendido de 7 a 19hs, de lunes a viernes, y de 8 a 13 hs los sábados.

Según normativa (Ley N°1540, Decreto Reglamentario N° 740/07), no se puede medir con lluvia por lo que, en caso de que esto suceda el día de la inspección, se comunicarán para definir una nueva fecha de intervención.

De comprobarse la trascendencia de ruidos molestos, se intimará al **titular de la actividad habilitada generadora de las molestias** para que arbitre las medidas necesarias y suficientes para evitar los ruidos. En caso de incumplimiento, se procede a la clausura de la actividad o fuente, según corresponda.

Recordá que, si te desuscribiste de los mails del Gobierno de la Ciudad, no podrás recibir el mail de confirmación de citas, por lo que deberás comunicarte con el 147 para indicar un correo alternativo. ■

Organismo Responsable: Secretaría de Ambiente - Agencia de Protección Ambiental (APRA)

Ubicación: Av. Martín García 346 - 4° piso

Días de atención: lunes a viernes

Horarios de atención: 9 a 13 hs

FUENTE : <https://buenosaires.gob.ar/tramites/ruidos-molestos-provenientes-de-actividades-comerciales-e-industriales>

Última actualización: viernes 03/11/2023 13:09hs

FECHA DE CONSULTA: 14/11/2023

Urbano, corresponda al inmueble afectado.

En materia contravencional, puede denunciarse la situación ante el Ministerio Público Fiscal, llamando al 0800-333-47225 (0800-FISCAL) las 24 horas del día, o ante la Comisaría respectiva, como autoridades competentes en materia de aplicación del Código Contravencional de la Ciudad, el cual en su Artículo 72 establece como conducta típica en materia de ruidos molestos el “perturbar el descanso, la convivencia o la tranquilidad pública mediante ruidos que, por su volumen, reiteración o persistencia, excedan la normal tolerancia”.

Es importante destacar que no todos los ruidos molestos son medibles según la normativa vigente. Las voces de personas, ladridos de perro, carga y descarga de mercadería, entre otros, no

El ruido se puede medir desde el domicilio. Se recomienda hacerlo desde el domicilio, ya que los resultados pueden ser diferentes a los que se perciben en la casa.

son considerados fuentes fijas/transitorias sancionables.

El ruido se puede medir desde el domicilio. Se recomienda hacerlo desde el domicilio, ya que los resultados pueden ser diferentes a los que se perciben en la casa.

Para coordinar la inspección, los agentes de la Dirección General de

ppl
DIVISIÓN LIMPIEZA S.A.

Atención a Consorcios / Oficinas / Centros médicos / Entidades educativas / Industrias. Limpieza integral / Trabajos en altura.

Más de 30 años brindando excelencia; calidad y profesionalismo en nuestros servicios.

Certificación de Calidad ISO 9001-2015.
Cobertura en Caba y Gran Bs As.

Contacto:
(54-11) 4311-0908/ 4311-0881
e-mail: info@ppldivision.com.ar
Tucumán 340 Pb CABA Argentina
www.ppldivision.com.ar

Frentek

Ing. Hector Eyberemendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES
PINTURA DE MEDIANERAS

TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES
HERRERIA DE EXTERIOR
HIDROLAVADO

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

REFERENCIAS - PRECIOS - CUOTAS MENSUALES

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

ingenieriaeyh@gmail.com

www.frentek.com.ar

Gral. Pueyrredón 850 - San Isidro - (1642)



Portones automáticos
Cortinas metálicas

UN SISTEMA DE APERTURA PARA CADA NECESIDAD

Portones automáticos - Cortinas Metálicas
Automatizaciones - Reformas

Combinamos la atención personalizada de una empresa familiar con la excelencia, calidad y garantía de una empresa líder en el mercado. Contamos con una gran variedad de productos para viviendas, consorcios, comercios e industrias



Diseños
a medida



Garantía
12 meses



Servicio
posventa



4653-5444/4052

cremonesi.com.ar

Dantilo®

La Seguridad a tus pies.®

La única empresa
que realiza tallado
antideslizante normalizado

1

Solución, rápida,
limpia práctica y
económica.

2

No requiere
mantenimiento
El tallado es grabado en la
piedra

3

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

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

Confíe en una empresa con más de 19 años de experiencia en el mercado, produciendo tallados antideslizantes permanentes.

Ley 19.587 y Ley 24.557 y Disposición 5363/10 EDIFICIO SEGURO. Para cumplir con las normativas de seguridad y estar cubierto por las ART, es necesario aplicar los antideslizantes a todos los escalones y rampas del establecimiento.



ISO 9001:2008

dantilo@dantilo.com.ar

www.dantilo.com.ar

Casa matriz: 011-4724-2128 / 011-4752-2242 / 011-15-6982-3642

Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-155-638-1884



REGISTRO DE RELACIONES LABORALES. “ALTA YA” EN LA APLICACIÓN MÓVIL “MI AFIP”

¿Qué es Alta Ya? Se trata de una plataforma, dentro de la aplicación Mi AFIP, disponible para dispositivos móviles, dirigida al universo de empleadores comprendidos en el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) que utilizan el servicio Simplificación Registral, con el fin de formalizar las altas en su nómina salarial de manera definitiva o provisoria.

Entre sus principales beneficios, la plataforma:

- Cuenta con una interfaz simple y amigable que no requiere la necesidad de contar con una PC de escritorio.
- Agiliza el proceso de alta de una relación laboral, pudiendo informar datos básicos requeridos por la normativa.

Requisitos

A los efectos de registrar la relación laboral, la parte empleadora deberá poseer, previamente, alta en el “Impuesto 301 – Empleador”, efectuada mediante el servicio con clave fiscal “Sistema Registral” y deberá registrar sus datos de empleador en el servicio con clave fiscal “Simplificación

Registral”.

Requisitos técnicos:

Dispositivo celular o tablet con sistema operativo Android/iOS.

Versión mínima de sistema operativo Android 8 y iOS 12, según el dispositivo.

Espacio de almacenamiento interno o externo para guardar los comprobantes de alta de la relación laboral en formato PDF.

Conexión a Internet para operar.



Requisitos funcionales:

Antes de comenzar a operar en la aplicación, las y los empleadores deberán habilitar por única vez el sistema “Alta Ya”, ingresando al servicio con clave fiscal “Administrador de Relaciones de clave fiscal”.

Alta para persona humana: La parte empleadora deberá habilitar el servicio, ingresando al “Administrador de Relaciones de clave fiscal” y seleccionando la opción “Adherir servicio”. Se puede consultar el procedimiento en la guía “¿Cómo uso la clave fiscal y cómo agrego nuevos servicios?”

Alta de servicio para representante de otro contribuyente: Previamente, el representado o la representada deberá delegar el servicio “Alta Ya”, ingresando desde el servicio “Administrador de Relaciones de clave fiscal”. Se puede consultar el procedimiento en la guía ¿Cómo delego servicios para que los utilicen en mi nombre y cómo se acepta esa delegación?

Alta para persona jurídica / sucesión indivisa: El o la representante de la persona jurídica o sucesión indivisa deberá habilitar el servicio desde el “Administrador de Relaciones de Clave Fiscal”, seleccionando la opción “Nueva relación”.

RESOLUCIÓN GENERAL 5448/2023 PUBLICADA 22/11/2023

✓ Habilitar en la aplicación móvil “Mi AFIP” la opción “ALTA YA” que permitirá a los empleadores comprendidos en el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) y obligados en los términos de la Resolución General N° 2.988, sus modificatorias y complementarias, comunicar de manera definitiva o provisoria las altas de cada uno de los trabajadores que incorporen a su nómina de personal.

La aludida funcionalidad coexistirá con la modalidad de presentación de las comunicaciones de altas, bajas y/o modificaciones de datos prevista en el artículo 10 y siguientes de la resolución general citada en el párrafo precedente.

✓ Los empleadores podrán cumplir con la obligación de registrar las altas de las relaciones laborales accediendo mediante la aplicación móvil a los siguientes servicios, en

relación con cada uno de los trabajadores que incorporen a su nómina:

- 1) Módulo Alta Definitiva.
- 2) Módulo Alta Provisoria.

MÓDULO ALTA DEFINITIVA

✓ Los empleadores que cuenten con todos los datos necesarios requeridos por el artículo 5° de la Resolución General N° 2.988, sus modificatorias y complementarias, podrán registrar el alta definitiva del personal ingresando

a la opción “ALTA YA” de la aplicación móvil “Mi AFIP”, seleccionando el “Módulo Alta Definitiva”, al que deberán acceder con Clave Fiscal habilitada conforme lo dispuesto por la Resolución General N° 5.048 y su modificatoria.

Para poder hacer uso de este módulo, el empleador deberá tener actualizados sus datos en el sistema “Simplificación registral”, a saber: fecha de inicio de actividad, domicilio de explotación, convenios colectivos de trabajo, obra social y registrada la jurisdicción de controlador de documentación laboral, de corresponder.

En caso de que algunos de los datos mencionados no se encuentren previamente informados por parte del empleador, la aplicación indicará que para avanzar en la registración deberá actualizar los mismos en el sistema “Simplificación registral”.

Al finalizar la carga de los datos, la aplicación emitirá una constancia del registro de alta del tipo “AM - Alta Ya Definitiva”, del mismo tenor y efectos a la que se obtiene al tramitar el alta accediendo al sistema “Simplificación registral” a través del sitio “web” de esta Administración Federal (<https://www.afip.gov.ar>), cuyo modelo se agrega en el Anexo (IF-2023-02925505-AFIP-SGDADVCOAD#SDGCTI) que se aprueba y forma parte de la presente.

MÓDULO ALTA PROVISORIA

✓ Los empleadores que en razón de las particularidades de la actividad requieran tramitar altas de trabajadores de manera inmediata y no cuenten con la totalidad de los datos enunciados en el artículo 5° de la Resolución General N° 2.988, sus modificatorias y complementarias, al momento de inicio de la relación laboral, podrán tramitar el alta provisoria del personal que incorporen a su nómina salarial seleccionando el “Módulo Alta Provisoria”, al que podrán acceder sin Clave Fiscal.

El “Módulo Alta Provisoria” requerirá el ingreso de los siguientes datos:

- CUIT del empleador
- CUIL del trabajador
- Domicilio de explotación de la actividad
- Actividad económica
- Fecha de inicio de la relación laboral

Una vez completados y conformados los datos señala-

dos, la aplicación emitirá un “dígito verificador” consistente en un código único que deberá conservarse a disposición de este Organismo, hasta obtener el acuse de recibo que respalda el alta definitiva en el sistema “Simplificación registral”. El mismo será identificado como registro “AJ - Alta Ya Pendiente de Confirmación”.

Posteriormente, a efectos de perfeccionar el registro y obtener el alta definitiva de la relación laboral, el empleador contará con CINCO (5) días corridos a partir de la CERO (0) hora del día siguiente al del alta provisoria para perfeccionar el alta definitiva a través del “Módulo Alta Definitiva” de la aplicación, o accediendo al sistema “Simplificación registral” mediante el sitio “web” de esta Administración Federal (<https://www.afip.gob.ar>) con Clave Fiscal.

El alta perfeccionada -resultante de un alta provisoria- se registrará bajo el tipo de operación “AL - Alta Ya Provisoria Confirmada vía app” o “AK - Alta Ya Provisoria Confirmada vía SR”.

En caso de no completar el registro para acceder al alta



definitiva en el plazo señalado, el trámite de alta provisoria será anulado de manera automática, perdiendo todos sus efectos.

Del mismo modo, el empleador podrá anular el trámite de alta provisoria accediendo al “Módulo Alta Definitiva” con Clave Fiscal.

CONSULTAS DE ALTAS PROVISORIAS

Los usuarios podrán consultar y perfeccionar los registros ingresados de manera provisoria, pendientes de conformación y no expirados en los términos previstos en el cuarto párrafo del artículo 4° de la presente, a través del “Módulo Alta Definitiva”, en el que se listarán las relaciones pendientes. ■

Fuente: <https://www.boletinoficial.gov.ar/detalleAviso/primera/298839/20231122>

<https://www.afip.gob.ar/simplificacionregistral/alta-ya/caracteristicas/requisitos.asp>



Ascensores y Montacargas Vertech S.R.L.
@ascensoresvertech
50 años en el Gremio

ABONO ASCENSORES Y MONTACARGAS

¡GOTIZA YA! **FIJO POR 12 MESES!**

BOMBAS DE AGUAS ELEVADORAS BONIFICADAS

Presupuesto e Informe Técnico Sin Cargo
ASCENSORESVERTECHSRL@GMAIL.COM
AV. ASAMBLEA 137 OF B CABA
2130-5486 Whatsapp 11 2687- 6053



Productores - Asesores de Seguros, de Carlos y Andrés Mariani Dolan



Paz, unión y prosperidad
Que el 2024 esté lleno de felicidades para todos

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

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA MENORES ONCOPEDIÁTRICOS Y LICENCIA PARA TRABAJADORES A CARGO

La ley de Oncopediatría N.º 27.674 reglamentada en febrero de 2023 creó un «régimen de protección integral» de los niños, niñas y adolescentes con cáncer con el fin de reducir la morbimortalidad y garantizarles sus derechos. Y establece una licencia sin goce de haberes a uno de los progenitores o representantes legales que se encuentren trabajando y cuyos empleadores deberán identificar en sus declaraciones juradas conforme lo establece la AFIP y veremos a continuación.

Por la Dra. Patricia Fernandez

La ley 27.674 tiene como autoridad de aplicación al Instituto Nacional del Cáncer dependiente del Ministerio de Salud y alcanza a todos aquellos pacientes hasta los 18 años de edad inclusive, con residencia permanente en el país, que padezcan cáncer y que estén inscriptos en el Sistema del Registro Oncopediátrico Hospitalario Argentino (ROHA). Se establece la emisión por parte del Instituto Nacional del Cáncer (INC) del Certificado Único Oncopediátrico (CUOP) que es la herramienta a través del cual se puede acceder a los beneficios establecidos en la ley.

CERTIFICADO ÚNICO ONCOPEDIÁTRICO (CUOP)

Beneficiarios

Todos los pacientes hasta 18 años de edad inclusive, con residencia permanente en el país, que padezcan cáncer y que estén inscriptos en el Sistema ROHA.

Solicitud

1. El profesional certificante registra al paciente en el ROHA y solicita la emisión del CUOP.
2. El INC audita la información y documentos registrados y emite el CUOP.
3. El profesional y la familia reciben el CUOP por mail.

El CUOP tiene 2 estados:

1. CUOP Tratamiento Activo (color naranja)

Se entiende por tratamiento activo el lapso desde el diagnóstico, contemplando el tratamiento (quimioterapia, cirugía, radioterapia, etc.) hasta su finalización. Beneficios: todos los beneficios de la Ley, incluyendo la Asignación Económica y la Licencia Laboral.

2. CUOP Control (color azul)

Se entiende por control el lapso de tiempo desde la finalización del tratamiento activo hasta el alta del paciente (cuando este cumple los 5 años desde el diagnóstico o a los 18 años de edad

inclusive).

Beneficios: para esta etapa la Ley mantiene todos los beneficios exceptuando Asignación Económica y Licencia Laboral.

De ser necesario, ambos certificados pueden extenderse de acuerdo con la indicación del profesional tratante y la auditoría del INC.

En caso de recaída de la enfermedad, el/la profesional lo registra en el ROHA, el INC audita la información y vuelve a activarse la condición de tratamiento activo.

ALGUNOS DE LOS TEMAS DE LA LEY DE ONCOPEDIATRÍA

La ley garantiza el 100% de cobertura en las prestaciones que prevé tanto para el sistema público de salud, obras sociales y prepagas.

El estado otorgará una asistencia económica mensual equivalente al valor máximo fijado de la Asignación Familiar por Hija e Hijo por Hijo e Hijo con Discapacidad independiente del ingreso económico familiar.

Se garantizará el acceso a una vivienda adecuada o la adaptación de la vivienda familiar a las exigencias que su condición les demande. A más de 100 kilómetros de su lugar de residencia se garantizará a la familia el acceso a un subsidio habitacional para afrontar los gastos de locación de vivienda.

Gratuidad en la utilización del transporte público y transporte colectivo terrestre y estacionamiento prioritario en zonas señalizadas para vehículos que trasladen a estos pacientes. Para pacientes con familias en situación de vulnerabilidad social, adoptarán planes y otras medidas de asistencia.

Uno de los progenitores o representantes legales tendrá licencias especiales sin goce de haberes durante el plazo que figure en la prescripción del médico tratante del paciente Oncopediátrico.

Durante la licencia, la persona en relación de dependencia

Registro AGC N°99 - Javier O. Friggeri

FRIMAT

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

✉ | friggeri@yahoo.com.ar
info@frimat.com.ar

☎ | 4613 - 8157 / (15) 5095-6149



- ELECTRICIDAD GRAL.
- PORTEROS ELECTRICOS
- LUZ DE EMERGENCIA
- MEDICION DE JABALINA
- SEMAFOROS
- FACTOR DE POTENCIA
- REQUISITOS A.R.T.
- TABLEROS

Av. Entre Ríos 730, 3° B.
Capital Federal

4308-4848

2153-3030

2153-2301

electromat@yahoo.com.ar

ATENCIÓN EXCLUSIVA A
CONSORCIOS Y EMPRESAS

Estudio Baez Gillet

- Medición de Jabalinas
- RES CRT 800/15
- Ley 5820
Proyecto de Adaptación de la Planta de Excesivos
- Ley 7571/816
- Obra Civil
- Informes
Procedimientos, Ruido, Humedad
- Higiene y Seguridad
- Obra Eléctrica
- Peritajes
- Asesoramiento Jurídico
Civil - Comercial - Laboral
- Ejecución de Expensas
- Seguros

☎ **15-5636 5111**

✉ estudiobaезgillet@yahoo.com.ar



Sistemas de Instalación Fija Contra Incendio



En Prevind ofrecemos diferentes sistemas contra incendio óptimos a instalar, capaces de extinguir el fuego y detectar de manera temprana, y así poder disminuir el riesgo de pérdidas de vidas y bienes materiales.

Entre ellos:

- ✓ Red de Hidrantes
- ✓ Detección de Incendios
- ✓ Red de Rociadores automáticos
- ✓ Sistemas de extinción por espuma
- ✓ Sistemas de extinción de incendios por agua pulverizada (water mist)
- ✓ Sistemas de Bombas de impulsión
- ✓ Tanques de Reserva
- ✓ Automatizaciones
- ✓ Mangueras para lucha contra incendios

Medidas correctivas:

Para dejar las instalaciones operativas, aptas para su uso.

¡Contactate con nuestro equipo para que puedan asesorarte!

☎ 11-6162-0578

☎ 011 7079-9006

✉ ventas@prevind.com.ar

🌐 www.prevind.com.ar

SANIDAD AMBIENTAL



- ✓ **Control de plagas**
- ✓ **Limpieza y desinfección de tanques de agua potable**
- ✓ **Asesoramiento técnico y capacitación**

11-4041-5906

(CABA Y GBA)

www.praxisconsulting.com.ar

operativa@praxisconsulting.com.ar

percibirá de la ANSES las asignaciones correspondientes y una suma igual a la retribución que le corresponda al período de licencia. El período de licencia se computará como tiempo de servicio a los efectos de acreditar el derecho a una prestación previsional.

LA LICENCIA SIN GOCE DE HABERES PARA TRABAJADORES CON HIJOS ONCOPEDIÁTRICOS A CARGO

A través de la Resolución General N° 5404/23 la AFIP estableció el procedimiento que deberán seguir los empleadores para identificar en sus declaraciones juradas para los trabajadores que accedan a la licencia especial sin goce de haberes que corresponde a quienes se encuentren a cargo de niños, niñas y adolescentes que padezcan cáncer. Esta licencia alcanza a los trabajadores en relación de dependencia, tanto del sector público como el privado, trabajadores/as de casas particulares y permite acompañar a los pacientes en la realización de estudios, rehabilitaciones y/o tratamientos por su estado de salud, sin que ello sea causal de pérdida de sus ingresos o incluso de su fuente de trabajo. Para ello, el trabajador o la trabajadora percibe por el plazo de licencia, por parte de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) las asignaciones correspondientes y una suma igual a la retribución que le corresponda al período de licencia, de conformidad con las exigencias, plazos, topes y demás requisitos que prevean las reglamentaciones respectivas. Para implementar estos beneficios el trabajador debe contar con la documentación que acredite la situación sobre la salud del menor, nos referimos al primer certificado mencionado precedentemente, el certificado naranja CUOP (en tratamiento activo) y proceder a notificar a su empleador y solicitar la licencia oncopediátrica sin goce de haberes. Una vez que el empleador haya sido notificado, deberá identificar tal situación en las declaraciones juradas determinativas y nominativas de aportes y contribuciones con destino a los recursos de la seguridad social.

Para esto, se incorporó el código de situación "51 - Licencia Ley 27.674 Art. 13 - Régimen De Protección Integral Del Niño, Niña y Adolescente Con Cáncer" en el aplicativo "Sistema de Cálculo de Obligaciones de la Seguridad Social - SICOSS" y en el sistema "Declaración en línea". El nuevo código fue agregado a la versión 44 release 11 del aplicativo, y podrá descargarse de la sección Aplicativos del sitio web de la AFIP, dentro del menú "Aplicativos Determinativos de Impuestos y Regímenes", opción "Seguridad Social".

En caso de reconocimiento de licencias sin goce de haberes en curso, los empleadores podrán rectificar las declaraciones juradas determinativas y nominativas de aportes y contribuciones con destino a la seguridad social correspondientes a los períodos devengados comprendidos entre febrero y agosto de 2023 con la documentación de respaldo. ■

Fuente: RESOG-2023-5404-E-AFIP-AFIP - Seguridad Social. Ley N° 27.674. Régimen de Protección Integral del Niño, Niña y Adolescente con Cáncer. Licencia Oncopediátrica.

<https://biblioteca.afip.gob.ar/search/query/norma.aspx?p=t:RAG/n:5404/o:3/a:2023/f:16/08/2023>

LIBROS OBLIGATORIOS RUBRICADOS

RPA

(Registro Público de Administradores)

Libro de Firmas
Libro de Registro de Propietarios

RPI

(Registro de la Propiedad Inmueble)

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

GCBA

(Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires)

Libro de Sueldos
Libro de Horas Extras
Libro de Órdenes
Informe de rúbricas anteriores

OTROS TRÁMITES Y GESTIONES

DDJJ ANUAL ADMINISTRADORES / RPA
REGISTRO DE EMPLEADORES / DDJJ ANUAL GCBA
TRÁMITES ANTE EL RPA

Valores preferenciales para socios de AIERH

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





caldén®

CONTROL DE PLAGAS

de Mausodi S.R.L.

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

DIRECTOR TÉCNICO
Lic. Héctor A. Briatore

30 DÍAS DE COMPROMISO Y TRANQUILIDAD

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

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

**Sistema De Gestión
De Calidad Certificado
ISO 9001 – 2015**

**Nuevo Sistema de Control de Plagas
desarrollado para unidades con alta
infestación de insectos y 100% seguro
para personas alérgicas, niños,
ancianos y animales domésticos.**

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



PRINCIPALES REFORMAS DE LA NUEVA LEY DE ALQUILERES



Podemos decir que se generaron a su alrededor muchas expectativas, más que las que una sola medida legislativa pudiera resolver. Dentro del difícil entorno económico en que se enmarca la problemática del acceso a la vivienda, se puede apreciar la intención de ofrecer una medida salomónica para mejorar el status de las partes en el contrato de locación, aunque por supuesto resultara insuficiente para los sectores involucrados. Veremos en qué consiste esta reciente reforma.

Por la Dra. Patricia Fernandez

LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

La nueva ley 27737 entró en vigencia el 18 de octubre de 2023 es decir un día después de su publicación en el boletín oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

La ley 27551 del 2020 continúa vigente para los contratos de alquileres en ejecución hasta su finalización.

PLAZO MÍNIMO DE DURACIÓN CONTRACTUAL

Si bien un sector esperaba la reducción del plazo de duración del contrato que había pasado luego de varios años de ser de 2 años a 3 años, en esta última reforma se mantiene el mismo que se venía utilizando y queda redactado así:

Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

Debemos destacar que en la ley anterior el locatario tenía el derecho a renunciar al plazo mínimo de 3 años una vez tuviera la tenencia de la cosa, **eso ya no lo puede hacer.**

EXCEPCIONES AL PLAZO MÍNIMO

El artículo 1199 establece las excepciones a este plazo en función del objeto de los contratos de locación y queda con la siguiente redacción:

Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares, **y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario.** Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Las locaciones **de puestos en mercados o ferias.**

Lo resaltado en negritas fue agregado por la nueva ley 27737. Para los contratos que no superen los 3 meses se

agregó al objeto ya contemplado, cualquier otro fin temporario en interés del locatario, como por ejemplo alquilar un departamento por razones de salud o estudio por un tiempo inferior a 3 meses ya que si fuera superior entraría en lo considerado en el último párrafo del artículo que transcribo a continuación.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Y en lo referido al inciso d antes decía: Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

EN MONEDA NACIONAL, ACTUALIZACIÓN SEMESTRAL CON ÍNDICE DE CASA PROPIA

En la ley anterior la actualización del valor locativo era anual.

Actualmente, en los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler deberá fijarse como **valor único, en moneda nacional**, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.

Se reitera que los valores del canon locativo deben ser fijados en moneda nacional.

Para aquellos contratos de locación suscriptos a partir del 18 de octubre de 2023, el aumento aplicable se efectuará cada seis meses.

Dicha actualización se hará con la **fórmula Casa Propia** que es una modalidad de actualización de cuotas para los créditos de Casa Propia y Procrear II.

Se trata de una fórmula de actualización que toma en consideración el indicador más bajo entre el promedio de la variación salarial en el último año y el promedio de la inflación durante ese mismo período.

Además, reconociendo que los incrementos salariales pueden variar según la actividad económica, incorpora el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) elaborado por el INDEC, con un ajuste de 0,9. El CVS se obtiene mediante la transformación de tasas diarias del Índice de Salarios (IS).

Esto significa que, en lugar de reflejar la totalidad de



la variación salarial, solo considera el 90% de la misma y al basarse en el promedio de los últimos 12 meses de dicha variación salarial, en lugar de enfocarse en un solo mes, atenúa el impacto de cambios drásticos que puedan ocurrir en diferentes momentos en la evolución de los salarios.

CÓMO SE CALCULA EL AUMENTO DEL ALQUILER

Para hacer el cálculo, **se requerirá tomar los valores del coeficiente Casa Propia de los últimos 6 (seis) meses**, multiplicarlos entre sí y luego multiplicar el resultado por el importe del alquiler actual.

A manera de ejemplo, consideremos un alquiler de \$100.000 desde mayo de 2023 y necesitás calcular cuánto deberás abonar a partir de octubre de 2023, en el marco de la actualización semestral. Destacamos que el ejemplo es simbólico ya que la primera actualización de la nueva ley recién se realizará en abril 2024 para los contratos firmados en noviembre 2023, con los índices que se publiquen para dichos períodos.

Estos son los pasos que tendrías que seguir para hacer el cálculo: deberás ingresar al sitio web gubernamental para acceder a los últimos seis meses del Índice Casa Propia:

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/coeficiente-casa-propia>

Luego, tendrás que multiplicar estos valores entre sí. En este caso, siguiendo los valores oficiales publicados, el cálculo se basaría en $1.0522 \times 1.0557 \times 1.0558 \times 1.0571 \times 1.0576 \times 1.0628$.

JUBILACIONES Y PENSIONES
HONORARIOS PREFERENCIALES PARA SOCIOS AIERH

TRAMITES EN AFIP Y ANSES
REGULARIZACION DEUDA PREVISIONAL
PLANES DE FACILIDADES DE PAGO
ACTUALIZACIONES - REAJUSTES

Dr. Alberto R. Lissa
Contador Público (UBA) - Asesor Previsional

Dr. M. Moreno 1879- 1° Piso Of. 4
11-156152-1949 11-155662-3033
arvlconsultor@gmail.com.ar

Estudio Contable Caprioglio

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio
Contadora Pública (UBA)

Liquidaciones de sueldos
Trámites AFIP - ANSES
Auditorías

11 4033 8713
estudiocontablecaprioglio@gmail.com



El resultado de esta multiplicación 1.3935079 debe multiplicarse por los \$100.000 de alquiler y de acuerdo con este ejemplo, el próximo pago sería \$139.350,79 (en este ficticio ejemplo) a partir de octubre de 2023, por un período de seis meses hasta la próxima actualización.

REPARACIONES

ART. 1201 DE LA LEY 27551:

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede **realizarla** por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

ART. 1201 DE LA LEY 27737:

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede **realizar** por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Se detecta un cambio en el verbo realizar sobre el que no tenemos comentarios.

RESOLUCIÓN ANTICIPADA

La resolución es una forma de terminar el contrato de locación antes del vencimiento del plazo. Veamos cómo quedó el artículo que la describe.

ARTICULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación.

Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio (1½) de alquiler al momento de desocupar el inmueble,

Y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, (después del año) **considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.**

Este resaltado constituye un agregado de la ley 27737 que se refiere a que la indemnización que debe abonar el locatario al rescindir el contrato será del valor que corresponda al mes en que entrega el inmueble, es decir que, si hubo actualización, deberá incluirse.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos

luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

BENEFICIOS FISCALES DE LA NUEVA LEY PARA CONTRATOS REGISTRADOS

Dado que el alquiler de inmuebles es una actividad económica gravada con varios tributos entendemos que

Estarán exentos del pago del monotributo los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles, para los monotributistas con menos de tres actividades simultáneas.



- Asesoramiento técnico
- Poda en altura
- Tratamientos fitosanitarios
- Análisis de agua y suelo. Riego
- Paredes y techos verdes
- Insumos para jardinería, venta de plantas
- Confección de informes técnicos para resolución de conflictos
- Trámites en Senasa: registro de productos y de empresas

Ing. Agr. Gustavo Adolfo Amartino (MN 14821)

Chubut 45, Galería Site Zen, local 4, Panamericana km 50 Pilar, Buenos Aires
Tel: (011) 15 49387195 | fertilitasingenierivegetal@gmail.com

los redactores de la ley consideraron beneficios fiscales para los locadores “teniendo en mira” que no se quiten del mercado inmobiliario los alquileres para vivienda estable.

Estarán exentos del pago del monotributo los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles, para los monotributistas con menos de tres actividades simultáneas

Exenciones de bienes personales y de impuesto al cheque: se mantiene la exención de bienes personales para los inmuebles destinados a alquilar para vivienda habitacional (cuyo monto no exceda de \$30.000.000) y la exención del impuesto al cheque para cuentas utilizadas exclusivamente para operaciones de alquiler de viviendas.

Deducción del impuesto a las ganancias: se establece que tanto el inquilino como el locador podrán deducir del impuesto a las ganancias la suma equivalente al 10% del monto anual del contrato de locación (adicionalmente con otras deducciones que existan).

CONCLUSIÓN

No podemos dejar de mencionar que a la fecha de salida de esta publicación ya se estaba anunciando su posible derogación. De cualquier forma, esta ley está vigente y en caso de efectuar nuevos contratos entre el 18 de octubre y la fecha de su potencial derogación en principio, deberán regirse por su articulado. ■

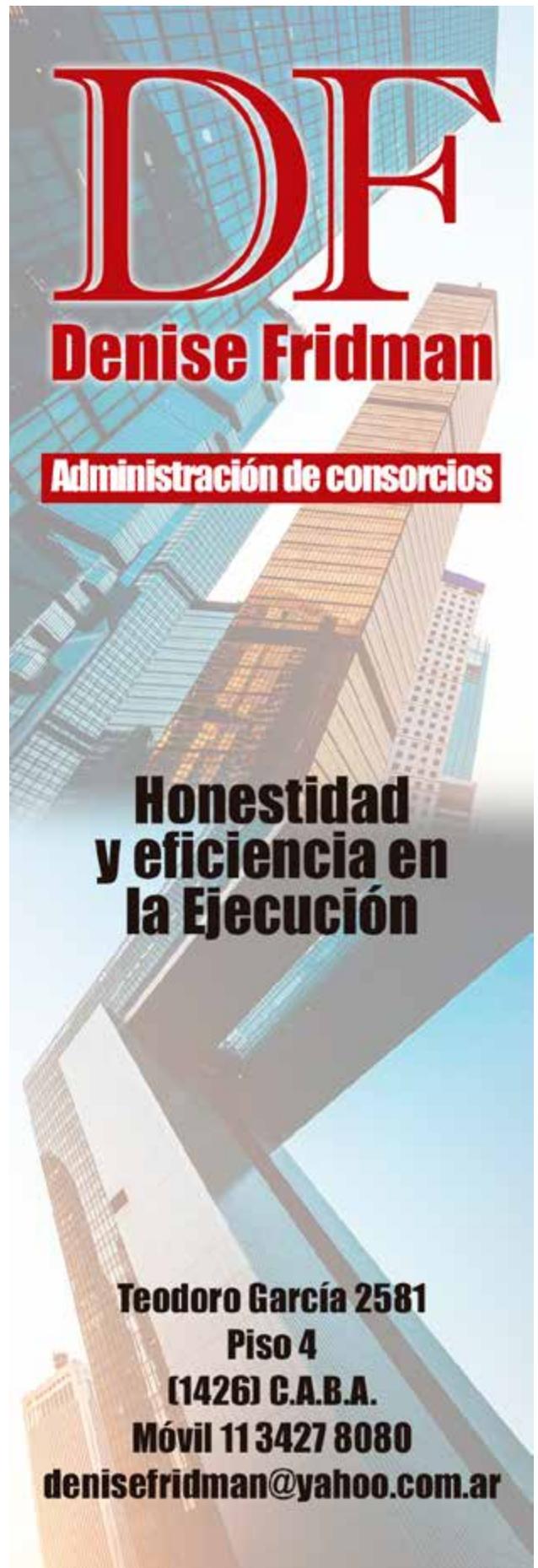


CALDERAS

- ▶ Certificaciones / MCBA
- ▶ Abonos / Reparaciones
- ▶ Automatizaciones
- ▶ Habilitaciones
- ▶ Quemadores / NG
- ▶ Planos y Proyectos

Térmicos / Combustión

Contacto: **Citerm**
www.calderasciterm.com.ar
11 3294-6363
citerm@hotmail.com



DF
Denise Fridman

Administración de consorcios

**Honestidad
y eficiencia en
la Ejecución**

**Teodoro García 2581
Piso 4
(1426) C.A.B.A.
Móvil 11 3427 8080
denisefridman@yahoo.com.ar**



OBRAS NUEVAS

En un fallo de la Sala 11 de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil se ha decidido acerca de

una obra nueva realizada en dos unidades funcionales de un consorcio. En el presente se destacan las cuestiones más relevantes del fallo de primera instancia y de la Cámara.

Recopilación por la Dra. Marianela Desages

HECHOS.

Los Sres. Luis María B y Juan P. P propietarios cada uno de una unidad funcional de la planta baja del edificio le solicitaron al administrador del consorcio coloque en el orden del día de la asamblea ordinaria de noviembre 2013 que contemple la construcción de un piso en altura en su unidad.

El administrador le advirtió en ese momento que esas decisiones necesitan la aprobación por la unanimidad de los titulares de las unidades funcionales.

Se llevó a cabo la asamblea y el 38, 70% del 100% dieron el voto favorable a la obra nueva para la ampliación e inicio de la obra en planta baja c y b. Esa decisión, llevaba ínsito el cumplimiento del reglamento y la ley de propiedad horizontal².

En enero siguiente los propietarios de las unidades funcionales de planta baja iniciaron las obras nuevas en altura. El administrador se enteró porque así se lo informaron otros titulares del edificio y le envió una carta documento a los titulares que estaban realizando esa obra para que suspendan las obras y cumplan con todas las normas necesarias que permitan en el futuro avalar la obra y modificar el reglamento y presenten la documentación requerida tomaron

fotografías de las obras nuevas se realizó un informe técnico de las infracciones.

En febrero del 2014 se realizó una asamblea extraordinaria en la cual participó el propietario de una de las unidades de planta baja a través de su apoderado en el que el consorcio le señaló el incumplimiento al reglamento y a la ley 13512 que exigía el consentimiento de los propietarios para modificar el reglamento. Además, se dejó constancia de la ausencia del permiso de obra y planos aprobados de reforma como demás infracciones.

El administrador efectuó las diligencias ante el GCBA tendientes a denunciar las obras nuevas en infracción, lo que dio lugar a una inspección donde se intimó a regularizar los trámites.

PRIMERA INSTANCIA

El consorcio de propietarios, a través del administrador, inició una acción judicial (interdicto) para solicitarle al juez la demolición de las obras nuevas de los departamentos b y c para que vuelvan al estado anterior y que se los condene en costas a los demandados.

Los demandados se presentaron y contestaron demanda, en la cual argumentaron que había una asamblea que había

Arq. Susana Di Méstico



- Asesoramiento técnico
- Patologías edilicias
- Medianería
- Peritajes
- Interpretación de reglamentos y/o planos
- Informes Ley 257
- Vicios de construcción
- Daños a linderos
- Proyecto

011-4658-9277/5355-9756

154-916-6714

arqdi_mestico@hotmail.com

tratado el tema y admitido y que estaba el 90 % de la obra ya concluida y que no había peligro de derrumbe.

Se produjo la prueba: Pericial y documental.

El juez de primera instancia entre sus fundamentos en la sentencia destacó: que la asamblea de noviembre (que no contaba con la unanimidad) había admitido, pero siempre que se cumpliera con la normativa, ello no sucedió. En el caso se había suspendido la obra, medida cautelar dictada en este expediente que se analiza, pero también por orden del Gobierno de la Ciudad fueron clausuradas las obras de los demandados. Destacó también lo manifestado por el perito de oficio que no se

El juez de primera instancia entre sus fundamentos en la sentencia destacó: que la asamblea de noviembre (que no contaba con la unanimidad) había admitido, pero siempre que se cumpliera con la normativa, ello no sucedió.

realizó el 90 % de las obras sino el 65%, que las ampliaciones que han realizado los demandados reducen los coeficientes de seguridad de cálculo de la estructura resistente del edificio. El juez también subrayó que es necesario tener en cuenta el obrar diligente y tempestivo del administrador, al intimar a los demandados por carta documento y realizar las denuncias ante el Gobierno de la Ciudad, y que además este convocó a asamblea y solicitó un informe técnico. Por los argumentos esgrimidos consideró que las obras realizadas por los demandados en las terrazas del departamento b y c constituyen obras en un sector común, y ello implica una reforma al reglamento sin la unanimidad, y que, por ello, resulta antijurídico.

Por ello, condenó a la demolición de las obras realizadas por los demandados y los condenó en costas.

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES, SALA I

Uno de los demandados apeló la sentencia del juez de primera instancia y expresó los fundamentos de su apelación. Con respecto al otro demandado presentó de forma extemporánea el recurso de apelación por lo cual la sentencia de primera instancia quedó firme para él.

El demandado fundó sus argumentos contra la sentencia de primera instancia, expresando (entre varios argumentos) que es incorrecta la consideración del juez, respecto a que las obras fueron en sector común de uso exclusivo, sostiene fueron efectuadas en sectores propiedad exclusiva y que no se había impugnado por parte de los restantes lo decidido por la asamblea de noviembre de 2013.

La sala I, en base al análisis del reglamento de propiedad del consorcio, en sus cláusulas y al examinar los porcentuales, concluye que no se tratan las terrazas en cuestión de sectores privativos, sino que son comunes, aunque de uso exclusivo.

Con respecto a lo expresado por la demandada que no se había impugnado (por parte de los restantes) lo decidido por la asamblea de noviembre de 2013, la sentencia de la Cámara, consideró que es cierto, pero también, es necesario resaltar que la decisión de la asamblea de noviembre de 2013 no fue conforme a la mayoría mínima requerida por el reglamento, ni tampoco con lo establecido por el art. 7 de la ley 13512 que exige la unanimidad de los propietarios para resolver disponer de toda obra nueva.

Sostiene en sus fundamentos la sala que en el caso en cuestión era necesaria la autorización de la unanimidad para hacer las obras que realizó. Además, sostiene que la obra se efectuó sobre una superficie descubierta, pero que ello no significa que, por eso, sea de propiedad exclusiva del demandado. El “vuelo” corresponde a los copropietarios en condominio y ello explica porque la sobreelevación exija el consentimiento unánime.

Otra cuestión relevante fue la falta de aprobación de los permisos de las obras por parte del gobierno de la Ciudad que también es confirmada por parte de la Sala I.

La Cámara de apelaciones en lo Civil Sala I confirmó la sentencia de primera instancia y también condenó al demandado en costas. ■

Referencias

1. *Consortio de Propietarios Dorrego 1... y 1 c. B..., Luis María y otro s/interdicto. CNCiv., Sala I, 04/05/2020. TR LALEY AR/JUR/17145/2020. La Ley Next Online*
2. *En el presente caso fue de aplicación la ley 13512, es necesario recordar que el Código Civil y Comercial de la Nación entró en vigencia el 01 de agosto de 2015.*

FumiBOX

SERVICIO INTEGRAL DE CONTROL DE PLAGAS

Casas | Comercios | Consorcios | Colegios | Institutos
Depósitos | Empresas | Gimnasios | Oficinas

- Bonificación por dos meses al 30%
- Habilitación CABA y GBA
- Emisión de Certificado con QR Online
- Asesoramiento integral y personalizado de plagas, tratamientos, productos y ambientes
- Técnicos capacitados
- Precios accesibles
- Facturación electrónica en PDF

COMUNICATE CON NOSOTROS

Inspección Técnica y Presupuesto GRATIS

☎ 11 3452 4442 - 11 3606 2203

✉ fumiboxplagas@gmail

📷 @fumibox.plagas | 📘 facebook.com/fumibox



VACACIONES

Podríamos decir que ya hace tiempo se vienen cambiando las costumbres para vacacionar, principalmente en lugar de escoger un solo descanso anual, la mayoría prefiere fraccionar su licencia durante diferentes épocas del año y acorde a sus posibilidades económicas. Claro que si hablamos de trabajadores en relación de dependencia como en la presente nota sobre los trabajadores de edificios de propiedad horizontal debemos considerar además de las preferencias, el encuadre legal. Cómo y cuándo se pueden otorgar las vacaciones, sean empleados mensualizados o no.

Por la Dra. Beatriz Barnes

LAS VACACIONES NO SE COMPENSAN EN DINERO

Que las vacaciones son una pausa laboral con fines de descanso y recreación nunca estuvo en duda, por ello la ley asevera que son para ser gozadas y que por lo tanto debe ocurrir una suspensión en la prestación de servicios con esos fines.

Por otra parte, debemos recordar que no son compensables en dinero, dicho de otro modo, no hay forma legal de pagarlas en un contrato vigente, salvo que se extinguiera la relación laboral y se abonaran como indemnización por vacaciones no gozadas, claro.

Las vacaciones son entonces el descanso anual remunerado y constituyen el derecho que tiene todo trabajador/a de no prestar tareas por un período de tiempo en el año, de acuerdo con su antigüedad en el empleo, durante el cual percibirá el plus vacacional. Repasamos seguidamente los principales contenidos de la legislación vigente para los trabajadores de edificios de renta y propiedad horizontal.

OTORGAMIENTO

Conforme la ley especial 12.981 (art. 3°), los períodos de vacaciones para los encargados de edificios de propiedad

horizontal, según la antigüedad, son:

Hasta 5 años de antigüedad:

12 días hábiles

Más de 5 años hasta 10 años:

20 días hábiles

Más de 10 años hasta 20 años:

24 días hábiles

Más de 20 años:

28 días hábiles

Para determinar las vacaciones, la antigüedad se debe computar al 31 de diciembre del año al que corresponden las mismas y conforme al precedente esquema.

En cuanto a la antigüedad a considerar para determinar los días de licencia, es importante aclarar que si hubo periodos donde la relación laboral se interrumpió, la antigüedad se conformará en base a la suma de los **tiempos de servicio** de los sucesivos contratos. Dicho de otro modo, si se interrumpió la relación de empleo por cualquier causa y luego el trabajador reingresa a las órdenes del mismo empleador deben computarse los períodos anteriores trabajados.



REQUISITOS GENERALES

Comienzo de la licencia: Las licencias deben comenzar los días lunes, o el día siguiente si éste fuera feriado.

Compensación: Las vacaciones no pueden ser compensadas en dinero, deben otorgarse y gozarse. No concederlas implica una infracción a la ley.

Enfermedad: En caso de enfermedad, se postergan las vacaciones para ser gozadas luego del reintegro del dependiente al trabajo. Si el trabajador se enfermara durante el transcurso de la licencia, esta se suspenderá, previa notificación y acreditación de la enfermedad.

Acumulación con otra licencia: Se puede acumular a un período de vacaciones la tercera parte del período de vacaciones inmediatamente anterior que no se hubiese gozado. Además, el trabajador puede solicitar la acumulación de vacaciones con la licencia por matrimonio o por maternidad, aun fuera del período del 31 de octubre al 30 de abril.

Suplencia: Está expresamente prohibido por ley que la suplencia por vacaciones del encargado sea realizada por la esposa o los hijos del titular, como así tampoco por otra persona que sea encargada de otro edificio.

Durante el período que va del 1° de octubre al 30 de abril del año siguiente, el empleador tiene la libertad total de otorgar la licencia cuando lo crea conveniente. La fecha de iniciación debe ser comunicada al trabajador por escrito con una anticipación no menor a 45 días.

ÉPOCA DE OTORGAMIENTO

El empleador deberá otorgar las vacaciones de cada año dentro del período comprendido entre el **1° de octubre y el 30 de abril** del año siguiente. En caso de fraccionamiento, uno de los lapsos podrá otorgarse fuera de ese plazo, a elección del trabajador. El fraccionamiento es válido cuando al trabajador le corresponden 20 días hábiles o más de

vacaciones por antigüedad.

Durante el período que va del 1° de octubre al 30 de abril del año siguiente, el empleador tiene la libertad total de otorgar la licencia cuando lo crea conveniente. La fecha de iniciación debe ser comunicada al trabajador por escrito con una anticipación no menor a 45 días.

La libertad del empleador tiene una limitación, deberá conceder las vacaciones en temporada de verano cada tres períodos. Es decir que, si durante tres años seguidos se le impuso al trabajador salir de vacaciones en abril, al cuarto año deberá otorgársele vacaciones entre el **21 de diciembre y el 21 de marzo**.

OMISIÓN DE OTORGAMIENTO

Si vencido el plazo, el empleador no efectúa la comunicación al trabajador de la fecha en que comenzará sus vacaciones, el trabajador hará uso de este derecho, comunicándosele en forma fehaciente al empleador, de

Para anunciar en

GESTION DE CONSORCIOS

PUBLICACIONES DE LA REGULACION INMOBILIARIA EDIFICACIONES Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a anunciantesgestiondeconsorcios@aierh.org.ar

ADMINISTRACION A. ORLANDO & ASOC.

- ADMINISTRACION DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS
 - BARRIOS CERRADOS
 - CLUBES DE CAMPO
 - PARQUE INDUSTRIAL
- DESARROLLO DE URBANIZACIONES ESPECIALES
- PRESENTACION DE PROYECTOS ANTE ENTES DEL ESTADO MUNICIPAL Y PROVINCIAL

Email. fideicomisosanrafael@gmail.com
estudiorlando@gmail.com
 Cel /wapp : 54-9- 260-4239708



VACACIONES PROPORCIONALES

Si el trabajador no reúne la cantidad de días hábiles necesarios para gozar de la licencia completa, tendrá derecho a tomar vacaciones proporcionales: un día cada 20 (veinte) días trabajados. Es decir que si ingresó el 1-9-19 y trabajó 105 días, tendrá derecho a tomar 5 días de vacaciones.

Este sistema de proporcionalidad se aplica también cuando por algún motivo, el trabajador a pesar de tener la antigüedad no haya trabajado los días hábiles que requiere la ley, por razones imputables a él mismo.

SUPLENTES

En primer lugar, aclarar que los/as trabajadores/as suplentes gozarán de las vacaciones totales establecidas en el cuadro realizado -cuando nos referimos al plazo- si trabajaron más de la mitad de los días laborables comprendidos en el año calendario o aniversario de trabajo de conformidad con las normas legales vigentes.

Ahora bien, la proporcionalidad que se aplica a los trabajadores suplentes responde al siguiente esquema:

Los/as trabajadores/as suplentes que **no reúnan el tiempo mínimo** percibirán en concepto de vacaciones el salario correspondiente a un día por cada veinte

días efectivamente trabajados o fracción mayor de quince días hasta los cinco años de antigüedad. Luego de cinco años de antigüedad y hasta los diez **el salario por vacaciones se duplicará** y desde los diez años en adelante **se triplicará**. En estos casos, el/la suplente gozará de las vacaciones durante los días que componen su jornada habitual.

VACACIONES NO GOZADAS

Cuando por alguna causa concluye el contrato de trabajo (renuncia, despido justificado o injustificado), si el trabajador no gozó sus vacaciones y tenía el derecho a hacerlo, considerando que no podrá gozarlas, las percibirá en dinero. La ley le confiere categoría de indemnización, por lo tanto, no lleva descuentos por aportes y contribuciones. El mismo criterio se aplica al derecho que asiste a los causahabientes en caso de muerte del trabajador. ■

modo que aquéllas concluyan antes del 31 de mayo.

Cabe preguntarse: cuándo vence el plazo que tiene el empleador, y si varía de acuerdo con la antigüedad de cada trabajador. En todo caso, habría que sumar los 45 días de antelación, a los días de licencia que le corresponden al trabajador según la antigüedad. La fecha límite de notificación debería prever la suma total y no excederse del 30 de abril.

CÓMPUTO DE TIEMPO TRABAJADO

Para tener derecho a la licencia completa no se requiere la antigüedad mínima de un año en el empleo. El trabajador debe haber trabajado como mínimo **la mitad de los días hábiles del año**. Por ejemplo, si una persona ingresa en marzo, y trabaja todos los días hábiles desde su ingreso hasta el 31 de diciembre, tendrá derecho a la licencia completa de 12 días hábiles, a pesar de no haber trabajado todo el año.

Es interesante saber que, cuando el trabajador, por la fecha de ingreso, no reúne la mitad de los días hábiles en el año calendario (hasta el 31 de diciembre), pero sí los reúne a la fecha de tomar la licencia vacacional, puede pedir que se aplique el criterio de año aniversario.

Veamos un ejemplo: si ingresó el 1 de agosto de 2020, en el año 2020 trabajó 131 días. Ahora bien, si este trabajador iniciara las vacaciones a partir del 1° de abril del 2021, en ese momento habrá trabajado 79 días más, con lo cual sumaría 210 días. Aplicando el criterio de “año aniversario”

podrá tomarse el total de la licencia, mientras que si optara por “año calendario” debería tomarse sólo las vacaciones proporcionales.

Lo que también se deberá considerar es que, al año siguiente, al aplicar el sistema de año calendario, no podrán computarse los días que ya se computaron para el período anterior.

La norma “año aniversario” es opta-

Lo que también se deberá considerar es que, al año siguiente, al aplicar el sistema de año calendario, no podrán computarse los días que ya se computaron para el período anterior.

tiva y este derecho de opción lo tiene el trabajador si le es más favorable a sus intereses.

No obstante, la experiencia demuestra que el criterio del año calendario es el que ofrece menos problemas para ambas partes de la relación laboral, por lo que normalmente es el régimen que más se aplica.

En cuanto al cómputo de tiempo trabajado, el trabajador puede no prestar servicios por diversos motivos: enfermedad, accidente, licencias legales convencionales, o por otras causas no imputables al mismo. Estas ausencias deben ser consideradas como tiempo trabajado.

No se considerarán con este mismo carácter las ausencias injustificadas, los permisos no otorgados, las suspensiones disciplinarias o el plazo de excedencia de tres a seis meses, luego de licencia por maternidad.

ASÓCIESE A AIERH

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Lunes a viernes de 11 a 17 hs.
Moreno 1881. CABA.
4371-5570/5609

ASESORAMIENTO PROFESIONAL PERMANENTE (gratuito para socios)

CONSULTAS PROFESIONALES MEDIANTE VIDEO CONFERENCIA

Podrá realizar todas las consultas por video conferencia de carácter legal, contable o previsional que necesite, solicitando la entrevista con un profesional del área, a info@aierh.org.ar

CONSULTAS PROFESIONALES TELEFÓNICAS

En días y horarios establecidos usted podrá comunicarse telefónicamente con los profesionales.

CONSULTAS POR E-MAIL

Las consultas también pueden efectuarse vía e-mail a info@aierh.org.ar

INFORMES ESCRITOS

Puede solicitar una consulta escrita con firma y sello del profesional con un arancel preferencial para socios.

ACTUALIZACIÓN

Desde info@aierh.org.ar se lo mantendrá informado sobre lo que acontece o se modifica en todo lo referente a la actividad del administrador de consorcios y la propiedad horizontal.

NUESTRA REVISTA

Recibirá bimestralmente en su e mail en forma gratuita, nuestra revista Gestión de Consorcios.

ACTIVIDADES DE CAPACITACIÓN

Dispondrá de aranceles preferenciales en los cursos de administración de consorcios iniciales para ejercer la actividad y para la renovación de su matrícula, ambos autorizados por el Registro Público de Administradores del GCBA.

Talleres con novedades para administradores y Jornadas de actualización profesional.

Recibirá desde cursos@aierh.org.ar la información sobre los mismos.

TRAMITES Y GESTORÍA

Contamos con un departamento que se ocupa de asesorar y gestionar los trámites vinculado a la actividad.



La ley 451 aprueba el régimen de faltas aplicable en la ciudad autónoma de Buenos Aires y en su artículo 20 establece que las multas serán determinadas en UNIDADES FIJAS. Para las infracciones a la ley 941 GCBA las sanciones de multa se establecen en unidades fijas cuyo valor se renueva semestralmente conforme a la normativa aplicable que veremos a continuación.

Por la Dra. Patricia Fernandez

Por el DECRETO reglamentario N.º 64/22 Buenos Aires del 17 de febrero de 2022 el jefe de gobierno estableció en el art. 3º de dicha norma que: "... en lo sucesivo el valor de la Unidad Fija se establecerá de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Estadística y Censos dependiente de la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos bajo la órbita del Ministerio de Hacienda y Finanzas, o el organismo que en su futuro lo reemplace, a partir del segundo día hábil del inicio de cada semestre."

UNIDAD FIJA

En virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 451 (conf. texto Ley 6486) corresponde a la Dirección General de Estadísticas y Censos, determinar por periodos semestrales el valor de la Unidad Fija (UF), que es el equivalente al precio promedio medido en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de medio (1/2) litro de la nafta de mayor octanaje.

El valor de la unidad fija se podrá consultar ingresando a: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/>

El valor reflejado a la fecha de salida de la revista indica que cada UF costará \$146,66 valor que fuera establecido para que rija desde el día 4 de septiembre de 2023 hasta el 3 de marzo de 2024.

Las sanciones de multa impuestas a los administradores de consorcios se miden en las unidades fijas mencionadas precedentemente y como resultado de denuncias por infracciones a la ley 941.

INFRACCIONES A LA LEY 941

En el art. 15 de la ley se establecen las posibles infracciones

a). El ejercicio de la actividad de administración de consorcios de propiedad horizontal sin estar inscripto en el Registro creado por la presente Ley. Para el caso de los administradores a título voluntario/gratuito esta es la única infracción.

b). La contratación de provisión de bienes y/o servicios, o la realización de obras con prestadores que no cumplan con los recaudos previstos en el artículo 11.

c). El falseamiento de los datos a que se refiere el artículo 4º.

d). El incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9º y 10, cuando obedezcan a razones atribuibles al administrador.

e). El incumplimiento de la obligación impuesta por el art. 6º in fine.

f). El incumplimiento de la obligación impuesta por el Artículo 12 (Incorporado por el Art. 1º de la Ley 3291, BOCBA N° 3336 del 08/01/2010).

g). El incumplimiento de los acuerdos conciliatorios celebrados ante la Autoridad de Aplicación.

h). La incomparecencia injustificada del denunciado, de conformidad con lo establecido en el inciso d) del artículo 9º de la Ley 757 (Texto Consolidado por Ley 5666), sobre Procedimiento para la Defensa de Consumidores y Usuarios.

i). Inclusión en la liquidación de expensas de todo servicio y/o trámite que no haya sido previsto por el administrador al momento de su designación, conforme lo dispuesto en

el artículo 9º inciso r) de la presente Ley.

j). El incumpliendo de la obligación impuesta por el artículo 29. (incorporado por ley 5983 BOCABA del 18/7/2018) S/reglamentar

SANCIONES

Artículo 16.-

Sanciones: Las infracciones a la presente Ley se sancionan con:

a) Apercibimiento.

b) Multa cuyo monto puede fijarse entre trescientas (300) unidades fijas y veinte mil (20.000) unidades fijas conforme lo determine anualmente la Ley Tarifaria.

c) Suspensión de hasta nueve (9) meses del Registro.

d) Exclusión del Registro. Se puede acumular la sanción prevista en el inciso b) con las sanciones fijadas en los incisos c) y d). En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado a los administrados y, en su caso, la reincidencia. Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción de la presente ley dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quede firme (incorporado por ley 5983 BOCABA del 18/7/2018)

Para el caso de los administradores de consorcios las multas por infracciones a la ley 941 que creó el Registro de Administradores para CABA, oscilan entre trescientas (300) unidades fijas \$43.998 y veinte mil (20.000) unidades fijas \$2.933.200 conforme la Ley Tarifaria. ■



AIERH EN EL INTERIOR **DELEGACIÓN CUYO**

OFICINA SAN RAFAEL

260-4239708

PASAJE SHESTAKOW 145 – SAN RAFAEL

e-mail: aierhcuyo@gmail.com

OFICINA MENDOZA

FEDERACIÓN ECONÓMICA DE MENDOZA FEM

AV. PEDRO MOLINA 471 CIUDAD DE MENDOZA

HORARIOS DE ATENCIÓN:

DE LUNES A VIERNES DE 9 A 12 Y DE 16 A 19 HS.

- ASESORAMIENTO PROFESIONAL**
- ACTUALIZACIÓN PERMANENTE**
- CAPACITACIÓN EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Próximos cursos de Administración de Consorcios

Inscripción: FEBRERO 2024

Inicio: MARZO 2024

Contactanos en : aierhcuyo@gmail.com



IMPLEMENTACIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE Y NORMATIVA APLICABLE EN MENDOZA

Los derechos reales son un poder jurídico de estructura legal que se establece sobre su objeto en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia y otras. El derecho real de superficie resulta interesante debido a sus características que veremos a continuación y cuál es su regulación en la provincia de Mendoza.

Por el Dr. Alejandro Orlando

GENERALIDADES

El CCCN, en su artículo 2114, literalmente establece:

Concepto. El derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.

Entendamos que es el derecho de superficie y en esto siguiendo a Kiper, podemos afirmar que, en términos simples, es el derecho real de tener una cosa propia en terreno ajeno.

La superficie, con más técnica, es el derecho real de construir, plantar o forestar sobre un inmueble ajeno y hacer propio lo incorporado, o de adquirir una construcción, plantación o forestación ya existente separada de la pro-

iedad de su emplazamiento, por un plazo determinado. **Kiper, Claudio M. (dir.), Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994), Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 237 .-**

VEAMOS COMO SE APLICA ESTE DERECHO REAL, DE TENER COSA PROPIA SOBRE TERRENO O SUPERFICIE AJENA.

En esto el CCCN se ha enrolado en una concepción compleja o dual del derecho real de superficie, previendo que este ha de recaer sobre cosa ajena cuando aún no haya realizado el superficiario plantaciones o construcciones y sobre cosa propia cuando dichas construcciones o plantaciones se hayan comenzado a realizar, o bien cuando se hubiera transferido la propiedad superficiaria sobre edificaciones o plantaciones ya existentes.

El principal argumento a favor de esta posición se encuentra en el texto del artículo 1888 del CCCN, que indica: *Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o par-*

cialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena...”

Es un derecho real temporario, sobre inmueble ajeno, que otorga al Superficiario la facultad de uso, goce y disposición pudiendo plantar, forestar o construir en terreno ajeno. Debe ser útil para su aprovechamiento, veamos algunos de sus requisitos:

- ✓ PLAZOS: 70 AÑOS PARA CONSTRUCCIONES Y 50 AÑOS PARA FORESTACIONES.
 - ✓ PRORROGABLES SIEMPRE QUE NO EXCEDAN LOS PLAZOS MAXIMOS.
 - ✓ LO CONSTITUYEN LOS TITULARES DERECHOS REALES DE DOMINIO, CONDOMINIO Y PROPIEDAD HORIZONTAL.
 - ✓ SE FORMALIZA POR CONTRATO ONEROSO O GRATUITO
 - ✓ TRANSMISIBLE.
- NO PUEDE ADQUIRIRSE POR USUCAPIÓN.

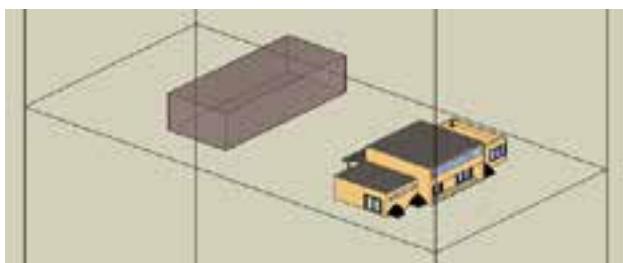
FACULTADES DEL SUPERFICIARIO

- ✓ CONSTITUIR DERECHOS REALES DE GARANTÍA.
- ✓ SOMETERLO A PROPIEDAD HORIZONTAL SEPARANDO EL TERRENO DEL PROPIETARIO O NO
- ✓ TRANSMITIR Y GRAVAR CADA UF DURANTE DEL PLAZO DEL DERECHO DE SUPERFICIE SIN NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR DEL DOMINIO

Puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, incluso con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo. También sobre construcciones ya existentes, aún dentro del régimen de Propiedad Horizontal.

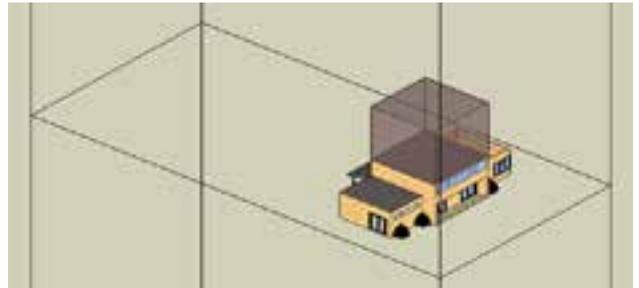
Veremos a continuación algunos gráficos que serán de utilidad para ejemplificar las posibilidades que nos otorga este derecho real de superficie en análisis.

CONSTRUCCION NUEVA

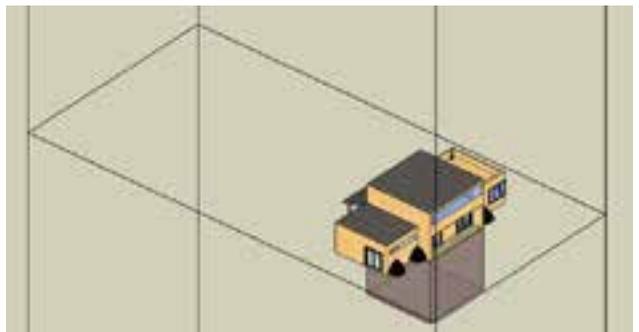


SOBRE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

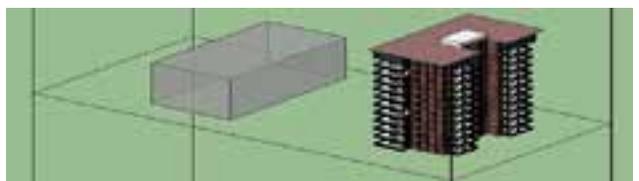
A) ESPACIO AEREO



B) SUBSUELO

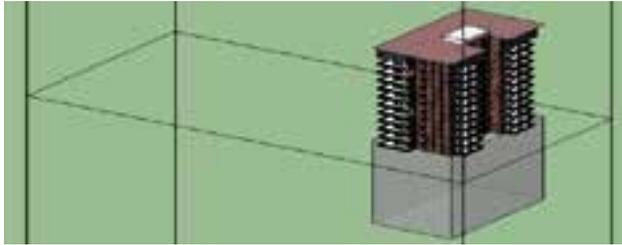


DENTRO DEL PREDIO DE UN PH EN ESPACIO COMÚN





DESARROLLADO JUNTO A LA ARQUITECTURA DEL EDIFICIO



EXTINCIÓN

- ✓ POR RENUNCIA
- ✓ VENCIMIENTO DEL PLAZO
- ✓ CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA
- ✓ CONSOLIDACIÓN
- ✓ NO USO DURANTE EL PLAZO DE 10 AÑOS PARA EL DERECHO A CONSTRUIR
- ✓ NO USO DURANTE EL PLAZO DE 5 AÑOS PARA EL DERECHO A PLANTAR O FORESTAR

Efectos de la extinción

Por cumplimiento del plazo legal o convencional

- ✓ El titular del suelo hace suyo lo construido plantado o forestado
- ✓ Queda liberado de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario

Antes del cumplimiento

- ✓ Los derechos reales constituidos sobre la superficie o el suelo continúan gravando las dos parcelas.
- ✓ Cesa con el transcurso del plazo del derecho de superficie
- ✓ Los derechos personales subsisten durante el plazo del derecho de superficie

INDEMNIZACIÓN AL SUPERFICIARIO

- ✓ Producida la extinción del derecho de superficie.
- ✓ Titular del suelo debe indemnizar al superficiario si se pactara así.
- ✓ Acuerdo de partes al momento de constituir derecho de superficie o
- ✓ Acuerdos posteriores

COMO ESTABLECER EL MONTO

El monto de la indemnización al superficiario se establece teniendo en cuenta, los valores subsistentes incorporados por el superficiario en los últimos dos años, descontando la amortización.

CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE EN LA PROVINCIA DE MENDOZA

Por supuesto todo lo que hemos visto aplica a toda la república argentina atento proviene de lo normado para el derecho de superficie por el código civil y comercial de la Nación.

Las provincias dictarán normas vinculadas a la implementación de dicho derecho y en el caso de la provincia de Mendoza se encuentra vigente la Resolución que mencionamos a continuación.

El artículo 2 de la Resolución 73/16 del Gobierno de la Provincia de Mendoza, sobre la implementación del Derecho Real de Superficie, establece que,

Para la constitución del Derecho Real de Superficie será necesario

→ contar con la verificación de subsistencia del estado Parcelario

→ representado en un Plano de Mensura visado por la Dirección General de Catastro.

Para anunciar en

GESTIÓN DE
CONSORCIOS

comuníquese con 

solicite promotor a
anunciantesgestiondeconsorcios@aierh.org.ar

147 ATENCIÓN CIUDADANA

Información sobre los servicios de la Ciudad.

100 BOMBEROS

Atención de emergencias, accidentes.

911 POLICÍA

Línea directa con el Comando Radioeléctrico de la Policía Federal. *31416 (desde celular) Plan Subte Alerta: Denuncias vinculadas con delitos en subterráneos.

102 EL TELÉFONO DE LOS CHICOS

Línea gratuita para realizar consultas y denuncias vinculadas a problemáticas de la infancia.

103 EMERGENCIAS DEFENSA CIVIL

Actúa ante inundaciones, accidentes en la vía pública, derrame de sustancias tóxicas.

107 SAME EMERGENCIAS

Servicio gratuito de ambulancias y atención médica de urgencia que cubre toda la Ciudad.

108 LÍNEA SOCIAL

Orientación y asesoramiento sobre programas sociales. Recepción de solicitudes para derivación de casos de personas y/o poblaciones en situación de riesgo, emergencia y/o vulnerabilidad social.

144 VIOLENCIA DE GÉNERO

Contención, información, asesoramiento para la prevención de la violencia contra las mujeres.

0800-666-8537 MUJER

Para mujeres maltratadas. Los profesionales dan orientación e informan sobre los recursos disponibles y derivan a la consultante a los servicios sociales, legales y terapéuticos que el Gobierno brinda.

0800-222-2224

DENUNCIAS-TRABAJO

Lunes a viernes de 10.00 a 17.00 hs. Denuncias por incumplimiento de normas relativas al trabajo, salud e higiene y seguridad laboral.

REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR (ORGANISMO RESPONSABLE)

Martin García 464 Edificio Cruz de Malta
Lunes a viernes de 9 a 14 hs

SERVICIOS

AySA	6333-2482
EDENOR	0800-666-4001
EDESUR	0800-333-3787
METROGAS	0800-333-6427 / 4309-1000
GAS NATURAL BAN	0810-333-46226

ENTES REGULADORES

ERAS (Aguas)	0800-333-0200
ENRE (Electricidad)	0800-333-3000
E.N.R. del GAS	0800-333-4444
TELECOMUNICACIONES	0800-333-3344

OTROS

AFIP	0810-999-2347
ANSES	130
FATERYH /SUTERH	5354-6600
FISCALIAS CONTRAVENCIONALES	0800-333-47225

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA CIUDAD

Venezuela 842, Buenos Aires
4338-4900 / 0810-333-3676

DEFENSOR DEL PUEBLO DE LA NACIÓN

Suipacha 365, Buenos Aires
4819-1581 y 0810-333-3762
Lunes a viernes de 10 a 17hs.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Venezuela 1135
Av. Belgrano 1130 (Bien de Familia)
Atención telefónica:
4383-9468 / 4381-2073 / 4381-4771
Bien de Familia: 4384-9693

REGISTRO NACIONAL DE REINCIDENCIA

Sede Central (únicamente con turno previo):
Tucumán 1353, de 7.00 a 18.00 horas
Reserva de turno: 0800-666-0055
www.dnrec.jus.gov.ar. Consultas: 4123-3033

DIRECCIÓN NACIONAL DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR

consultas@consumidor.gob.ar
0800-666-1518 (Lunes a viernes de 8 a 20 hs.)



Código de Buenas Prácticas Comerciales

CAMARAS DE PROVEEDORES DE CONSORCIOS

Cámara de Empresarios Pintores y Restauraciones Afines
Tel/Fax: 4921-6027/6028

Asociación de Ingenieros Especialistas en Ascensores
Tel.: 4813-3253

Cámara Argentina de Empresas de Porteros Eléctricos
Tel/Fax: 5555-6500

Cámara Argentina de Empresas de Seguridad e Investigación
Tel.: 4374-0958 / 2278 / 4375-2722

Cámara Argentina de Seguridad
Tel.: 4382-5446 / 5447

Cámara de Ascensores y Afines
Telefax: 4334-6492 / 4343-5245

Cámara de Cerrajerías de Buenos Aires
Tel/Fax: 4862-9827 / 4861-4658

Asociación de Empresas de Limpieza
Tel.: 4953-2685 / 3650

Cámara Empresaria de Conservadores de Ascensores y Afines
Tel.: 4115-6885

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE D

Tipología: viviendas sociales construidas por intermedio de operadoras oficiales del tipo FONAVI, BHN, Institutos provinciales de vivienda.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 81.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 3.750
De 41 a 50 U.F.	\$ 3.200
De 51 a 60 U.F.	\$ 2.850
De 61 a 70 U.F.	\$ 2.650
De 71 a 80 U.F.	\$ 2.350
De 81 a 100 U.F.	\$ 2.050
De 101 U.F. en adelante	\$ 1.700

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 99.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 4.570
De 41 a 50 U.F.	\$ 3.750
De 51 a 60 U.F.	\$ 3.300
De 61 a 70 U.F.	\$ 2.950
De 71 a 80 U.F.	\$ 2.750
De 81 a 100 U.F.	\$ 2.500
De 101 U.F. en adelante	\$ 2.050

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE B

Tipología: consorcios con servicios comunes y centrales (se entiende como servicios centrales: calefacción central; secarropas central; climatización central o cualquier servicio que se brinde de manera conjunta a dos o más unidades).

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 123.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 4.950
De 41 a 50 U.F.	\$ 4.600
De 51 a 60 U.F.	\$ 4.150
De 61 a 70 U.F.	\$ 3.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 3.300
De 81 a 100 U.F.	\$ 2.950
De 101 U.F. en adelante	\$ 2.500

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales y de confort (se entiende de confort hasta 2 amenities, ej: lavadero, SUM, piscina, playroom, área de deportes, sauna, gimnasio, plaza/sector parqueizado, etc.).

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 161.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 5.150
De 41 a 50 U.F.	\$ 4.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 4.600
De 61 a 70 U.F.	\$ 4.250
De 71 a 80 U.F.	\$ 4.100
De 81 a 100 U.F.	\$ 3.750
De 101 U.F. en adelante	\$ 3.250

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A1

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

Mínimo hasta 20 U.F.	\$ 201.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 5.550
De 41 a 50 U.F.	\$ 5.150
De 51 a 60 U.F.	\$ 4.750
De 61 a 70 U.F.	\$ 4.600
De 71 a 80 U.F.	\$ 4.300
De 81 a 100 U.F.	\$ 4.150
De 101 U.F. en adelante	\$ 3.500

CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE A2

Tipología: consorcios con servicios comunes, centrales, de confort y de súper confort y concebidos como complejos o torres, iguales o mayores a 200 unidades funcionales.

Mínimo hasta 200 Unidades Funcionales	\$ 990.000
---------------------------------------	------------

Nota: En todos los casos las Unidades Complementarias (cocheras, espacio guarda coches, bauleras y/o unidades funcionales con destino a cocheras) serán tarifadas en un 50 % de una unidad funcional.

Los honorarios aquí expuestos, no tendrán variación por la zona en la que se encuentre el edificio dentro de una misma ciudad.

Cómo se realiza el cálculo

El honorario surge de aplicar el siguiente esquema de cálculo: hasta 20 unidades, incluyendo cocheras, se toma el valor mínimo indicado; para más unidades, se va tomando el valor mínimo indicado más el excedente que no supere las 20 unidades, multiplicado por el valor de 21 a 40 UF. Y si excediera las 40 unidades, la diferencia (dentro de la franja de 10 unidades funcionales), se multiplica por el valor de 41 a 50 UF y así sucesivamente hasta llegar al total de las unidades funcionales.

Aclaración: La presente tabla de honorarios y aranceles sugeridos sigue el criterio general adoptado por otras entidades del sector.

ARANCELES PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2023

Independientemente de los honorarios, el administrador podrá percibir retribución por las tareas de:

Certificaciones

Deuda por expensas comunes \$ 17.300

Confección y firma de declaraciones juradas

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 27.200

RPA Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 35.300

RPA Disp 856 / Gob Bs.As. Mis Expensas (corresponde mensualmente si se obliga a tener que escanear toda la información para colgar la liquidación de expensas en un sitio web ante la solicitud de los propietarios). \$ 17.300

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 17.300

Asambleas Extraordinarias

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 17.300

Mediación

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 21.600

Gestiones

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 26.300

Depósito embargo de sueldos: sobre monto a depositar (Mínimo \$ 4.000) 10 %

AFIP - Administración Federal de Ingresos Públicos

Gestión AFIP - Alta / Baja / Modificaciones Temprana excluida la licencia obligatoria o Ret. Imp. a las Ganancias de encargados, otros. (por trámite) \$ 7.300

ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 45.600

ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 14.000

Art. 27 CCT

Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 46.600

Otros

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 45.700

Los montos indicados no incluyen IVA, impuestos provinciales, servicios de computación, ni comisiones por gestión de cobranzas de expensas. Esta tabla de honorarios y aranceles es sugerida por AIERH.

AIERH

AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

La Asociación Inmobiliaria Edificios Renta y Horizontal, fundada en diciembre de 1989, es una organización civil que nuclea a administradores de propiedad horizontal, a los que brinda –a través de un equipo de prestigiosos profesionales– un completo abanico de servicios. En especial, asesoramiento permanente y personalizado. También, promueve la vinculación entre los miembros del colectivo profesional y estimula la participación en acciones tendientes a mejorar las condiciones de trabajo

de los administradores, jerarquizando la actividad. Estamos convencidos de que el administrador de consorcios aporta calidad de vida a las miles de personas que habitan en edificios de propiedad horizontal. Trabajamos para que este aporte tenga visibilidad y sea valorado por la comunidad. De este precepto se desprende una de las fortalezas de AIERH: la capacitación. La larga experiencia de la entidad en formación y actualización de administradores la convierten en líder del sector en la materia y la ubican

entre las entidades más innovadoras en iniciativas y actividades (jornadas, seminarios, talleres, etcétera). Por último, en el orden institucional, la Asociación ostenta una fuerte representatividad en el sector de la propiedad horizontal. Es miembro paritario, por la parte patronal, en las negociaciones con los representantes de los trabajadores de edificios (FATERYH). En la esfera internacional, es miembro fundador de la Unión Latinoamericana de Administradores Inmobiliarios (ULAI).

AGENDA ANUAL DE VENCIMIENTOS IMPOSITIVOS Y PREVISIONALES

Vencimientos de Autónomos 2023

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	5	6	9
Febrero	6	7	8
Marzo	6	7	8
Abril	5	6	10
Mayo	5	8	9
Junio	5	6	7
Julio	5	6	7
Agosto	7	8	9
Septiembre	5	6	7
Octubre	5	6	9
Noviembre	6	7	8
Diciembre	5	6	7

Vencimientos de Monotributo 2023

CUIT:	0-9
Enero	20
Febrero	22
Marzo	20
Abril	20
Mayo	22
Junio	21
Julio	20
Agosto	22
Septiembre	20
Octubre	20
Noviembre	21
Diciembre	20

Régimen Simplificado – CABA 2023

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	18	19	20	21	22
Febrero					
Marzo	18	19	22	23	25
Abril					
Mayo	18	19	20	21	26
Junio					
Julio	19	20	21	22	23
Agosto					
Septiembre	20	21	22	23	24
Octubre					
Noviembre	18	19	23	24	25
Diciembre					

Régimen General – Contribuyente local 2023

CUIT:	0-1	2-3	4-5	6-7	8-9
Enero	18	19	20	21	24
Febrero	18	21	22	23	24
Marzo	18	21	22	23	25
Abril	18	19	20	21	22
Mayo	19	20	23	24	26
Junio	21	22	23	24	27
Julio	18	19	20	21	22
Agosto	18	19	22	23	24
Septiembre	19	20	21	22	23
Octubre	18	19	20	21	24
Noviembre	18	22	23	24	25
Diciembre	19	20	21	22	23

Vencimiento de SICOSS (Empleadores) 2023

CUIT:	0-1-2-3	4-5-6	7-8-9
Enero	9	10	11
Febrero	9	10	13
Marzo	9	10	13
Abril	10	11	12
Mayo	9	10	11
Junio	9	12	13
Julio	10	11	12
Agosto	9	10	11
Septiembre	11	12	13
Octubre	9	10	11
Noviembre	9	10	13
Diciembre	11	12	13

Vencimiento Retenciones y/o Percepciones (SICORE) 2023

PERÍODO	PRIMERA QUINCENA – PAGO A CUENTA			SEGUNDA QUINCENA – DDJJ E INGRESO DEL SALDO			
	CUIT:	0 a 3	4 a 6	7 a 9	0 a 3	4 a 6	7 a 9
Enero		21	24	25	10	11	12
Febrero		21	22	23	9	10	11
Marzo		21	22	23	9	10	11
Abril		21	22	25	11	12	13
Mayo		23	24	26	9	10	11
Junio		21	22	23	9	10	13
Julio		21	22	25	11	12	13
Agosto		22	23	24	9	10	11
Septiembre		21	22	23	9	12	13
Octubre		21	24	25	11	12	13
Noviembre		22	23	24	9	10	11
Diciembre		20	21	22	12	13	14

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Administración Catalán

(15) 4410-7912
info@administracioncatalan.com.ar
adm.catalan@gmail.com.ar
www.administracioncatalan.com.ar

Denise Fridman

(15) 3427-8080 - denisefridman@yahoo.com.ar

ALARMAS

Instalarma

(15) 4035-8948
soluciones@instalarma.com.ar / www.instalarma.com.ar

ANTENAS COLECTIVAS

Anello LGA

44844-9223 / (15) 5314-3838 - leoanello21@hotmail.com

ANTIDESLIZANTES

Dantilo

Casa Matriz: 4724-2128 / 4752-2242 / (15) 6982-3642
Suc. Mar del Plata: 0223-467-2342 / 011-15 5638-1884
dantilo@dantilo.com.ar / www.dantilo.com.ar

ASCENSORES (CABINAS Y REVESTIMIENTOS)

Industrade

4949-7577 / 8775 / 7817 / (15) 6500 8264
cotizaciones@lineaserena.com.ar / www.industrade.com.ar

ASCENSORES (CONSERVACIÓN)

Vertech

ascensoresvertechsrl@gmail.com / 11 2687-6053

Vertirod

867-2209 / 2210 - www.ascensoresvertirod.com

AUDITORÍAS (ASESORAMIENTO)

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio

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

BALCONES

(INFORMES TÉCNICOS - LEY 257)

Arq. Susana Di Místico

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

D&V Ingeniería

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

Galube Construcción

4433-1242 / (15) 6872-6500
www.galubeconstruccion.com

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
estudiobaeguell@yahoo.com.ar

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com / www.obrasypinturas.com

BALIZAMIENTO

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838 / eoanello21@hotmail.com

CALDERAS CALEFACCIÓN

Cíterm

citerm@hotmail.com
11 3294-6363 / www.calderasciterm.com.ar

Alberto Carnevale

4671-1152 (rotativas)
info@acarnevale.com.ar / www.acarnevale.com.ar

Tritec de Héctor J. Mazzola

4644-7592 (y rot.) / hjmclimatizaciones@gmail.com

COMPUTACIÓN (CENTRO DE CÓMPUTOS)

SIPAC

4542-1989 (rot.)
sipac@sipac.com.ar / www.sipacweb.com.ar

CONTROL DE ACCESOS

Instalarma

(15) 4035-8948
soluciones@instalarma.com.ar / www.instalarma.com.ar

CONTROL DE PLAGAS

Caldén

4983-8726
calden@caldenonline.com.ar / www.caldenonline.com.ar

Fumibox

11 3452-4442 / 11 3606-2203 / fumiboxplagas@gmail.com

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

Praxis Consulting

11-4041-5906
operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.com.ar

CORTINAS METÁLICAS

Cremonesi

4653-4052 / 5444
www.cremonesi.com.ar / www.grupocremonesi.com.ar

DESAGOTE Y LIMPIEZA DE POZOS

DEG Destapaciones

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

DESOBSTRUCCIONES CLOCALES

DEG Destapaciones

4919-2498 / 3528-5760 / (15) 5121-5695

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

DIAGNÓSTICO POR IMÁGENES

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

ELECTRICIDAD FACTOR DE POTENCIA

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838 / leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2301
electroatl@yahoo.com.ar

ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Gama Ingeniería

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

GAS

Depos Servicios

0800 345 0098 / (15) 4057-7173
info@deposinstalaciones.com.ar
www.deposinstalaciones.com.ar

Tritec de Héctor J. Mazzola

4644-7592 (y rot.)
hjmclimatizaciones@gmail.com

HERRERÍA

Frentek

4733-2902 / (15) 6767-9974
ingenieriaeyh@gmail.com / www.frentek.com.ar

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com / www.obrasypinturas.com

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

(Ver ELECTRICIDAD)

IMPERMEABILIZACIONES

(MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS)

ACL - Pintura en altura

4911-9786 / (15) 4974-8736 / (15) 5923-9759
aclpintura@hotmail.com / www.aclpintura.com.ar

D&V Ingeniería

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

DYL Obras

11 5185-7278 / 11 5858-0043
Info.dlobras@gmail.com / info@dlobras.com.ar
www.dlobras.com.ar

Frentek

4733-2902 / (15) 6767-9974
ingenieriaeyh@gmail.com / www.frentek.com.ar

Galube Construcción

4433-1242 / (15) 6872-6500
www.galubeconstruccion.com

Gama Ingeniería

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

Grupo Chema

4766-7760 / (15) 4998-6568
info@grupochema.com.ar / www.grupochema.com.ar

HS Construcciones

4301-0800 / (15) 5793-4277
hsaislaciones@hotmail.com
www.hsconstrucciones.com.ar / www.pinturaexterior.com.ar

Obras y Pinturas

4823-7887 / (15) 4051-8800
obrasypinturas@gmail.com / www.obrasypinturas.com

INSTALACIONES FIJAS CONTRA INCENDIO

FRIMAT

4613-8157 / (15) 5095-6149
friggeri@yahoo.com / info@frimat.com.ar

JABALINAS

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2301
electroatl@yahoo.com.ar

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
estudiobaezguell@yahoo.com.ar

JARDINES Y ESPACIOS VERDES

Ing. Agr. Gustavo Amartino

(15) 4938-7195 / fertilitasingenieriavegetal@gmail.com

JUBILACIONES Y PENSIONES

Dr. Alberto Lissa

4371-4539 / (15) 6152-1949 / (15) 5662-3033

LAVADO HIDROCIÑÉTICO DE CAÑERÍAS

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / (15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

LIBROS REGLAMENTARIOS

Aierh

4371-5570 / 3624 / (15) 2354-6626
tramitesygestoria@aierh.org.ar / www.aierh.org.ar

LIMPIEZA DE TANQUES

Caldén

4983-8726
calden@caldenonline.com.ar www.caldenonline.com.ar

EBRO Desobstrucciones

4521-0075 / 4587-2065 /
(15) 4411-5632 / (15) 4400-3292
info@desobstruccionesebro.com.ar
www.desobstruccionesebro.com.ar

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

Praxis Consulting

11-4041-5906
operativa@praxisconsulting.com.ar / www.praxisconsulting.com.ar

MÁSTILES PARA ANTENAS (Ver ANTENAS)

MATAFUEGOS (RECARGA)

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

MEMBRANAS (FÁBRICA IN SITU)

D&V Ingeniería

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

PARQUETS

Rosales

(15) 4479-6844 / 4503-7757
rosalesc29@hotmail.com

PATOLOGÍAS (INFORMES TÉCNICOS)

Arq. Susana Di Místico

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916-6714
arqdi_mistico@hotmail.com

PORTEROS ELÉCTRICOS

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838
leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301
electroatl@yahoo.com.ar

PORTONES AUTOMÁTICOS

Cremonesi

4653-4052 / 5444
www.cremonesi.com.ar / www.grupocremonesi.com.ar

SEGURIDAD (VIGILANCIA)

El Ojo del Halcón

Prosecur 0800-444-0439
www.prosecur.com.ar

SEGURIDAD E INCENDIOS

La Higiene

7078-2111 / www.lahigiene.com.ar

SEGUROS PARA CONSORCIOS

CMD & asociados

11 3155-5809 / contacto@cmdasociados.com.ar

SEMÁFOROS

Anello LGA

4844-9223 / (15) 5314-3838 / leoanello21@hotmail.com

ATL Electrotecnia

4308-4848 / 2153-3030 / 2153-2301
electroatl@yahoo.com.ar

SERVICIO DE LIMPIEZA (EMPRESAS Y CONSORCIOS)

Cleanfer

0810-220-1020 / www.cleanfer.com.ar

Limpiarte

4639-1469
info@limpiarte.com.ar / www.limpiarte.com.ar

PPL División Limpieza S.A.

54-11-4311-0908/0881
info@ppldivision.com.ar / www.ppldivision.com.ar

SISTEMAS (PROCESAMIENTO DE DATOS)

SIPAC

4542-1989 / sipac@sipac.com.ar / www.sipacweb.com.ar

SISTEMA DE AUTOPROTECCIÓN (LEY 5920)

Prevind

0810 666 8908 / 4911-5927

Guardia Digital Full

0810 666 8908 / 4911-5927 / Infoguardiadigital.com.ar

Ing. Juvenal Baez Güell

Estudio Baez Güell - 1556365111
estudiobaezguell@yahoo.com.ar

SISTEMAS DE PAGO (EXPENSAS, SUTERH, FATERYH)

SIRO (Banco Roela)

0810-777-6352 / Whatsapp: 351 322 9808
www.onlinesiro.com.ar

SOFTWARE

Kavanagh Software

6091-3822
info@kavanahsoftware.com.ar
www.kavanahsoftware.com.ar

SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS

D&V Ingeniería

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

www.dvingeneria.com.ar

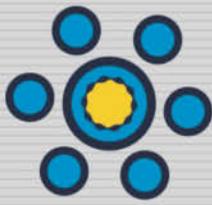
Gama Ingeniería

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

TELEFONÍA (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

TERMOTANQUES (Ver CALDERAS)

TRABAJOS DE ALTURA (Ver IMPERMEABILIZACIONES)



SERACARH

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

Una herramienta para gestionar conflictos

El Servicio de Resolución Adecuada Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal, comienza a funcionar y a dar los frutos para los cuales fue creado.

La Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI), LA Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH) y la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI), acordaron crear un servicio de facilitación para la resolución adecuada de conflictos producidos en el marco del CCT378/04 y 390/04. La importancia de este servicio, además de crear un espacio imparcial y confidencial para trabajadores y empleadores, implica realmente un paso más de los actores sociales que dejando de lado el antagonismo buscan en el consenso el modo de resolver los conflictos entre partes.

¿Para qué sirve el SERACARH? Es una herramienta de negociación a través de la cual se puede gestionar:

.: **Reclamos de menor cuantía:** Se trata de reclamos originados por incumplimiento del CCT, registrados por los administradores de consorcios en el libro de orden. Su importancia reside en lograr gestionar el conflicto conservando la buena relación entre las partes.

Los negociadores serán facilitadores idóneos y los acuerdos no requerirán homologación, siendo suficiente el registro de los mismos en el libro pertinente.

.: **Conciliación laboral:** Se incluyen todos los reclamos individuales y plurindividuales generados en el marco de la relación laboral o como extinción de la misma. Aplicada la normativa propia de la actividad. Intervendrán conciliadores laborales (habilitados por RENACLO) en el marco de la Ley 24.635.

.: **Mediación:** El propósito es dotar de un espacio de facilitación para las controversias suscitadas en el ámbito civil-comercial ante la peculiaridad del doble carácter laboral-habitacional de los actores que integran este universo. Los mediadores deberán estar habilitados por el Ministerio de Justicia con matrícula en la materia con probada idoneidad en el manejo de las técnicas de gestión del conflicto.

.: **Arbitraje:** Corresponden a aquellos conflictos que previamente fueron gestionados ante un conciliador designado y no han alcanzado un acuerdo, y las partes deciden someterse a un árbitro donde su decisión va a ser vinculante.

En este caso se prevé la instancia de un arbitraje colegiado.

.: **Facilitación para conflictos colectivos:** Se propone incluir todos aquellos conflictos de carácter colectivo que por su entidad pueden ser facilitados por un experto imparcial como paso previo a la discusión paritaria ante la autoridad de aplicación.

Tratándose de un servicio de facilitación de los conflictos laborales de carácter sectorial, cuyo valor agregado reside en la particularidad de que las partes conviven en el mismo lugar de trabajo, las ventajas del SERACARH podrían sintetizarse en:

-**Servicio optativo:** Las partes no quedan obligadas a someterse al mismo. Es optativo hasta el momento de celebrarse la primera audiencia de conciliación.

-**Disminución del costo social:** La intervención del mismo no permite que los conflictos lleguen a las relaciones desmejoradas con las consecuencias negativas que puede traer el conflicto.

-**Contribuye al desarrollo de un ambiente de respeto en el ámbito laboral:** Promoviendo la participación de las partes en la búsqueda de soluciones consensuadas.

-**Rapidez en la solución del conflicto:** Buscando la debida disminución del impacto, donde el conflicto laboral y el social adquieren muchas veces un único escenario.

-**Paz laboral y social:** Permitiendo restablecer la armonía social de las relaciones de sector

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 1885 | C.A.B.A.

5354 - 6699 | consultas@seracarh.org.ar