

# GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXI - N°188 / EDICIÓN DIGITAL  
JUNIO / JULIO 2024



**LAS NUEVAS LOCACIONES UN CAMBIO DE PARADIGMA  
NUEVA NORMATIVA GCBA. CONTROLES PERIÓDICOS DE EXTINTORES  
EL PAGO CANCELATORIO DE LAS EXPENSAS COMUNES  
LA LEY BASES Y EL DERECHO LABORAL**





# ¿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
<b>Total</b>	<b>\$ 3.458.183</b>

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
<b>Total</b>	<b>\$ 5.468.335</b>

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	\$ 4.170.000

**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°188  
EDICIÓN DIGITAL  
JUNIO / JULIO 2024

El edificio Mirador Massue, hoy Edificio Tribunales Plaza se encuentra en la esquina de las calles Talcahuano y Tucumán, frente a la Plaza Lavalle en la ciudad de Buenos Aires.

- 04. EDITORIAL
- 06. UNA DE LAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO  
EL PAGO CANCELATORIO DE LAS EXPENSAS COMUNES
- 10. GESTIÓN DE SINIESTROS  
SINIESTROS RECURRENTE EN CONSORCIOS  
Y CÓMO SOBREVIVIRLOS
- 14. LAS NUEVAS LOCACIONES. UN CAMBIO DE PARADIGMA  
CONVIVEN 3 CONTRATOS DE LOCACIÓN  
BAJO NORMAS DIFERENTES
- 18. CONFLICTOS INVENTADOS  
LA FÁBRICA DEL CONFLICTO
- 24. CONTROLES PERIÓDICOS DE EXTINTORES  
EXTINTORES: NUEVA NORMATIVA GCBA
- 26. LA LEY BASES Y EL DERECHO LABORAL  
CAMBIOS IMPORTANTES A LA LEY DE CONTRATO  
DE TRABAJO
- 33. NOVEDADES AFIP
  - ▶ MORATORIA
  - ▶ AFIP SUSPENDE EMBARGOS HASTA DICIEMBRE 2024
  - MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA EMPLEADOS
  - ▶ GANANCIAS: DEDUCCIÓN DE ALQUILERES Y NUEVO PLAZO PARA PRESENTAR DECLARACIÓN JURADA INFORMATIVA
  - ▶ NUEVA TECNOLOGÍA DE RECONOCIMIENTO FACIAL EN MI AFIP. SE UTILIZA PARA GENERACIÓN Y BLANQUEO DE LA CLAVE FISCAL
  - ▶ RECATEGORIZACIÓN DEL MONOTRIBUTO
- 35. JURISPRUDENCIA  
LOS DAÑOS Y PERJUICIOS Y LA CULPA DE LA VÍCTIMA
- 40. TELÉFONOS ÚTILES
- 42. HONORARIOS Y ARANCELES DEL ADMINISTRADOR
- 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.aierh.org.ar

Instagram: aierh\_ok

Facebook: @aierhargentina

Tweeter: @AierhOk

You Tube: AIERH

### COMISION DIRECTIVA

Raúl Costa

Presidente

Patricia Fernández

Secretaria

Beatriz Barnes

Tesorero

Beatriz Laura Colucci, Mónica Kremer,

Alejandro Orlando

Vocales

Fernando Jorge Esteban, Claudio Castiglioni

Vocales suplentes

Mariana Desages

Revisora de cuentas titular

Leonardo Román Aguilera, Amalia Sfeir

Revisores de cuenta suplentes

### PROFESIONALES

Asesoramiento contable-administrativo:

Beatriz Laura Colucci,

Gabriela Andrea Caprioglio (Contadoras)

Asesoramiento legal:

Patricia Fernández, Beatriz M. Barnes,

Mariana Desages (Abogadas)

### AIERH DELEGACION CUYO

Oficina San Rafael:

Pasaje Shestakow 145 (5600)

Tel.: 260-4239708

aierhcuyo@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

Comenzó sin duda una época de cambios, en materia legislativa la sanción de la Ley bases de número 27742 impondrá nuevos retos en nuestras vidas, primero se armará un alboroto dialéctico hasta constatar cuanto afectará nuestra “nuda realidad”.

Cómo la ley se encuentra vigente, comenzamos la lectura de aquellos temas de nuestra incumbencia, como lo es toda problemática de la propiedad horizontal y sus actores.

En esta publicación podrán ver los capítulos que modificaron la ley de contrato de trabajo ocasionando cambios, en materia de derecho laboral. Y por cierto dado que todo es realmente muy nuevo y sobre todo teniendo en cuenta que debemos esperar la reglamentación, seremos prudentes, tratando de informar, sin hacer valoraciones apresuradas.

En materia de siniestros, vemos cómo los consorcios con mayor conciencia aseguradora, se replantean incorporar cláusulas particulares a los seguros que inicialmente fueron contratados, solo porque son obligatorios. La empresa CMD nos preparó un detalle de los daños más frecuentes a tener en cuenta al momento de contratar un seguro.

¿Sabían que no todos los conflictos son reales? Luego de leer la nota del Dr. Javier Ampudia de Vera estoy segura que los van a reconocer y para los que gusten de profundizar un poco más verán que existen herramientas para confrontar a quienes generan ese tipo de problemas.

Y muchos temas más que esperamos sean de su interés y pueda aplicarlo en las situaciones consorciales que necesite resolver.

Un cordial saludo.

**Dra. Patricia Fernández**

## GESTIÓN DE CONSORCIOS

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

AÑO XXXI - N°188 EDICIÓN DIGITAL - JUNIO / JULIO 2024

DIRECTORA

Patricia Fernández

CONTENIDOS Y PUBLICIDAD

info@aierh.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



# EL PAGO CANCELATORIO DE LAS EXPENSAS COMUNES

Las expensas consorciales siempre son un tema interesante para tratar ya que aún resulta complejo el análisis de esta liquidación “polirubros” en la que la totalidad de los gastos son indispensables y/u obligatorios, si se ha liquidado correctamente. Intentar bajar su valor resulta un desafío en el que se debe cuidar de no incumplir con alguna normativa en el intento. Por la importancia que tienen para el consorcio estos ingresos, en esta nota nos centraremos en las formalidades del pago cancelatorio.

Por la Dra. Patricia Fernandez

## EL PAGO CANCELATORIO EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Según nuestra ley en el art. 865 se define el pago como el cumplimiento de la prestación que constituye el objeto de la obligación.

Para los propietarios en edificios de propiedad horizontal, quienes son los primeros obligados al pago de las expensas comunes, cumplirán con su obligación para con el consorcio, cuando abonen en tiempo y forma el importe total que figure mensualmente en sus liquidaciones de expensas.

Ahora bien, los pagos también deben cumplir con determinados requisitos como son la **identidad, la integridad, la puntualidad y la localización** ya que el deudor debe pagar aquello que se encuentre perfectamente identificado.

La identidad de un pago efectuado se produce cuando coincide lo adeudado con lo pagado y si esto no ocurre el acreedor no está obligado a recibir y el deudor no tiene derecho a cumplir una prestación distinta a la debida, cualquiera sea su valor. Léase en nuestra materia que el administrador no está obligado a recibir cualquier importe que el propietario abone, sea porque hace un pago menor por querer demostrar la voluntad de pago o por considerar que ese es el importe que le correspondía pagar. Y a su vez el deudor no puede cumplir una prestación distinta a la debida. Con ambas prescripciones la ley determina una única identidad.

Otro requisito es la integridad, recibimos muchas consultas referidas a la situación en que el deudor de expensas efectúa depósitos o transferencias por un importe diferente del que figura en la liquidación de expensas, este es

habitualmente inferior y conlleva el deseo de impedir ser considerado moroso y que se entablen las acciones legales. Algunos administradores admiten la parcialidad del pago por diferentes razones, en algunos casos porque el consorcio necesita de esa recaudación y voluntariamente se admite ir reduciendo la deuda total por expensas.

Sin embargo, para el supuesto que el consorcio desee recibir el pago íntegro es que se encuentra este artículo 869 del CCyC que establece: “El acreedor no está obligado a recibir pagos parciales, excepto disposición legal o convencional en contrario...”

Y para el caso que el consorcio decida aceptar el pago parcial el mismo artículo precedente contempla el acuerdo en contrario. En síntesis, el deudor no se encuentra facultado para imponer el importe que desea abonar, sin embargo, si las partes acuerdan otro importe será válido dicho acuerdo.

En consorcios recomendamos a los administradores no recurrir a esta práctica de aceptar pagos parciales o efectuar acuerdos de pago con morosos, sin haber consultado previamente a la asamblea. También debemos tener presente que si el administrador no reclama la totalidad del pago se presumirá acordado tácitamente el pago parcial.

Otra posibilidad es que la expensa se adeude con intereses, esos intereses integran la totalidad que el propietario debe abonar, si procediera a abonar por ejemplo solo el capital aplica lo mismo a que nos referimos precedentemente, se podría rechazar ese pago parcial.

En lo que respecta a la puntualidad, nos referimos al tiempo y el acreedor no puede pretender un pago en cual-

*Los pagos también deben cumplir con determinados requisitos como son la identidad, la integridad, la puntualidad y la localización ya que el deudor debe pagar aquello que se encuentre perfectamente identificado.*

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

PROCESAMIENTO INTEGRAL

EXPENSAS

Copias personalizadas

Con código de barras para  
pago electrónico

Envío automático por e-mail a  
los propietarios

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

SUELDOS

CARGAS SOCIALES

Emisión y presentación DDJJ  
- F.931 SUTERH, FATERYH, etc.

DECLARACIONES JURADAS

LIBRO DE SUELDOS

**24** HS **ENTREGA EN**  
**DOMICILIO**

Atención Personalizada  
Responsabilidad  
Eficiencia

- [www.sipac.com.ar](http://www.sipac.com.ar)
- [sipac@sipac.com.ar](mailto:sipac@sipac.com.ar)



**SIPAC**  
computación

Av. Congreso 2171 4to A - CABA

Tel.4542-1989 (Rot) / 15-2523-9174

MÁS DE 30 AÑOS DE TRAYECTORIA AL SERVICIO DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO.





quier momento que no sea el acordado ni el deudor efectuarlo cuando le parezca, incluso si pagara antes del vencimiento del plazo ello no le dará derecho a exigir descuentos. En el caso de las expensas hay un plazo cierto determinado, una fecha de vencimiento y una segunda fecha en el caso que así se informe en la liquidación. La puntualidad será cumplida en la medida que se abone en la alguna de las fechas establecidas y en el caso de ser la segunda tener en cuenta si se prescribieron interés también deben ser abonados para cumplir además con el requisito de integridad.

Por cierto, conforme al art. 6 del CCyC los plazos vencen a la hora veinticuatro del día del vencimiento respectivo.

El código establece la localización como requisito del pago, esto es el lugar establecido. Se deberá ver en cada caso que formalidad de cobro de las expensas comunes se hubiera implementado. En la actualidad, la bancarización exige el depósito o transferencia a la cuenta bancaria a nombre del consorcio.

## RECIBO DE PAGO

Puede realizar el pago el deudor o un tercero y ello extingue el crédito y lo libera. Luego quedará pendiente si procede el reclamo del tercero contra el deudor. Por ejemplo, inquilino con propietario.

Si bien existen diferentes medios de prueba de un pago, el recibo es un instrumento público o privado en el que el acreedor reconoce haber recibido el pago debido. El deudor puede incluir reservas de derechos en el recibo y el acreedor está obligado a consignarlas y ello no perjudica los derechos de quien extiende el recibo.

En consorcios puede ocurrir que un propietario no esté de acuerdo con el importe que debe pagar por lo que la materialización de lo antedicho se realizará mediante una impugnación por medio fehaciente en donde se explicará al administrador los motivos del reclamo y abrirá una cuestión que podría terminar en la justicia, sea por un cobro ejecutivo por parte del consorcio o por una consignación judicial de

las expensas que el deudor considere debió pagar.

En el art. 899 del CCyC se establecen las siguientes presunciones que son importantes al momento de confeccionar un recibo, téngase en cuenta que se admite prueba en contra de estas presunciones.

Se presume, excepto prueba en contrario que:

- ✓ a) si se otorga un recibo por saldo, quedan canceladas todas las deudas correspondientes a la obligación por la cual fue otorgado;
- ✓ b) si se recibe el pago correspondiente a uno de los periodos, están cancelados los anteriores, sea que se deba una prestación única de ejecución diferida cuyo cumplimiento se realiza mediante pagos parciales, o que se trate de prestaciones sucesivas que nacen por el transcurso del tiempo;
- ✓ c) si se extiende recibo por el pago de la prestación principal, sin los accesorios del crédito, y no se hace reserva, éstos quedan extinguidos;
- ✓ d) si se debe daño moratorio, y al recibir el pago el acreedor no hace reserva a su respecto, la deuda por ese daño está extinguida.

## MORA DEL DEUDOR Y DEL ACREEDOR

En lo que respecta al deudor de expensas comunes, conforme el código en estudio la mora es automática es decir se produce el día del vencimiento del pago fijado en la liquidación, lo que representa la posibilidad de exigir el pago judicialmente. Luego es interesante considerar si el reglamento de propiedad horizontal establece algún plazo de espera, algunos determinan esperar 3 meses antes de iniciar una acción legal.

Si bien siempre alentamos a los administradores a tener una política de cobros eficiente y activa para con los deudores de expensas, nos referimos a reclamar de manera sostenida el pago no efectuado y si resultara infructuoso esperar un tiempo prudencial antes de iniciar el cobro ejecutivo de la deuda.

El acreedor incurre en mora si se rehúsa a recibir el pago realizado por el deudor que ha cumplido con los requisitos del art. 867 que vimos anteriormente.

## CONCLUSIÓN

Pagar las expensas comunes correctamente debe ser de gran interés para los propietarios y para ello es importante conocer estos requisitos.

Realizar un pago exacto impide que el mismo pueda ser rechazado por el acreedor, pero si no fuera así se cuenta con remedios legales para obtenerlo.

Y al contrario, la falta de observancia de alguno de los requisitos mencionados implica la realización de un pago imperfecto que da derecho al acreedor a rehusarse a recibir el mismo, con la consiguiente posibilidad de iniciar las acciones judiciales correspondientes para perseguir su efectivo cobro. ■



# La Higiene, empresa certificada en Manejo Integrado de Plagas

**Contamos con la certificación Norma IRAM 14115.**



Realizamos una inspección detallada de tu instalación.



Detectamos deficiencias para incluirlas en un plan de mejora.



Generamos un plan de acción con frecuencia de servicio programada.



Te ofrecemos un portal cliente para que puedas realizar seguimientos de nuestros procesos.



Desarrollamos planos de tu instalación para identificar las zonas críticas.



Contamos con certificación de gestión ambiental (ISO 14001-2015) y de calidad (ISO 9001-2015).



Los productos e insumos utilizados cuentan con la trazabilidad para garantizar la seguridad de nuestros clientes.



☎ 011.7078.2111

✉ ventas@lahigiene.com.ar

📞 54.9.11.4048.0459

[www.lahigiene.com.ar](http://www.lahigiene.com.ar)

# SINIESTROS RECURRENTE EN CONSORCIOS Y CÓMO SOBREVIVIRLOS

La administración de un consorcio puede ser un desafío constante, especialmente cuando se trata de gestionar siniestros. Las compañías de seguros están también cada día más puntillas en lo que se refiere a la documentación a presentar para poder liquidar las indemnizaciones en tiempo y forma. Algunos problemas son más comunes que otros y estar preparado es clave para minimizarlos y garantizar el bienestar de todos los propietarios. A continuación, detallamos los eventos más recurrentes, y les ofrecemos consejos prácticos sobre cómo sobrevivirlos.

Por Andrés Mariani, Director de CMD & Asociados

## 1. DAÑOS POR AGUA

Los daños por agua son uno de los siniestros más frecuentes en los edificios. Ya sea por cañerías rotas, filtraciones desde techos o problemas con los desagües, las consecuencias pueden ser graves.

### *Consejos:*

- **Mantenimiento preventivo:** Realizar inspecciones regulares de las instalaciones de agua.
- **Reparaciones inmediatas:** Afrontar cualquier pequeña filtración antes de que se convierta en un gran problema.
- **Cobertura Adecuada:** Asegurarse que la póliza de seguro de consorcio incluya daños por agua y cubra tanto las áreas comunes como las unidades privadas.

## 2. INCENDIO:

Aunque menos frecuentes, los incendios pueden tener consecuencias devastadoras. Pueden originarse por fallas eléctricas, descuidos con aparatos electrónicos o incluso por factores externos.

### *Consejos:*

- **Instalaciones eléctricas seguras:** Realizar auditorías periódicas y actualizar el cableado y los sistemas eléctricos según sea necesario.
- **Extintores y sistemas de alarma:** Asegurarse de que haya matafuegos accesibles en cada piso y que los sistemas de alarma contra incendios estén en pleno funcionamiento.
- **Simulacros de evacuación:** Organizar simulacros de evacuación para que todos los residentes sepan cómo actuar en caso de emergencia.
- **Suma asegurada actualizada:** La cobertura funciona a *prorrata*. Esto quiere decir que el valor final a indemnizar surgirá de la relación entre la suma asegurada y el valor real del bien asegurado.

## 3. ROBOS Y ACTOS DE VANDALISMO

La seguridad es una preocupación constante en los consorcios. Los robos y el vandalismo pueden generar tanto pérdidas económicas como una sensación de inseguridad entre los residentes.





1937  
**cmd**  
& Asociados

Productores - Asesores de Seguros de  
Carlos y Andrés Mariani Dolan

**Ofrecemos coberturas adaptadas  
a las necesidades de los edificios modernos.**



¡Solicítá una cotización sin compromiso hoy!

[www.cmdasociados.com.ar](http://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](mailto:contacto@cmdasociados.com.ar)

N° de inscripción en SSN  
1171

Atención al asegurado  
0800-666-8400

Organismo de control  
[www.argentina.gob.ar/ssn](http://www.argentina.gob.ar/ssn)

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





### Consejos:

- **Cámaras de seguridad:** Instalar cámaras en puntos estratégicos y asegurarse de que estén operativas y en buen estado.
- **Control de accesos:** Implementar sistemas de control de acceso que limiten la entrada a personas no autorizadas.
- **Vigilancia activa:** Contratar personal de seguridad y fomentar la vigilancia activa entre los vecinos.

### 4. ROTURAS DE CRISTALES

Las roturas de cristales pueden ser causadas por accidentes, actos de vandalismo o condiciones climáticas adversas.

### Consejos:

- **Reemplazo rápido:** Tener un plan y un proveedor confiable para reemplazar los cristales rotos lo antes posible.
- **Cobertura de seguros:** Asegurarse de que la póliza de seguro cubra este tipo de incidentes.

### 5. RESPONSABILIDAD CIVIL

Los accidentes en áreas comunes, como caídas o lesiones, pueden generar demandas contra el consorcio.

### Consejos:

- **Mantenimiento de áreas comunes:** Mantener las áreas comunes en buen estado y libres de riesgos.
- **Señalización adecuada:** Colocar señales de advertencia en zonas peligrosas o durante tareas de mantenimiento.
- **Seguro de Responsabilidad Civil:** Es esencial contar con una cobertura de responsabilidad civil comprensiva completa con sumas aseguradas acordes que cubra posibles demandas.

### CONCLUSIÓN

Estar preparado para los siniestros más comunes en los consorcios no solo protege los bienes y la infraestructura, sino que también garantiza la tranquilidad y seguridad de todos los residentes. En **CMD & ASOCIADOS SRL**, entendemos la importancia de una gestión eficiente y ofrecemos soluciones de seguros integrales para que tu consorcio esté siempre protegido. Ante cualquier duda o consulta, no dudes en contactarnos para un análisis y evaluación sin compromiso. ■

<https://www.linkedin.com/in/andres-mariani/>

### CMD & Asociados

<http://www.cmdasociados.com.ar>

<https://www.facebook.com/CMDasociados/>

[contacto@cmdasociados.com.ar](mailto:contacto@cmdasociados.com.ar)

Manuel Ugarte 1667 2° piso Of. 204

C1428BRC – Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

Teléfono: 4780-1051

WhatsApp Siniestros: 15 5971-9298

Horario Atención: L a V de 09 a 13 y 14 a 18hs

WhatsApp Vida y ART: 11 2246-3115

Horario Atención: L a V de 09 a 13 y 14 a 18hs

WhatsApp Riesgos Varios: 11 3155-5809

Horario Atención: L a V de 09 a 13 y 14 a 18hs

**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](mailto:info@deposinstalaciones.com.ar)  
Metrogas Emergencias: teléfono en factura

# Frentek

Ing. Hector Eyheremendy

PINTURA Y RESTAURACION DE FRENTES  
PINTURA DE MEDIANERAS

## TRABAJOS EN ALTURA

REPARACION DE BALCONES  
HERRERIA DE EXTERIOR  
HIDROLAVADO

-Personal con ART -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)



GRUPO  
CREMONESI  
grupocremonesi.com.ar

Desde  
- 1966 -



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





**LAS NUEVAS LOCACIONES. UN CAMBIO DE PARADIGMA**

# CONVIVEN 3 CONTRATOS DE LOCACIÓN BAJO NORMAS DIFERENTES

De a poco irán finalizando los contratos de locación de unidades funcionales y otros inmuebles, que fueron firmados durante la vigencia de las leyes que antecedieron el decreto 70/23. Para quienes firmen nuevos contratos o renueven los existentes es fundamental saber cuáles son las modificaciones que plantea el decreto ya que son realmente un cambio de paradigma.

Por la Dra. Patricia Fernandez

**A**ntes de comenzar sería conveniente explicar cómo es que conviven 3 contratos de locación de inmuebles regidos por diferentes leyes y que están plenamente vigentes para cada uno de ellos.

Recordarán que, en plena pandemia, condiciones como la ausencia de contacto entre las personas para evitar el contagio, la imposibilidad de trasladarnos, incluso la necesidad

económica de aquellos que no podían cobrar sus salarios y asumir sus compromisos regulares entre ellos abonar el alquiler en tiempo y forma, hizo necesario considerar algunos cambios.

El domicilio electrónico, el plazo de duración de los contratos que se elevaba a 3 años, consideraciones a la hora de actualizar los valores locativos conforme a índices preestablecidos, un

criterio preciso respecto de cuáles eran las expensas que le correspondían al locatario. Tema éste último que le trajo muchos problemas al administrador a quien se le exigía liquidar expensas conforme los requerimientos del inquilino.

En fin, el 1° de julio de 2020 entraba en vigencia la ley de alquileres 27.551 que introdujo cambios en los contratos de locación, además creaba un Programa



Nacional de Alquiler Social y proponía métodos alternativos de resolución de conflictos. Luego recibió algunas modificaciones a través de la sanción de la ley 27.737 el 17 de octubre del 2023 y por último el DNU presidencial 70/23.

Así es que por ejemplo quien firmó un contrato de locación en setiembre del 2023 lo hizo bajo la ley 27.551, si lo firmó en noviembre 2023 lo rige la ley 27.737 y si lo firmó en enero del 2024 lo regirá el decreto 70/2023.

Dicho esto, veamos de una manera sencilla y sin ahondar en opiniones cómo era alquilar un departamento y cuáles son los cambios que plantea la nueva legislación incorporada al código civil y comercial en el capítulo de locaciones.

## **DURACIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN**

Antes, 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

Ahora, el plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.

No hay mínimo, lo cual traerá algunos problemas para identificar y/o diferenciarlo con las locaciones temporarias con fines turísticos.

Y si no se fija un plazo, en locaciones de vivienda permanente con o sin muebles será de 2 años.

## **DEPÓSITO Y PERIODICIDAD EN EL PAGO DE ALQUILERES**

Antes, ley 27551

Artículo 1.196: Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso



de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al

***Con el DNU 70/23 Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación. Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.***

efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

- c) El pago de valor llave o equivalentes; y
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Luego la ley 27.737

Art. 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador soli-

dario; o

e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

Con el DNU 70/23 Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación. Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.

## **MONEDA DE PAGO DE LOS ALQUILERES**

Antes, en pesos.

Con el DNU Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

## **AJUSTE EN EL VALOR DE LOS ALQUILERES**

Antes, ley 27.551 actualización era anual, luego ley 27.737 pasó a ser semestral y en ambas con índices de actualización, preestablecidos en las normas.



Con el DNU 70/23 Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

## RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ALQUILERES

Con la ley 27551

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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Con la ley 27.737

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, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. 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;

b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

Con el DNU

Resolución anticipada. El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

## REFLEXIÓN FINAL

Claro que las partes contratantes se informarán en cada caso sus derechos y obligaciones de acuerdo a la fecha de firma del contrato y teniendo en cuenta la ley que lo regía. No es el objeto de esta nota brindar esa información que requiere de un tratamiento de mayor profundidad para que resulte de utilidad al lector.

Sin embargo, quisimos hacer una comparativa sencilla para que cada quien pueda evaluar este cambio de paradigma que se nos propone y arribar a sus propias conclusiones de acuerdo al esquema que le resulte más adecuado. ■



**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](mailto:info@ppldivision.com.ar)  
Tucumán 340 Pb CABA Argentina  
[www.ppldivision.com.ar](http://www.ppldivision.com.ar)



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

**ATL**  
ELECTROTECNIA

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

**4308-4848**

**2153-3030**

**2153-2301**

electroatl@yahoo.com.ar

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

**ATENCIÓN EXCLUSIVA A  
CONSORCIOS Y EMPRESAS**

### Estudio Baez Güell

- Medición de Jabalinas
- RES SRT 900/15
- Ley 5920
- Ley 257/6116
- Obra Civil
- Informes
- Higiene y Seguridad
- Obra Eléctrica
- Peritajes
- Asesoramiento Jurídico: Civil - Comercial - Laboral
- Ejecución de Expensas
- Seguros

☎ **15-5636 5111**

✉ estudiobaezguell@yahoo.com.ar

**Prevind**

## 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 7079-5005

✉ ventas@prevind.com.ar

🌐 www.prevind.com.ar





# LA FÁBRICA DEL CONFLICTO

Definimos al conflicto como una percepción distinta de intereses o la creencia de que las aspiraciones actuales de las partes no pueden ser simultáneamente alcanzadas (Pruitt y Rubin, 1986). Hemos visto en nuestros artículos anteriores dos tipos de conflictos, el real y el irreal, sin embargo, entre los consorcistas parece producirse una suerte de problemas con características propias, conflictos inventados, como se titula esta nota.

Por el Dr. Javier Ampudia de Vera

**M**ientras que en el conflicto *real* las partes analizaron o examinaron la situación y advirtieron entre ellas diferencias bien conocidas y entendidas de intereses, opiniones, percepciones e interpretaciones, las cuales no pueden o no se encuentran en condiciones de resolver; en el conflicto *Irreal* la aparente situación conflictiva tiene su origen o fundamento en una comunicación errada, desacertada o equivocada entre las partes; o en su mala o equivocada interpretación; o bien en sus erradas percepciones.

Siguiendo a Acland (1993) nos resta ver un tercer tipo de conflicto que, como administradores y copropietarios debemos de tener conocimiento y estar atentos o, mejor dicho, avispados.

Nos referimos al conflicto inventado que es aquél en el cual se inicia deliberadamente un conflicto irreal por el simple hecho de generarlo o bien con el propósito o la intención –inofensiva o deliberada– de generar un conflicto real (Acland, 1993).

Estamos entonces, en presencia de un conflicto irreal no verdadero, ya que no hay un desacuerdo genuino o un problema real, sino el simple deseo o bien el propósito o la intención,

inofensiva o deliberada, de provocar un conflicto real.

Al igual que los irreales, son imaginarios pero lo que los diferencia es que aquí, una de las partes busca manipular o sacar algún beneficio y los motivos para ello pueden ir desde lo más inofensivo hasta la maldad más absoluta (Acland, 1993).

Los conflictos inventados se dan en todos los ámbitos de la realidad que nos toca vivir, sea en lo social, lo personal, lo laboral, lo político, lo económico, etc. Justamente por darse en el escenario social, los consorcios de propietarios no son ajenos a los mismos.

### Se caracterizan por:

a) la ausencia de un fundamento real ya que suelen basarse en datos inexactos de la realidad, manipulación de hechos, mentiras, exageraciones, malos entendidos, informaciones distorsionadas, etc.;

b) la intención que es un elemento que los diferencia de los reales pues aquí se los crea con un fin o propósito específico; y

c) se busca con el mismo una manipulación de personas u

observadores.

Dentro de este tipo de conflicto tenemos la versión más grave que es cuando se lo causa para generar violencia o gozar de la misma pues la persona que lo produce difícilmente entre en la razón lógica saliendo de su esquema ganar-perder (Acland, 1993).

Nos encontramos frente al supuesto en el cual la persona se deleita por la violencia en sí misma y, el conflicto, le representa la posibilidad de comportarse de manera inaceptable.

No hace nada por evitarlo, no muestra interés en limitar su poder de destrucción, no busca proteger a los que no intervienen, no atiende a las razones, no puede ver otros puntos de vista y no puede responder a nuevas iniciativas (Acland, 1993).

### VEAMOS AL CONFLICTO INVENTADO CON UN EJEMPLO VERÍDICO:

*“Durante el transcurso de una asamblea extraordinaria se debatía la mediación previa a un juicio por daños y perjuicios que, contra el consorcio, iba a iniciar un copropietario por las filtraciones en su unidad funcional provenientes de la terraza del edificio. El tema no era fácil pues esta misma persona quince días antes, había roto intencionalmente uno de los cristales de la entrada del edificio en señal de queja por la falta de solución al problema que, según sus dichos, le había ocasionado daños a bienes personales y de su trabajo.*

*Florencia, la administradora, tras exponer todos los antecedentes del caso, le pidió a Jaime que, como abogado, explicara los pro y los contra de resolver o no, la cuestión en la mediación previa.*

*Jaime le preguntó si quería su asesoramiento porque ello implicaba sus honorarios. Lo que en principio parecía una broma para descomprimir la situación, no lo era y, por ello, tomó la palabra Luciana –también abogada– tratando de salir del momento incómodo.*

*Fue así como, tras aclarar que, si bien no era abogada civilista, intentaría ayudar, comenzó a explicar a los presentes todo lo relativo a una mediación.*

*Mientras hablaba, Daniel, el vecino del 1° “A”, la señalaba a la par que gesticulaba vulgar y reiteradamente con su mano derecha haciendo el gesto de robo y con ambas el de pagar.”*

En principio, no sabemos cuáles fueron las intenciones de Daniel o a qué quería referirse, pero lo cierto es que con su actitud inventó un conflicto pues no solo generó la reacción de unos y la adhesión de otros –rasgo típico de los conflictos– sino que, además el enojo de Luciana, la reacción de Jaime y el desmadre de la reunión la cual pasó



**Nos encontramos frente al supuesto en el cual la persona se deleita por la violencia en sí misma y, el conflicto, le representa la posibilidad de comportarse de manera inaceptable.**

a ser una superposición de gritos, reproches y acusaciones cruzadas, aunados al reflote de viejas rencillas consorciales.

Por su parte, tampoco Daniel mostró querer hacer algo para evitar todo ello pues, como vimos, reiteraba sus gestos mientras algunos ya se habían percatado de su actitud. ¿Era Jaime el destinatario de los gestos? ¿Era el copropietario denunciante? ¿Era Luciana? ¿Era Florencia? ¿Se refería al juicio? ¿Se refería a los abogados en general? ¿Era una broma? No lo sabemos.

¿Podemos decir que Daniel inventó algo que no existe para generar una discusión?

Sus gestos pudieron ser tomados como algo trivial, vulgar, común, pero, al ser considerados irrelevantes y no haberse profundizado sobre los mismos, la situación terminó por salirse de sus cauces.

Frente a este caso, lo más fácil sería confrontar a Daniel, indagar y sacar a la luz lo encubierto, lo no visible. Así, Florencia o cualquier otro copropietario bien podría correctamente preguntarle: “disculpá Daniel, pero ¿qué nos querías decir?” Lo más probable es que nos responda “nada”. De esta manera se está poniendo al descubierto su intención.

Muchas veces puede suceder que las personas no sean conscientes de las consecuencias de sus comportamientos y, al confrontárselas de manera educada y tranquila puede ser que retrocedan *porque les resulta difícil reconocer que existe la intención deliberada de destruir* (Acland, 1993).

Lo importante es que, en primer lugar, hagamos un análisis de la situación para determinar si estamos en presencia de un conflicto real, imaginario o inventado. En segundo lugar, comprender los motivos tratando de determinar quién puede estar beneficiándose con el conflicto o bien cuáles podrían ser sus intenciones. Como tercer paso fomentar el diálogo ameno y empático, promoviendo y ejercitando la escucha activa. Esto nos permitirá recopilar información relevante y verídica que nos sirva para desenmascarar cualquier manipulación o mentira. Recién ahí daremos el paso siguiente que consistirá en exponer la verdad de manera clara y objetiva una vez que descubramos manipulaciones o mentiras. Finalmente estaremos en condiciones de dar nuestro quinto paso que será





es tarea única o privativa de la administradora o el administrador del consorcio sino que de todas y todos quienes formamos parte de un nudo propietario, como así también de quienes no lo hacen con fundamento a la responsabilidad social solidaria que nos compete como miembros de la comunidad de la cual formamos parte y vivimos.

neutralizar las intenciones detrás del conflicto inventado.

Vemos que la conducta de Daniel se trata de una situación conflictiva creada con alguna finalidad que desconocemos y que no nace de la interacción de las partes como en los ejemplos que desarrollamos en los artículos anteriores.

Pero no nos quedemos sólo con Daniel pues ¿qué podemos decir respecto de la conducta de Jaime? Dejamos abierto el análisis a las y los lectores.

## CONCLUSIONES

Como venimos concluyendo en nuestros artículos, el conflicto está presente y afecta hoy día, a la mayoría de nuestros consorcios de propietarios. Su abordaje no

como el conflicto real e irreal. Descubierta y abordado a tiempo, nos permitirá su resolución con mayor facilidad. Por ello, debemos de ver si el conflicto está siendo creado intencionalmente y quién lo está haciendo.

Frente a él, aparece como mejor solución confrontar a la persona indagando y sacando a la luz lo invisible, lo encubierto pues, como hemos dicho, puede suceder que la persona no sea consciente de las consecuencias de su comportamiento y, al confrontárselas de manera educada y tranquila puede ser que retrocedan *porque les resulta difícil reconocer que existe la intención deliberada de destruir* (Acland, 1993).

Sin embargo, hemos visto que lo primero será hacer un análisis de situación para luego comprender bien los

**OBRAS Y PINTURAS SRL**  
Ing. Civil Ricardo Bonoris

MÁS DE 20 AÑOS DEDICADOS A REALIZAR TODO TIPO DE TRABAJOS EN ALTURA

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

**CERTIFICADOS POR**

SOLICITÁ TU PRESUPUESTO

TELÉFONOS: (011) 4823-7887 / (011) 15 4 051-8800 / (011) 15 5 469-6870  
OBRASYPINTURAS@GMAIL.COM  
www.obrasypinturas.com

ING. RICARDO BONORIS  
LIC. ERNESTO FERNANDEZ NUÑEZ

# CALDERAS

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

Contacto: **Citerm**  
[www.calderasciterm.com.ar](http://www.calderasciterm.com.ar)  
**11 3294-6363**  
[citerm@hotmail.com](mailto:citerm@hotmail.com)

motivos y recién allí fomentar un diálogo abierto que nos permita exponer la verdad para así neutralizar la intención.

Podemos estar frente a una situación común y vulgar la cual genera un apasionamiento más que el justificado y, al no abordarla de manera adecuada, al no profundizarse, desemboca en un verdadero caos.

Una vez más recordar que, para aquellos conflictos que presentan dificultad o cuya resolución escapa a lo planteado en nuestros artículos, existen diferentes alternativas o vías de acción. En tal sentido, podemos mencionar el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH) y la mediación comunitaria ofrecida por organismos oficiales, provinciales, locales e instituciones privadas.

Finalmente, alentar a evitar la fábrica del conflicto nos permitirá alcanzar nuestro anhelo por lograr *la casa armoniosa, paciente, respetuosa y educada.* ■

**Javier Ignacio Ampudia de Vera**

Licenciado en Resolución de Conflictos y Mediación



(UNTREF), abogado con orientación en Derecho Penal (UBA) y especialista en Derecho Penal (UCA); prosecretario jefe de la Secretaría General del Jurado de Enjuiciamiento de Magistrados de la Nación; egresado de AIERH.

#### **Bibliografía**

Acland, A. F. (1993). *Como utilizar la mediación para resolver conflictos en las organizaciones.* Buenos Aires: Editorial Paidós.

Pruitt, D. G. & Rubin, J. Z. (1986) *Social conflict (Escalation, stalemate and settlement).* New York: McGraw-Hill.

**DM SERVICIOS**

**TU ESPACIO, NUESTRO COMPROMISO**

**DM SERVICIOS**

30 años en Servicios

Atención a Consorcios

- Limpieza de Tanques de agua potable
- Control Plagas
- Video Inspección de cañerías
- Relevamientos en altura Con Drones

VIDEO INSPECCION DE CAÑERIAS

Costo Business

TOMA DE MUESTRAS PARA ANALISIS BACTERIOLOGICO DE AGUA POTABLE FISICOQUIMICO

RELEVAMIENTO DE TANQUES DE AGUA EN ALTURA CON DRONE

www.dmservicios.ar  
dm.servicios70@gmail.com  
dmservicios70  
1140497182





# 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







# EXTINTORES: NUEVA NORMATIVA GCBA

En la presente nota les acercamos las principales modificaciones que impone la nueva normativa del GCBA sobre extintores, que afecta los controles periódicos tal como lo venían realizando y descartamos será de utilidad conocer.

Según las últimas estadísticas de Bomberos de la Ciudad de Buenos Aires en se ha producido un incremento de los siniestros derivados de incendios que preocupó a las autoridades locales, de 4837 intervenciones en el año 2022 subimos a 6096 durante el 2023 (fuente: [https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2022/12/seg\\_02\\_ax01C.xlsx](https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2022/12/seg_02_ax01C.xlsx))

A raíz de este acontecimiento La Agencia Gubernamental de control (AGC) decidió modificar el Reglamento Técnico de Incendio RT-050107-020601-09 a través de la Resolución GCABA N.º 83/SSGU/24 publicada con fecha 11 de julio de 2024.

A continuación, verán un resumen de las modificaciones implementadas:

## CONTROLES PERIÓDICOS DE EXTINTORES

El Punto 8.b dice:

**¿Qué edificios están obligados a realizar los controles y con qué frecuencia?**

Todos los responsables de las propiedades, empresas, consorcios, administradores, locales comerciales y vecinos deberán realizar el informe de dotación de los extintores (matafuegos)

y los controles periódicos de manera TRIMESTRAL o según el uso del establecimiento, con la frecuencia que indique la Norma IRAM 3517-2/2020 **¿Qué empresas están habilitadas para realizar los controles?**

Las empresas inscriptas en el Registro de Fabricantes, Reparadores y Recargadores de Extintores del GCABA. Para realizar el control de la dotación y de los extintores de una propiedad, el responsable designado deberá contar con una Empresa responsable para brindar dicho servicio, la cual deberá estar debidamente Registrada.

### Conclusión:

El control de la dotación y de los extintores de una propiedad deberá efectuarse en forma trimestral desde la fecha de emisión de la tarjeta del extintor y el resultado del mismo se comunicará conforme lo determine la Autoridad de Aplicación.

El agente extintor será reemplazado o repuesto cuando fuere utilizado en la descarga o haya perdido sus propiedades de extinción.

La recarga, el mantenimiento, la revisión e identificación con la tarjeta digital, deberá ser realizada en una empresa registrada.

El equipo debe salir del establecimiento totalmente identificado con la tarjeta, sin excepción.

**IMPORTANTE:** Los informes y controles periódicos se harán de conformidad con la norma IRAM 3517-2:2020

A su vez la misma Resolución GCABA N.º 83/SSGU/24 incorpora modificación en los siguientes rubros

## SISTEMA DE DETECCIÓN

De acuerdo al reglamento técnico RT-030909-020202-05 se definen los tipos, certificaciones y demás elementos y requerimientos en los sistemas de detección. En viviendas unifamiliares permiten y piden detectores autónomos. Es el único lugar donde se pueden utilizar.

## ADECUACIONES EN INCENDIO EN LOS LUGARES EXISTENTES

### DETECCIÓN:

→ Los depósitos, industrias y residencias para personas mayores o de otro tipo. Deben instalar un sistema de detección de acuerdo al RT-030909-020202-05.

## SISTEMA DE AGUA:

→ RED DE CAÑERÍA SECA: no

es obligatorio que se conecten a una fuente de agua, pero es opcional.

→ **SISTEMAS CONECTADOS A AYSA:** se deben adecuar (colocar tanques y bombas) los tiempos y plazos los pondrá la AGC

### CAMPANAS DE COCINA (limpieza)

**SE CREA EL REGISTRO DE:** Empresa de Limpieza de Campanas, Conductos y Afines ELC. A cargo de la AGC.

→ Las empresas ELC deben dar el certificado de que la campana está apta. Si no dan el certificado apto no se pueden utilizar.

→ Las ELC verifican si hay protección (sistema k). no lo instalan ni mantienen. Eso lo siguen haciendo las empresas de IFCI.

→ La Frecuencia de la limpieza es de acuerdo al REGLAMENTO

### INSTALACIÓN DE SISTEMA DE CAMPANAS DE COCINA

**Anteriormente,** se exigía un sistema de extinción de campana de cocina. De acuerdo al siguiente requerimiento: Condición A9: Debe instalarse un Sistema de extinción automática a base de acetato de potasio (extinción de fuegos clase K) asociado a detectores metálicos de temperatura prefijada o de otra tecnología certificada

**Actualmente,** dan la opción de elegir:

→ un sistema automático

→ un sistema semiautomático

→ un sistema manual + detección

→ un sistema manual.

Cuanto más simple es el sistema, mayor será la frecuencia del mantenimiento. ■

## ¿CUANDO UN EXTINTOR SE VENCE?

Quando hablamos de que un extintor "se vence", no nos referimos estrictamente a que el agente extintor dentro del cilindro caduque o pierda sus propiedades. En realidad, el término "vencimiento" en el contexto de los extintores se refiere a varios aspectos:

- **Fecha de mantenimiento y recarga:**

Lo que realmente "vence" es la fecha en la que el extintor debe someterse a una inspección exhaustiva, mantenimiento y posible recarga. Esta fecha está determinada por las normativas y reglamentaciones aplicables (como las normas IRAM en Argentina o NFPA en Estados Unidos).

- **Integridad del cilindro:**

Con el tiempo, el cilindro puede deteriorarse debido a factores ambientales o desgaste. Las normativas exigen pruebas hidrostáticas periódicas para verificar la integridad estructural del cilindro.

- **Eficacia del agente extintor:**

Aunque el agente extintor en sí no suele "caducar", su eficacia puede verse comprometida si no se ha mantenido adecuadamente. En algunos casos, como en los extintores de agua o espuma, el agente puede degradarse con el tiempo.

- **Presurización:**

En extintores presurizados, la presión interna puede disminuir gradualmente, afectando su eficacia.

- **Componentes:**

Las mangueras, boquillas, válvulas y



otros componentes pueden deteriorarse con el tiempo.

- **Cumplimiento normativo:**

Las regulaciones pueden cambiar, haciendo que un extintor antiguo ya no cumpla con los estándares actuales.

- **Garantía del fabricante:**

El fabricante garantiza el funcionamiento óptimo del extintor hasta una fecha determinada.

- **Seguros y responsabilidad legal:**

Mantener extintores "vencidos" puede invalidar pólizas de seguro y generar responsabilidades legales en caso de incendio.

- **Es importante destacar que:**

La "fecha de vencimiento" en un extintor es realmente la fecha en que debe ser inspeccionado y recertificado por un profesional.

Los extintores requieren inspecciones visuales regulares (generalmente mensuales) y mantenimiento anual, independientemente de su "fecha de vencimiento".

## 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

## Estudio Contable Caprioglio

Dra. Gabriela Andrea Caprioglio  
Contadora Pública (UBA)

Liquidaciones de sueldos

Trámites AFIP - ANSES

Auditorías

11 4033 8713

estudiocontablecaprioglio@gmail.com





## LA LEY BASES Y EL DERECHO LABORAL

# CAMBIOS IMPORTANTES A LA LEY DE CONTRATO DE TRABAJO

La ley 27742 denominada como ley de bases y puntos de partida para la libertad de los argentinos fue publicada en el boletín oficial el 8 de julio pasado, pero cómo aun no fue reglamentada no vamos a adelantar opiniones, mientras tanto es necesario poner el tema en agenda. En esta nota tendrán para su lectura y reflexión los artículos de la ley que modifican e impactan en el derecho laboral.

Por la Dra. Patricia Fernandez

### PROMOCIÓN DEL EMPLEO REGISTRADO

**Artículo 76.-** Los empleadores podrán regularizar las relaciones laborales vigentes del sector privado iniciadas con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ley. La regularización podrá comprender relaciones laborales no registradas o relaciones laborales deficientemente registradas.

**Artículo 77.-** El Poder Ejecutivo nacional reglamentará los efectos que producirá la regularización de las relaciones laborales indicadas en el artículo precedente.

Esos efectos podrán comprender:

a) **La extinción de la acción penal** prevista por la ley 27.430 y **condonación de las infracciones, multas y sanciones de cualquier naturaleza** correspondientes a dicha regularización, previstas en las leyes 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificatorias, 17.250 y sus modificatorias, 22.161 y sus modificatorias, el artículo 32 de la ley 24.557 y sus modificatorias, delitos relativos a los recursos de la seguridad social de la ley 24.769 y sus modificatorias, la ley 25.212 y sus modificatorias, firmes o

no, siempre que se encuentren impagas o incumplidas a la fecha de entrada en vigencia de esta ley;

b) **Baja del Registro de Empleadores con Sanciones Laborales (REPSAL)**, creado por la ley 26.940, respecto de infracciones cometidas o constatadas hasta la entrada en vigencia de la presente ley, siempre y cuando regularicen a la totalidad de los trabajadores por los que se encuentra publicado en el REPSAL y pague, de corresponder, la multa;

c) **Condonación de la deuda por capital e intereses** cuando aquella tenga origen en la falta de pago de aportes y contribuciones con destino a los subsistemas de la seguridad social que se detallan a continuación:

(i) Sistema Integrado Previsional Argentino, ley 24.241 y sus modificaciones.

(ii) Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados, ley 19.032 y sus modificaciones.

(iii) Régimen Nacional del Seguro de Salud, ley 23.661 y sus modificaciones.

(iv) Fondo Nacional de Empleo, ley 24.013 y sus modificaciones.

(v) Régimen Nacional de Asignaciones Familiares, ley 24.714 y sus modificatorias.

(vi) Contribución con destino al Registro Nacional de la Industria de la Construcción, ley 22.250 y sus modificatorias.

(vii) Otros regímenes laborales o de seguridad social que determine la reglamentación.

La reglamentación determinará los porcentajes de condonación que habrán de aplicarse, los que en ningún caso serán inferiores al setenta por ciento (70%) de las sumas adeudadas. Se podrán establecer incentivos para la cancelación de la obligación de contado y beneficios especiales para las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas.

**Artículo 78.- Los trabajadores incluidos en la regularización** prevista en el presente régimen **tendrán derecho a computar hasta sesenta (60) meses de servicios con aportes** o la menor cantidad de meses por la que se los regularice, calculados sobre un monto mensual equivalente al salario mínimo vital y móvil únicamente a fin de cumplir con los años de servicios requeridos por la ley 24.241 y sus modificaciones para la obtención de la prestación básica universal y para el beneficio de prestación por desempleo previsto en el artículo 113 de la ley 24.013 y sus modificatorias. **Los meses regularizados no serán considerados a los fines de la determinación de la prestación compensatoria ni de la prestación adicional por permanencia.**

**Artículo 79.- La regularización de las relaciones laborales deberá efectivizarse dentro de los noventa (90) días corridos, contados desde la fecha de entrada**



**en vigencia de la reglamentación del presente título de la ley.**

**Artículo 80.- Podrán incluirse en el presente régimen las deudas que se encuentren controvertidas en sede administrativa, contencioso administrativa o judicial,** a la fecha de publicación de la presente ley en el Boletín

Oficial, en tanto el empleador se allane incondicionalmente y, en su caso, desista y renuncie a toda acción y derecho, incluso al de repetición, asumiendo el pago de las costas y gastos causídicos. El allanamiento o desistimiento podrá ser total o parcial y procederá en cualquier etapa o instancia administrativa, contencioso administrativa o judicial, según corresponda.

**Artículo 81.- La Administración Federal de Ingresos Públicos y las instituciones de la seguridad social,** con facultades propias o delegadas en la materia, **se abstendrán de formular, de oficio, determinaciones de deuda y de labrar actas de infracción por las mismas causas y períodos comprendidos en la regularización** correspondiente a los subsistemas de la seguridad social, así como de formular ajustes impositivos, todo ello con causa en las relaciones laborales regularizadas en el marco de este título.

## **MODERNIZACIÓN LABORAL**

Modificaciones a la ley 24.013

**Artículo 82.-** Sustitúyase el artículo 7° de la ley 24.013 por el siguiente:

**Artículo 7°:** Se entiende que la relación o el contrato de trabajo se encuentran registrados cuando el trabajador esté inscripto en las formas y condiciones que establezca la reglamentación.

Dicha registración deberá ser simple, inmediata, expeditiva y realizarse a través de medios electrónicos.

La autoridad de aplicación asegurará un mecanismo ágil, simplificado y diferenciado para la confección de los recibos de sueldo en el sistema de registración,

*La autoridad de aplicación asegurará un mecanismo ágil, simplificado y diferenciado para la confección de los recibos de sueldo en el sistema de registración, especialmente para las empresas de hasta doce (12) trabajadores inclusive.*





especialmente para las empresas de hasta doce (12) trabajadores inclusive.

Respecto de éstas últimas, dicho sistema contemplará un importe único para todas las obligaciones emergentes de las relaciones laborales legales y de la seguridad social.

Del importe abonado, la entidad recaudadora deberá distribuir cada uno de los conceptos emergentes de la relación a los destinatarios correspondientes.

**Artículo 83.-** Incorpórase como artículo 7° bis de la ley 24.013 el siguiente:

Artículo 7° bis: La registración efectuada en los términos del artículo 7° se considerará plenamente eficaz cuando hubiera sido realizada por cualquiera de las personas, humanas o jurídicas, intervinientes.

**Artículo 84.-** Incorpórase como artículo 7° ter de la ley 24.013 el siguiente:

Artículo 7° ter: El trabajador podrá denunciar la falta de registración laboral ante la autoridad de aplicación, que deberá ofrecer un medio electrónico a tal efecto, ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Economía, o ante las autoridades administrativas del trabajo locales.

El sistema deberá expedir la constancia pertinente.

**Artículo 85.-** Incorpórase como artículo 7° quáter de la ley 24.013 el siguiente:

Artículo 7° quáter: En el supuesto de sentencia judicial firme que determine la existencia de una relación de empleo no registrada, la autoridad judicial deberá poner en conocimiento de la entidad recaudadora de las obligaciones de la seguridad social, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede firme y consentida la sentencia, todas las circunstancias que permitan la determinación de deuda existente, si la hubiera, y efectuar el reconocimiento de los años de servicio trabajado. Si conforme sentencia judicial firme, la relación laboral se encontrara enmarcada erróneamente como contrato de

obra o servicios, de la deuda que determine el organismo recaudador, se deducirán los componentes ya ingresados conforme al régimen del cual se trate.

**Artículo 86.-** Sustitúyese el Registro del Capítulo 2 del Título II de la ley 24.013 por el siguiente:

### **DEL SISTEMA ÚNICO DE REGISTRO**

**Artículo 87.-** Sustitúyese el artículo 18 de la ley 24.013 por el siguiente:

Artículo 18: El Sistema Único de Registro concentrará los siguientes registros:

- a) La inscripción del empleador y la afiliación del trabajador al Instituto Nacional de Previsión Social, a las cajas de subsidios familiares y al prestador del sistema nacional de salud elegido por el trabajador;
- b) El registro de los trabajadores beneficiarios del sistema integral de prestaciones por desempleo.

### **MODIFICACIONES A LA LEY DE CONTRATO DE TRABAJO**

**Artículo 88.-** Sustitúyese el artículo 2° de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias, por el siguiente:

Artículo 2°: *Ámbito de aplicación.*

La vigencia de esta ley quedará condicionada a que la aplicación de sus disposiciones resulte compatible con la naturaleza y modalidades de la actividad de que se trate y con el específico régimen jurídico a que se halle sujeta. Las disposiciones de esta ley no serán aplicables:

- a) A los dependientes de la Administración Pública nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma

de Buenos Aires o municipal, excepto que por acto expreso se los incluya en la misma o en el régimen de las convenciones colectivas de trabajo;

- b) Al personal de casas particulares, sin perjuicio que las disposiciones de la presente ley serán de aplicación en todo lo que resulte compatible y no se oponga a la naturaleza y modalidades propias del régimen específico o cuando así se lo disponga expresamente;

- c) A los trabajadores agrarios, sin perjuicio de las disposiciones de la presente ley serán de aplicación supletoria en todo lo que resulte compatible y no se oponga a la naturaleza y modalidades propias del Régimen de Trabajo Agrario;

- d) **A las contrataciones de obra, servicios, agencia y todas las reguladas en el Código Civil y Comercial de la Nación.**

**Artículo 89.-** Sustitúyese el artículo 23 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 23: Presunción de la existencia del contrato de trabajo.

*La vigencia de esta ley quedará condicionada a que la aplicación de sus disposiciones resulte compatible con la naturaleza y modalidades de la actividad de que se trate y con el específico régimen jurídico a que se halle sujeta.*

El hecho de la prestación de servicios hace presumir la existencia de un contrato de trabajo, salvo que, por las circunstancias, las relaciones o causas que lo motiven se demostrase lo contrario.

La presunción contenida en el presente artículo no será de aplicación cuando la relación se trate de contrataciones de obras o de servicios profesionales o de oficios y se emitan los recibos o facturas correspondientes a dichas formas de contratación o el pago se realice conforme los sistemas bancarios determinados por la reglamentación correspondiente. Dicha ausencia de presunción se extenderá a todos los efectos, inclusive a la seguridad social.

**Artículo 90.-** Sustitúyese el artículo 29 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 29: Mediación. Intermediación. Solidaridad. Subsidiariedad. Los trabajadores serán considerados empleados directos de aquellos que registren la relación laboral, sin perjuicio de haber sido contratados con vistas a utilizar su prestación o de proporcionarlos a terceras empresas. La empresa usuaria será responsable solidaria por las obligaciones laborales y de la seguridad social respecto de los trabajadores proporcionados, exclusivamente respecto de aquellas devengadas durante el tiempo de efectiva prestación para esta última.

**Artículo 91.-** Sustitúyese el artículo 92 bis de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 92 bis: **Período de prueba.**

El contrato de trabajo por tiempo indeterminado se entenderá celebrado a prueba durante los primeros **seis (6) meses** de vigencia. Las convenciones colectivas de trabajo podrán ampliar dicho período de prueba:

- a) hasta ocho (8) meses, en las empresas de seis (6) y hasta cien (100) trabajadores; y
- b) hasta un (1) año en las empresas de hasta cinco (5) trabajadores.

Cualquiera de las partes podrá **extinguir la relación durante ese lapso sin expresión de causa, sin derecho a indemnización con motivo a la extinción.** El período de prueba se regirá por las siguientes reglas:

(i) Un empleador no puede contratar a un mismo trabajador, más de una vez, utilizando el período de prueba. De hacerlo, se considerará de pleno derecho, que el empleador ha renunciado al período de prueba.

(ii) El uso abusivo del período de prueba con el objeto de evitar la efectivización de trabajadores será pasible de las sanciones previstas en los regímenes sobre infracciones a las leyes de trabajo. En especial, se considerará abusiva la conducta del empleador que contratare sucesivamente a



distintos trabajadores para un mismo puesto de trabajo de naturaleza permanente.

(iii) Las partes tienen los derechos y las obligaciones propias de la relación laboral, con las excepciones que se establecen en este artículo. Tal reconocimiento respecto del trabajador incluye los derechos sindicales.

(iv) Las partes están obligadas al pago de los aportes y contribuciones a la seguridad social, con los beneficios establecidos en cada caso.

(v) El trabajador tiene derecho, durante el período de prueba, a las prestaciones por accidente o enfermedad del trabajo. También por accidente o enfermedad inculpable, que perdurará exclusivamente hasta la finalización del período de prueba si el empleador rescindiere el contrato de trabajo durante ese lapso. Queda excluida la aplicación de lo prescripto en el cuarto párrafo del artículo 212.

(vi) El período de prueba se computará como tiempo de servicio a todos los efectos laborales y de la

seguridad social.

El empleador deberá registrar al trabajador desde la fecha de inicio de la relación; caso contrario, se considerará que ha renunciado al período de prueba.

**Artículo 92.-** Sustitúyese el artículo 136 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 136: Contratistas e intermediarios. Los trabajadores contratados por contratistas o intermediarios tendrán derecho a solicitar a la empresa principal para los cuales dichos contratistas o intermediarios presten servicios o ejecuten obras, que retengan, de lo que deben percibir estos, y den en pago por cuenta y orden de su empleador, los importes adeudados en concepto de remuneraciones, indemnizaciones u otros derechos apreciables en dinero provenientes de la relación laboral.

Conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias, el principal estará facultado a retener sin preaviso, de lo que deben percibir los contratistas o intermediarios, los importes que estos

***Un empleador no puede contratar a un mismo trabajador, más de una vez, utilizando el período de prueba. De hacerlo, se considerará de pleno derecho, que el empleador ha renunciado al período de prueba.***





adeuden a los organismos de seguridad social con motivo de la relación laboral mantenida con los trabajadores contratados por dichos contratistas o intermediarios. Dichas sumas deberán depositarse a la orden de los correspondientes organismos en las formas y condiciones que determine la reglamentación.

La Administración Federal de Ingresos Públicos, dentro de los noventa (90) días de sancionada la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos establecerá un mecanismo simplificado a fin de poder efectivizar la retención correspondiente a la seguridad social establecida en el presente artículo.

Artículo 93.- Sustitúyese el artículo 177 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 177: Prohibición de trabajar. Conservación del Empleo. Queda prohibido el trabajo del personal femenino o persona gestante durante los cuarenta y cinco (45) días anteriores al parto y hasta cuarenta y cinco (45) días después del mismo. Sin embargo, la persona interesada podrá optar por que se reduzca la licencia anterior al parto, que en tal caso no

podrá ser inferior a diez (10) días; el resto del período total de licencia se acumulará al período de descanso posterior al parto. En caso de nacimiento pretérmino se acumulará al descanso posterior todo el lapso de licencia que no se hubiere gozado antes del parto, de modo de completar los noventa (90) días.

La trabajadora o persona gestante deberá comunicar fehacientemente su embarazo al empleador, con presentación de certificado médico en el que conste la fecha presunta del parto, o requerir su comprobación por el empleador.

La misma conservará su empleo durante los períodos indicados, y gozará de las asignaciones que le confieren los sistemas de seguridad social, que garantizarán a la misma la percepción de una suma igual a la retribución que corresponda al período de licencia legal, todo de conformidad con las exigencias y demás requisitos que prevean las reglamentaciones respectivas.

Garantízase a toda mujer o persona gestante durante la gestación el derecho a la estabilidad en el empleo, el que tendrá carácter de derecho adquirido a partir del momento en que la misma practique la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

En caso de permanecer ausente de su trabajo durante un tiempo mayor, a consecuencia de enfermedad que según certificación médica deba su origen al embarazo o parto y la incapacite para reanudarlo vencidos aquellos plazos, la mujer o persona gestante será acreedora a los beneficios previstos en el artículo 208 de esta ley.

Artículo 94.- Sustitúyese el artículo 242 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 242: Justa causa.

Una de las partes podrá hacer denuncia del contrato de trabajo en caso de inobservancia por parte de la otra de las

***Una de las partes podrá hacer denuncia del contrato de trabajo en caso de inobservancia por parte de la otra de las obligaciones resultantes del mismo que configuren injuria y que, por su gravedad, no consientan la prosecución de la relación.***



- 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 | [fertilitasingenieriavegetal@gmail.com](mailto:fertilitasingenieriavegetal@gmail.com)

obligaciones resultantes del mismo que configuren injuria y que, por su gravedad, no consientan la prosecución de la relación.

La valoración deberá ser hecha prudencialmente por los jueces, teniendo en consideración el carácter de las relaciones que resulta de un contrato de trabajo, según lo dispuesto en la presente ley, y las modalidades y circunstancias personales en cada caso.

Podrá configurar grave injuria laboral, como objetiva causal de extinción del contrato de trabajo, la participación activa en bloqueos o tomas de establecimiento.

Se presume que existe injuria grave cuando, durante una medida de acción directa:

a) se afecte la libertad de trabajo de quienes no adhieran a la medida de fuerza, mediante actos, hechos, intimidaciones o amenazas;

b) se impida u obstruya total o parcialmente el ingreso o egreso de personas y/o cosas al establecimiento;

c) se ocasionen daños en personas o en cosas de propiedad de la empresa o de terceros situadas en el establecimiento (instalaciones, mercaderías, insumos y materias primas, herramientas, etc.) o se las retenga indebidamente.

Previo al distracto el empleador debe intimar al trabajador al cese de la conducta injuriosa, excepto en el supuesto de daños a las personas o cosas previsto en el inciso c), donde la producción del daño torna inoficiosa la intimación.

Artículo 95.- Incorpórase como artículo 245 bis a la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias el siguiente:

Artículo 245 bis: Agravamiento indemnizatorio por despido motivado por un acto discriminatorio. Será considerado despido por un acto de discriminación aquel originado por motivos de raza o etnia, religión, nacionalidad, ideología, opinión política o gremial, sexo o género, orientación sexual, posición económica, caracteres físicos o discapacidad.

En este supuesto la prueba estará a cargo de quien invoque la causal, y en caso de sentencia judicial que corrobore el origen discriminatorio del despido, corresponderá el pago de una indemnización agravada especial que ascenderá a un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la establecida por el artículo 245 de la ley 20.744 (t.o. 1976) y sus modificatorias o de la indemnización por antigüedad del régimen especial aplicable al caso.

Según la gravedad de los hechos, los jueces podrán incrementar esta indemnización hasta el cien por ciento (100%), conforme los parámetros referidos anteriormente. La indemnización prevista en el presente artículo no será acumulable con ningún otro régimen especial que establezca agravamientos indemnizatorios.

El despido dispuesto, en todos los casos, producirá la



extinción definitiva del vínculo laboral a todos los efectos

### FONDO DE CESE

Artículo 96.- Mediante convenio colectivo de trabajo, las partes podrán sustituir la indemnización prevista en el artículo 245 de la ley 20.744 por un fondo o sistema de cese laboral conforme los parámetros que disponga el Poder Ejecutivo nacional. Los empleadores podrán optar por contratar un sistema privado a su costo, a fin de solventar la indemnización prevista en el presente artículo y/o la suma que libremente se pacte entre las partes para el supuesto de desvinculación por mutuo acuerdo conforme artículo 241 de la ley 20.744. En todos los casos, las empresas podrán auto-asegurarse en el sistema que se defina.

### DE LOS TRABAJADORES INDEPENDIENTES CON COLABORADORES

Artículo 97.- El trabajador independiente podrá contar con hasta otros tres (3) trabajadores independientes para llevar adelante un emprendimiento productivo y podrá acogerse a un régimen especial unificado que al efecto reglamentará el Poder Ejecutivo nacional.

El mismo estará basado en la relación autónoma, sin que exista vínculo de dependencia entre ellos, ni con las personas contratantes de los servicios u obras e incluirá, tanto para el trabajador independiente como para los trabajadores colaboradores, el aporte individual de una cuota mensual que comprenda la cotización al Régimen Previsional, al Régimen Nacional de Obras Sociales y Sistema Nacional del Seguro de Salud y al Régimen de Riesgos del Trabajo, en las condiciones y requisitos que establezca la reglamentación. Queda prohibido fragmentar o dividir los establecimientos para obtener beneficios en fraude a la ley.

El presente artículo será de aplicación específicamente cuando la relación sea independiente entre las partes; es decir, en las que se encuentre ausente alguna de las notas típicas de la relación laboral que son la dependencia técnica, la jurídica o la económica. Todo ello de acuerdo al tipo de actividad, oficio o profesión que corresponda. ■





## **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**

**ABIERTA LA INSCRIPCIÓN**

**Contactanos en : aierhcuyo@gmail.com**



## **MORATORIA**

La Administración Federal de Ingresos Públicos, a través de la Resolución General N° 5525/24 reglamentó y habilitó la moratoria que permite regularizar deudas aduaneras, impositivas y de la seguridad social vencidas al 31 de marzo de 2024 en cuotas y con condonación de multas e intereses.

El plan brinda facilidades para monotributistas, micro y pequeñas empresas, y entidades sin fines de lucro. Se prevén hasta 84 cuotas para monotributistas y pequeñas empresas.

Se podrá refinanciar planes de facilidades de pago presentados hasta el 31/03/2024 inclusive a fin de gozar de los beneficios de la condonación de intereses y multas, siempre que se encuentren vigentes y formalizados mediante el servicio "Mis Facilidades" y la totalidad de las obligaciones incluidas en dichos planes sean susceptibles de regularización dentro de lo previsto en la Ley 27.743. El plan de pagos podrá confeccionarse hasta el 13 de diciembre de 2024.

## **AFIP SUSPENDE EMBARGOS HASTA DICIEMBRE 2024**

El 31 de julio vencía el plazo que había otorgado el organismo recaudador. Durante ese lapso no se iniciarán acciones judiciales mientras se va sumando contribuyentes a la moratoria.

Se extiende, inclusive, la suspensión del inicio de los juicios de ejecución fiscal y de la traba de medidas cautelares para:

✓ Las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas -Tramo 1 y 2- con "Certificado MiPyME" vigente

las personas humanas y sucesiones indivisas que sean consideradas pequeños contribuyentes.

✓ Las entidades sin fines de lucro.

✓ Los contribuyentes pertenecientes al sector de salud

Se considerará a las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas

✓ Tramos 1 y 2- con "Certificado MiPyME" vigente al 24 de julio

de 2024, así como a las entidades sin fines de lucro registradas ante AFIP.

## **MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS PARA EMPLEADOS.**

Por medio de la Resolución General N° 5331/2024 y en función de las modificaciones efectuadas por la Ley 27.743, se adecuan las Resoluciones Generales N° 4003 y N° 2442, estableciendo que las disposiciones que deben aplicar los agentes de retención, a fin de determinar el impuesto correspondiente al período que comprende los ingresos percibidos entre el 1° de enero de 2024 y los devengados hasta el 30 de junio de 2024.

A los trabajadores que obtuvieron su remuneración hasta el 30 de junio, aunque la perciban

en julio, se les aplicarán la norma anterior. En cambio, los haberes que se devenguen del 1°

de julio en adelante, quedarán sujetos a la nueva resolución.

Ya se encuentra disponible el servicio web "SIRADIG Trabajador" para el período 2024 en la web de AFIP y los agentes de retención deberán confeccionar el formulario de declaración jurada F.1359

"Liquidación de Impuesto a las Ganancias – 4ta. Categoría Relación de Dependencia" correspondiente a la liquidación anual, final o informativa, según corresponda.

Vigencia: a partir del 25 de julio de 2024.

## **GANANCIAS: DEDUCCIÓN DE ALQUILERES Y NUEVO PLAZO PARA PRESENTAR DECLARACIÓN JURADA INFORMATIVA**

La deducción aplica para locadores y locatarios de inmuebles destinados a casa-habitación. La declaración jurada informativa podrá presentarse hasta el 30 de septiembre de 2024

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) estableció que locadores y locatarios de inmuebles alquilados como casa-habitación podrán deducir de Ganancias el 10% del monto total abonado, deducción que se suma a otras existentes. Además, extendió hasta el 30 de septiembre de 2024, inclusive, el plazo para presentar la declaración jurada informativa.

### **Deducción**

Locadores y locatarios de inmuebles alquilados como casa-habitación podrán deducir de Ganancias el 10% del monto total abonado. Este beneficio se añade a otros ya existentes, como la deducción del 40% para el locatario (inquilino) por hasta un monto equivalente al mínimo no imponible.

Para aplicar esta deducción, se deberá informar el importe de los alquileres correspondientes al período fiscal 2023 mediante el formulario de declaración jurada F. 572, a través del servicio "Sistema de Registro y Actualización de Deducciones del Impuesto a las Ganancias (SiRADIG) - TRABAJADOR". Se deberá respaldar el valor cobrado del alquiler mediante factura o documento equivalente y presentar copia del contrato en formato pdf.

La Resolución General N° 5521 reglamenta el incentivo impositivo aplicable a la locación de inmuebles estipulado en la ley 27.737. Esa normativa incorporó al art. 85 de la ley de impuesto a las ganancias **una deducción del 10% del monto total anual de alquileres de inmuebles destinados a casa-habitación, sin aplicación de ningún tope, que puede ser computada por el locatario y por el locador adicionalmente a otras que existan.**

La deducción entró en vigencia el 18 de octubre de 2023, y resulta de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

## **NUEVA TECNOLOGÍA DE RECONOCIMIENTO FACIAL EN MI AFIP. SE UTILIZA PARA GENERACIÓN Y BLANQUEO DE LA CLAVE FISCAL**

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) puso en práctica nueva tecnología de reconocimiento facial en la aplicación Mi AFIP para que los ciudadanos puedan generar y recuperar la clave fiscal sin necesidad de concurrir de manera presencial en las agencias del organismo.

La implementación de esta nueva tecnología permite realizar la validación remota de la identidad de las personas humanas por medio de factores de autenticación biométrica de la prueba de vida (activa/pasiva) y controlar los intentos maliciosos de engañar a dicho servicio al presentar una representación falsa o no autorizada del usuario real.

## **RECATEGORIZACIÓN DEL MONOTRIBUTO**

La Administración Federal de Ingresos Públicos extendió el





plazo para la recategorización del monotributo. La nueva fecha límite para la finalización de dicho trámite será el 9 de agosto. De esta manera, se otorga más tiempo a los contribuyentes en virtud de la Ley 27.743, que incluye los nuevos montos de facturación entre otros beneficios tributarios.

La recategorización es un procedimiento obligatorio que deben realizar los monotributistas cada seis meses para determinar si de acuerdo a los ingresos de los últimos 12 meses les corresponde cambiar de categoría. En caso de mantener la misma categoría no es necesario realizar ningún trámite. Las obligaciones de pago resultantes de la recategorización tienen efecto para el período comprendido entre el 1 de agosto de 2024 y el 31 de enero de 2025.

Los pequeños contribuyentes adheridos al Régimen Simplificado podrán cumplir con las obligaciones de pago mensual -impuesto integrado y cotizaciones previsionales- correspondientes al período agosto de 2024, hasta el 28 de dicho mes inclusive.

Por medio de la Resolución General N° 5534/2024, la AFIP dispuso que la nueva fecha límite para completar este trámite sea hasta el 9 de agosto. La ampliación de los montos máximos de facturación para todas las categorías que se aprobó a través de la ley permite que más monotributistas permanezcan en los niveles actuales sin pasar al régimen general.

→¿Cómo se realiza?

La guía de recategorización del monotributo muestra el paso a paso de este procedimiento.

→¿Qué parámetros se evalúan?

Para la evaluar la categoría en la que corresponde estar dentro del monotributo, hay que evaluar los siguientes parámetros en relación a los últimos 12 meses:

- ✓ Los ingresos brutos acumulados
- ✓ La energía eléctrica consumida
- ✓ Los alquileres devengados y/o la superficie afectada a la actividad

Luego, se debe cotejar estos valores con la tabla de categorías vigente del monotributo para saber cuál le corresponde al contribuyente.

→¿Cuándo no corresponde hacer la recategorización?

No corresponde hacer la recategorización si transcurrieron menos de 6 meses desde la inscripción al régimen simplificado. En cambio, si el período es entre 6 meses y menos de 12, se deben anualizar los ingresos para hacer la recategorización. El importe correspondiente a la nueva categoría se abona en el mes siguiente al de la recategorización.

**Fuente de toda la nota:**

Portal de AFIP

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/sitio/contenido/novedad/listado.aspx>



**Ascensores y Montacargas Vertech S.R.L.**

@ascensoresvertech

50 años en el Gremio

**ABONO ASCENSORES Y MONTACARGAS**

**¡COTIZA 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**



# LOS DAÑOS Y PERJUICIOS Y LA CULPA DE LA VÍCTIMA

No todo es tan lineal, no siempre el consorcio deberá responder por los daños y perjuicios solicitados judicialmente. Este caso ocurrió durante la vigencia del Código velezano, sin embargo, el análisis del tribunal de alzada resulta muy didáctico a los fines de concatenar la responsabilidad de la accionante, del consorcio de propietarios y otras circunstancias fácticas aleatorias.

Recopilado por la Dra. Patricia Fernandez

**L**a demanda es iniciada por una persona que ingresa andando en bicicleta al edificio donde vivía. Para ello abrió el portón de cocheras del consorcio con el control remoto y bajó por la rampa utilizada por los automóviles, se concluye que la pendiente no le dio tiempo a frenar y chocó contra el portón que le ocasionó los daños por los que reclama.

Analizados los hechos en primera instancia se rechaza el resarcimiento solicitado por encontrar culpa en las acciones de la actora. Se apela la sentencia y a continuación veremos una síntesis, extractando los párrafos más representativos del análisis de

la Sala B de Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil al respecto.

## LA APELACIÓN

El Fallo tiene fecha 15 de octubre de 2019 ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo:

Los agravios se desarrollaron en torno a diversas cuestiones. En este escenario, pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. En tal sentido, ante la

inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, conviene recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchietto Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo,



tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, 274:113; 280:3201; 144:611).

Antes de entrar en el examen del caso y dado el cambio normativo producido con la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial debo precisar que, al ser el daño un presupuesto constitutivo de la responsabilidad (conf. arts. 1716 y 1717 del Código Civil y Comercial y art. 1067 del anterior Código Civil), aquél que diera origen a este proceso constituyó, en el mismo instante en que se produjo, la obligación jurídica de repararlo.

En consecuencia, de acuerdo al sistema de derecho transitorio contenido en el art. 7° del nuevo Código y como ya lo ha resuelto esta Sala en reiteradas oportunidades (v. entre otros, autos: “D. A. N y otros c/ C. M. L. C S.A y otros s/daños y perjuicios - resp. prof. médicos y aux.” del 6-8-2015), la relación jurídica que origina esta demanda, al haberse consumado antes del advenimiento del actual Código Civil y Comercial, debe ser juzgada -en sus elementos constitutivos y con excepción de sus consecuencias no agotadas- de acuerdo al sistema del anterior Código Civil (decreto-ley 17.711) interpretado, claro está, a la luz de la Constitución Nacional y de los Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por nuestro país porque así lo impone una correcta hermenéutica y respeto a la supremacía constitucional.

El tema a decidir de esta Alzada quedó circunscripto a determinar la atribución de responsabilidad por los hechos acaecidos y, si correspondiere: la procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios.

El Juez de la instancia anterior -luego de realizar un exhaustivo análisis de las pruebas obrantes en el expediente- tuvo por acreditado que “fue la propia accionante que quien sin arbitrar las medidas de seguridad necesarias se lanzó al ingreso al edificio en su bicicleta por una rampa prevista para la circulación de automotores, y dada



la pendiente que se puede visualizar en la fotografía de fs. 661, no logró frenar y golpeó contra el portón en cuestión.” (conf. f. 814) Como consecuencia de ello, concluyó que: “la demanda intentada por la actora debe rechazarse, ya que configura una

***El tema a decidir de esta Alzada quedó circunscripto a determinar la atribución de responsabilidad por los hechos acaecidos y, si correspondiere: la procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios.***

conducta imprudente o temeraria la de quien, sin guardar las medidas de seguridad, se pone en peligro al tratar de ingresar indebidamente en bicicleta por una rampa prevista para el ingreso de automotores y con un declive bastante pronunciado que no permite realizar las maniobras pertinentes para tener el debido control de la bicicleta, exponiéndose a un riesgo innecesario.” (conf. f.814vta.).

Sabido es que, probado el contacto con la cosa riesgosa (en el caso, un portón automático de 2,80m de ancho por 2,40m de alto), será de aplicación el párrafo segundo del artículo 1113 del Código Civil y la regla de este artículo, que crea una presunción de responsabilidad respecto del dueño o guardián de la cosa.

En este orden de ideas, cuando la pretensión fue deducida por uno

solo de los damnificados, quien pretende una indemnización le basta con demostrar el perjuicio sufrido y la intervención de la cosa riesgosa que lo produjera o el contacto con la misma, o sea la prueba de la relación de causalidad adecuada entre la cosa y el daño. Probada la intervención de la cosa y su conexión causal con el daño producido, se supone que el detrimento se ha generado por el vicio o el riesgo de la cosa; es decir que existe una presunción de causalidad.

La norma legal citada pone a cargo del dueño o guardián que desee exonerarse de responsabilidad, la prueba de que el perjuicio obedeció a una causa ajena: la culpa de la víctima o un tercero extraño, o que provino del “casus” genérico perfilado por los arts. 513 y 514 del citado cuerpo legal.

No encontrándose controvertido en esta Alzada la existencia del hecho mismo, sino más bien la forma en que ocurrió aquel y la eventual falla en el portón automático al momento del siniestro, corresponde avocarse al tratamiento de las constancias de autos.

De la compulsión de las presentes actuaciones como de la causa penal caratulada “NN s/ Lesiones Culposas (art. 94 - 1° párr. CP)” demuestran que en el caso sub examine se encuentra acreditado que la propia víctima ha sido, en verdad, la autora culpable del hecho, con lo cual se rompería la relación causal que se estimaba existente entre la cosa que estaba bajo el dominio o guarda de los codemandados y el daño de la damnificada.

La actora sostuvo en su expresión de agravios (v. f. 858/859) que jamás dijo:

.....  
**ELECTRICISTA**

**TÉCNICO SUPERIOR EN ENERGÍA**  
(IFTS N° 14)

Matrícula Copime TT05750



CÁLCULO Y ANÁLISIS DE  
COSENO FI - FACTOR POTENCIA  
TABLEROS | PUESTA A TIERRA  
PARARAYOS  
INSTALACIONES A NUEVO  
ENERGIAS RENOVABLES  
INSTALACIONES INDUSTRIALES



☎ 11-6836-1138

✉ citrico4720@gmail.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**





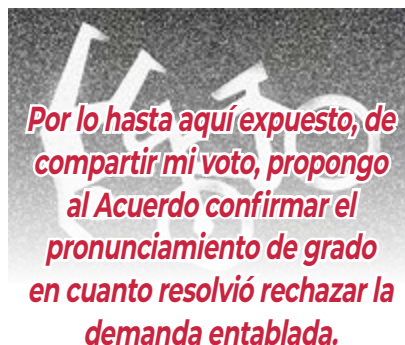
a) haber bajado la rampa “montada” o “en bicicleta”, sino que afirmó que “se deslizó con su bicicleta” que en nuestra lengua significa “arrastrar algo con suavidad por una superficie”; b) no haber arbitrado las medidas de seguridad necesarias, pues en ambas declaraciones sostuvo haber “activado la apertura del control remoto” y aun haber aguardado su apertura antes de descender; c) haberse lanzado al ingreso con su bicicleta, sino que expresó haber procedido “a descender por la rampa” o a “deslizarse con su bicicleta”; d) haberse visto impedida de realizar las maniobras pertinentes para tener el debido control de la bicicleta, sino que dijo haber “chocado” contra el portón; y, e) que la rampa de acceso al garaje fuera para el ingreso de automotores, siendo que la prueba producida resulta todo lo contrario.

El informe de atención médica acompañado por la ART y suscripto por la pretensora -más allá de la reserva de derechos allí asentada- da cuenta que el siniestro habría ocurrido “al golpearse contra la puerta del garaje del edificio que vive.” (v. fs. 383); “al llegar a su domicilio embiste al portón del edificio.” (v. f. 385). El subrayado me pertenece.

Así las cosas, llama poderosamente la atención que habiendo sido representada la actora (en las actuaciones penales) por el mismo letrado apoderado que en las presentes, al corrérsele vista del dictamen que antecede, únicamente hubiera desconocido su carácter de embistente y no así su desplazamiento a bordo de la bicicleta como intenta hacerlo en la Alzada -v. f. 409- (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 5 y 386 del CPCCN).

Basta para sellar la suerte de los agravios vertidos en este sentido, lo sostenido en la experticia mecánica.

Allí, se dejó claro “que semejante lesión, es poco probable que se produzca, si la actora baja caminando con la bicicleta a su lado y choca con el portón; de aquí entonces que dicho choque, para provocar las lesiones señaladas, se debe haber producido, estando la Sra. Z sobre la bicicleta,



por la diferencia de velocidad, en un caso u otro.” (sic) -f. 699- (art. 477 del CPCCN).

Véase que si bien ninguno de los testigos que declararon en estos actuados presenciaron el accidente, lo cierto es que todos fueron contestes en señalar -al igual que lo hicieron las codemandadas en su escrito de responde (v. específicamente fs. 198/199 y 211) que las rampas del garaje para el ingreso y egreso al edificio son de uso exclusivo para automotores y que ninguna tiene senda peatonal lateral (v. CD incorporado a f.785 bis).

Asimismo, quedó acreditado que para acceder al sector de los ciclistas de los consorcios XXXX los copropietarios pueden hacerlo a través de la escalera que conduce a la planta baja del edificio o por el ascensor de servicio que llega hasta el área de las cocheras cuyas dimensiones son 1,15m x 1,00m (debe ubicarse a la bicicleta “parada”) (v. fs. 199 y 661/668).

En tal inteligencia, habiéndose demostrado:

i) que el tiempo que demora el portón en abrirse completamente desde que se acciona el control remoto hasta su máxima altura o en caso de cerrarse es de 18 segundos en ambos casos (más allá que el tiempo que permanece en altura -20 segundos pueda ser modificado por quien lo administra);

ii) que la rampa cuya pendiente es de aproximadamente 15° C no permite el descenso peatonal;

iii) que la actora descendió por un lugar no habilitado al efecto y que -en todo caso- omitió conservar el dominio efectivo de su vehículo (art. 39 inc. b de la ley 24.449);

iv) que el ingreso al estacionamiento posee dos sensores de seguridad laterales que se encuentran en la zona de accionamiento y a cuatro metros del portón (medido desde aquel sobre el plano inclinado), los cuales impiden su movimiento cuando un vehículo se detiene en su línea de acción (v. fs. 198, 661/668 y 697/700); y v) el relato de los hechos efectuado por la pretensora frente al personal policial; tengo por acreditada la culpa de la propia víctima en el hecho en cuestión.

Por lo hasta aquí expuesto, de compartir mi voto, propongo al Acuerdo confirmar el pronunciamiento de grado en cuanto resolvió rechazar la demanda entablada.

Las costas de Alzada se imponen a la parte actora por haber resultado vencida (conf. arts. 68, 163 inc. 8, 164 y 279 del del CPCCN).

Los Dres. Parrilli y Díaz Solimine por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. ■

**Fuente:**

**Tribunal:** Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil

**Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación:** B

**Partes:** Z C c/ Cons Prop Blanco Encalada XXXX y otro s/ daños y perjuicios

**Fecha:** 15 de octubre de 2019

**Colección:** Fallos

**Cita:** MJ-JU-M-122049-AR||MJJ122049





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](mailto: 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](https://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



**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)**

Martín 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.gov.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

## 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, enviémos un correo a:  
[tramitesygestoria@aiersh.org.ar](mailto:tramitesygestoria@aiersh.org.ar)  
Whatsapp: 11-2354-6626





**JULIO 2024** En todos los consorcios se fija un mínimo de honorarios hasta las 20 unidades funcionales y a partir de allí al mínimo sugerido se va agregando el valor por unidad funcional conforme a la tabla.

### 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	\$ 241.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 11.200
De 41 a 50 U.F.	\$ 9.400
De 51 a 60 U.F.	\$ 8.300
De 61 a 70 U.F.	\$ 7.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 6.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 5.900
De 101 U.F. en adelante	\$ 5.200

### CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 295.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 13.700
De 41 a 50 U.F.	\$ 11.200
De 51 a 60 U.F.	\$ 9.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 8.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 8.000
De 81 a 100 U.F.	\$ 7.500
De 101 U.F. en adelante	\$ 5.900

### 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.	\$ 363.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 14.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 13.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 12.200
De 61 a 70 U.F.	\$ 11.500
De 71 a 80 U.F.	\$ 9.900
De 81 a 100 U.F.	\$ 8.900
De 101 U.F. en adelante	\$ 7.500

### 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.	\$ 479.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 15.300
De 41 a 50 U.F.	\$ 14.300
De 51 a 60 U.F.	\$ 13.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 12.600
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.100
De 81 a 100 U.F.	\$ 11.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 9.800

### 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.	\$ 595.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 16.600
De 41 a 50 U.F.	\$ 15.300
De 51 a 60 U.F.	\$ 14.200
De 61 a 70 U.F.	\$ 13.800
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.700
De 81 a 100 U.F.	\$ 12.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.200

### 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	\$ 2.940.000
---------------------------------------	--------------

**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.

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

**Certificaciones**

Deuda por expensas comunes \$ 51.600

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 80.200

**RPA** Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 104.200

**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). \$ 51.600

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 51.600

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 51.600

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 64.100

**Gestiones**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 78.200

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) \$ 21.600

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 96.000

**ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social**

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 136.000

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 41.400

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 139.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 137.000

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

Para anunciar en

**GESTION DE CONSORCIOS**

PUBLICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN INMOBILIARIA EDIFICIOS RENTA Y HORIZONTAL

comuníquese con 

solicite promotor a [info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar)

**Asóciese a AIERH**

Veintinueve años brindando capacitación, asesoramiento y servicios

Pueden asociarse administradores de consorcios, miembros de consejo de propietarios y copropietarios. Los socios acceden con arancel diferencial a las actividades de capacitación (cursos, talleres, jornadas, etcétera) y sin cargo adicional a las consultas profesionales, la actualización permanente via e-mail y el envío a domicilio de la revista Gestión de Consorcios.

**Llámenos: 4371-5570 / 5609**

[info@aierh.org.ar](mailto:info@aierh.org.ar) [www.aierh.org.ar](http://www.aierh.org.ar)



**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	\$ 252.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 11.700
De 41 a 50 U.F.	\$ 9.800
De 51 a 60 U.F.	\$ 8.700
De 61 a 70 U.F.	\$ 8.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 7.200
De 81 a 100 U.F.	\$ 6.200
De 101 U.F. en adelante	\$ 5.400

**CONSORCIOS DE PROPIETARIOS CLASE C**

Tipología: consorcios con servicios comunes.

Mínimo hasta 20 Unidades Funcionales	\$ 309.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 14.300
De 41 a 50 U.F.	\$ 11.700
De 51 a 60 U.F.	\$ 10.400
De 61 a 70 U.F.	\$ 9.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 8.400
De 81 a 100 U.F.	\$ 7.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 6.200

**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.	\$ 380.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 15.300
De 41 a 50 U.F.	\$ 14.400
De 51 a 60 U.F.	\$ 12.800
De 61 a 70 U.F.	\$ 12.000
De 71 a 80 U.F.	\$ 10.400
De 81 a 100 U.F.	\$ 9.300
De 101 U.F. en adelante	\$ 7.800

**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.	\$ 501.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 16.000
De 41 a 50 U.F.	\$ 15.000
De 51 a 60 U.F.	\$ 14.300
De 61 a 70 U.F.	\$ 13.200
De 71 a 80 U.F.	\$ 12.700
De 81 a 100 U.F.	\$ 11.700
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.300

**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.	\$ 622.000
De 21 a 40 U. F.	\$ 17.400
De 41 a 50 U.F.	\$ 16.000
De 51 a 60 U.F.	\$ 14.900
De 61 a 70 U.F.	\$ 14.400
De 71 a 80 U.F.	\$ 13.300
De 81 a 100 U.F.	\$ 12.800
De 101 U.F. en adelante	\$ 10.700

**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	\$ 3.075.000
---------------------------------------	--------------

**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.

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

**Certificaciones**

Deuda por expensas comunes \$ 54.000

**Confección y firma de declaraciones juradas**

Laborales, previsionales, fiscales y judiciales (cada certificado). \$ 84.000

**RPA** Ley 941 / Gob Bs.As. DDJJ Anual \$ 109.000

**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). \$ 54.000

Contestaciones de oficios: administrativos o judiciales. \$ 54.000

**Asambleas Extraordinarias**

Arancel habilitado al cobro a partir del momento que el consorcio es notificado con resolución de acta de asamblea. \$ 54.000

**Mediación**

Asistencia del Administrador en representación del consorcio por cada Audiencia en trámites de mediación. \$ 67.000

**Gestiones**

Gestión administrativa en convenios de pagos. \$ 82.000

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) \$ 22.600

CABA DDJJ Registro de Empleadores \$ 100.000

**ANSES - Administración Nacional de la Seguridad Social**

Certificación de Servicios y Remuneraciones \$ 142.000

**ART - Aseguradora Riesgos del Trabajo**

Liquidación de siniestros (por vez) \$ 43.000

Art. 27 CCT. Activación, gestión y cobro del siniestro \$ 145.000

**Otros**

Rendición de cuentas final y traspaso administración. \$ 143.000

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





► **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 Méstico**

4658-9277 / (15) 5355-9756 / (15) 4916.6714  
 arqdi\_mestico@hotmail.com

**D&V Ingeniería**

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

**Galube Construcción**

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

**Ing. Juvenal Baez Güell**

Estudio Baez Güell - 1556365111  
 estudiobaезguell@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**

**Citerm**

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

**Alberto Carnevale**

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

**Trítec 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 CLOACALES**

**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**

**ALBERTO BRENLLA**

11 6836 1138 / citrico4720@gmail.com

**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

**Trítec 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

► **LUMINACIÓN 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@dyingenieria.com.ar  
 www.dyingenieria.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 SRL**

4823-7887 / (15) 4051-8800 / (15) 5469-6870  
 obraspinturas@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  
 estudiobaeguell@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

**DM SERVICIOS**

1140497182 / dm.servicios70@gmail.com

**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@dvingenieria.com.ar / www.dvingenieria.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\_mestico@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**

Prosegur 0800-444-0439  
 www.prosegur.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)

**CONSORCIO ABIERTO**

11 5256-5359 INT. 1 / 11 3445-5660  
 ventas@consorcioabierto.com / www.consorcioabierto.com

**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  
 estudiobaeguell@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.kavanaghsoftware.com.ar

▶ **SÓTANOS Y GARAJES INUNDADOS**

**D&V Ingeniería**

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

www.dvingenieria.com.ar

**Gama Ingeniería**

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

▶ **TELEFONÍA** (Ver PORTEROS ELECTRICOS)

▶ **TERMOTANQUES** (Ver CALDERAS)

▶ **TRABAJOS DE ALTURA**

(Ver IMPERMEABILIZACIONES)



## 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.



## 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 del sector