

Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Docentes:

Dr. Raúl O. Magnorsky.
Arq. Sebastián C. Axelrud.

Duración: 12 semanas/clases, equivalente a 36 horas.

Temario:

MODULO I - ASPECTOS LEGALES

- Conceptos Fundamentales del Código Civil
 - Derechos Reales
 - Condominio
 - Usufructo
 - Servidumbre
 - Hipoteca
- Unidades Funcionales y Complementarias
- Derechos de los consorcistas y de los inquilinos
- Vicios De Construcción
- Límites Al Dominio / Obras Nuevas / Innovaciones
- Acciones Legales Contra Infracciones

- Expensas
 - Expensas Comunes versus Gastos Particulares
 - Expensas Ordinarias y Extraordinarias
 - Exención de Pago De Expensas Por Servicios No Gozados
 - Solvencia Perpetua del Consorcio de Propietarios por mandato de Ley
 - Reglamento De Copropiedad y Administración
- El Administrador
 - Postulación
 - Designación
 - Facultades y Obligaciones
 - Mandato Legal
 - Honorarios
 - Seguros
 - La renovación / revocación del mandato

- El Consejo de Propietarios
 - Control De La Administración y la importancia que le asigna el nuevo Código Civil
 - Integrantes

- La opinión de la doctrina
 - El control sobre la Administración
 - La Asamblea de Propietarios
 - Ordinarias y Extraordinarias
 - Encuestas
 - Convocatoria
 - Orden del Día
 - Presidencia – Funciones Del Presidente
 - Ausencia Del Libro De Actas
 - Admisibilidad De Participantes
 - Poderes
 - Mayorías y Cómputos De Votos
 - Quórum
 - Asamblea Judicial
 - Segunda Convocatoria
 - El Administrador En La Asamblea
 - El Acta y su importancia
-

- Independencia Fiscal De La Unidades Funcionales
 - Destrucción Del Edificio
 - Vetustez
 - Daño Temido – Denuncia
 - Ley 19724 Pre-horizontalidad
 - Ley 14714 de la Provincia de Buenos Aires,
 - Derecho Penal - Delitos En Los Consorcios
 - Concepto
 - Imputabilidad
 - Casos mas comunes en los consorcios :Violación de Correspondencia, defraudación, Delitos contra la Libertad de Reunión, abandono de personas, usura , contratos simulados, ocultación de documentos, etc
 - Análisis comparativo por concepto de La Ley 13512 De Propiedad Horizontal y Decreto Reglamentario 18734/49 y el Código Civil y Comercial (ley 26994)
 - Procedimiento Civil
 - **Impacto del Nuevo Código Civil respecto de los temas analizados**
 - Ejecución de Expensas
 - Mediación Obligatoria
 - Ley de mediación y Conciliación
 - La Cultura del Arbitraje
-

MODULO 2 - EL FACTOR HUMANO

- Valores éticos que se esperan de un administrador

Administración de consorcios de propiedad horizontal.

- La inteligencia emocional - El Poder De La Palabra
 - El arte de escuchar , dialogo, Lógica, Concepto y Verdad
 - El arte de negociar
 - Prejuicios / Inferencia / Conclusión
 - Objetivo :Transformar la confrontación en colaboración
 - Las Falacias
 - Del abuso de adjetivación
 - Del abuso de autoridad
 - De alegación tendenciosa
 - Que confunde temporalidad con causa
 - Que confunde verdad y decisión
 - De Generalización Precipitadas
 - Otras
-

MODULO 3 ASPECTOS CONTABLES E IMPOSITIVOS

LA CONTABILIDAD EN LOS CONSORCIOS

Contabilidad. Información Contable

Principios de Contabilidad

Cálculo y Liquidación de Gastos Comunes

- Imputación de Gastos y Ingresos (Percibido versus Devengado)
- Rubros a Considerar
- Sistemas Y Metodologías : Gastos Fijos , Sistema Tradicional
- Flujo de Fondos
- Notas
- Fondo de Reserva
- Información Relevante y Redundante
- Pasivo
- Ejemplos

Rendición De Cuentas – liquidación Anual

- El problema de una Normativa adecuada
- Ejemplo

Libros y Registros Del Consorcio

- Libro de Actas
 - Libro de Administración
 - Libro de Datos o Registro de Propietarios
 - Libro de Sueldos y Jornales
 - Libro de Ordenes
1. La Documentación de Respaldo - Conservación
 2. Los Informes de Libre Deuda y los Reintegros

EL CONSORCIO COMO EMPLEADOR

Alta del Consorcio como Empleador

Simplificación Registral

Contratación de póliza de Riesgos de Trabajo y Seguro de Vida Colectivo Obligatorio

Repaso de la Ley de Contrato de Trabajo 20744,

- Remuneraciones, (Definición, conceptos remunerativos y no remunerativos, prestaciones complementarias,
- Sueldo Anual Complementario
- Contratos de Trabajo,
- Licencias varias, incluidas vacaciones
- Régimen de Sanciones

Ley de Jornada de Trabajo, tipos de jornada

La problemática del tiempo parcial –Art 92 ter

El régimen horario en los Consorcios

Régimen de Extinción

Régimen de Riesgos del Trabajo – A tener en cuenta

Liquidación de Haberes

Estudio del CCT 589/2010 FATERYH -Federación Argentina de Trabajadores de Renta y Horizontal - Estatuto Ley 12987 y DR

Estudio del CCT 581/2010 UTEDYC –Unión de Trabajadores de Entidades Civiles y Deportivas

Formas De Determinar Remuneración

Circuito De La Liquidación De Haberes : Alta Del Trabajador- ART – Examen Preocupacional-

Legajo Del Trabajador – Formularios

Recibos de Haberes Requisitos Legales

Registro Laboral –Requisitos –Rubrica –Conservación

Ejemplos De Liquidación – Trabajador Mensualizado Jornalizado y Suplentes- Liquidación Final

OBLIGACIONES MATERIALES y FORMALES

- Obligaciones del Consorcio :
 1. Determinación e Ingreso De Los Importes De La Declaración Jurada (F 931) – Aplicativo Declaración en Línea y Aplicativo RG 3279 – Conceptos no remunerativos
 2. Ídem organismo Sindical (FATERYH o UTEDYC)
 3. Libro de Sueldos
 4. Informativo de Gastos RG AFIP 3369
 5. Retención de 4º Categoría Impuesto. a las Ganancias
- Aplicación de Regímenes de Retención a Contratistas y Subcontratistas
Retenciones a Contratistas Ganancias, IVA y Seguridad Social

AUDITORIAS CONTABLES EN LOS CONSORCIOS

Motivo de la revisión,
Convocatoria, presupuesto, tareas a desarrollar, tipos de controles
Tipos de Informe
Normativa Aplicable
Auditorias relativas a a Gestión
Compulsa en la oficina de la Administración
Tareas en el Estudio
Circularizaciones a proveedores
Validaciones AFIP
Emisión del Informe.

MODULO 4

- Nociones básicas de la Arquitectura en los edificios.
- Componentes de un edificio:
 - Descripción de estructura.
 - Descripción de cerramientos.
 - Descripción de carpinterías.
 - Descripción de revestimientos.
- Planos y documentación técnica requerida en los edificios.
- Introducción a la instalación sanitaria y sus componentes:
 - Inst. Agua de consumo.
 - Inst. Pluvial.
 - Inst. Cloacal : Sist. Primario y Sist. Secundario.

- Introducción a la instalación contra incendio sus características y componentes.
- Introducción a la instalación eléctrica sus características y componentes.
- Introducción a la instalación de gas sus características y componentes.
- Introducción a la instalación de ascensores sus características y componentes.
- Introducción a la instalación termomecánica sus características y componentes:
 - Sist. individuales.
 - Sist. Centrales.
- Patologías y los problemas más comunes que surgen frecuentemente en los edificios.
- Ley 257 de frentes y balcones.
- Ley de riesgos en el trabajo.