

TEMARIO CURSO DE FORMACIÓN INTEGRAL PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROVINCIA DE BUENOS AIRES - 2024

MODALIDAD VIRTUAL 84 hs.

21 CLASES (DE 3 HORAS SINCRONICAS y 5 HORAS ASINCRONICAS)

OBJETIVO DEL CURSO:

Brindar al alumnado, todas las herramientas para que puedan afrontar esta compleja tarea munidos de conocimientos legales, contable, impositivos, edilicios y sociológicos.

CONTENIDO:

1. ADMINISTRADORES- DERECHO Y OBLIGACIONES- REGISTRO DE LA ACTIVIDAD

ADMINISTRADORES

- 3 tipos de gestión:
 - Administración por Profesionales rentados,
 - Copropietarios a título gratuito,
 - Familiares por división jurídica de bienes
- Persona Jurídica o Persona Física
- Designación
- Mandato Legal
- Honorarios
- Seguros
- La renovación / revocación del mandato

DERECHOS Y OBLIGACIONES

- Derechos y Obligaciones
 - los requisitos para contratar

REGISTRO DE LA ACTIVIDAD

Registro Público de Administradores de Propiedad Horizontal de la Provincia de Buenos Aires (RPAC)-

- Inscripciones
 - Requisitos
 - Curso inicial/ renovación anual – Excepción según antigüedad.
 - Cursos de Seguridad e Higiene del personal del Consorcio
- Fiscalización por parte RPAC
- Sanciones por incumplimientos - Denuncias
- Apelaciones

SEGUROS DE CAUCION

- Obligatoriedad, Normativa vigente
- ¿Cumplimiento, quien paga la póliza?

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

2. ASPECTOS NORMATIVOS DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO EN ESPACIOS Y COSAS COMUNES Y PROPIOS. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. DELITOS EN EL CONSORCIO- ROBOS Y HURTOS EN ESPACIOS COMUNES Y PRIVATIVOS.

- 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

3. ASAMBLEAS. TIPOS Y CONDICIONES.

- Ordinarias y Extraordinarias
- Aspectos Formales
- Encuestas
- Convocatoria
- Orden del Día
- Presidencia – Funciones Del Presidente
- Ausencia del Libro de Actas
- Admisibilidad de Participantes
- Poderes
- Mayorías y Cómputos de Votos
- Quórum
- Notificación a los Ausentes/ Plazos/
- Situaciones Conflictivas
- Asamblea Judicial
- Segunda Convocatoria
- Función del Administrador en la Asamblea
- El Acta y su importancia

4. EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. LIQUIDACIÓN. COMUNICACIÓN.

- Expensas (según Art 10 Ley 14701- Art 9 Disp.27/2023)
- Expensas Ordinarias y Extraordinarias
- Expensas Comunes versus Gastos Particulares
- Formas de envío a los copropietarios
- Exención de Pago De Expensas Por Servicios No Gozados
- Solvencia Perpetua del Consorcio de Propietarios por mandato de Ley
- Intereses y Mora/Ejecución Judicial

5. CONSEJO DE PROPIETARIOS. RÉGIMEN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y READECUACIÓN DE REGLAMENTOS DE PROPIEDAD ANTERIORES.

- Control De La Administración y la importancia que le asigna el nuevo Código Civil
- Integrantes- Responsabilidades
- La opinión de la doctrina
- El control sobre la Administración
- Nuevo rol del Consejo respecto de Reglamentos previos al CCC
- Reglamento De Copropiedad y Administración –
- Readecuación de los Reglamentos previos al nuevo Código Civil y Comercial
- Clausulas Polémicas/Leoninas – Modificación
- Reglamentos Internos (clubes de campo/ uso de amenities y otros espacios comunes, etc.)

6. LIBROS OBLIGATORIOS QUE DEBE LLEVAR EL CONSORCIO. LEYES DE FONDO Y LEYES ESPECIALES. EL CORREO ELECTRÓNICO EN EL REGISTRO DE FIRMAS Y LA LEY DE DOMICILIO ELECTRÓNICO. REGISTRO DE RÚBRICAS DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD INMUEBLE DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

- LIBROS OBLIGATORIOS
 - Libro de Actas (CCC)
 - Libro de Administración (CCC)
 - Libro de Datos o Registro de Propietarios (CCC)
 - Libro de Sueldos y Jornales (Ley 20744) -Registro Legal de la Jurisdicción
 - Libro de Órdenes (Ley 12981)
- PEDIDO POR ESCRITURA NOTARIAL – Registro de Rubricas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires
- LEY 15230 DE DOMICILIO ELECTRONICO – Aplicación a la Propiedad Horizontal
- La Documentación de Respaldo - Conservación
- Los Informes de Libre Deuda y los Reintegros

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

7. ASPECTOS LABORALES. CONTRATACIÓN- LIQUIDACIÓN DE HABERES. REGIMEN DE LICENCIAS CATEGORÍAS-PERSONAL PERMANENTE Y TEMPORARIO. LEGAJO DEL PERSONAL. LEY DE CONTRATO DE TRABAJO, LEY DE TRABAJO AGRARIO.

- Alta del Consorcio como Empleador
- Simplificación Registral
- Contratación de póliza de Riesgos de Trabajo y Seguro de Vida Colectivo Obligatorio
- 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
- Régimen de Riesgos del Trabajo – A tener en cuenta
- Circuito De La Liquidación De Haberes: Alta Del Trabajador- ART – Examen Pre ocupacional- Legajo Del Trabajador – Formularios
- Recibos de Haberes Requisitos Legales
- Ejemplos De Liquidación – Trabajador Mensualizado, Jornalizado y Suplentes.

8. OBRA SOCIAL, SINDICATO Y FATERYH, CONVENIO COLECTIVO 589/2010 FATERYH Y CCT 581/2010 UTEDEC CON FACC_ MANTENIMIENTO DE COCHERAS. PILETAS. CABALLERIZAS. MARINAS NÁUTICAS. ESPACIOS COMUNES CONCESIONADOS. CONTRATOS AGRÍCOLAS. DEPORTES INTEGRADOS.

- Régimen de Opción - Tramite
- Estudio del CCT 589/2010 FATERYH -Fed. Argentina de Trabajadores de Renta y Horizontal - Estatuto Ley 12987 y Decreto Reglamentario –
- Trabajadores Permanentes (tiempo completo) y no permanentes (tiempo parcial)- Contratos de Temporada
- Mantenimiento de instalaciones deportivas y de recreación, personal a contratar
- Ídem para actividades rurales
- Ídem para deportes integrados

9. REGIMEN HORARIO EN LOS CONSORCIOS, FALTA DE CONTROL-CONFLICTOS EN EL AMBITO LABORAL, REGIMEN DE EXTINCION, INDEMNIZACIONES AGRAVADAS, EMPLEO NO REGISTRADO, , SOLIDARIDAD LABORAL, TERCERIZACION DE ACTIVIDADES: RELACION DE DEPENDENCIA O CONTRATAR EMPRESAS LIMPIEZA Y VIGILANCIA - JURISPRUDENCIA

- Ley de Jornada de Trabajo 11544 – Decreto Reglamentario
- 3 tipos de horario;
 - a. Diurno
 - b. Nocturno
 - c. Insalubre–

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

- Planilla Horario, y de Horas Extras, formas de controlar la prestación
- Extinción del Contrato de trabajo-Motivos, diversas Injurias laborales, denuncia del Contrato, Calculo Liquidación Final
- Agravamientos Indemnizatorios, causas;
 - i. Discriminación
 - ii. Protección del Embarazo y la Maternidad
 - iii. Falta de Registro (Leyes 24013, 25323 y 25345)
 - iv. Pacto Federal del Trabajo (Ley 25212)
- Solidaridad Laboral, el control de Legalidad
- Evaluación de Costo/ Beneficio: Relación de Dependencia versus Sub Contratación, la ecuación económica y la contingencia - Jurisprudencia

10. SEGURIDAD E HIGIENE. OBLIGACIONES PREVISIONALES DE LOS CONSORCIOS. ASPECTOS IMPOSITIVOS (FEDERALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES). SEGUROS PATRIMONIALES Y PERSONALES, OBLIGATORIOS Y OPCIONALES. DEL CONSORCIO Y DEL ADMINISTRADOR.

Aplicación de normas en el ámbito consorcial – Difusión entre los copropietarios.

- Capacitación del personal del consorcio – Curso Anual
- Declaración Jurada del Empleador (F 931) – Aplicativo Declaración en Línea, Libro de Sueldos Digital, Determinación y Pago-Aplicativo RG 3279 – Conceptos no remunerativos- Ídem organismo Sindical (FATERYH o UTEDYC)
- Declaración Jurada de Empleador Jurisdiccional (si aplica)
- Declaración Informativa de Gastos RG AFIP 3369
- Retención de 4° Categoría Impuesto. a las Ganancias
- Retenciones a Contratistas Ganancias, IVA y Seguridad Social

SEGUROS

- Seguro integral del Consorcio
- Seguros sobre la dotación, Vida Obligatorio, Riesgos del Trabajo
- Otras pólizas complementarias optativas, cobertura de vida, por actividades deportivas en el consorcio, etc

11. ASPECTOS CONTABLES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. LIQUIDACIÓN DE GASTOS. CLASIFICACIÓN DE GASTOS. REDISTRIBUCIÓN DE PORCENTUALES. ESTADO FINANCIERO. CUENTA CORRIENTE DE UNIDADES Y CERTIFICADOS DE DEUDA. APLICACIÓN DE INTERESES.

Contabilidad. Información Contable - Principios de Contabilidad

Cálculo y Liquidación de Gastos Comunes

- Imputación de Egresos e Ingresos (Percibido versus Devengado)
- Rubros a Considerar

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

- Sistemas Y Metodologías: Expensas Fijas, Sistema Tradicional
- Flujo de Fondos
- Notas
- Fondo de Reserva
- Detalle de importes a recaudar con análisis por Unidad Funcional
- Información Relevante y Redundante
- Pasivo
- Ejemplos
- Certificados de Deuda por venta o ejecución de expensas- Aplicación de intereses validados por Asamblea

Rendición De Cuentas – liquidación Anual

- El problema de una Normativa adecuada
- Ejemplo

12. DERECHOS DEL CONSUMIDOR // RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO. DAÑOS DE RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO Y COSAS COMUNES. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS. DELITOS EN EL CONSORCIO- ROBOS Y HURTOS EN ESPACIOS COMUNES Y PRIVADOS // CONFLICTOS LEGALES - ARBITRAJE

Ley de Protección al Consumidor 13130 y 24240 y su aplicación a la propiedad horizontal

Contingencias por daños a terceros, cobertura de seguro

- Independencia Fiscal De La Unidades Funcionales
- Destrucción Del Edificio
- Vetustez
- Daño Temido – Denuncia
- Ley 14701 de la Provincia de Buenos Aires, reglamentación por Decreto 1734/2022 Pcia. BA – Disposición 27/2023 Pcia. BA -

Derecho Penal - Delitos en los Consorcios

- Concepto
- Imputabilidad
- Casos más comunes en los consorcios: Violación de Correspondencia, defraudación, Delitos contra la Libertad de Reunión, abandono de personas, usura, contratos simulados, ocultación de documentos, etc.
- Procedimiento Civil
- Impacto del Nuevo Código Civil respecto de los temas analizados

13. AUDITORIAS DE CONSORCIOS –

- Motivos de la Revisión-
- Integrales y Especificas
- Honorarios-
- Duración-
- Ejemplos varios

14. OTROS TEMAS DE INTERES:

- Tratamiento de agrotóxicos,
- Efluentes,
- Perros de razas Peligrosos,
- Plagas y especies en peligro de extinción
- Espejos de Agua,
- Guardavidas,
- Riesgos relacionados con actividades deportivas

15. COMPOSICIÓN DE UN EDIFICIO:

- Estructura, paredes de cerramiento, Cubiertas, aberturas, Instalaciones, Ascensores y escaleras, Decoración (pisos, revestimientos, cielorrasos, etc.)
- Descripción de Estructuras paredes de cerramiento, Cubiertas, Aberturas
- Descripción de Instalaciones (Sanitaria, Gas, Eléctrica, Incendio, Calefacción, CCTV, etc.). Ascensores

16. PLANOS; CLASES, TRÁMITES E INTERPRETACIÓN. EL CERTIFICADO DE "FINAL DE OBRA"

- Instalación Sanitaria: Reglamentos vigentes - MCBA –
- Funciones de una IS. Instalaciones de Gas. Fines y requerimientos de la Instalación. Reglamentos vigentes.
- Instalación Eléctrica: Fines y requerimientos de la Instalación - Reglamentos vigentes.
- Instalación contra Incendio: Fines y requerimientos. Reglamentos vigentes.
- Calefacción: Fines y requerimientos de la Instalación. Reglamentos vigentes.

17. PATOLOGÍAS Y PROBLEMAS MÁS COMUNES EN INMUEBLES

- Filtraciones, medianeras, Cubiertas,
- Condensación
- Ventilación de Cocheras
- ductos de Ventilación

Con

18. PERIODICIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Aspectos reglamentarios de la habilitación y certificación de su mantenimiento (Ascensores Registrados).

Revisión periódica de todos los componentes del ascensor:

- o Cabina.
- o Maquinaria.
- o Cableado.
- o Frenos.
- o Puertas reglamentarias.

Ascensores sin sala de máquinas.

Pruebas y ajustes para garantizar que el ascensor funcione de manera segura y eficiente.

El pedido de presupuesto para el mantenimiento y reparación de ascensores: Aspectos a tener en cuenta.

Elección de la propuesta más adecuada: Aspectos a tener en cuenta.

La tarjeta reglamentaria: exhibición y cuidado.

19. ASPECTOS DEL MANTENIMIENTO ARQUITECTÓNICO: PISCINAS Y ESPEJOS DE AGUA

- Aspectos reglamentarios: Piscinas de uso restringido (Ley 1209/2008, capítulo 2, artículo 4°).
- Aspectos reglamentarios de la seguridad en menores y adultos mayores.
- Mantenimiento de la impermeabilización.
- Las canalizaciones de provisión de agua.
- Redes y sistemas eléctricos de iluminación y funcionamiento de sistemas.
- Mantenimiento de filtros y bombas.
- Clorificación adecuada.
- Sistemas de calentamiento de agua.
- Mantenimiento de la iluminación de piscinas.
- Mantenimiento de los revestimientos: Eliminación de agentes contaminantes superficiales.

20. LA ASAMBLEAS CONSORCIALES ANALIZADA COMO GRUPO COMUNICACIÓN – CONFLICTOS

- 1) Presentación del docente
- 2) Presentación de los participantes
- 3) Invitar a los participantes a contar anécdotas de reuniones de consorcios donde tuvieron que enfrentarse a conflictos o donde les hubiera gustado saber más de manejos de grupos

Curso de formación integral para Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal - RPAC

- 4) Llevarlo a ver como las reuniones de consorcios son reuniones de grupos con manejo indirecto o directo de conflictos.
- 5) Mapas:
 - a. Mapa distinto que territorio.
 - b. Individualización de los mapas:
 - i. Experiencia
 - ii. Profesiones
 - iii. Edad
 - iv. Aprendizajes
 - c. Limitación de los mapas
- 6) Rapport, crear una relación, crear una conexión empática con la otra persona. Técnicas.
- 7) Comunicación
 - a. Elementos
 - b. Proceso de la comunicación
 - c. Dificultades
 - d. Escucha activa o empática
- 8) Desarrollar la teoría de grupo:
 - a. Concepto de grupo según PR
 - b. Características
 - c. Roles típicos
 - d. Momentos de grupo
 - e. Coordinador, distancia optima emocional, posiciones.
- 9) Conflictos:
 - a. Concepto
 - b. Elementos
 - c. Formas de resolución de un conflicto personal (Huida, Fuerza, mitad y mitad)
 - d. Método Harvard
 - e. Co-Creación

21. TRATAMIENTO, NEGOCIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

- Concepto de Conflicto, Manejo, La inteligencia emocional -
- La Comunicación; el arte de escuchar, dialogo, Lógica, Concepto y Verdad
- Las Representaciones mentales como factores determinantes de los valores y creencias.
- El arte de negociar
- Prejuicios / Inferencia / Conclusión
- Ley de Mediación Obligatoria
- La Cultura del Arbitraje