

CURSO DE ACTUALIZACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

Normas vinculadas a los encargados.

Disposición 1698/DGDYPC/2012 Curso obligatorio de Encargados

Artículo 1º.- Dispónese que los Consorcios de Propiedad Horizontal deberán, por medio de la Administración del Consorcio correspondiente, exhortar al personal dependiente de cada uno de los Consorcios, a que concurra anualmente a las capacitaciones que brinda el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH).
Artículo 2º.- Dispónese por única vez, un plazo perentorio a fin de implementar lo dispuesto en el artículo 1º, de manera que los Administradores de Consorcios deberán acreditar en el plazo perentorio de sesenta (60) días, la inscripción del personal del Consorcio ante el Registro Público de Administradores de Consorcio, todo ello a partir de la publicación de la presente Disposición.
Artículo 3º.- Dispónese que los responsables de la Administración de Consorcios deberán acreditar todos los años al 15 de diciembre, la asistencia del personal de cada Consorcio a la capacitación referida en el artículo 1º, debiendo para ello acompañar copia del certificado extendido por el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH), a esta Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, para ser agregado a su legajo. Dicha presentación deberá efectuarse por ante la Mesa de Entradas de ésta Dirección General en el horario de lunes a viernes de 10 a 14 hs.

Artículo 4º.- El incumplimiento de lo prescripto en el artículo precedente, será pasible de las sanciones previstas en el artículo 15 de la ley 941.

Artículo 5º.- Regístrese. Fecho publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, remítase a la Gerencia Operativa de Asuntos Jurídicos de esta Dirección General. Cumplido, archívese. Gallo

(Se informó que el Dr. Juan Manuel Gallo, director general de Defensa y Protección del Consumidor, prorrogó hasta el 10 de diciembre la obligación de inscribir a los encargados en el curso del SERACARH.)

Disposición 2246/DGDyPC/2011 Máscaras antihumo para encargados de edificios de propiedad horizontal

Artículo 1º- Establécese que todos los edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán contar con elementos de protección personal contra incendios, específicamente con máscaras de escape y protección respiratoria, en número suficiente para cubrir la necesidad eventual de los encargados de edificios y todos los que presten servicios en ellos y que ante la eventualidad de un incendio contribuyan a la protección del personal del edificio.

Artículo 2º- Los elementos a utilizar deberán contar con la homologación expedida por el Laboratorio de Ensayo de Materiales de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor. Los elementos que ya cuenten con la homologación a la fecha de emisión de esta Disposición no deberán solicitar una nueva. Los elementos que no la posean deberán solicitarla al Laboratorio de Ensayo de Materiales de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor quien emitirá un informe sobre la pertinencia o no de homologar los elementos. Dicho informe será girado al área fuego de la Coordinación de Inspecciones de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor, quien, de considerarlos aptos, expedirá el certificado de homologación correspondiente.

Normas vinculadas al Administrador

Disposición 1001/DGDYPC/2012 habilitar al administrador a ser el único habilitado en la cuenta bancaria

SEDE:

San José 1218 Piso 1º "E" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - C.P. C1136AAB – Buenos Aires – Argentina

Tel: (5411) 4306-4412

Sitio web: cideii.org.ar

E-mail: cursoscideii@gmail.com

CURSO DE ACTUALIZACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

Artículo 1º.- Establécese que a los fines establecidos en el Artículo 9º inc. h) de la Ley 941 la Asamblea que disponga la apertura de la cuenta bancaria a nombre del consorcio, o la continuidad de la ya existente, podrá por mayoría simple disponer la autorización exclusiva e individual del administrador, para el uso de la firma, sin necesidad de actuación conjunta, salvo disposición especial establecida en el reglamento de copropiedad y administración;

Disposición 1000/DGDYPC/2012 Renovación tácita del mandato del administrador sin quórum.

Artículo 1º.- Establécese que para el caso de que la Asamblea de propietarios citada a los efectos de tratar la renovación del mandato del administrador no alcanzare el mínimo quórum establecido por la Disposición Nº 3570-DGDYPC-2011, el mandato en ejercicio se entenderá como tácitamente renovado por el plazo de un año

Disposición 525/DGDYPC/2011- Seguros de Caución para Administradores - NORMA SUSPENDIDA

Artículo 1º: Los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal deberán acreditar en calidad de tomador, la contratación de una póliza de caución, que garantice a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su calidad de beneficiario asegurado, la percepción de la suma máxima establecida en el Artículo 11 de la Ley 941 por infringir la presente Ley.

Artículo 2º: Para el casos en que el Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal hayan optado por la constitución de una póliza de caución garantizando a sus administrados el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la relación contractual que los vincula de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 3º de la Disposición 6013/09 – DGDYPC, la póliza exigida en el Art. 1* de la presente Disposición se incluirá como una sección separada en la póliza de caución que garantiza a sus administrados el cumplimiento de sus obligaciones.

Artículo 3º: Lo dispuesto el Art. 2* de la presente Disposición permite:

(.a) Que el Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal mediante un único instrumento garantice el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley 941 y modificatorias, y en la Disposición 6013/09-DGDYPC.

(.b) Que el Órgano de Aplicación disponga de un instrumento único al momento de analizar las garantías.

Disposición 2029/2011 DGDYPC- Suspensión de la obligación del seguro de caución

Artículo 1º.- Suspéndase los efectos de la Disposición Nº: 525/DGDYPC/2011.

Resolución Nº 408/ SECGCYAC/2012 Gastos digitalizados

Artículo 1º.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán liquidar las expensas del consorcio según las pautas establecidas en el modelo único digital de liquidación de expensas, conforme el Anexo I que forma parte integrante del presente, y el cual estará disponible en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el área de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, en el espacio dedicado al Registro Público de Administradores de Consorcio.

Artículo 2º.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán enviar vía correo electrónico a los copropietarios, las liquidaciones de expensas en formato digital, efectuadas en

SEDE:

San José 1218 Piso 1º “E” - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - C.P. C1136AAB – Buenos Aires – Argentina

Tel: (5411) 4306-4412

Sitio web: cideii.org.ar

E-mail: cursoscideii@gmail.com

CURSO DE ACTUALIZACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

conformidad con lo previsto en el artículo 1° de la presente, acompañando la digitalización de todos los comprobantes respaldatorios, y el cual estará disponible en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el área de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, en el espacio dedicado al Registro Público de Administradores de Consorcio.

Artículo 3°.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán extender los recibos de pago de expensas según las pautas establecidas en el modelo único digital de recibo de pago, conforme el Anexo II que forma parte integrante de la presente.

Artículo 4°.- Establézcase un plazo de 60 días desde la publicación de la presente para que los Administradores de Consorcios adecuen la liquidación de expensas y la emisión de los recibos de pagos digitales conforme el procedimiento previsto en los artículos precedentes.

Artículo 5°.- La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor pondrá a disposición en el sitio oficial del Registro Público de Administradores los modelos digitales indicados en los artículos precedentes.

Artículo 6°.- Dispóngase que todos los ingresos y/o egresos del consorcio deberán efectuarse en forma bancarizada, a través de las cuentas bancarias que posea el consorcio.

Artículo 7°.- Facúltase a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor a realizar acciones y medidas que fomenten una relación racional y adecuada entre el consorcista, el Consejo de Administración y el Administrador de Consorcios.

(en fecha 18 de noviembre trascendió que habría posibilidades de que esta norma sea modificada aunque sea parcialmente. Para ello se están reuniendo la Sra. Gabriela Pilar Saldivia, coordinadora del Registro Público de Administradores (RPA), el Dr. Juan Manuel Acosta y Lara y la Cra. Laura Colucci representando al AIERH, el Adm. Adrián Hilarza y el Dr. Lisandro Cingolani por AIPH, el Adm. Daniel Tocco, el Adm. Fernando Staino y el Adm. Miguel Angel Summa en nombre de la CAPHyAI y el Dr. Carlos Primavesi representando a la UADI.)

(en anexo pdf están su disposición los modelos

Normas vinculadas a la Asamblea de Copropietarios

Mínimo Quórum - Disposición N° 3570/DGDYPC/11

Artículo 1°.- Establécese que a los fines puros y exclusivos de la aplicación y control de cumplimiento del artículo 13° de la Ley 941 y del artículo 13° del Anexo I del Decreto 551/10 éste órgano de aplicación entiende por mínimo quórum: al cincuenta por ciento más uno de los copropietarios del edificio con capacidad para afrontar y votar en asamblea;

Art. 13 ley 941 Duración: El administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum. Puede ser removido antes del	Decreto Reglamentario 551 El plazo de ejercicio de la función de administrador, cualquiera sea éste, comienza a contarse desde la fecha que disponga la asamblea ordinaria o extraordinaria que lo designe. Si la asamblea no lo estableciera, el plazo se cuenta desde la fecha de celebración de la misma. Antes del cumplimiento del plazo del mandato, el administrador debe llamar a asamblea para decidir sobre su renovación y, de ser pertinente, el plazo por el que se llevará a cabo. Cumplido el plazo de mandato, de no realizarse asamblea se da por concluido el mismo bajo exclusiva responsabilidad del administrador, quedando los consorcistas habilitados para
---	--

SEDE:

San José 1218 Piso 1° "E" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - C.P. C1136AAB - Buenos Aires - Argentina

Tel: (5411) 4306-4412

Sitio web: cideii.org.ar

E-mail: cursoscideii@gmail.com

vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta ley.

autoconvocarse y dar solución a la situación planteada con el quórum establecido en el reglamento de copropiedad o, en su efecto, por los dos tercios de los propietarios presentes, con mínimo quórum.

Normas vinculadas a la seguridad edilicia e incendio

Disposición 411/DGDyPC/2011 Régimen de Certificación de Edificio Seguro

Artículo 1º.- Déjase sin efecto la Disposición Nº 5363/DGDYPC/10.

Artículo 2º.- Establécese el presente régimen de Certificación de Edificio Seguro en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en aquellos Inmuebles que se encuentren afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), que cumplan con las leyes, ordenanzas municipales, disposiciones y demás normas vigentes a los fines de prevenir y subsanar los riesgos que, en las diversas áreas, pudiere causarse a la vida y a la salud de los consorcistas y/o a terceros por las condiciones de seguridad en que se encuentre el inmueble;

Artículo 3º.- La certificación referida en el artículo segundo deberá realizarse en forma semestral. La misma deberá ser extendida por Ingenieros, Licenciados en Seguridad e Higiene o Técnicos matriculados por resolución 313/83 del MTSS. El profesional encargado de la certificación deberá contar con la matrícula vigente y, deberá presentar, en los casos que corresponda, la encomienda de tareas profesionales, visada por el Consejo respectivo, asimismo deberá cumplir con las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión de acuerdo con la normativa vigente que rige su profesión.

Artículo 4º.- Será deber del profesional verificar el cumplimiento de las Ordenanzas Municipales (O.M. Nº 40473, O.M. Nº 33.677, O.M. 36352, O. M. Nº 45593, Resolución Nº 6 /APRA/11, Disposición 2614/DGDYPC, Leyes y Decretos (Decreto 2045/93, Ley 257/99, Ley 161/99) vigentes que establecen las diversas obligaciones para la protección y mantenimiento del edificio. Del mismo modo deberá constatar, de acuerdo a las características específicas del edificio fiscalizado, el cumplimiento de las normas de semáforos lumínico y sonoro, O.M. Nº 41768 y si posee certificado puesta a tierra de sistemas eléctricos conforme la guía de mediciones de magnitudes de puesta a tierra (resistencias, resistividades y gradientes). según Resolución COPIE Nº HIST. 1.1 Norma IRAM 2281-Parte II.

Artículo 5º.- El administrador y/o el consorcio no podrán contratar para dicha tarea a las empresas y/o sociedades vinculadas a través de sus accionistas que brinden servicios de provisión y/o mantenimiento de alguno de los servicios establecidos en el artículo cuarto a fin de preservar la integridad del dictamen profesional y la objetividad del mismo;

Artículo 6º.- Créase el "Libro de Control de Seguridad Edilicia" a fin de efectuar el registro de la fiscalización en los inmuebles comprendidos por la presente, a fin de satisfacer las necesidades de control y fiscalización establecidas en los artículos anteriores. El mismo deberá permanecer en el inmueble ante eventuales inspecciones.

Artículo 7º.- El libro referido en el artículo 6º deberá constar con apertura ante escribano público asentando el inmueble de que se trate, el uso que se le dará al mismo, la fecha de apertura, el nombre y la cantidad de folios. A partir del folio Nº 5 deberá llevar pre-impreso el diseño establecido en el Anexo I. El profesional habilitado deberá asentar en su folio Nº 2, 3 y 4 inclusive, Nombre y Apellido y Nº de RPA del Administrador y un informe inicial que determine el estado actual del edificio respecto de las normas establecidas en el artículo 4º.

SEDE:

San José 1218 Piso 1º "E" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - C.P. C1136AAB – Buenos Aires – Argentina

Tel: (5411) 4306-4412

Sitio web: cideii.org.ar

E-mail: cursoscideii@gmail.com

CURSO DE ACTUALIZACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS

Artículo 8º.- Para los casos en que se hayan utilizado Libros conforme a la Disposición 5363/DGDYPC/10 que se deja sin efecto, se deberá anexar de manera complementaria aquellos datos que se agregan en la presente Disposición, firmado por el profesional interviniente en la Inspección inicial y en cada informe de fiscalización realizado. Lo expuesto siempre que la fecha de apertura ante escribano, deberá ser anterior a la fecha de publicación de la presente en el boletín Oficial.

Artículo 9º.- Los Libros referidos en el artículo 8º, deberán ser presentados ante el Registro Público de Administradores en un plazo máximo de quince (15) días corridos para su autorización; cumplido dicho plazo, no serán válidos, ni se aceptarán Libros con el formato de la Disposición 5363/DGDYPC/10.

Artículo 10º.- El informe inicial establecido en el artículo 7º deberá contener el plazo para efectuar las medidas correctivas que permitan el cumplimiento de la normativa vigente; plazo que no podrá exceder los ciento ochenta (180) días. Se deberá presentar ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dos (2) copias de los folios correspondientes a dicho informe, conjuntamente con la encomienda profesional respectiva, para su visado, de acuerdo al cronograma previsto en el Anexo II.

Artículo 11º.- El Certificado de Edificio Seguro debidamente confeccionado deberá exhibirse en espacio común y visible del consorcio; conteniendo todos los campos incluidos en el anexo III. Dicho certificado deberá ser emitido por triplicado por el profesional certificante, a fin de exhibir una copia en el inmueble, otra ser resguardada en la administración y la restante entregada en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal conjuntamente con la encomienda profesional.

Artículo 12º.- En el caso que el Profesional no extienda el Certificado de Edificio Seguro, el Administrador deberá presentar ante el Registro Público de Administradores, una copia de la apertura del Libro de Control de Seguridad Edilicia conjuntamente con la copia de los folios correspondientes a la última Inspección (Anexo I).

Artículo 13º.- El Administrador por cada Consorcio podrá presentar, el Informe Inicial y un Anexo I (mediando 180 días entre uno y otro) a modo de reemplazo del certificado correspondiente, transcurridos los últimos 180 días deberá, sin excepción, presentar el certificado definitivo.

Artículo 14º.- El profesional contratado conforme el artículo 3º de la presente no podrá efectuar más de dos controles consecutivos en el mismo edificio. La tergiversación de hechos por parte del profesional dará lugar a sanciones conforme Art. 2.4.3.3 "Aplicación de suspensión en el uso de firmas", inc. d) del Código de la Edificación;

Artículo 15º.- El cumplimiento de la obligación de apertura del Libro de Control de Seguridad Edilicia ante escribano y el informe de Fiscalización Inicial tendrá como plazo de vencimiento treinta (30) días hábiles, a partir de la publicación de la presente disposición en el Boletín Oficial;

Artículo 16º.- Será obligación del administrador notificar a los propietarios del consorcio dentro de los 15 días hábiles los resultados obtenidos por el profesional actuante en cada Informe de Fiscalización realizado, mediante una copia del relevamiento efectuado y asentado en el libro de Control de Seguridad Edilicia.

Artículo 17º.- El certificado de edificio seguro será válido de manera exclusiva a los fines y efectos de la presente disposición y complementarias que emita ésta autoridad de aplicación, en ningún caso, será aval para otras medidas que deban tomar los edificios y no se encuentran dentro de la competencia otorgada por la Ley 941 y concordantes.

(La Disposición 1809/DGDYPC/2012 dejó sin efecto los libros generados por las Disposiciones Nº 411-DGDYPC-2011, 1875-DGDYPC-2011, 3314-DGDYPC-2011, 3315-DGDYPC-2011 "Libro de Control de Seguridad Edilicia" y 3882-DGDYPC-2010 y 3359-DGDYPC-2011 "Libro de Control Sanitario y Agua Potable"; la Disposición Nº 5003-DGDYPC-2011 "Libro De Ingreso y Egreso De Proveedores")

SEDE:

San José 1218 Piso 1º "E" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - C.P. C1136AAB – Buenos Aires – Argentina

Tel: (5411) 4306-4412

Sitio web: cideii.org.ar

E-mail: cursoscideii@gmail.com

Disposición 415/DGDYPC/2011 Registro de empresas vinculadas a lucha contra incendio

Art. 1º- Póngase en funcionamiento el "Registro de Mantenedores, Reparadores, Fabricantes, e Instaladores de instalaciones fijas contra incendio" en el que deberán inscribirse de manera obligatoria las personas físicas y/o jurídicas que fabriquen, instalen, mantengan y/o reparen instalaciones fijas contra incendio en sus distintos tipos, el que funcionará dentro del área fuego que depende de la Coordinación de Inspecciones.

Art. 2º- A los efectos de poder realizar su inscripción en el mismo, las empresas deberán cumplir con los requisitos, condiciones, parámetros y plazos que se establecen en los anexos que acompañan la presente Disposición.

Art. 3º- La fiscalización y control de las empresas registradas se realizará de acuerdo a los parámetros que se establecen y fijan en los anexos que forman parte de la presente Disposición.

Art. 4º- La presente Disposición entrará en vigencia a partir de los sesenta (60) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Disposición 2257/DGDYPC/2011 libro de Actas en los inmuebles con instalaciones fijas de incendio

Artículo 1.- Todo inmueble que cuente con instalaciones fijas, de acuerdo a lo establecido por la Disposición Nº 415/DGDYPC/2011, deberá poseer un libro de actas que será rubricado por esta Dirección General.

Artículo 2.- La constancia de dicha rúbrica se realizará a través de una plancheta que se adherirá al libro respectivo, la que se adjunta como Anexo I.

Artículo 3.- Deléguese la firma de las planchetas correspondientes en el responsable del área fuego de la Coordinación de Inspecciones, Carlos Francisco Sidrás, DNI 10.202.572.

N de la R: *El Sr. Gallo, aclaró que "No existe un nuevo libro de consorcios, lo que existe es consecuencia de la ley 2231 de Instalaciones Fijas contra Incendio que es para todos los establecimientos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre los cuales únicamente están comprendidos los consorcios que posean Instalaciones Fijas contra Incendio. El libro es otorgado exclusivamente por las empresas registradas en el Registro de Mantenedores, Recargadores, Fabricantes e Instaladores de Instalaciones Fijas contra Incendio, las que realizan el trámite respectivo ante el Área Fuego de Defensa y Protección del Consumidor. Esta tramitación no recae sobre los administradores de consorcios, consorcistas ni es realizable mediante gestorías de libros de consorcios. El costo de dicho libro NO es un costo del Consorcio sino de las Empresas Registradas exclusivamente."*