

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS DE P.H.

Lic. Santiago A. Pontoriero

LIBROS OBLIGATORIOS

- Actas
- Administración
- Remuneraciones
- Órdenes
- Cód. C y C 2062
- Cód. C y C 2067
y Ley 3254
- Ley 20.744 art.52
- Ley 12.981 art.25

LIBROS OBLIGATORIOS

- Firmas Ley 3254 art.9 y CC y C 2062 y 2067
- Horas suplementarias Disp. 969/14
- Registro de Propietarios Disp. 3920/16

Disposición 1698

Capacitación del Personal

- - Deben concurrir cada 2 Años al SERACARH
- - Deben acreditar asistencia con copia del certificado extendido por SERACARH
- - Ante incumplimiento, art.15 Ley 941
Multa entre 1 y 100 salarios menor categ.
Convenio
Suspensión hasta 9 meses del Registro.
Exclusión del Registro.

REGISTRO DE EMPLEADORES

El Adm. debe vincular todos los consorcios,
para lo cual debe:

- Obtener "Clave Ciudad"
- Concurrir al CGP del Dlio. fiscal para inscribir los Consorcios.

Debe presentar:

Doc. y copia

Acta designación y copia

CUIT bajado de AFIP

Para los consorcios:

R.P.H.y copia

CUIT bajado de AFIP

Realizado el trámite de vinculación se efectúa la inscripción de c/consorcio luego el reempadronamiento con "Clave Ciudad" a través del sistema TAD

Resol. 245/18

- Desinfectar y/o desinsectar queda a cargo del Consorcio, la periodicidad según asamblea.
- Se deja sin efecto contar con fecha de vencimiento en el certificado.
- El certificado otorgado por el proveedor es el único medio probatorio de que el servicio ha sido realizado.

- Vigencia a partir publicación 13/07/18
- La inobservancia será considerada falta grave y pasible de sanciones administrativas por aplicación de la ley 451

Limpieza de tanques

Ley 6040/18

Modifica condiciones de certificación y periodicidad.

Se realiza anualmente el control de aptitud del agua. Si no es apto, limpieza dentro de los 15 días. El consorcio determinará periodicidad de limpieza, mantenimiento y desinfección, debiendo constar en el libro de actas.

Incumplimientos se sancionan con multa de 500 a 2000 U.F.

Matafuegos

Ley 6017/18

Se reemplaza el control periódico trimestral por un único anual.

Se realizará la revisión/control completo del matafuego, no pudiendo ser requerido como un servicio accesorio y/o de contratación del servicio principal.

En caso de no poseer matafuegos, no estar de acuerdo a superficie, carezcan de constancias y/o incumpla la normativa, multa de 1000 a 3500 U.F.

Igualmente para las "Instalaciones fijas c/ incendio".

Fachadas Registradas

Ley 6116/18

- Considera fachada al frente y todo lo lindante con la línea oficial: frente, contrafrente y lateral lindante al espacio público.
- Es obligatorio conservar y mantener el inmueble en perfecto estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene, salubridad y estética.

La conservación abarca: balcones, terrazas, barandas, cornizas, carteles, etc.

Certificación:

Antigüedad

Periodicidad

De 15 a 25 años

Cada 15 años

Mas de 25 a 35 años

Cada 12 años

Mas de 35 a 45 años

Cada 10 años

Mas de 45 a 55 años

Cada 9 años

Mas de 55 en adelante

Cada 5 años

Mas de 70 años

Cada 4 años

Eximidos los edificios de P.B., hasta 9 metros de altura con condiciones. Se puede solicitar a la autoridad de aplicación la excepción de casos particulares.

Las certificaciones se continúan efectuando por profesionales con incumbencia en la materia y matrícula habilitante.

Sanciones ante incumplimiento 1000 a 5000 U.F.

Edificio seguro

Disp. 498/18

Este certificado deja de tener vigencia.
Los mismos deberán vencer en el año
2018 o posteriormente

Disposición 1432/14

- Se implementa Libro Inspección Digital
 - Uno por ubicación física
 - Se puede visualizar e imprimir
 - Cada elevador tendrá un número
- Estado del ascensor:
 - Apto para su uso
 - Idem pero requiere mejoras menores
 - No apto para su uso

■ Informes:

- Documental: datos del Prop. Emp. Elev.
- Regular: cumplimiento semestral de Seg.
- De evento: otras visitas
- Del inspector de DGFyCO: informan sus hallazgos

Resolución 763.AGC

Registro de Instalaciones Térmicas

1º) Administrador: Registra Instalaciones e identifica al profesional certificante y estos validan los datos.

2º) Profesional: informan modificaciones, mejoras etc. Emite informe trimestral vía web.

Resolución 900/15-SRT

Jabalinas

Medición del valor de puesta a tierra y
verificación de la continuidad de las masas

Validez 12 meses

Demarcación garaje

Ley 6054/19

Se podrá delimitar el sector con dos líneas perpendiculares al cordón de 1,5 m. y a 0,5 m. de c/ lado del ancho. Con trazo amarillo continuo de 0,10 m. de ancho.

Se pintará el sector del cordón.

Opcionalmente se podrá solicitar la demarcación de línea extra ante la autoridad de aplicación.

Suministro de gas

Ley 6110/19

- Las empresas de suministro de gas no podrán exigir adecuaciones o nuevas regulaciones que impliquen modificaciones edilicias a cada unidad habitacional para interrumpir el suministro, salvo que sea necesario por instalación peligrosa o defectuosa.
- Posición de la Cámara P.H.: en caso de no haber fugas debiera darse plazo para las adecuaciones antes de dejar sin servicio a todo el edificio.

Edificio que debe tener

- Libro ascensores con:
 - Pól. Seg. Resp. Civil, y ascensores
 - Permiso de Conservador actualizado
 - Contrato
 - Habilitación
- Obleas: Ascensores – Incendio – Térmicas
- En hall: “Matrícula de Registro de Administradores”

Otros:

- Buzón
- Botiquín " Primeros Auxilios"
- Afiche ART
- Planilla horaria del personal
- Recipientes identificados separación residuos

- Inspectores:
 - Ministerio de Trabajo
 - ART
 - Gob. de la CABA

Ley 4811/13 BO.30/1/14

Actualización de multas:

Se fijan "unidades fijas" (U.F.) Valor ½ litro de nafta Premium

- Modificación frente y fachadas: 1400 a 6800 UF
- Sin numeración catastral: 70 a 650 UF
- Cubrir áreas descubiertas, patios c/elementos fijos, claraboyas vidriadas corredizas: 100 a 6800 UF

- Arrojar residuos a partes comunes o predios linderos : 50 a 3400 UF
- Dejar residuos fuera de horario, o sin la separación en origen 700 a 5500 UF y 300 a 3400 cuando no se separen y no se dispongan en forma diferenciada
- Lavado aceras fuera de horarios o sin balde o elemento de corte: 30 a 300 UF.

- Elementos c/Incendio no cumpliendo con normativa 300 a 1400 UF
- Vivienda del Encargado: donde exista obligatoriedad de tenerla y no se cumpla 150 a 550 UF
- Otras: malos olores – demoliciones – Líq. contaminantes – etc.

Sitios de interés

**Certificado Juicios Universales:
agemepalacio@csjn.gov.ar**

Certificado Reincidencia: www.dnrec.jus.gov.ar

**Alimentarios Morosos:
www.buenosaires.gob.ar/justicia**