

**CURSO PARA ADMINISTRADORES DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

ACTUALIZACIÓN AÑO 2026

Destinatarios

Profesionales matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Buenos Aires, graduados de otras profesiones distintas a las Ciencias Económicas (matriculados o no en sus respectivos Colegios o Consejos Profesionales de esta Provincia) y toda otra persona que, sin título profesional, que cuenten con su inscripción vigente en el RPAC como Administrador de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ámbito de la provincia de Buenos Aires.

Modalidad

- Virtual (con encuentros en vivo y/o asincrónicos, según el docente a cargo de la actividad),
- Presencial (en Delegaciones del Consejo), y/o
- Híbrida (virtual y presencial de forma simultánea).

Duración

7 clases de 3 horas cada una (duración total: 21 horas)

Temario 2026

Clase 1. Rendición de cuentas documentada, definicion, ejemplo del estado contable y su memoria

- Expensas (según Art 10 Ley 14701- Art 9 Disp.27/2023).
- Expensas Ordinarias y Extraordinarias.
- Rendicion de Cuentas – Concepto según el CCC y la doctrina.
- Plazos para su presentacion.
- La problemática de falta de normativa que regule su confeccion.
- Las expensas y la Rendición de Cuentas – relación biunívoca.
- Determinacion según usos y costumbre.
- La relevancia de la Memoria de la Rendicion de Cuentas.
- Modelos de Informe.
- Auditorias sobre la Rendicion de Cuentas y las Expensas.

Clase 2. Régimen de contratación art 13 de la ley 14701. Art 10 del Anexo 1 de las Disp. DPPJ N° 27 y 48 del 2023. Elección de proveedores de servicios.

- Cumplimiento del Art 13 de la Ley 14701.
 - Tres presupuestos siempre? Plazo de conservación en archivo.
 - Justificación en caso de no optar por la propuesta más económica.
 - Responsabilidad de la Administración – Excepción.
 - Trabajos Urgentes - Trabajos Relevantes.
 - Tercerización de Tareas – Responsabilidad solidaria del consorcio.
 - Servicios de Seguridad y Vigilancia.
 - Servicios de Limpieza y Maestranza.
 - Servicios de Mantenimiento.
 - Jardinería.
 - Otros.
 - Fallos por solidaridad laboral y previsional.
 - Control de Contratistas.
-

Clase 3. Información al consorcio. Supuestos. Alternativas. Comunicaciones. Inquietudes. Liquidación de haberes. Traspasos entre Administraciones por renuncia, cese o remoción según el Art 8, inciso k) de la Ley 14.701.

- Distintos medios de información entre la Administración y los copropietarios.
 - Notas en las Expensas.
 - Avisos en el Inmueble.
 - Correo Físico.
 - Correo Electrónico.
 - Mensajes digitales, whatsapp, SMS, etc.
- Aspectos Laborales en los consorcios.
- Ley de Contrato de Trabajo 20744.
- Ley de Jornada de Trabajo 11544.
- La problemática del tiempo parcial – Art 92 ter
- El régimen horario en los Consorcios.
- Ejemplo de Liquidación de Haberes.
- Estudio del CCT 589/2010 FATERYH - Federación Argentina de Trabajadores de Renta y Horizontal - Estatuto Ley 12987 y Decreto Reglamentario.
- Idem CCT 581/2010 UTEDYC – FACC.
 - Mantenimiento de instalaciones deportivas y de recreación.
 - Ídem para actividades rurales.
 - Ídem para deportes integrados.
- Traspasos de Administración por renuncia, cese o remoción según el Artículo 8, inciso k) de la Ley 14.701.
- Obligaciones de la gestión saliente. Entrega al consorcio, de los libros y documentación relativos a su gestión.
 - Delito por retención de documento.
 - Rendición de Cuentas Final a la fecha de cese.
 - Deudas con proveedores, deudas fiscales y gremiales.
 - Trabajos en ejecución.
 - Honorarios por liquidación final y tareas debidas al traspaso.

Clase 4. Mantenimiento de Piscinas y Espejos de Agua

- Introducción al mantenimiento edilicio en propiedad horizontal: conceptos generales, normativas vigentes y responsabilidades legales.
 - Sistemas constructivos y componentes: materiales, impermeabilización, revestimientos y estructura.
 - Instalaciones asociadas: sistemas de filtrado, bombeo y recirculación del agua.
 - Control de calidad del agua: parámetros fisicoquímicos y microbiológicos, productos químicos y tratamientos adecuados.
 - Planificación del mantenimiento preventivo y correctivo: cronograma de tareas, inspecciones y detección de fallas.
 - Normativas de seguridad y accesibilidad: barandas, profundidad, señalización y prevención de accidentes.
 - Gestión de emergencias y normativa aplicable.
-

Clase 5. Mantenimiento de Ascensores y Montacargas

- Introducción a los sistemas de elevación en edificios: tipologías, componentes y funcionamiento general.
 - Regulación y normativas vigentes: inspecciones obligatorias, certificaciones y cumplimiento legal.
 - Protocolos de mantenimiento: planificación de tareas preventivas, diagnóstico de fallas y acciones correctivas.
 - Seguridad en el uso: riesgos comunes, señalización, medidas de prevención y procedimientos ante emergencias.
 - Modernización de ascensores y montacargas: eficiencia energética, accesibilidad y actualización tecnológica.
 - Gestión y costos del mantenimiento: contratación de servicios, evaluación de presupuestos y administración de recursos.
 - Casos prácticos y resolución de problemáticas frecuentes
-

Clase 6: Comunicación efectiva entre Administradores y Administradoras de Consorcios y propietarios e inquilinos

- Definición. Elementos. Lenguaje. Inteligencia Interpersonal. Comunicación eficiente. Rapport.
- Distintos sentidos en la comunicación. El poder profesional. Credibilidad. El Mapa y el territorio.
- Escucha activa. Factores a considerar en una reunión de consorcio.
- Manejo de grupos. Roles.
- El administrador como el moderador de la comunicación en la reunión de consorcio.

Clase 7: Resolución de conflictos

- Conflictos en los grupos. Gestionar los conflictos. Tipos de conflictos. Raíces del desacuerdo.
 - Estilos de gestión.
 - Conflictos reales e irreales.
 - Manejo de conflicto. *El cuento de la naranja*. Habilidades.
 - El presupuesto del conflicto. El poder en los conflictos.
 - Conductas y roles en los grupos y su influencia en los conflictos.
 - Etapas en la resolución de un conflicto: Las dos partes pueden tener razón; cómo hacer para que dejen de gritar.
-