

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

PARTE I - INTRODUCCIÓN A LA ADMINISTRACION DE CONSORCIO COMO NEGOCIO INMOBILIARIO

› 15 de abril: Módulo I

Ab. Flores y CPN Lovera

Clase I – Introducción y definiciones.

Introducción sobre el negocio inmobiliario. Identificación de los actores del cluster inmobiliario y su impacto en la cadena de valor de la Propiedad Horizontal (PH). Evolución del negocio – Conjuntos Inmobiliarios y Nuevos Formatos. Definiciones y conceptos principales.

› 22 de abril: Módulo II

Abg, Felconier

Clase II – Marco Jurídico de la Propiedad Horizontal.

Concepto y características del derecho real de propiedad horizontal. El consorcio como persona jurídica: naturaleza, domicilio, patrimonio. Formas de constitución del régimen de propiedad horizontal. Prehorizontalidad.

› 29 de abril: Módulo II – Parte II

Abg. Gaston Montali

Clase III – Marco Jurídico de la Propiedad Horizontal

Partes del inmueble: comunes, privativas y comunes de uso exclusivo. La unidad funcional y las unidades complementarias. Amenities. Reglamento de PH y Reglamentos internos. Conflictos entre reglamentos pre-2015 y CCyC vigente.

PARTE II - ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIO COMERCIAL: ÓRGANOS

› 06 de mayo: Módulo I

Bernardo Giles

Clase I - El Consorcio de Propietarios como Organización.

Órganos del consorcio: asamblea, consejo de propietarios, administrador. Derechos y obligaciones de los copropietarios.

› 13 de mayo: Módulo II Parte I

Abg. Gaston Montali

Clase II - El Administrador de Consorcios - Perfil Legal y Profesional

Requisitos, impedimentos y designación. Mandato, renovación y remoción. Honorarios. Administración ad honorem. Obligaciones y Responsabilidades del Administrador. Responsabilidad ante la UIF. Inscripción obligatoria y habilitantes en algunas provincias.

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

› **20 de mayo: Módulo II Parte II**

Marcos Hernandez

Clase III – Los libros consorciales. Código Civil y Comercial. Leyes nacionales, provinciales y municipales.

Libros a cargo del administrador y de los consorcistas. Ejercicio de derechos y acciones . La acreditación como dueño, herederos, cesionarios de derechos, usufructos. Entrega obligatoria de documentación digital y física. Responsabilidades.

› **26 de mayo: Módulo III Parte I**

Bernando Giles

Clase III - El Administrador: Gestión Operativa y Comunicación Efectiva.

Organización del trabajo diario del administrador. Herramientas de gestión del tiempo (matriz urgente/importante). Comunicación con propietarios: canales, frecuencia, transparencia. Manejo de reclamos y conflictos cotidianos. Protocolo de emergencias.

› **03 de junio: Modulo III – Parte II**

Marcos Hernandez

Clase V – La Asamblea de Copropietarios - Parte II y Consejo de Propietarios.

Proceso asambleario, convocatoria, actas de asamblea, tratamiento de los ausentes y nota del artículo 2062 del Código Civil y Comercial. Impugnación de asambleas. Nulidades, plazos, legitimación y procedimiento judicial.

El Consejo de Propietarios: integración, atribuciones, mecanismos de control. Responsabilidad del órgano y de sus integrantes.

› **10 de junio: Modulo III – Parte III**

Marcos Hernandez y Gaston Montali

Clase V – La Asamblea de Copropietarios como parte de un proceso asambleario - Parte III.

Formas, responsabilidad y rol del administrador . Asambleas Conflictivas y Toma de Decisiones Difíciles: obras polémicas. Propietarios morosos con poder. cambios de administrador. Decisiones impopulares. Manejo de la minoría hostil

PARTE III - GESTIÓN ECONÓMICA, FINANCIERA Y TRIBUTARIA DEL CONSORCIO

› **17 de junio: Módulo I**

Mg. Melisa Girard

Clase I: Liquidación de Expensas – Fundamentos.

Concepto de expensas: ordinarias, extraordinarias, comunes y especiales. Determinación de rubros. Proporción de contribución: porcentuales, fórmulas de cálculo. Obligatoriedad del pago: mora, intereses, privilegios. Servicios no utilizados: jurisprudencia sobre eximición.

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

› **24 de junio: Módulo I: Parte II**

CPN Romina Piñero y Abg. Carla Sanchez

Clase II: Liquidación de Expensas - Técnicas Operativas

Estructura de la liquidación: ingresos, egresos, prorrateo. Movimiento de fondos: cuenta bancaria, conciliaciones. Deudores de expensas: intereses, acuerdos de pago, certificados. Judicialización vs. Mediación.

› **01 de julio: Módulo I: Parte III**

CPN Romina Piñero

Clase III: Taller práctico de liquidación de expensas.

Errores frecuentes del administrador. Expensas mal liquidadas. Reclamos típicos de propietarios. Impugnaciones administrativas y judiciales. Cómo corregir una mal hecha sin generar conflicto.

› **22 de julio: Módulo II**

Mg. Melisa Girard

Clase III: Presupuesto y Planificación Financiera

Fondo de reserva. Inversiones del fondos de reserva. Toma de decisiones bajo restricciones presupuestarias. Priorización de gastos: urgentes, necesarios, suntuarios. Análisis económico de mantenimiento preventivo vs. postergación

› **29 de julio: Módulo III**

Mg. Melisa Girard

Clase IV: Gestión Bancaria y Financiera del Consorcio.

Apertura de cuentas bancarias: judiciales vs. Ordinarias. Requisitos, firmas autorizadas. Costos bancarios: mantenimiento, transferencias, chequeras. Protocolos de seguridad. Conciliación bancaria mensual.

› **05 de agosto: Módulo IV**

CPN Romina Piñero

Clase V: Obligaciones Tributarias del Consorcio - Parte I

Situación fiscal del consorcio y del administrador ante ARCA. IVA: exenciones, responsabilidad sustituta del administrador. Ingresos Brutos: regímenes provinciales, convenio multilateral. Regímenes de retención: empresas de seguridad, limpieza (RG 830). Retenciones de ganancias a empleados.

› **12 de agosto: Módulo IV – Parte II**

CPN Romina Piñero

Clase VI Obligaciones Tributarias del Consorcio - Parte II

Libros obligatorios: documentación del consorcio. Conservación de libros, rúbrica y digitalización. Facturas: requisitos, tipos, normas de facturación. Verificación de proveedores en ARCA: CUIT, situación fiscal. Preparación de rendición de cuentas anual y documentación respaldatoria.

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

PARTE IV - GESTIÓN DE RIESGOS, SEGUROS Y RESPONSABILIDAD CIVIL

› 19 de agosto: Módulo I

Abg. Magdalena Muela

Clase I – Seguros. Gestión Práctica.

Etapa de Prehorizontalidad y Obra: Seguro de Caución: Protección obligatoria para compradores en pozo. Cobertura de daños a linderos y terceros durante la obra.

Etapa de Propiedad Horizontal: Seguros Obligatorios: Incendio, Vida Obligatorio (Personal), ART (Riesgos del Trabajo). Seguros "Integrales" del Consorcio: Análisis de la Póliza Integral. Coberturas críticas caída de objetos, ascensores, carteles, Cristales, Robo de bienes comunes, Daños por agua. Seguros Técnicos: Cobertura para calderas, bombas y sistemas inteligentes.

› 25 de agosto: Módulo II

Bernardo Giles y Arq. Marinaro

Clase II - Mantenimiento Edificio y Responsabilidades.

Determinación del obligado a realizar reparaciones. Mantenimiento preventivo vs. correctivo: análisis costo-beneficio. Patologías de la construcción. Reclamos a constructoras. Registro de instalaciones: ascensores, calderas, gas, electricidad. Limpieza regular de tanques de agua. Normas aplicables.

› 26 de agosto: Módulo III

Arq. Marinaro

Clase III- Normativas Técnicas de Cumplimiento Obligatorio.

Ley de Accesibilidad (Ley 24.314): rampas, ascensores, señalización. Ley de Conservación de Fachadas. Ascensores y montacargas: inspecciones técnicas, obleas, certificados habilitantes. Calderas. Instalaciones de gas.

› 02 de septiembre: Módulo IV

Mg. Melisa Girard

Clase IV - Eficiencia Energética y Sostenibilidad

Economía de la eficiencia energética en consorcios. Inversiones verdes: paneles solares, aislación térmica, iluminación LED. Incentivos fiscales y financieros para mejoras sustentables. Gestión de residuos: separación en origen, reciclaje. Tendencias: edificios carbono neutral, certificaciones ambientales

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

PARTE V - GESTIÓN DE PERSONAL Y RELACIONES LABORALES

› 09 de septiembre: Módulo I

Abg. Fabio Miguel Nuñez Najle

Clase I – Marco Legal Laboral del Consorcio.

Ley de Contrato de Trabajo aplicada a consorcios. Convenios Colectivos. Categorías, funciones y obligaciones del personal. Encargado con y sin vivienda. Jornada laboral, descansos, licencias. Coordinación con profesionales externos.

› 16 de septiembre: Modulo II

Abg. Fabio Miguel Nuñez Najle

Clase II – Liquidación de Sueldos y Cargas Sociales.

Básicos, antigüedad, adicionales, horas extras. Interpretación de escalas salariales. ART : obligaciones y cobertura. Aportes y contribuciones: AFIP, obra social, sindicato. Aguinaldo, vacaciones, días no laborables.

Taller de liquidación de sueldo al encargado.

› 23 de septiembre: Módulo III

Abg. Fabio Miguel Nuñez Najle

Clase III – Gestión de Relaciones Laborales y Conflictos.

Apercibimientos, suspensiones y despidos: procedimientos legales. Libro de Órdenes. Riesgos del trabajo: prevención de accidentes, obligaciones ART. Costos de despido: indemnización, preaviso, integración mes de despido.

› 29 de septiembre: Módulo IV

Abg. Fabio Miguel Nuñez Najle y Abg. Esper

Clase IV – Tercerización de Servicios y Responsabilidad Solidaria.

Empresas de limpieza y seguridad: contratación, control. Responsabilidad solidaria del consorcio. Mitigación de riesgos: verificación AFIP, certificados laborales. Redacción de Cláusulas de indemnidad en contratos de servicios

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

PARTE VI: GESTIÓN EMPRESARIAL, MARKETING Y TECNOLOGÍA

› 30 de septiembre: Módulo I

Lic. Gustavo Barbieri

Clase I - Modelo De Negocio.

Cambio de paradigma: del administrador tradicional al administrador-empresario. Características del profesional exitoso en el mercado actual. Visión de largo plazo vs. gestión reactiva diaria. Definición de identidad corporativa: visión, misión y valores. Business Model Canvas aplicado a administración de consorcios. Actividad práctica: Diseño de Canvas para tres perfiles de administrador (freelance, PyME, empresa mediana).

› 07 de octubre: Modulo II

Lic. Gustavo Barbieri

Clase II - Análisis Estratégico Y Posicionamiento.

Análisis del entorno competitivo: 5 Fuerzas de Porter en el sector inmobiliario. Análisis interno: Matriz FODA personal/empresarial. Definición de objetivos SMART (método y ejemplos aplicados). Estrategias competitivas genéricas: diferenciación, liderazgo en costos, nicho. Mapa de posicionamiento: ¿dónde estoy vs. dónde quiero estar?

Taller: Construcción de mapa de posicionamiento competitivo.

› 14 de octubre: Módulo III

Lic. Barbieri

Clase III - Marketing, Captación Y Técnicas De Venta

Segmentación de mercado. Propuesta de valor diferencial: construcción paso a paso. Branding personal del administrador: identidad, reputación online, visibilidad. Funnel de ventas completo: de lead frío a cliente activo. Estrategias de generación de leads (networking, alianzas, digital, referidos). Estructura de propuesta comercial profesional. Técnicas de presentación efectiva. Manejo de objeciones típicas del sector. Técnicas de cierre de ventas.

› 21 de octubre: Modulo IV

Clase IV - Plan De Negocios Y Estrategia De Crecimiento

Componentes del Plan Estratégico de Negocios: Resumen ejecutivo. Análisis de mercado y competencia. Estrategia comercial integrada. Modelo operativo básico. KPIs clave de seguimiento. Plan de crecimiento a 1-3 años. Identificación de riesgos principales. Estrategias de crecimiento y escalabilidad: Orgánico vs. adquisición de carteras. Expansión territorial. Servicios complementarios.

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*

Administración de Consorcios

Cronograma / Contenidos / Abril ~ Octubre

Miércoles de 19 a 21 hs.

PARTE VII: INNOVACIÓN TECNOLÓGICA APLICADA A LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

› 27 de octubre: Módulo I

A designar

Clase I –Herramientas Digitales para Administración de Consorcios.

Software de gestión de consorcios: funcionalidades y comparación de plataformas. Demos. Apps para vecinos: votación online, reclamos, comunicación. Gestión paperless: digitalización de documentos, firma electrónica. Plataformas de pago online: link de pago, débito automático, QR. Integración con sistemas contables y bancarios.

› 28 de octubre: Módulo I

CPN LOVERA y Ab. Flores

Clase II – Inteligencia Artificial en la Administración de consorcios.

Uso de IA para tareas administrativas. Redacción de actas de asamblea. Automatización de circulares y respuestas a reclamos frecuentes. Chatbots para atención al cliente 24/7. Análisis predictivo: morosidad, rotación, mantenimiento.

Taller práctico: Generación de acta de asamblea con IA. Análisis de datos para la rendición de cuentas anual con IA.

**las fechas y modalidad pueden ser modificadas con previo aviso a los inscriptos.*