

La Administración de Consorcios se basa en tres pilares:

- **la ADMINISTRACION**
- **las RELACIONES HUMANAS**
- **los ASPECTOS TECNICOS DEL EDIFICIO**

#### CONSIDERACIONES GENERALES

- Los edificios en general      Cuales son sus cualidades y defectos
- El edificio en particular,      Sus problemas, sus prioridades y planes futuros.
- Los propietarios,              Como resuelven los problemas consorciales,
- La Economía Consorcial,      Como afectara las reparaciones en las expensas
- Los proveedores,              Su opinión e informes técnicos,
- La normativa vigente,        Proceder siempre dentro de ellas.

#### **COMPARATIVO**

<u>Cuerpo Humano</u>	<u>Edificio</u>
Sistema Óseo, huesos del esqueleto	Estructura de Hormigón Armado
Sistema Piel, Carne, Graso	Mamposterías
Sistema Circulatorio, Venas, Arterias	Instalaciones Sanitarias
Sistema Nervioso Port.Elect.	Sistema de comunicación ( TE,
Órganos, Corazón, Hígado	Maquinarias ( Asc. Calderas )

El proceso de envejecimiento en los edificios y sus instalaciones debemos controlar a través de los siguientes procedimientos:

- **Mantenimiento**
  - Conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que instalaciones, edificios y maquinarias, etc. puedan seguir funcionando adecuadamente.
- **Reparaciones**
  - Arreglar una cosa que está rota o estropeada.
  - Cambiar una/s piezas o partes de una maquina o instalación que se deterioro por el uso o correr del tiempo.
- **Mejoras**
  - Modificar una instalación y/o maquinaria para su modernización o mejora estética sin importar su estado físico.

## TIPOS DE MANTENIMIENTO

**Permanente:** Se dispone de un sistema que atiende las necesidades de la maquina o instalación en forma constante.

**Periódico:** Las maquinas o instalaciones son sometidas a tareas de mantenimiento cada determinada lapso de tiempo ( mensual, bimensual etc.)

### Criterio para las reparaciones:

**Correctivo:** Se procede después de producida las fallas.

**Preventivo:** Detecta y repara fallas en su etapa inicial mediante rutinas de inspección.

**Predictivo:** Determina la vida útil de cada elemento y se procede a su reemplazo.

### La normativa vigente

- Legislación laboral Ley 20744 y sus modificatorias
- Seguridad e higiene en el trabajo Ley 19587
- Ley de Riesgos del Trabajo Ley 24557
- Las responsabilidades civiles. Código Civil
- En materia de edificación Código Edificación, Ordenanzas y leyes)

## Coberturas de Seguros por Riesgos

- 1) Incendio
  - a) Incendio del edificio,
  - b) Incendio contenido,
  - c) Adicionales
    - Huracán, Vendaval, Ciclón y/o Tornado,  
Generalmente se incluye en la cobertura básica de incendio
  
    - Gastos de limpieza y remoción de escombros,
    - Responsabilidad Civil Linderos,
    - Granizo,
    - Cimientos,
    - Contenido de portería
    - Terremoto,
- 2) Cristales,
- 3) Daños por agua,
- 4) Gastos extraordinarios
- 5) Accidentes personales,
- 6) Responsabilidad Civil a Terceros
  - R. C. Ascensores, escaleras mecánicas, etc.
  - R. C. Comprensiva
  
  - R. C. Calderas sin límites
  
  - R. C. Carteles
  
  - R. C. Guarda de vehículos a título no oneroso,
  
  - R. C. Pileta natación,
  
- 7) Robo de
  - Objetos específicos
  - Matafuegos
  - Expensas

- 8) Vida obligatoria del personal
- 9) Vida colectiva
- 10) Acc. de Trabajo del personal ART

## **CERTIFICADOS QUE EMITE EL ADMINISTRADOR**

### **Certificado Por Deudas**

En mi carácter de Administrador y Representante legal del Consorcio de Propietarios \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, CERTIFICO que la Unidad Funcional Nro. "\_\_\_" ubicada en el Piso \_\_\_ Dpto. "\_\_\_", y las Unidades Complementarias Letra " \_ " destinadas a cochera/baulera, que figura registrada en esta Administración como perteneciente al Sr. \_\_\_\_\_, adeuda la suma de pesos \_\_\_\_\_ ( \$ \_\_\_\_\_,00 ) en concepto de expensas comunes e intereses, vencidas e impagas, por el periodo comprendido entre el 1ro. de \_\_\_\_\_ de 199\_ hasta el 31 de \_\_\_\_\_ de 200\_ inclusive.

A la deuda señalada se la debe incrementar con él \_\_\_ % mensual en concepto de intereses por mora según lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

A la deuda señalada se la debe incrementar con él \_\_\_ % en concepto de multas por mora según lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

Este certificado se extiende de conformidad a las reglamentaciones consorciales del edificio de la calle \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_.

Extiendo el presente a efectos de iniciar las acciones legales que correspondan para el cobro del crédito indicado por parte del Dr. \_\_\_\_\_, que firmo en la Ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.

Dr. \_\_\_\_\_

Administrador

# Certificación de copia de Actas de Asamblea

Si el R.C.A. lo autoriza puede certificar las copias de las actas de asambleas que estén redactadas en el libro de actas rubricado del Consorcio.

## Certificado Por Ventas

En mi carácter de Administrador y Representante legal del Consorcio de Propietarios \_\_\_\_\_ Nro. \_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, CERTIFICO que la Unidad Funcional Nro. " \_\_ " ubicada en el Piso " \_\_\_\_ " Dpto. " \_ " , y las Unidades Complementarias " \_\_ " cochera y " \_\_ " baulera,

- NO adeudan suma alguna en concepto de expensas comunes al \_\_ de \_\_\_\_ de 201\_.
- Adeudan la suma de pesos \_\_\_\_\_ ( \$ \_\_\_\_\_ ) en concepto de expensas comunes al \_\_ de \_\_\_\_ de 201\_, según detalle adjunto.
- Las expensas comunes que mensualmente deben abonar las unidades funcionales del edificio son vencidas y se calculan sobre la base presupuestaria de \$ \_\_\_\_\_ siendo el monto a cargo del departamento en cuestión una suma estimada en \$ \_\_\_\_ mensual.
- Las expensas comunes que mensualmente deben abonar las unidades funcionales del edificio son vencidas y se calculan sobre los gastos reales mensuales del mes inmediato anterior.
- Las expensas comunes que mensualmente deben abonar las unidades funcionales del edificio son adelantadas y su cuota es fija sobre la base presupuestaria de \$ \_\_\_\_\_ siendo el monto a cargo del departamento en cuestión de \$ \_\_\_\_ mensual.
- Contratos firmados por el Consorcio en nombre de algunas unidades funcionales por determinados servicios, Por Ej. Televisión por cable.
- Informar la existencia de alguna moratoria o plan de pagos por deudas previsionales o trabajos realizados, no incluidos en la liquidación final.
- El edificio se encuentra asegurado contra el riesgo de incendio en la Cia. \_\_\_\_\_ con póliza Nro. \_\_\_\_\_ por la suma de pesos \_\_\_\_\_ ( \$ \_\_\_\_\_,- ) y con fecha de vencimiento él \_\_ de \_\_\_\_ de 201\_.
- Comunico que no existen juicios pendientes en que el Consorcio sea parte actora o demandada
- Se informa que el Consorcio se encuentra litigando en su carácter de Demandado/ Actor en las siguientes causas:
  - Fuero: \_\_\_\_\_ Civil / Laboral / Penal
  - Localidad: \_\_\_\_\_ Capital/
  - Juzgado: \_\_\_\_\_ Nro. \_\_\_\_ Secretaria \_\_\_\_
  - Carátula de autos: \_\_\_\_\_/Consorcio de Propietarios \_\_\_\_\_ S/despido;
  - Monto reclamado \$ \_\_\_\_\_. O el de sentencia

- Comunico que dicha unidad mantiene un crédito en concepto de:
  - o Fondo Operativo de pesos \_\_\_\_\_ ( \$ \_\_\_\_\_,- )
  - o Fondo de Reserva de pesos \_\_\_\_\_ ( \$ \_\_\_\_\_,- )

A pedido del Escribano \_\_\_\_\_, y con motivo de la venta de la unidad referida, expido el presente, que firmo en la Ciudad de Vicente López a los \_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 201\_.

Dr. \_\_\_\_\_

Administrador