



PROGRAMA SUPERIOR ACTUALIZADO

ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA Y PROFESIONAL DE CONSORCIOS

ESTRUCTURA GENERAL

Duración: 4 meses 16 Clases

Carga horaria: 32 horas

Modalidad: Virtual

Frecuencia: 1 clase semanal de 2 horas- Dias Martes de 18.30 a 20:00/20.30 apox

◆ MÓDULO 1 - MARCO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Duración: 3 clases (6 horas)

■ Clase 1 (2 hs)

Docente: Dr. Gerardo Rondina

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL + REGLAMENTO

Contenidos:

- PH en el CCCN
- Naturaleza del consorcio
- Partes comunes y propias
- Reglamento
- Asamblea y órganos
- Rol profesional del administrador
- Responsabilidad civil y solidaria
- Omisión y negligencia
- Ética profesional
- Conflictos jurídicos frecuentes
- Estrategias de prevención

Estrategia de protección del administrador

- Buenas prácticas
- Documentación
- Toma de decisiones defensiva
- Prevención de juicios

Clase 2 (2 hs)

Docente: Dra. Mayra Lucero

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

Contenidos:

Obligaciones del administrador

- Cumplimiento del reglamento
- Ejecución de decisiones de asamblea
- Conservación del edificio
- Gestión de proveedores
- Administración de fondos
- Rendición de cuentas
- Cumplimiento normativo

Responsabilidad del administrador

- Responsabilidad civil
- Responsabilidad solidaria
- Responsabilidad frente a terceros
- Responsabilidad por omisión
- Responsabilidad por mala administración
- Responsabilidad laboral indirecta

Casos prácticos reales

- Caída por falta de mantenimiento
- Proveedor sin ART
- Incendio
- Filtraciones no atendidas
- Mala gestión de fondos

Clase 3 (2 hs)

Docente: Dr. Gerardo Rondina

PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL – CONJUNTOS INMOB. FIDEICOMISOS CONSTRUC.

Contenidos:

- Conjuntos inmobiliarios

- Barrios privados
- Clubes de campo
- Fideicomisos constructivos

Diferencias con PH tradicional

- Régimen jurídico
- Reglamento
- Gastos
- Administración

Problemáticas específicas

- Espacios comunes complejos
- Servicios comunes (seguridad, amenities)
- Conflictos entre lotes/ unidades
- Uso intensivo de espacios
-

Responsabilidad del administrador en PH especial

- Mayor complejidad
- Mayor exposición
- Coordinación de servicios

◆ MÓDULO 2

MARCO IMPOSITIVO – CONTABLE y PREVISIONAL

Duración: 2 clases (2 horas)

■ Clase 4 (2 hs)

GESTIÓN LABORAL Y RESPONSABILIDAD PREVISIONAL EN CONSORCIOS.

Docente: Dr. Sebastian Viqueira

Contenidos:

Empleados del consorcio

- Encargado permanente
- Media jornada
- Suplencias
- Convenio colectivo (SUTERH)
- Categorías laborales

Obligaciones del consorcio

- Alta temprana
- Sueldos
- Cargas sociales

- ART
- Licencias
- Vacaciones

Rol del administrador

- Administrador como representante del empleador
- Responsabilidad en la gestión laboral
- Errores frecuentes

Empleado propio vs empresa tercerizada

- Ventajas y desventajas
- Costos ocultos
- Riesgos

Responsabilidad solidaria

- Qué dice la ley
- Cuándo responde el consorcio
- Cuándo responde el administrador
- Alcance real

Qué exigir a proveedores

- Seguro de responsabilidad civil
- ART
- Nómina de empleados
- Constancias de AFIP
- Contratos

- Riesgo legal
- Riesgo económico
- Problemas reales del día a día

Casos reales

- Juicio laboral por empleado no registrado
- Accidente sin ART
- Empresa tercerizada irregular

- Checklist obligatorio de contratación
- Documentación mínima
- Buenas prácticas

Clase 5 (2 hs)

Docente: Contador Publico Leonardo Rios Lovera

ASPECTOS CONTABLES E IMPOSITIVOS DEL CONSORCIO

Contenidos:

- CUIT del consorcio
- Obligaciones fiscales
- Liquidación de expensas
- Registración contable
- Sueldos y cargas sociales
- Responsabilidad del administrador
- Régimen de retenciones

◆ **MÓDULO 3**

GESTIÓN TÉCNICA Y MANTENIMIENTO EDILICIO

Duración: 3 clases (6 horas)

Clase 6 (2 hs)

Docente: Arq. Mina 06/05/2026

MANTENIMIENTO Y PATOLOGÍAS EDILICIAS

Contenidos:

- Mantenimiento preventivo vs correctivo
- Plan anual
- Filtraciones
- Impermeabilización
- Diagnóstico edilicio

Clase 7 (2 hs)

Docente: UTN Julio Mir y Rubén Eggel

GESTIÓN INTEGRAL DE TRANSPORTE VERTICAL: SEGURIDAD, NORMATIVA Y EFICIENCIA

Contenidos:

- Marco Legal y Normativo - Operatividad y Mantenimiento - Seguridad del Pasajero - Modernización y Futuro Normativa
- Responsabilidades
- Contratos
- Inspecciones

Clase 8 (2 hs)

Docente: UTN Ing Diego Lopez

EFICIENCIA ENERGÉTICA 2 HS

Contenidos:

1) Cargadores de autos eléctricos en edificios

- * Situación actual y tendencia
- * Riesgos de instalaciones incorrectas
- * Normativa aplicable (AEA)
- * Impacto en la instalación eléctrica del edificio
- * Cómo se debe instalar correctamente
- * Gestión de potencia y soluciones técnicas
- * Rol del administrador

2) Energía solar en edificios (paneles fotovoltaicos)

- * Cómo funciona un sistema solar
- * Aplicación en espacios comunes
- * Marco normativo (Ley 27.424 y AEA)
- * Trámite como prosumidor con la Empresa Provincial de la Energía de Santa Fe
- * Costos, ahorro y recuperación de inversión
- * Limitaciones reales del sistema
- * Rol del administrador

Clase 9 (2 hs)

Docente: Lic. Diego Colandre

SEGURIDAD DEL EDIFICIO – HIGIENE Y SEGURIDAD

Contenidos:

- Higiene y seguridad
- Plan de evacuación
- Sistemas contra incendio
- Responsabilidad ante siniestros

HABILIDADES BLANDAS Y GESTIÓN DE CONFLICTOS

Duración: 2 clases (4 horas)

Clase 10 (2 hs)

Docente: Liliana Fernández Mateo

COMUNICACIÓN PROFESIONAL

Contenidos:

- Comunicación institucional
- Redacción
- Manejo de reclamos
- Comunicación en crisis

- Asamblea conflictiva
- Negociación
- Manejo de morosidad
- Liderazgo
- Manejo del estrés

Clase 11 (2 hs)

HABILIDADES CONDUCTUALES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Docente: CPN Carolina Lorenzutti – UNL

- Motivación y actitud profesional en la gestión diaria del consorcio.
- Liderazgo aplicado a la toma de decisiones y conducción de relaciones.
- Comunicación efectiva con consorcistas, proveedores y personal.
- Percepción e inteligencia emocional en el vínculo interpersonal.
- Manejo y resolución de conflictos en contextos consorciales.

MÓDULO 5

ESTRATEGIA FINANCIERA Y ADMINISTRACIÓN ECONÓMICA

Duración: 1 clases (2 horas)

Clase 12 (2 hs)

Docente Cra Natalia Cerquetti

ESTRUCTURA FINANCIERA DEL CONSORCIO DECISIONES ESTRATÉGICAS E INVERSIONES

Intereses y gestión de deuda

- Expensas

- Fondo de reserva Liquidez Morosidad Obras
- Crédito vs expensa
- Plazo fijo
- Fondos comunes
- Indicadores

- Intereses por mora
- Vacíos en reglamentos
- Jurisprudencia
- Estrategias de recupero
- Impacto económico

◆ MÓDULO 6

PROFESIONALIZACIÓN Y CASO FINAL

Duración: 3 clases (6 horas)

▣ Clase 13 (2 hs).

Docente: Lic. Juan Bautista Dadeu

COMUNICACIÓN PROFESIONAL, ORATORIA Y GESTIÓN DE RELACIONES

- Comunicación aplicada a situaciones reales de gestión
 - ● La comunicación como factor de autoridad profesional.
 - ● Errores frecuentes al hablar
- Cómo ordenar el mensaje profesional
 - ● Estructura para comunicar con claridad.
 - ● Diferencia entre informar y justificar.
 - ● Uso del lenguaje para transmitir seguridad y control.
- Comunicación en situaciones habituales de gestión
- Gestión de reclamos y objeciones
- Modelo práctico de respuesta profesional
 - ● Análisis de casos reales del rol.
 - ● Simulación de situaciones habituales:
 - ○ reclamos,
 - ○ aumentos,
 - ○ conflictos en asamblea.
 - ● Corrección en vivo sobre la forma de comunicar.Presupuesto anual
- Inflación
- Ajustes
- Control

▣ Clase 14 (2 hs)

Docente: Contadora Publica Tamara Suken

GESTIÓN OPERATIVA Y ORGANIZACIÓN DEL ADMINISTRADOR

Duración: 1 clase (2 hs)

- el rol del administrador como gestor de fondos ajenos
- control interno y externo
- circuito administrativo del consorcio
- gestión y control de proveedores
- control de facturación y pagos
- control impositivo y retenciones
- control laboral
- documentación y respaldo control institucional
- riesgos de una mala administración-

Clase 15 (2 hs)

TALLER PRÁCTICO INTEGRADOR

- Caso real completo
- Análisis interdisciplinario

Clase 16 (2 hs)

PRESENTACIÓN FINAL

- Resolución del caso
- Defensa
- Cierre