

ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS

Duración: 4 meses

Modalidad: virtual.

Temario

• **Módulo 1: El consorcio**

- Nociones básicas.
- ¿A qué se llama consorcio de propietarios?
- Ventajas y desventajas de vivir en un consorcio.
- Ruidos molestos.
- Tenencia de mascotas en consorcios.
- Más consorcios, nuevas situaciones.
- ¿Pueden aplicarse multas a consorcistas que ocasionen daños materiales o económicos al consorcio?

• **Módulo 2: Consejo de administración o de copropietarios**

- ¿Qué es el Consejo de Administración? Conformación.
- Funciones.

• **Módulo 3: El administrador**

- ¿Qué significa administrar?
- Importancia.
- Designación.
- ¿Se pueden conocer los antecedentes del administrador?
- Nombramiento.
- Designación de dos o más administradores.
- Designación judicial de administrador.
- Designación de coadministrador o interventor judicial.
- Idoneidad del administrador.
- Carácter profesional de administrador.
- ¿A quién representa el administrador?
- Relación entre el propietario y el administrador.
- Algunas nociones de mandato.
- Mandato y sustitución de mandato.
- Representación del administrador.
- Nombramiento del administrador por minoría.
- Clases de administradores.
- Duración del cargo.
- Funciones.
- ¿Cómo debe contratar un administrador?
- Límite de sus funciones.
- Honorarios del administrador.
- Practicas negativas del administrador.
- Obligación de rendir cuentas.

- ¿A quién rinde cuentas el administrador?
- Modo de rendir cuentas.
- Pruebas o respaldos en la rendición de cuentas.
- Prescripción de la obligación de rendir cuentas.
- Aprobación de cuentas.
- ¿Aprobación tácita de cuentas?
- Juicio de rendición de cuentas.
- Adelanto de fondos por parte del administrador.
- Cese de funciones.
- Falta de cesación por el mero vencimiento del término.
- Guía a cerca de los pasos para administrar correctamente un consorcio.
- Auditoría externa.

• **Módulo 4: Remoción**

- Causales de remoción.
- ¿Cuándo puede solicitarse la remoción?
- Asamblea para remover al administrador.
- ¿Pueden participar y votar por la remoción inquilinos o meros ocupantes del inmueble?
- ¿Qué mayoría se necesita para remover al administrador?
- ¿Qué ocurre si no se llegó al quórum o no se incluyó el punto de remoción en el orden del día?
- ¿Puede una minoría solicitar la remoción?
- ¿Se puede solicitar la remoción en forma individual?
- ¿Puede el Administrador tener "Poderes" de Co-Propietarios que le permitan votar en la Asamblea?
- ¿Qué pasa si el Administrador se niega a llamar a Asamblea para tratar su remoción?
- ¿Se puede solicitar una Medida Autosatisfactiva para obtener la remoción?
- Posibles derechos del Administrador removido contra el acto de remoción.
- ¿Debe el Administrador removido cumplir con las tareas asignadas como mandatario hasta tanto se designe nuevo Administrador?
- ¿Resultan lo mismo Renuncia o Remoción desde el punto de vista legal?

• **Módulo 5: Renuncia**

- Rendición final de cuentas.
- Nuevo nombramiento.
- Formalidades para el nombramiento del nuevo administrador.
- Traspaso de la administración: entrega de documentación.

• **Módulo 6: Responsabilidad del administrador**

- Responsabilidad civil del administrador.
- Responsabilidad penal del administrador.
- Delito de administración infiel.
- ¿Es procedente demandar al Administrador por obligaciones del Consorcio que representa?

• **Módulo 7: Principios éticos del administrador**

• **Módulo 8: Asambleas**

- La asamblea, única soberana.
- Recomendaciones a los propietarios de departamentos.
- ¿Qué deben tener en cuenta los propietarios?
- Clasificación de asambleas.
- Convocatoria de asambleas.
- Orden del día.

- Redacción de la carta de convocatoria a asamblea.
- ¿Cuál es el rol del presidente de la asamblea?
- ¿Cuál es el rol del administrador en una asamblea?
- Mociones de orden.
- Mociones de reconsideración.
- Autoconvocatoria.
- Quórum.
- Cuarto intermedio.
- Votación y aprobación.
- Mayorías en asambleas.
- Pedido de nulidad de asambleas.
- Las asambleas y los morosos.
- Las asambleas y los inquilinos.

• **Módulo 9: Gastos**

- Definición.
- Obligatoriedad al pago de los gastos.
- Tipo de gastos.
- Requisitos de la liquidación de gastos.
- Emisión de recibo de gastos.
- Rendición de cuentas del consorcio.
- ¿Cómo pagar lo justo por gastos?

• **Módulo 10: Libros**

- Libros obligatorios.
- Libros no obligatorios.

• **Módulo 11: Instalaciones edilicias y su mantenimiento**

• **Módulo 12: Aspectos impositivos**

- Ingresos del consorcio.
- Agente de retención del impuesto a las ganancias.
- Situación en el impuesto al valor agregado.
- Facturación.
- Régimen de información.
- Impuesto sobre los créditos y débitos bancarios (impuesto al cheque).
- Seguridad social.
- Algunas sugerencias.