



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Nombre del Proyecto	PL - Registro de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Mendoza.
Tipo de Proyecto	LEY
Autor	Diputado Enrique Luis Thomas
Coautores	
Bloques	PRO
Tema	Créase el Registro Público de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Mendoza a cargo de la Subsecretaría de Trabajo y Empleo , a través de la Coordinación de Mejora de la Empleabilidad . La inclusión en el mismo dependerá de la aprobación del Curso Obligatorio para Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal y de Condominios Cerrados .

Honorable Cámara:



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

El crecimiento demográfico y edilicio de la provincia de Mendoza, en todas sus categorías -propiedad horizontal; barrios privados; barrios cerrados, etc.- requiere de un incremento efectivo de oferta laboral idónea. Puede decirse que la presencia permanente de un **Encargado de Edificio**, capacitado debidamente para ejercer su labor, es de vital importancia en cualquiera de las categorías habitacionales mencionadas.

Para garantizar tales condiciones, el presente proyecto propone -en primer lugar- la implementación de un sistema de formación integral, orientada a las personas que accedan a esta responsabilidad laboral.

En segunda instancia, propone la creación de un registro -con acceso público- de los **Encargados de Edificios** de toda la provincia, que certifiquen haber recibido dicha capacitación. Ambos aspectos requerirán la competencia tanto de la asociación sindical del sector como del **Gobierno de Mendoza**, a través de la **Dirección General de Escuelas** y la **Subsecretaría de Trabajo**.

FUNDAMENTOS

El **Encargado de Edificio** cumple una función imprescindible en el ámbito donde se desempeña, por lo que debe reunir las condiciones y capacidades apropiadas. Sólo así podrá generar la plena confianza y aceptación de los administradores y residentes del inmueble, destinatarios directos de sus servicios.

Decimos que son requisitos fundamentales, pues la mayor parte de los servicios y condiciones del complejo residencial están bajo su directo control. Asimismo, el **Encargado de Edificio** maneja una detallada información de todo lo que sucede en su entorno laboral y conoce los movimientos de ingreso y egreso, en general, tanto de particulares como del personal de las oficinas que tienen actividad dentro de los condominios.

Registro acreditado

Para favorecer dicha confiabilidad, se propone crear un **Registro de Datos Personales** del personal ofrecido o en ejercicio que, al mismo tiempo, sirva de constancia de las capacitaciones acreditadas del mismo.

Para ello se requiere una especialización profesional, donde deberán incluirse las siguientes materias:

- Primeros auxilios



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

- Ascensores
- Arreglos eléctricos
- Plomería
- Sismos
- Seguridad

Beneficios

- Para el empleador (propietarios, administradores, consorcios, etc.) significará una enorme ventaja, ya que podrá contar con un **ENCARGADO DE EDIFICIO** altamente preparado para su función.
- Para el inquilino, temporario o estable, esta certificación servirá para dar una mayor tranquilidad en cuanto a seguridad durante su estadía o permanencia en la vivienda seleccionada.
- Para los trabajadores que actualmente presentan una capacitación insuficiente, ya que les brindará certeza de futuro laboral, dotándolos de un perfil profesional que los califique de manera óptima.
- Para el propietario, ya que puede considerarse que la incorporación del **ENCARGADO DE EDIFICIO** plenamente capacitado le permitirá dotar al inmueble de un servicio extra y, por consiguiente, de un mejor valor de mercado tanto para la venta como para el alquiler. En tal sentido, se propone crear una marca o identificación que pueda exponerse en cada uno de los edificios, condominios o barrios cerrados que cumplan con la presente Ley.

Aulas de formación profesional con supervisión oficial

Tanto los trabajadores en actividad como los aspirantes serán capacitados por profesionales idóneos en las aulas de formación profesional del **Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (SUTERH)**, que funcionarán en dependencias de la delegación local de dicha entidad sindical.

Nos referimos a un sistema de capacitación enmarcado en las condiciones que define el convenio establecido entre la **Dirección General de Escuelas (DGE)** -mediante la **Coordinación de la Modalidad de Educación Técnica y Trabajo**- y la **Subdirección de Infraestructura Escolar**, con la **Subsecretaría de Empleo y Capacitación** para ofrecer posibilidades de formación a personas que requieran la adquisición de capacidades específicas que le permitan insertarse en circuitos laborales.



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Asimismo, el presente proyecto ha sido elaborado siguiendo la normativa provincial vigente, orientada a brindar capacitación laboral para el desarrollo de capacidades y condiciones específicas de un puesto de trabajo con requerimientos de especialización.

También de la **Ley 26058 de Educación Técnico Profesional** y las resoluciones del **Consejo Federal de Educación** Nro. 13/07 (“Títulos y certificaciones de la Educación Técnico Profesional”); Nro. 115/10 (“Lineamientos y criterios para la organización institucional y curricular de la Educación Técnico Profesional correspondiente a la Formación Profesional”) y Nro. 288/16 Anexo I (“Orientaciones y Criterios para el desarrollo de la Formación Profesional Continua y Capacitación Laboral”).

Siguiendo tales lineamientos normativos, la certificación sobre la calidad y efectiva prestación de tales capacitaciones deberá estar a cargo de la **Dirección de Educación Técnica y Trabajo**, dependiente de la **Dirección General de Escuelas**, cumpliendo con los requisitos establecidos por este organismo.

Una vez finalizada la etapa de formación, se creará un registro de **ENCARGADO DE EDIFICIO** que será publicado por la **Subsecretaría de Trabajo y Empleo**, a través de la **Coordinación de Mejora de la Empleabilidad**, cuya función es –según la propia definición del organismo– “facilitar el desarrollo integral de habilidades y competencias laborales, a fin de aumentar la empleabilidad y contribuir al crecimiento económico y social de la comunidad”.

**LA HONORABLE CAMARA DE SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE
DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA**

SANCIONAN CON FUERZA DE



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

LEY:

Artículo 1: Créase el **Registro Público de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal de la Provincia de Mendoza** a cargo de la **Subsecretaría de Trabajo y Empleo**, a través de la **Coordinación de Mejora de la Empleabilidad**. La inclusión en el mismo dependerá de la aprobación del **Curso Obligatorio para Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal y de Condominios Cerrados**

Artículo 2: Créase el **Curso Obligatorio para Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal y de Condominios Cerrados** de conformidad a los lineamientos establecidos en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ley. El mismo será llevado a cabo por en dependencias del **Sindicato Único de Trabajadores de Edificios, Renta y Horizontalidad (SUTERH)**, de manera articulada con los programas existentes para capacitaciones similares en los **Centros de Capacitación para el Trabajo de la Dirección de Educación Técnica y Trabajo**, dependiente de la **Dirección General de Escuelas (DGE)**. Esta última será quien ejerza el control y certificación del Curso propuesto.

Artículo 3: Costo - El valor que demande el curso dispuesto en el artículo 2 de la presente podrá ser absorbido por el SUTERH en su costo total o en un acuerdo de pago con el/la trabajador/a en los casos donde el/la trabajador/a ya se encuentre ocupando el cargo en el consorcio

Artículo 4: Asistencia a los cursos – Los responsables de la administración de cada consorcio deberán arbitrar los medios necesarios para asegurar que la asistencia de los trabajadores del consorcio al curso dispuesto sea dentro del horario de trabajo, sin que se altere la prestación del mismo.

Artículo 5: Requisitos para la inscripción - Para poder inscribirse al **Registro Público de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal**, el aspirante deberá presentar los siguientes datos:

- Nombre y apellido
- Certificado de domicilio expedido por organismos competentes.
- Número de CUIT/CUIL con copia del DNI
- Certificado de antecedentes penales expedidos por el Registro Nacional de Reincidencia y Estadística Criminal.
- Certificado de aprobación del curso de capacitación dictado por el SUTERH o el organismo autorizado que establezca la autoridad de aplicación mencionado en el art 1 de la presente Ley.



- Certificado de libre deuda expedido por el Registro de Deudores Alimentarios Morosos.
- Certificado de residencia permanente en el país.

Artículo 6: No pueden inscribirse en el registro o mantener la condición de Trabajador activo:

a- Los sancionados con pena de exclusión antes de pasados 5 años desde que la medida haya quedado firme

b- Los inhabilitados por condena penal o por delitos dolosos relacionados con la administración de intereses, bienes o fondos ajenos, mientras dure la inhabilitación.

c- Los inscritos en el registro de deudores alimentarios morosos.

Artículo 7: Certificado de acreditación - El **ENCARGADO DE EDIFICIO** solo puede acreditar ante los administradores de condominios su condición de inscrito en el Registro mediante un certificado emitido a su pedido por el organismo competente (SUTERH) cuya validez es de treinta días (30).

Artículo 8: Acceso al registro - El **Registro Público de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal** será de acceso público y debe estar disponible para su consulta en la página web de la **Coordinación de Mejora de la Empleabilidad**, pudiendo cualquier interesado informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos.

Artículo 9: Constancia de Inscripciones - El **ENCARGADO DE EDIFICIO** deberá presentar anualmente, a la asamblea ordinaria de Copropietarios, una constancia actualizada del Certificado de Inscripción en el **Registro Público de Encargados de Edificios de Propiedad Horizontal**.

Artículo 10: Obligaciones - El **ENCARGADO DE EDIFICIO** en ejercicio deberá:

- a- Cumplir las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme a lo previsto en las normas vigentes
- b- Atender a la conservación de los espacios comunes y realizar las tareas pertinentes para el cumplimiento de las normativas vigentes, resguardando el mantenimiento edilicio e infraestructura, instalaciones, sistema de protección contra incendios, higiene y seguridad, cuidado del medio ambiente, y la prevención contra sismos y control de plagas.
- c- Proveer el buen uso y el cuidado del agua potable



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

- d- Controlar la vigencia (vencimientos) de todos los elementos y materiales de seguridad contra incendios, sismos, accidentes personales.
- e- Informar al Administrador del Condominio y dejar asentado en el Libro de Novedades toda situación que considere sea irregular, de obras ejecutadas o a ejecutarse sin tener el respectivo permiso de obra por la autoridad competente, y según corresponda con las normas vigentes (municipales o provinciales)
- f- En caso de Urgencia u Emergencia deberá llamar al 911 e inmediatamente informar de esta situación al Administrador o al Comité de Administración
- g- Dar cumplimiento a lo establecido en el Art 23 del Convenio Colectivo de Trabajo de la **Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontalidad** (FATERYH) y del SUTERH.

Artículo 11: Honorarios - Los honorarios del **ENCARGADO DE EDIFICIO** seguirán acordados por el SUTERH con el sector empleador en el marco del convenio paritario.

RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

Artículo 12: Son Infracciones a la presente Ley:

- a- El ejercicio de la actividad de Encargado de Edificio de Propiedad Horizontal y de Barrios Cerrados sin estar inscrito en el Registro creado por la Presente Ley.
- b- La contratación de provisión de bienes y/o servicios sin conocimiento o autorización del Administrador y/o Comité de Administración del Condominio.

Artículo 13: Sanciones - Las infracciones a la presente Ley serán sancionados con:

- a- Apercibimiento
- b- Suspensión hasta nueve meses del Registro de Encargados
- c- Exclusión del Registro

En la aplicación de las sanciones se debe tener en cuenta como agravantes, el perjuicio patrimonial causado al lugar donde presta servicios y en su caso, la reincidencia.

Se considera reincidente al sancionado que incurra en otra infracción a la presente Ley dentro del período de dos (2) años subsiguientes a que la sanción quede firme.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

Artículo 14: Denuncias - La autoridad de aplicación (**Subsecretaría de Trabajo y Empleo**) será quien recepte las denuncias de particulares afectados por alguna de las causales de las infracciones de la presente Ley, pudiendo actuar de oficio al tomar conocimiento de las mismas.

Asimismo, dicha autoridad de aplicación y/o el SUTERH pueden realizar inspecciones en los condominios para verificar el cumplimiento de la presente Ley.

Artículo 15: Instancia Conciliatoria - Recibida la denuncia, si resulta procedente de acuerdo con las circunstancias del caso, la Autoridad de Aplicación puede promover la instancia conciliatoria.

Artículo 16: Prueba - En cada uno de los supuestos, se dará traslado al infractor mediante cedula por diez días para que formule el descargo correspondiente y ofrezca la prueba de la que pretenda valerse.

Artículo 17: Resolución - Concluidas las diligencias sumariales, previo informe final del instructor, la Autoridad de aplicación dicta resolución definitiva dentro de los veinte (20) días hábiles. La misma debe ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza.

Para el caso de aplicarse sanciones, las mismas deben constar en el **Registro Público de Encargados de Edificios de Consorcios de Propiedad Horizontal** hasta dos (2) años después de haber sido impuestas.

Artículo 18: En todo aquello no previsto en las disposiciones que anteceden, serán de aplicación en forma supletoria, las previsiones contenidas en la Ley Provincial Nro. 5547, sobre procedimiento para la defensa de los Consumidores y Usuarios.

Artículo 19: Prescripción - Las acciones y sanciones emergentes de la presente Ley prescriben en el término de tres (3) años, contados a partir de la comisión de la infracción o la notificación de la sanción pertinente aplicada.

Artículo 20: Vigencia - La presente Ley entrará en vigencia a partir de los 90 días de su promulgación.

Artículo 21: De Forma.

ANEXO:



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

CONTENIDO DE TEMAS DEL CURSO: El curso dispuesto por el SUTERH será de una duración de treinta (30) horas reloj, y deberá abarcar como mínimo los siguientes tópicos, pudiendo la autoridad competente de aplicación modificar o extender los mismos de acuerdo a las necesidades del lugar, sobre todo con respecto a los temas de seguridad y reducción de riesgos.

- Mantenimiento y funcionamiento de ascensores (básico)
- Normas de evacuación del edificio
- Conocimientos generales de electricidad
- Prevención y medidas de seguridad contra incendios.
- Prevención de accidentes
- Resguardo de la seguridad y bienestar en caso de incidentes.
- Primeros auxilios frente a emergencias
- Atención a las posturas en el trabajo (ley de ergonomía)
- Medidas de seguridad en caso de sismo
- Vigilancia y cuidado del consorcio
- Protección de instalaciones
- Conocimiento, mantenimiento y funcionamiento de la red seca y red húmeda
- Manejo clasificación y disposición de residuos
- Red de cámaras
- Medidas de seguridad y prevención en casos de viento zonda o vientos muy fuertes.

RESPONSABILIDAD DEL LIBRO DE NOVEDADES (ACTAS)

El responsable de llenar el libro de novedades será el **ENCARGADO DE EDIFICIO** que se encuentre a cargo del turno correspondiente y en él se asentará: fecha y hora de inicio del turno, nombre de quien se hace cargo, las horas y lugares donde se produzcan novedades y su descripción, la hora del término del respectivo turno, firma de quien estuvo a cargo. En caso de que no se produjeron novedades durante el turno, el responsable de llenar el libro anotará "sin novedad".

CONSTITUCIÓN DE NOVEDADES: son los siguientes hechos o acontecimientos:

- La inasistencia o atrasos del personal de servicio y de los permisos para ausentarse del turno que otorgue el Administrador o Comité de Administración
- Las fallas o faltas en el cumplimiento como corresponde, de la limpieza de las áreas de uso común.



HONORABLE CÁMARA
DE DIPUTADOS MENDOZA

- Las fallas en los equipos, instalaciones o sistemas de uso común como ser: ascensores, bombas de agua, iluminación, red de gas, red de agua, etc.) Y la solución (si se cumplió) a dicha falla.
- La reposición de focos, luminarias, tubos fluorescentes, fusibles o cartelería
- Los daños que pudieran sufrir los equipos, e instalaciones en áreas comunes por acciones del personal de servicio (permanente o temporal) o de residentes del edificio (rotura de vidrios, rotura de muebles o cortinajes, daños en los jardines, oficinas, etc).
- Los reclamos efectuado por los copropietarios o inquilinos con del personal de servicio (permanente o temporal) o de otro copropietario o inquilino.
- Las transgresiones al Reglamento Interno de copropiedad del edificio por parte de copropietarios, inquilinos, sus familiares, personal dependiente o visitas.
- Todo otro hecho o acontecimiento que se considere novedad irregular o inapropiado, y por su importancia, requiera dejar una constancia escrita.