



# CAPACITARTE



## Resolución 408 / SECGCYAC / 2012 C.A.B.A.

### Expensas Digitalizadas

#### Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana

Buenos Aires, 18 de septiembre de 2012

VISTO:

la Ley N° 941, modificada por las leyes N° 3.254 y N° 3.291 y el Decreto reglamentario N° 551/10, y CONSIDERANDO:

Que con fecha 3 de diciembre de 2002 se sancionó la Ley N° 941 que crea y regula el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, así como las obligaciones del Administrador, el pertinente régimen sancionador y su procedimiento;

Que dicha Ley fue modificada mediante la Ley N° 3.254, sancionada con fecha 5 de noviembre de 2009;

Que según su nueva redacción, la Ley N° 941 establece, en sus artículos 9° y 10°, las obligaciones de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ejercicio de sus funciones;

Que en el artículo 15 de la mencionada ley, se establecen las infracciones, entre las cuales se encuentra el inciso d, que alude al incumplimiento de las obligaciones impuestas por los artículos 9° y 10°, cuando obedezcan a razones atribuibles al administrador;

Que con fecha 20 de julio de 2010 se publicó el Decreto 551/10 reglamentario de la ley 941;

Que en aras de implementar los mandatos legales que surgen de la normativa citada en el visto, resulta conveniente regular y establecer pautas precisas y detalladas a los fines de optimizar y transparentar la relación existente entre los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, los Consejos de Administración y/o los consorcistas;

Que, en tal sentido, es pertinente establecer un mecanismo de protección de los derechos del consorcio y de los consorcistas en torno a las liquidaciones y recibos enviados por los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal;

Que a tales efectos, resulta pertinente establecer un modelo único de liquidación de expensas y recibo de pago, al igual que corresponde promover la implementación del envío de liquidaciones de expensas por mail y el envío digitalizado de todos los comprobantes respaldatorios;

Que en consonancia, y a los fines de unificar y estandarizar los pagos relativos a expensas y/o proveedores y/o servicios, resulta imprescindible que los mismos se realicen exclusivamente de manera bancarizada, eliminándose de este modo el pago en efectivo;

Que por último, en atención al procedimiento previsto por el Capítulo V de la ley 3.254, resulta conveniente ordenar el procedimiento de toma de denuncias y fortalecer la participación de los

órganos de contralor y/o de administración previstos en los reglamentos de copropiedad;

Que en tal sentido, en los consorcios en los que se ha regulado la actuación de un Consejo de Administración, la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor podrá establecer mecanismos que fomenten una relación racional y adecuada entre el consorcista, el Consejo de Administración y el Administrador del Consorcio.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas,

#### EL SEÑOR SECRETARIO DE GESTIÓN COMUNAL Y ATENCIÓN CIUDADANA RESUELVE

Artículo 1°.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán liquidar las expensas del consorcio según las pautas establecidas en el modelo único digital de liquidación de expensas, conforme el Anexo I que forma parte integrante del presente, y el cual estará disponible en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el área de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, en el espacio dedicado al Registro Público de Administradores de Consorcio.

Artículo 2°.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán enviar vía correo electrónico a los copropietarios, las liquidaciones de expensas en formato digital, efectuadas en conformidad con lo previsto en el artículo 1° de la presente, acompañando la diligencia de todos los comprobantes respaldatorios, y el cual estará disponible en la página web del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el área de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor, en el espacio dedicado al Registro Público de Administradores de Consorcio.

Artículo 3°.- Dispóngase que los Administradores de Consorcios deberán extender los recibos de pago de expensas según las pautas establecidas en el modelo único digital de recibo de pago, conforme el Anexo II que forma parte integrante de la presente.

Artículo 4°.- Establézcase un plazo de 60 días desde la publicación de la presente para que los Administradores de Consorcios adecuen la liquidación de expensas y la emisión de los recibos de pagos digitales conforme el procedimiento previsto en los artículos precedentes.

Artículo 5°.- La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor pondrá a disposición en el sitio oficial del Registro Público de Administradores los modelos digitales indicados en los artículos precedentes.

Artículo 6°.- Dispóngase que todos los ingresos y/o egresos del consorcio deberán efectuarse en forma bancarizada, a través de las cuentas bancarias que posea el consorcio.

Artículo 7°.- Facúltase a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor a realizar acciones y medidas que fomenten una relación racional y adecuada entre el consorcista, el Consejo de Administración y el Administrador de Consorcios.

Artículo 8°.- Regístrese. Fecho, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, remítase a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor. Cumplido, archívese. Macchiavelli