



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

### DISPOSICIÓN N.º 1146/DGDYPC/24

Buenos Aires, 23 de febrero de 2024

**VISTO:** La Ley N° 941 (texto consolidado según Ley N° 5.666) y su Decreto Reglamentario N° 551/2010, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que, con fecha 3 de diciembre de 2002, se sancionó la Ley N° 941 (texto consolidado según Ley N° 5.666) que creó el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal a cargo de la máxima autoridad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en materia de defensa de los consumidores y usuarios;

Que, posteriormente en concordancia con el espíritu de dicha Ley, se dictó el Decreto Reglamentario N° 551/2010, mediante el cual se designó a la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor como Autoridad de Aplicación, con las facultades de vigilancia, contralor y aplicación de las disposiciones establecidas en dicha normativa;

Que, asimismo, dicho reglamento faculta al titular de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor a dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la correcta implementación y aplicación de la Ley N° 941 y concordantes;

Que, el artículo 10 de la Ley N° 941 establece el detalle de la información que debe contener la liquidación de expensas que los administradores deben remitir a los consorcistas.

Que, dado que el ejercicio del derecho de información del consorcista es un derecho fundamental que debe ser garantizado por el administrador de consorcio, resulta necesario adoptar medidas que permitan a los consorcistas poder contar con elementos adicionales que faciliten el acceso ágil y rápido a los comprobantes de aplicación de los fondos ingresados al consorcio y a la información atinente al consorcio en general, como así también dotar de mayor transparencia la gestión de los administradores de consorcios de propiedad horizontal, cuya actuación pueda ser sometida al debido control por parte de la autoridad de aplicación.

Que, en este mismo sentido, el artículo 9 inciso f) de la Ley 941 establece, no solo la obligatoria conservación de la documentación perteneciente al consorcio a cargo del administrador, sino también la obligación de garantizar a los consorcistas el libre acceso a la misma.

Que, de esa forma deviene oportuno y necesario implementar una modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas contemplado por el Disposición N° 856/DGDYPC/2014 modificada posteriormente por la Disposición N° 1494/DGDYPC/2014.

Que en tal sentido, corresponde impulsar la adecuación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) formulario actualmente obligatorio que establece los conceptos, estados y prorrateo de gastos mensuales, en el cual el administrador de consorcio deberá incorporar un código QR o un link/hipervínculo que deberá estar impreso de forma visible en el formulario mencionado precedentemente, que permitirá dar acceso inmediato a toda la



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

documentación que tenga directa relación con la liquidación de expensas del periodo a cancelar por parte de los consorcistas.

Que, en esa misma línea, el artículo 10 inciso d) de dicha Ley establece que la liquidación de expensas debe contener en forma obligatoria el nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.

Que, por su parte, el artículo 10 inciso d) del Anexo del Decreto 551/10 establece que dicha "obligación puede ser cumplimentada acompañando copia del recibo de sueldo correspondiente. En caso de existir deudas, moratorias y/u otra situación irregular respecto a los aportes y contribuciones, debe ser consignado con su fecha, monto, número de cuota o plan correspondiente."

Que, en este sentido, corresponde exigir a los administradores de consorcios que, en forma obligatoria incorporen en el formulario de liquidación de expensas, el link de acceso al portal de la AFIP que permite acceder a la información acerca del estado de los pagos realizados en concepto de aportes y contribuciones a la seguridad social de los empleados en relación de dependencia del consorcio. Ello con el objeto de facilitar a los consorcistas el ejercicio del derecho de información mediante el acceso directo al portal de la AFIP que exhibe el estado de los pagos efectuados por dichos conceptos.

Que, de tal modo, la liquidación de expensas deberá contener en forma visible el siguiente link de acceso al portal de la AFIP, aclarando que el mismo permite el acceso directo, sin clave fiscal y con el CUIL del empleado en relación de dependencia del consorcio, a los datos acerca del estado de los pagos efectuados correspondientes a los aportes y contribuciones a la seguridad social:  
<https://www.afip.gob.ar/aportesonline/>

Que, asimismo, el artículo 15 inciso d) establece que el incumplimiento de dicho recaudo por parte del administrador de consorcio importa la comisión de infracción a la Ley N° 941, siendo dicha conducta pasible de aplicar las sanciones previstas en el artículo 16 de dicha norma.

Que, por último, las medidas adoptadas durante la pandemia de COVID 19 determinaron que, por obvias razones, muchos administradores de consorcios ofrecieran a los consorcistas la opción de remitir la liquidación de expensas mediante formato digital. En este sentido, la experiencia adquirida indica que en la actualidad muchos consorcistas continúan optando por recibir la liquidación de expensas en el correo electrónico fijado a tal efecto. Es por tal motivo que, dados los usos y costumbres adquiridos, corresponde ratificar la validez del envío a los consorcistas de la liquidación de expensas mediante formato digital.

Por ello, y en uso de las facultades que le son propias,

### **EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCION AL CONSUMIDOR DISPONE:**

Artículo 1º: Introdúzcase como modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contemplado por el artículo 2º de la Disposición N° 856/DGDYPC/2014 modificado también por la Disposición N° 1494/DGDYPC/2014, la incorporación de un código QR o un link/hipervínculo que deberá generar el propio administrador de consorcios, el cual deberá encontrarse



## Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

---

impreso de forma visible en la liquidación de expensas, a fin de permitir el acceso a la documentación que tenga directa relación al periodo para su cancelación por parte de los consorcistas. El administrador deberá generar una base de datos que contendrá escaneada la documentación relacionada a la liquidación de expensas, en formato PDF a los efectos que, a través de la lectura del código QR o del link/hipervínculo los consorcistas tengan acceso inmediato a la misma para verificar la aplicación de los fondos ingresados al consorcio. La base de datos que el administrador de consorcios está obligado a generar, deberá ser actualizada de forma mensual de acuerdo a las liquidaciones de expensas que se vayan liquidando en los sucesivos periodos, debiendo incorporar todos los comprobantes respaldatorios de la liquidación de expensas dentro de los 15 días corridos de efectuado el cierre del período.

Artículo 2º: Introdúzcase como modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contemplado por el artículo 2º de la Disposición N° 856/DGDYPC/2014 modificado también por la Disposición N° 1494/DGDYPC/2014, la incorporación, en forma visible, del siguiente link de acceso al portal de la AFIP, aclarando que el mismo permite el acceso directo, sin clave fiscal y con el CUIL del empleado en relación de dependencia del consorcio, a los datos acerca del estado de los pagos efectuados correspondientes a los aportes y contribuciones a la seguridad social: <https://www.afip.gob.ar/aportesonlinea/>

Artículo 3º: La adecuación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I (IF-2014-09041009-DGDYPC) contenida en los artículos 1º y 2º deberá ser implementada en un plazo de 60 días a partir de la firma de la presente disposición. En caso de no verificarse su cumplimiento, los administradores serán pasibles de las sanciones establecidas por el artículo 16 de La Ley 941 por incumplimiento al artículo 15 inciso d) de la mencionada norma.

Artículo 4º: Ratifícase la validez del envío de la liquidación de expensas a los consorcistas mediante formato digital dirigido a la dirección de correo electrónico fijada por estos últimos.

Artículo 5º.- Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, Archívese.

**Traboulsi**