

DISPOSICION 856/DGDYPC/14
MIS EXPENSAS – EXPENSAS CLARAS III
MODELO UNICO DE LIQUIDACION Y RECIBO DE PAGO

Buenos Aires, 3 de abril de 2014

VISTO:

La Constitución Nacional, la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Ley Nacional N° 25.675, la Ley N° 941, modificada por las Leyes N° 3.254 y N° 3.291, el Decreto reglamentario N° 551/10, la Disposición 2.450/DGDYPC/2013 y,

CONSIDERANDO:

Que con fecha 07 de agosto de 2013 se sancionó la Disposición N° 2.450/DGDYPC/13, por medio de la cual se aprobaron las pautas y condiciones generales que debía contener el modelo único digital de liquidación de expensas, como así también, la información que debía constar en el formato impreso;

Que a efectos de unificar las pautas y los criterios dispuestos en la normativa vigente, corresponde aprobar modelos únicos para la confección de las liquidaciones de expensas y recibos de pagos, que cuenten con la información legalmente requerida, lo que permitirá facilitar la tarea de los administradores de consorcios, como así también, su control por parte de los copropietarios coadyuvando a una mayor transparencia;

Que para ello, los modelos únicos se encontrarán a disposición de los interesados en el sitio web oficial del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal, a partir de la entrada en vigencia de la presente;

Que esta Dirección General resulta competente para dictar la presente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 551/10, el cual designa a la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor como autoridad de aplicación de la Ley N° 941 - texto conforme Leyes N° 3.254 y 3.291-, quedando facultada para dictar las normas instrumentales e interpretativas necesarias para la mejor aplicación del citado régimen legal y su reglamentación;

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

Que, asimismo el artículo 15° de la mencionada ley, establece las infracciones de las cuales puede ser pasible el administrador, 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, en virtud de la experiencia recogida desde la modificación de la Ley N° 941, el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal dependiente de esta Dirección General, corroboró que las denuncias por liquidación de expensas deficientes, en clara contraposición con lo estipulado por el artículo 10° de la mencionada ley, son las infracciones mayormente atribuidas a los administradores;

Que, en menor porcentaje, pero no menos importante, se corroboran incumplimientos en cuanto a los recibos de pagos de expensas conforme el artículo 9° de la Ley N° 941;

Que, de igual modo, los comprobantes de los gastos liquidados, en la mayoría de los casos denunciados, no se encuentran a disposición de los consorcistas;

Que en virtud de ello, se desprende que los requisitos dispuestos en el artículo 9° y 10° de la Ley N° 941, respecto de la información obligatoria que deben contener las liquidaciones de expensas y los recibos de pago, como así también los deberes de los administradores referidos a la precepción de expensas, constituyen condiciones necesarias pero no suficientes para asegurar los derechos de los consorcistas;

Que, asimismo, la implementación de la presente se enmarca en el cumplimiento de mandatos constitucionales. Así, la Constitución Nacional, en su artículo 41 prescribe que “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras...Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales“;

Que, por su parte, la Constitución de la Ciudad, en su artículo 26 prescribe que “El ambiente es patrimonio común. Toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras.”. Por su parte, en su artículo 104 inc. 27, entre las facultades y atribuciones del Jefe de Gobierno, señala las de preservar, restaurar y mejorar el ambiente, los procesos ecológicos esenciales y los recursos naturales, reduciendo la degradación y contaminación que los afecten, en un marco de distribución equitativa;

Que, por otra parte, la Ley Nacional N° 25.675, denominada Ley General del Ambiente, establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación

del desarrollo sustentable. Entre los objetivos con los que deberá cumplir la política ambiental nacional, señala el de asegurar la preservación, conservación, recuperación y mejoramiento de la calidad de los recursos ambientales, tanto naturales como culturales, en la realización de las diferentes actividades antrópicas;

Que, a la vez, esta acción comprende la ejecución de una política tendiente a dar cumplimiento con el compromiso asumido a través de la Ley N° 2.903, por la que se adhirió a la “Carta de la Tierra“, aprobada por la Comisión de la Carta de la Tierra en la reunión celebrada en las oficinas centrales de UNESCO en París en marzo de 2000;

Que, ello en tanto el cumplimiento de la presente conlleva, en parte, un intento de desalentar el uso indiscriminado de papel, por cuanto establece el correo electrónico como forma general de envío de las liquidaciones de expensas, salvo disposición en contrario de los copropietarios;

Que, de esta manera, resulta menester dictar normas instrumentales pertinentes a efectos de asegurar el cabal cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 941 y sus modificatorias.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas,

EL DIRECTOR GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

DISPONE

Artículo 1°.- Deróguese la Disposición N° 2.450/DGDYPC/2013 y toda otra norma contraria a la presente.

Artículo 2°.- Apruébese el Modelo Único de Liquidación de Expensas y el Modelo Único de Recibo de Pago de Expensas, que como Anexos I (IF-2014-4092332- DGDYPC) y II (IF-2014-4092411-DGDYPC) forman parte integrante de la presente Disposición.

Artículo 3°.- Los Administradores de Consorcios deberán realizar la liquidación de expensas de los consorcios que administran conforme al Anexo I de la presente Disposición.

Artículo 4°.- Los Administradores de Consorcios deberán enviar a los copropietarios las liquidaciones de expensas, efectuadas conforme al Modelo Único de Liquidación de Expensas, a través de los siguientes medios:

- a) Adjunto a un correo electrónico, o;
- b) Incrustado en un correo electrónico en formato HTML, o;
- c) Disponible en un sitio web de acceso exclusivo de los propietarios correspondientes en el cual se la pueda visualizar, descargar e imprimir. En este caso deberá ser enviado, al

momento de su generación, un correo electrónico comunicando su emisión con el vínculo correspondiente, o;

d) Cualquier otro medio digital.

Artículo 5°.- Los Administradores de Consorcios quedan exceptuados del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° de la presente Disposición, cuando los copropietarios, individualmente o por medio de asamblea, soliciten expresamente el envío de la liquidación de expensas en soporte papel. En ningún caso podrán apartarse del Modelo Único de Liquidación de Expensas establecido por la presente Disposición.

En aquellos casos en que la Asamblea de Copropietarios solicite el envío de la liquidación de expensas en soporte papel, cada copropietario individualmente podrá requerir el envío de la liquidación por alguno de los medios previstos en el artículo 4° de la presente Disposición.

Artículo 6°.- Los Administradores de Consorcios deberán extender recibos de pago de expensas conforme al Anexo II de la presente Disposición.

Artículo 7°.- Los Administradores de Consorcios tendrán a disposición de los copropietarios los comprobantes respaldatorios de pago conforme a lo previsto en el artículo 9° inc. f.- de la Ley N°941.

Artículo 8°.- Los copropietarios, individualmente o por medio de asamblea, podrán requerirle al Administrador de Consorcio el envío de los comprobantes respaldatorios de pago.

El envío se hará sólo a solicitud expresa de los copropietarios y dentro de los 30 días corridos de efectuado el requerimiento.

Artículo 9°.- Los Administradores de Consorcios deberán enviar a los copropietarios, o a quien éstos autoricen de forma expresa, los comprobantes respaldatorios de pago a través de los siguientes medios:

a) Adjunto a un correo electrónico, o;

b) Incrustado en un correo electrónico en formato HTML, o;

c) Disponible en un sitio web de acceso exclusivo de los propietarios correspondientes en el cual se la pueda visualizar, descargar e imprimir.

En este último caso deberá ser enviado, al momento de su generación, un correo electrónico comunicando su emisión con el vínculo correspondiente. Los comprobantes de un período podrán presentarse en archivos independientes o agrupados. El formato del archivo que contenga los comprobantes respaldatorios de pago será cualquiera de los formatos web que interpretan los navegadores o en su defecto formato PDF.

Artículo 10°.- Los Administradores de Consorcios quedan exceptuados del envío de los comprobantes respaldatorios de pago en formato digital cuando los copropietarios individualmente soliciten su envío en soporte papel. La entrega se realizará en las unidades funcionales de quienes la soliciten a costa del copropietario.

Artículo 11°.- La Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor pondrá a disposición en el sitio web oficial del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal (www.buenosaires.gob.ar/consorcios) los Anexos I y II aprobados por la presente Disposición.

Artículo 12°.- Establézcase que a partir de los sesenta (60) días de la publicación en el Boletín Oficial de la presente, los Administradores de Consorcios deberán adecuar la liquidación de expensas, la emisión de los recibos de pago de expensas y el envío de comprobantes respaldatorios de pago a lo previsto en los artículos precedentes.

Artículo 13°.- Regístrese. Fecho, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos, comuníquese a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana.

Cumplido, archívese. Aoun

