

Ciclo de Actualización en Administración de Consorcios de Propiedad Horizontal CPCECABA

Actualidad en la Administración de consorcios
Martes 08/04/2025 - 10.00 a 11:00 hs.

El Administrador de consorcios y liquidación de expensas



Dra. B. Laura Colucci
Contadora especializada
en Prop. Horizontal



Rol del Administrador de consorcios



Definición y funciones principales

- ✓ Profesional encargado de la gestión operativa, administrativa y financiera de un edificio o conjunto habitacional.
- ✓ Representa legalmente al consorcio en distintos asuntos.
- ✓ Cumplimiento normativo: Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y otras regulaciones locales.
- ✓ Gestión económica: Elaboración del presupuesto, control de pagos y cobro de expensas.
- ✓ Supervisión de proveedores: Contratación de servicios (limpieza, seguridad, mantenimiento).
- ✓ Rendición de cuentas: Transparencia en los gastos y presentación de informes a los propietarios.

Rol del Administrador de consorcios



Relación con propietarios e inquilinos

- ✓ Mediación y resolución de conflictos entre vecinos o con proveedores.
- ✓ Comunicación clara y frecuente sobre temas relevantes (expensas, mantenimiento, reglamentos).
- ✓ Atención de reclamos y consultas, promoviendo una convivencia armoniosa.



RENDICION DE EXPENSAS MENSUAL

Cdra. Laura Colucci





MODELO “MIS EXPENSAS”

Mis expensas es un modelo único de expensas creado por el Gobierno de la Ciudad con el objetivo de unificar las pautas y que los criterios dispuestos en la liquidación de tus expensas se ajusten a la normativa vigente.



¿Qué va a permitir este formulario?

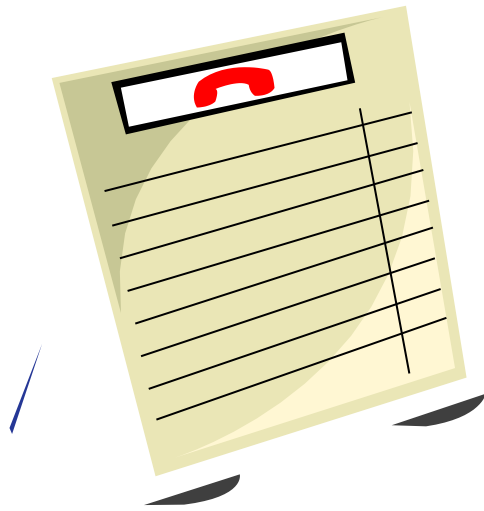
- ✓ Facilitará la tarea de todos los administradores de consorcios y permitirá a todos los vecinos efectuar el control de la administración, lo que implicará una mayor transparencia en cada detalle mensual.
- ✓ Los propietarios podrán recibir sus expensas con el detalle de las compras, los gastos y las contrataciones que realiza el administrador del consorcio.



¿Qué datos deben incluir Mis expensas?

- ✓ Remuneraciones al personal y cargas sociales
- ✓ Pagos por suministros, servicios y seguros
- ✓ Estado financiero
- ✓ Resumen de movimientos bancarios
- ✓ Estado patrimonial
- ✓ Formas de pago

Lo importante es transmitir claridad y transparencia.



¿Qué pasa si no cumplo con la plantilla?

- ✓ Los incumplimientos de los administradores en la forma de exponer gastos y recursos en CABA se encuentra regulado en el **art. 10 de la ley local 941 y sus modificatorias**, que conlleva la facultad de los copropietarios y locatarios a formular la respectiva denuncia ante el Registro Público de Administradores de la CABA.

¿Qué son las expensas y cómo se calculan?



¿Qué son las expensas?

- Son los costos compartidos entre los propietarios e inquilinos para el mantenimiento y funcionamiento del edificio o consorcio.
- Se dividen en dos tipos:
 - **Expensas ordinarias:** Gastos recurrentes (salarios del personal, luz, agua, limpieza, mantenimiento básico).
 - **Expensas extraordinarias:** Gastos eventuales o imprevistos (reparaciones estructurales, mejoras en el edificio, indemnizaciones). Las cuales debe ser especificadas en asamblea y figurar en el libro de actas.

¿Qué son las expensas y cómo se calculan?



¿Cómo se calculan?

1 Cálculo del total de gastos

- Se suman los costos operativos del mes (servicios, mantenimiento, sueldos, seguros, etc.).

2 Distribución según coeficiente de copropiedad

- Cada unidad paga un porcentaje según su tamaño y reglamento del consorcio.

3 Cálculo de montos individuales

- Se asigna el valor de expensas a cada unidad según el coeficiente de participación.

4 Revisión y publicación del detalle

- Se informa a los propietarios con transparencia y justificación de los gastos.

¿Qué son las expensas y cómo se calculan?

Factores que influyen en el monto de las expensas

- Tamaño y categoría del edificio.
- Costos de mantenimiento y reparaciones.
- Incremento en tarifas de servicios públicos.
- Morosidad de algunos propietarios (afecta el pago total).

¿Cuáles son los errores más comunes en las liquidaciones de expensas?

- ✓ Porcentuales no acorde a reglamento.
- ✓ Gastos mal imputados según destino de cada UF.
(Correspondencia con las distintas unidades funcionales, complementarias, sectores comunes de uso exclusivo y espacios guardacoches, según reglamentos)

¿Cuáles son los errores más comunes en las liquidaciones de expensas?

- ✓ El sueldo del encargado.

Cuáles son los motivos?

- ✓ Actualizaciones de escala
- ✓ Ítems variables en los recibos de sueldos.
- ✓ Sueldos realizados en Excel, de forma manual

¿Cuáles son los errores más comunes en las liquidaciones de expensas?

- ✓ Los intereses de unidades en mora

En el Código Civil existe el concepto de “anatocismo”, que es la prohibición de cobrar interés sobre interés.

Son errores frecuentes que tienen consecuencias económicas e incluso legales sobre los propietarios.

Otros errores comunes en las liquidaciones de expensas

- ✓ Falta de Número de factura y CUIT de los proveedores.
- ✓ Falta del número de UF al cual corresponde el trabajo.
- ✓ Falta de discriminación de los materiales y mano de obra en las facturas.
- ✓ Descripción poco clara de los trabajos efectuados.
- ✓ Falta de detalle de la financiación de los trabajos.
- ✓ Gastos Particulares pasados como gastos comunes.

¿ Cómo evitar los errores?

Antes de enviar la liquidación definitiva a los propietarios se recomienda:

- ✓ Realizar una lectura integral.
- ✓ Realizar una revisión entre pares. Control cruzado.
- ✓ Verificación y aceptación por un miembro del consejo.

El control es un elemento CLAVE en el proceso de la confección de la liquidación de expensas.

LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS - CÓDIGO QR

Por medio de la disposición DI-2024-1146-GCABA-DGDYPC, se reglamenta la modificación al Modelo Único de Liquidación de Expensas, Anexos I:



1. Debe incorporarse un código QR o un link, que deberá encontrarse impreso de forma visible en la liquidación de expensas, **con el objetivo de permitir a los consorcistas el acceso a los comprobantes que avalen los gastos que se están liquidando en el periodo informado.**

La administración está obligada a adjuntar a los gastos, deberán ser actualizados de forma mensual de acuerdo a las liquidaciones de expensas que se vayan liquidando en los sucesivos períodos, debiendo **incorporar todos los comprobantes respaldatorios de la liquidación de expensas dentro de los 15 días corridos de efectuado el cierre del período.**

2. Adicionalmente, se deberá agregar otro link con acceso al portal de la AFIP (sin clave fiscal y con el CUIL del empleado en relación de dependencia del consorcio) para que los consorcistas puedan acceder a ver el estado de los pagos efectuados correspondientes a los aportes y contribuciones a la seguridad social.

Cada consorcista (con usuario y contraseña), pueda acceder a verlos desde el portal de vecinos.

LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS - CÓDIGO QR

Por medio de la disposición DI- 2025-521-GCABA-DGDYPC, el 31 de enero de 2025 pasado cuyo objetivo fue la redacción de un manual de “buenas prácticas consorciales” que, en síntesis, describe los derechos y obligaciones de los consorcistas y administradores de consorcios brindando información sobre la legislación vigente en la materia.



Esta disposición establece en su artículo 2° que **a partir del día 1° de abril de 2025, será obligatoria la incorporación de dicho Manual de Buenas Prácticas Consorciales a la liquidación de expensas dirigida a los consorcistas junto con el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal de cada consorcio, mediante QR o hipervínculo o link o cualquier otro medio fehaciente, como por ejemplo correo electrónico.**

Y también es importante destacar que, 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.

LIQUIDACIONES DE EXPENSAS DIGITALES

ANÁLISIS FODA



FORTALEZAS

El envío de expensas es inmediato.
Se ahorra tiempo y papel.



OPORTUNIDADES

- Medios digitales de comunicación:
Mail, Google Drive, Whatsapp, Facebook,
- Medios digitales de recaudación:
Banca electrónica; Redes de pago link/pago mis cuentas



DEBILIDADES

Aquellas personas que no tengan facilidad para acceder a internet no recibirán la documentación



AMENAZAS

Posibles fallas / demoras en el funcionamiento de los sistemas y/o la conexión a internet

Muchas Gracias!

Cdra. Laura Colucci

