

**A LA COMUNIDAD DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS  
SUJETOS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL.  
ADMINISTRADORES, CONSORCISTAS Y DEMAS  
PROFESIONALES VINCULADOS .**

**RPAC - CONSEJOS DE IUSPROFILAXIS .  
(Prevención de riesgos legales y conflictos)**

**Octubre 2023**

**RPAC**

DIRECCIÓN PROVINCIAL  
DE PERSONAS JURÍDICAS

MINISTERIO DE JUSTICIA Y  
DERECHOS HUMANOS



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**

## 1- y AHORA LE DEBO FACTURAR AL CONSORCIO... ?

En el mundo de los administradores, y conforme lo han comentado las Cámaras del sector, esto es una pregunta recurrente, e incluso la hemos recibido en nuestro correo electrónico.

La preexistencia de una notable cantidad de monotributistas de categorías A y B , y la falta de control de los consorcistas, son antecedentes empíricos de esta situación que ahora se regulariza.

La Disposición 27/23 dispone que previo a extraer de la cuenta bancaria del consorcio los fondos, mediante una transferencia a una cuenta particular ( que demuestre trazabilidad) quien ejerce la administración DEBE emitir su factura electrónica a nombre del Consorcio. Si existe Consejo de Propietarios, se la deberá girar para conocimiento (no para pedir permiso) y si no existe Consejo, adjuntarla en la próxima liquidación de expensas al conjunto de la comunidad.

Si el Consorcio no posee CUIT, deben igualmente emitir una factura a un CUIT genérico que permite AFIP , detallando en concepto el nombre del consorcio.

### Aumento de honorarios del administrador:

Los administradores tienen 2 formas válidas de aumentarse los honorarios

- a) Por una decisión de la asamblea en cada caso.
- b) Por una autorización de ajuste automático, aprobada en asamblea , con debido computo de presentes y ausentes expresado en el acta , sustentado en un dato público que pueda ser fácilmente aplicado. En cualquier caso, deberá comunicar junto a las expensas , la razón y cálculo del aumento y la ubicación del dato para que los consorcistas lo puedan corroborar .
- c) Tener presente que los honorarios, no son un gasto corriente ni ordinario , sino que debe estar expresamente tratado como un punto de la asamblea (art 15 de la Ley 14.701)

## 2- INFORME ANUAL 2022-

Los administradores debían presentar el Informe Anual antes del 31/10/2023. Con las fechas electorales y los plazos para el desarrollo de las etapas, se le propuso a la DPPJ que ese plazo, por única vez , se traslade al 30/11/2023. Así se ha resuelto. Disposición 105/23 DPPJ

En ese informe, se concentra la misma información que, desde 2015, ley 14.701, los administradores deberían haber generado, ya que el articulado de la ley en materia de información, contratación y liquidación de expensas , estaba plenamente vigente ( no existía ninguna cautelar que esas obligaciones se hubieran suspendido; lo único que no existía, era el control estatal)

Se habilitará el formulario para su uso, a la brevedad.

## VENCIMIENTO DE ETAPAS DE INSCRIPCIÓN EN OCTUBRE (cumplimiento de los 90 días)

ETAPA 10. Partidos de San Martín, Tres de Febrero, José C Paz, Moreno, Merlo, Itzaingó, San Miguel, Morón, y Hurlingham. (vence el 08/10/2023)

ETAPA 11. Partidos de La Matanza, Lomas de Zamora, Avellaneda, Lanús, Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y Quilmes. (vence el 22/10/2023)

ETAPA 12. Partidos de Pergamino, San Nicolás, Ramallo, Baradero, San Pedro, Zárate, Campana, Capitán Sarmiento, San Andrés de Giles, Suipacha, Carmen de Areco, San Antonio de Areco y Arrecifes. (vence el 29/10/2023)

# Hasta pronto !!!

## RPAC

[informesrpac@mjus.gba.gob.ar](mailto:informesrpac@mjus.gba.gob.ar) (inscripciones)

[fiscalizacionesrpac@mjus.gba.gob.ar](mailto:fiscalizacionesrpac@mjus.gba.gob.ar) (denuncias)

RPAC

DIRECCIÓN PROVINCIAL  
DE PERSONAS JURÍDICAS

MINISTERIO DE JUSTICIA Y  
DERECHOS HUMANOS



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE  
**BUENOS AIRES**