



Acta de reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2

Siendo las 17.30 hs del miércoles 29 de mayo de 2024, se reúnen en forma presencial en la sede comunal de Pte. Uriburu 1022 CABA, los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo con la fecha normal y habitual convenida según estatuto del Consejo Consultivo de la Comuna 2.

Se ha convocado a la reunión mediante el grupo de WhatsApp de esta comisión y por email, instrumentos de comunicación, que ya utilizaba esta comisión con anterioridad.

Se hacen presentes a la convocatoria en el horario establecido, 17 miembros quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

- **Temas por desarrollar para la comunidad desde la comisión:** Se proponen diversos temas a tratar en agenda 2024 para las futuras reuniones de comisión de propiedad horizontal en forma presencial en lugar a determinar en el transcurso de la semana previa a cada reunión. Entre los temas propuestos se encuentra desinsectación en consorcios por la Unión de las Cámaras y Asociaciones de Buenos Aires en Manejo de Plagas Urbanas.
- **Participación de un miembro de la Junta Comunal en la Comisión:** La coordinadora explica a los integrantes de la comisión que en la primera reunión del Consejo Consultivo se aceptó que asista un miembro de la junta comunal, para lo cual se pide que los miembros voten si están de acuerdo con la presencia del miembro de la Junta Comunal. Antes de votar, los miembros pidieron aclaración sobre el objetivo de su presencia. Se les aclara que su función sería de escucha, pero sin voz ni voto, a lo cual el Sr. Raúl Arribas agrega, que participaría como vecino y tiene derecho. Consecuencia de la poca claridad en el tema, dado que hubo un integrante que dijo no le interesaba la participación, otro miembro dijo que lo acepta, otro miembro quiso mas aclaraciones para decidir y el resto de los miembros permanecieron en silencio, se volverá a consultar al Consejo Consultivo el motivo de la presencia del miembro de la Junta Comunal en la Comisión.
- **Temas desarrollados por los miembros de la Comisión:** en esta oportunidad contamos con la presencia del Dr. Darío Schwartz que expuso sobre los siguientes temas impositivos:
 1. ***Régimen informativo de expensas:*** Nos comenta que según Resolución General AFIP 3.369/2012 el administrador debe informar las expensas abonadas por mes en los inmuebles que cumplan los requisitos en forma simultánea: igual o mayor a 100 m2 (se adiciona cochera y baulera) y monto de expensa \$ 32.000.- (desde el 1-07-2022). Idéntica situación para los country, club de campo, club de chacra, barrio cerrado, privado y urbanizaciones privadas, donde cambia la superficie del inmueble a tomar en cuenta a 400 m2. Junto con esta



declaración jurada se informa datos del propietario, inquilino u ocupante del inmueble y CUIT del consorcio. Nos aclara que el propietario que posea mas de una UF, para este régimen se adicionan las UF como también, si el propietario tiene propiedades en distintos consorcios administrados por el mismo administrador.

2. *Requisitos para contratar proveedores:* Nos explica que deberíamos tomar en cuenta al momento de la contratación de proveedores para obras de envergadura que se traten en asamblea, donde el administrador debería brindar la siguiente información a los consorcistas: matrícula del contratista, descripción de materiales y mano de obra a utilizar, plazo de la obra/servicio, garantía y ART de los trabajadores involucrados. Para este último caso, nos explicó como buscar datos para verificar el contrato en la Superintendencia de Riesgos de Trabajo, en la pagina de AFIP encontrar los aportes de cargas sociales y en la pagina del Banco Central de la Nación, encontrar el estado de deudor bancario del proveedor. Además, como controlar en la pagina de AFIP los comprobantes emitidos por el proveedor (Factura electrónica tipo A, B o C y Ticket fiscal).
3. *Empresas tercerizadas:* En este caso, nos menciona los puntos que el administrador debe controlar cada mes en la contratación de empresas de limpieza y de seguridad, como el contrato firmado con el proveedor, altas y bajas del personal afectado ante AFIP, fotocopias de recibos de sueldo del personal, como también del formulario AFIP 931 de Aportes y Cargas sociales, presentación y pago de aportes sindicales, póliza de ART y seguro de vida colectivo obligatorio con la nómina en todos los casos.
4. *Régimen de retención y percepción sobre seguridad social:* Se presenta esta obligación sobre los pagos realizados a las empresas de limpieza (mayor a \$ 80.000.-) y las empresas de seguridad contratadas por el consorcio, se aplica el 6% de retención y el administrador lo retiene y lo deposita en AFIP, con lo cual ambos proveedores perciben un monto inferior junto al certificado de retención como comprobante del cumplimiento de la obligación por parte del consorcio como agente de retención.
5. *Régimen de retención de IVA:* Se aplica a las empresas de limpieza, de seguridad y de recolección de residuos domiciliarios, con facturación superior a \$ 17.000.- con una retención de 10,5% para responsable inscripto y 21% cuando no acredite condición fiscal.
6. *Retención de Impuesto a las ganancias:* Para los siguientes casos corresponde aplicar esta retención con las mismas circunstancias que los anteriores casos:
 - Locaciones de obra/servicios: Monto superior a \$ 67.170.- se retiene 2% sobre la factura,



- Enajenación de bienes muebles y bienes de cambio: Monto superior a \$ 224.000.- se retiene un 2% sobre la factura emitida,
- Profesiones liberales y oficios: Monto mínimo \$ 160.000.- según escala Resolución General AFIP 830/2000
- Encargado de edificios: para el periodo fiscal 2024, el mínimo no sujeto a retención es de \$ 2.340.000 mensual (15 SMVM)

7. *Situación del consorcio con el IVA*: Nos aclara que, en principio, por la Circular DGI 1299/1993 el consorcio de propietarios es consumidor final, por lo cual los proveedores le tienen que facturar sin discriminar impuestos. Sin embargo, se presentan otras situaciones a saber:

- IVA EXENTO: cuando el alquiler de la portería sea destinado a vivienda
- IVA Responsable Inscripto: cuando el alquiler de la portería se efectúe con destino comercial, se utilice la terraza para instalaciones de telefonía, la medianera para publicidad, el sótano para instalaciones de fibra óptica o cuando el consorcio posea locales o cocheras de propiedad del consorcio.

8. *Ingresos Brutos CABA*: Nos informa que en el último caso mencionado donde el consorcio sea Responsable Inscripto en IVA, además el consorcio tendrá que inscribirse en Ingresos brutos donde para actividad económica se gravara con una alícuota diferente de impuesto.

9. *Obligaciones fiscales ante AFIP*: Todas estas obligaciones impositivas estarán expuestas en expensas, dado que es un gasto mas que se genera para el consorcio a partir de las distintas actividades y a su vez, el no cumplimiento tanto en las no presentaciones de declaraciones juradas o en forma inexacta, producen sanciones como multas e intereses en caso del pago fuera de termino del vencimiento correspondiente a cada impuesto.

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 18.50 hs. dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Sra. Cecilia Vega
Coordinadora

Sra. Reyna Gómez de Marco
Coordinadora Suplente

Sr. Carlos Gaye
Secretario de Actas