

Buenos Aires, 19 de abril de 2024

Sr. Presidente de la

Honorable Cámara de Diputados de la Nación

Dr. Martín Alexis Menem

De nuestra mayor consideración:

Los gastos consorciales se incrementaron casi un 250 % interanual, según fuentes del sector. El continuo aumento de las expensas responde principalmente a la alta inflación mensual, generando ascensos en los costos de servicios como desinfección, mantenimiento de ascensores, limpieza y seguridad, contratados habitualmente por el consorcio y especialmente las paritarias de los empleados y sus cargas laborales. Y todavía falta que se reciban las facturas sin subsidios de luz, gas, agua y servicios sanitarios.

Según datos aportados por la plataforma ConsorcioAbierto entre más de 10.000 consorcios confirmaron que la expensa promedio en edificios (sin incluir deudas) en la ciudad de Buenos Aires promedia \$ 100.794 mensuales para marzo de 2024.

Por consiguiente, la morosidad es una preocupación constante, alcanzando un promedio del 35% cuando hace un año rozaba el 20 %. La morosidad no solo incrementa las expensas, sino que también puede llevar a aumentos superiores a la inflación en muchos consorcios, porque el total de los gastos del consorcio, la deben cubrir entre los que efectivamente pagan, sosteniendo a los que no pagan, para que el consorcio no aumente ni ingrese en deudas. Esta situación genera preocupación, ya que la falta de fondos afecta al funcionamiento del consorcio y repercute en todos los consorcistas, quedando postergados trabajos que hacen a la seguridad de los edificios y de los vecinos, al tiempo que el cumplimiento de numerosas normas.

Ante este panorama, es crucial que el administrador tome medidas para recuperar los pagos pendientes, con la necesidad de realizar gestiones judiciales ante los morosos, que incrementan las deudas aún más, y que no son una solución inmediata a los problemas. Estas situaciones llevan a juicios y remates de propiedades, con el consiguiente perjuicio para el consorcio y los copropietarios.

Los aumentos constantes en servicios básicos como luz, gas y agua están elevando exponencialmente el costo de las expensas, haciendo que muchas sean prácticamente impagables. En casos como el de AySA, que emite una sola factura para la totalidad del edificio, obliga a la comunidad consorcial a abordar el pago, aun el de aquellos copropietarios no hayan abonado las expensas. Se debe retornar a la emisión individual de facturas a cada copropietario para que cada uno se haga cargo de su servicio no descargando la responsabilidad por la morosidad que la empresa descarga en el consorcio. En el caso de consorcios con servicios centrales de agua caliente y/o calefacción con caldera a gas, ese consumo de gas es considerado industrial, con un

tarifario que no es del mismo costo que el consumo familiar, con lo que ese servicio tiene un costo mayor que se refleja mediante las expensas.

La mayoría de los copropietarios son jubilados, y en el 2023 las jubilaciones aumentaron un 140 % mientras que las expensas más del 250 %. Muchos edificios los encargados tienen mayor remuneración que los copropietarios individualmente.

Por eso es necesario buscar soluciones para disminuir todos los gastos, cargas laborales, impuestos, servicios, a fin de sostener la integridad del derecho a la vivienda y que se pierda por los gastos en expensas.

Para ello, presentemos este proyecto, a saber.

- a) Se declara exento a impuesto a los Créditos y Débitos Bancarios que represente un ahora del 1,2 de la masa consorcial.
- b) La ventas y locaciones de Servicios a los consorcios, se determinan en el 10,50 % en lugar del 21 %, con lo cual se reduce en total una reducción del total de las compras y servicios de un 8,68 %, Esto reduce, el consumo de servicios públicos de gas, luz, electricidad, seguridad, administración, servicios de mantenimientos y la provisión de todos los materiales de limpieza, ropa del personal, repuestos, materiales eléctricos, etc.
- c) Se eliminan de la facturación de los servicios domiciliarios, todos los adicionales que se fueron cargando a los servicios de luz, gas, agua, etc. no, siendo los consorcios sujetos pasivos de impuesto, tasas y contribuciones. Por ejemplo en Contribución Municipal, se reduce un 6,35 % , en tasas municipales algunas recargan estos servicios hasta un 30 %, el Fondo de Santa Cruz un recargo del 6 %, se elimina la transferencia de Impuesto a los Ingresos Brutos de los proveedores anteriores al prestador de servicios en Transporte y Distribución de Energía, se eliminan Tasas de Servicios Funerarios (el consorcio no tiene personas físicas) también las tasas de Bomberos Voluntarios (siguen aportando los copropietarios, pero el consorcio no) y de Seguridad Ciudadana, se eliminan de la facturación los Fondos Provinciales Compensadores de Tarifas y Fondos de Desarrollo Energético los Fondos Especiales para Grandes Obras, Desarrollo Energético o de Gas, los Fondos Fiduciarios Nacionales y Provinciales, las Tasas de Riego Agrícola, los Impuestos Provinciales a Servicios Eléctricos), en fin muchas tasas municipales que son arbitrarias y que surgen de la necesidad del municipio de la mala gestión en el cobro de Alumbrado Barrido y Limpieza. Tengamos por ejemplo, lo que pasan en la provincia de Buenos Aires, que la Cooperativa eléctrica con todos los plus, duplica el total de la factura al valor de consume eléctrico más IVA. Si bien es muy importante estas reducciones, depende de la cantidad de servicios centrales de cada consorcio pero que es fundamental reducirlo. Eliminar estas estás partidas, muchas irracionales, no deja sin fondos, porque solo alcanza a las facturas de los consorcios y no de los copropietarios. Además se coloca una limitación hacia el futuro para que no se sigan creando adicionales a las facturas de servicios domiciliarios, cuando el consorcio no sea sujeto activo del emolumento que se lo pretende actuar.

- d) Reducción de los aportes y contribuciones por eliminación de los regímenes de la Caja de Protección a la Familia del Convenio Colectivo de Trabajo (CPF), del Fondo para la Maternidad, Vida, Desempleo y Discapacidad (FMVDD), el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH) y del Seguro de Vida Entera.

Son prestaciones adicionales financiadas tanto por el empleador como por los empleados, que no existen en los demás convenios laborales y que en la situación crítica actual es necesario priorizar el derecho de mantener los gastos mínimos y críticos de los consorcios que generan Cajas que no se controla por organismos independientes y ajenos que defiendan los intereses de los usuarios de Consorcios. Para cuantificar, estas exorbitantes cajas se describen en el presente cuadro.

Cajas	Aporte Trabajador %	Contribución Empleador %	Total %
Caja de Protección a la Familia del Convenio Colectivo de Trabajo (CPF)	1,00	1,50	2,50
Fondo para la Maternidad, Vida, Desempleo y Discapacidad (FMVDD)	1,00	4,00	5,00
Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH)	0,00	0,50	0,52,
Seguro de Vida Entera	0,75	0,75	1,50
TOTAL	2,75	6,75	9,50

Vemos que casi un 10 % de los sueldos, entre aportes y contribuciones, se los llevan estas Cajas que siempre están en conflictos, y que genera muchos de los juicios a los Consorcios por mora y que se los recargan con honorarios judiciales estrepitosos (24,8 %).

Al eliminar estos regímenes los consorcios se ahorran un 6,75 % de las cargas laborales. El CPT es un seguro adicional a la cobertura del trabajador, el FMVDD cubre situaciones que el empleado de un consorcio lo puede cubrir con compañías de seguros mucho más económicas y que el empleador no tiene por qué costearlo, el SERACARH es un servicio pensado para la resolución adecuada de los conflictos entre trabajadores y empleadores de renta y horizontal que en los demás convenios laborales los presta el SECCLO (Servicio de Conciliación Laboral Obligatoria) es el organismo administrativo donde se dirimen todos los reclamos individuales y pluriindividuales sobre conflictos de derecho de competencia de la Justicia Nacional del Trabajo sin costos fijos adicionales para el empleador y el Seguro de Vida Entera en un aporte para una jubilación extra o retiro anticipado en cualquier momento que como el FMVDD lo puede contratar el empleado lo puede contratar más económico y no debería ser una carga para el empleador.

- e) Intervención del Poder Ejecutivo. Vemos que como la Justicia está llena de reclamos por falta de respuestas de estas Cajas se plantea en el proyecto una

intervención y auditoría de los últimos 5 años por parte del Poder Ejecutivo, la liquidación de los mismos en cabeza de los consorcios en función de lo que ellos han aportado. En consecuencia representa un ingreso futuro de los consorcios.

- f) Se otorga con el proyecto distintas opciones de contratación de empleados de consorcios, de acuerdo a lo que cada uno considere más adecuado a sus funciones y necesidades. La realidad pasa por encima de la exclusividad que pretende las actuales disposiciones debido a los elevados salarios que gestiona FATERYH sin una representación patronal. Por ello los consorcios contratan cooperativas de seguridad, empresas de seguridad electrónica, bajo el sistema de empleo de Personal de Casas Particulares, empresas de maestranzas o empresas con el régimen de la construcción para reparaciones. Con la siguiente propuesta, se le otorga la libertad al consorcio de contratar con diferentes regímenes y se evita que FATERYH demande a consorcios por contratar bajo en régimen a empresas de maestranza, debiendo pagar el doble. Todo ello va a redundar que en el futuro se vaya acomodando los costos para las nuevas contrataciones en los convenios que más le convenga, por los costos y las condiciones de cada uno.
- g) Bajo la premisa de priorizar la vivienda como elemento fundamental de la sociedad y garantizar el derecho a mantenerla, se colocan límites en las actualizaciones de las remuneraciones del personal de los consorcios.

Por gran parte de los copropietarios de propiedades horizontales son jubilados y pensionados y sus haberes previsionales fueron aumentando muy por debajo de los sueldos de los encargados de edificio en los últimos 20 años, se coloca un tope de aumentos de éstos que no pueden ser mayores que el 95 % de los aumentos promedio de los de tercer edad.

También se prohíbe todo pago a cuenta, anticipos y bonos especiales o asimilables, como ya es costumbre y que en las erogaciones de los consorcios, terminan siendo como un sueldo anual extra.

Por último, hasta el 2013, los encargados cobraban como plus por antigüedad un 1 % por año y a partir de ese año se duplicó al 2 % debido a la falta de una representación patronal y por el lobby político del sindicato que financiaba las campañas políticas del signo del Ministerio de Trabajo que lo aprobaba. Por ello si pone un tope del 1 % por año de antigüedad que se genera a partir de la sanción de la ley, con lo era originariamente, disminuyente los costos laborales un 1 % por año.

- h) Se crea el Concejo de Copropietarios como cuerpo provincial de representación de los Consorcios y poder negociar los convenios y paritarias de los sectores de sus empleados en forma equitativa desde el punto de vista de independencia y poder.
- i) Se determina un plazo razonable de 60 días para que la AFIP adecúe sus aplicativos a la presente ley.

- j) Por último se pide una promulgación con Ley de Orden Público debido a que toca derechos laborales adquiridos, o sea que se deberá aprobar con los 2/3 de cada Cámara.

Por todo ello, se solicita al Sr. Presidente de la H. Cámara el estudio de la presente iniciativa particular como beneficio de todos los que viven y alquilan en Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios al reducir en forma permanente los costos de las expensas.

Mart. Alberto Héctor Loyarte
Martillero Público, Corredor Inmobiliario y
Administrador de Consorcios
1149710393
albertoloyarte@gmail.com

Dr. Fernando Pedro De Gregorio
Contador Público y Martillero Público y
Corredor Inmobiliario
1167405373
ferdegre@yahoo.com.ar

REDUCCIÓN DE GASTOS DE EXPENSAS CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Artículo 1°.- Objeto. La presente tiene por objeto reducir cargas laborales, impositivas, eliminar gastos y partidas ajenas a los costos de los servicios domiciliarios en las liquidaciones de expensas de los consorcios de Propiedad Horizontal y conjuntos Inmobiliarios, a fin de garantizar el derecho de vivienda.

Capítulo I

Reducción de Impuestos Nacionales

Artículo 2°.- Exención de impuesto. Incorpórese como inciso d) del Artículo 2° de la Ley 25.413 el siguiente texto:

d) Los créditos y débitos en cuentas bancarias así como también los movimientos de fondos pertenecientes a la administración de expensas de Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios según el Título V y VI, Capítulo 1 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3°.- Reducción de tasa en IVA. Incorpórese como inciso l) del Artículo 28 de la ley N° 23.349 y sus modificaciones – Impuesto al Valor Agregado - .

l) Las ventas y las locaciones del inciso d) del artículo 3° que se efectúen a Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios según el Título V y VI, Capítulo 1 del Código Civil y Comercial de la Nación-

Capítulo II

Facturación de Servicios Domiciliarios a Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios

Artículo 4°.- Limitación en la Facturación. En los Servicios Domiciliarios de Provisión de Energía Eléctrica, de Gas, de Agua Potable y Servicios Sanitarios, se prohíbe incluir en la facturación respectiva, los siguientes conceptos o partidas:

- a) Impuestos y Contribuciones Provinciales
- b) Contribución Municipal y Tasas Municipales
- c) Fondos Provinciales Compensadores de Tarifas y Fondos de Desarrollo Energético
- d) Transferencias o efectos de Impuesto a los Ingresos Brutos sobre transporte y distribución.
- e) Ley 23.681: Fondo Provincial Provincia de Santa Cruz
- f) Fondos Especiales para Grandes Obras, Desarrollo Energético o de Gas
- g) Fondos Fiduciarios Nacionales y Provinciales
- h) Tasas de Riego Agrícola
- i) Impuestos Provinciales a Servicios Eléctricos
- j) Tasas de Servicios Funerarios o Bomberos Voluntarios o de Seguridad Ciudadana

k) Todo otro cargo nacional, provincial o municipal donde los Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios no sean sujetos de dichos emolumentos.

Artículo 5°. Vigencia. La limitación en la facturación de servicios domiciliarios de Provisión de Energía Eléctrica, de Gas, de Agua Potable y Servicios Sanitarios, determinado en el artículo precedente, es a partir del 1º día del segundo mes del de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la presente ley.

Capítulo III

Reducción de Cargas Laborales

Artículo 6°. Eliminación de regímenes. Se cancelan los siguientes regímenes sobre los Edificio de Rentas y los Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios *según el Título V y VI, Capítulo 1 del Código Civil y Comercial de la Nación*:

- a) Caja de Protección a la Familia del Convenio Colectivo de Trabajo (CPF) - (CCT 378/04 - FATERyH).
- b) Fondo para la Maternidad, Vida, Desempleo y Discapacidad (FMVDD) (CCT 378/04 - FATERyH).
- c) Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH) (CCT 378/04 - FATERyH).
- d) Seguro de Vida Entera (Res.100/2019)

Artículo 7°. Intervención y auditoría. El Poder Ejecutivo intervendrá dichos Caja (CPF), Fondo (FMVDD), Servicio (SERACARH) y Seguro de Vida Entera los administrará hasta la que se consuma la totalidad de los mismos, en función de los requerimientos cubiertos por los trabajadores aportantes y la redistribución a los consorcios aportantes.

Auditará las erogaciones y movimientos financieros de los 5 últimos años y publicará informes de gestión de los mismos trimestralmente.

Las deudas de los Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios a la fecha de la promulgación en los regímenes del artículo precedente, se otorgará un plan de pagos hasta en 12 meses a la tasa de intereses resarcitorios que cobra la AFIP, para sus planes de pago.

La Intervención del Poder Ejecutivo devolverá el remanente de los mismos, en proporción a los consorcios en función de los aportes efectuados durante el año 2023.

Artículo 8°. Opciones de Contrataciones. Los Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios según el Título V y VI, Capítulo 1 del Código Civil y Comercial de la Nación, podrán optar en contratar al personal según sus

funciones laborales principales de acuerdo a los siguientes convenios laborales o regímenes:

1. Convenio Colectivo 589/10 de Trabajo para los Trabajadores de Edificios de Rentas
2. Convenio Colectivo de Trabajo N°507/07 para el Personal de Seguridad de la República Argentina.
3. Convención Colectiva de Trabajo N° 76/75 la Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina.
4. Convenio Colectivo de Trabajo 281/96. Maestranza. Obreros y asociación de empresas de limpieza.
5. Convenio Colectivo de Trabajo 428/05 Empleados de Garajes y Playas de Estacionamientos
6. Monotributistas con seguro que cubra el desempeño de su prestación.

Estas opciones serán para las nuevas contrataciones de personal, a partir de la sanción de la presente ley, pudiendo tener diferentes convenios entre las nuevas contrataciones, de acuerdo a la naturaleza de las funciones laborales de cada consorcio y una vez que se opte en cada empleado se deberá mantener dicho régimen a cada uno. Continuarán con el mismo convenio optado por el empleador aún cuando cumplan transitoriamente otras funciones por cubrir licencias de otros trabajadores con el mismo u otro convenio.

Artículo 9°. Limitaciones en las remuneraciones de empleados de Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios.

- a) Los aumentos y actualizaciones de remuneraciones del personal de Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios en los diferentes convenios u opciones de contratación, no podrán exceder el 95 % del aumento anual que se le otorguen a los jubilados y pensionados del Sistema Integrado Previsional Argentino en dicho período.
- b) Se prohíbe todo pago a cuenta, anticipos y bonos especiales o asimilables.
- c) Las bonificaciones que se generen por antigüedad, no podrán superar del 1 % anual, generándose cuando cumple cada 12 meses desde contratación por parte de los Consorcios de Propiedades Horizontales y de Conjuntos Inmobiliarios o desde la sanción de la presente. Se computa la bonificación por antigüedad vigente a la fecha de la sanción de la presente en el mismo porcentaje que se venía liquidando.

Capítulo IV

Concejo de Copropietarios

Artículo 10°. Representación de los Copropietarios. Los gobiernos provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituirán un Concejo de Copropietarios para la representación del sector patronal en las paritarias y convenios colectivos que representan a los Consorcios.

Los integrantes del cada Concejo de Copropietarios deberán ser elegidos cada 2 años, la cantidad de integrantes, condiciones personales, duración y reelección lo determinaran cada jurisdicción.

Capítulo V

Disposiciones transitorias

Artículo 11. Actualización de AFIP. La Administración Federal de Ingresos Públicos adecuará los aplicativos y procedimientos en función de la presente ley, dentro de los 60 días de la sanción.

Artículo 12. Promulgación. La presente Ley es de Orden Público.

Artículo 13. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Mart. Alberto Héctor Loyarte
Martillero Público, Corredor Inmobiliario y
Administrador de Consorcios
1149710393
albertoloyarte@gmail.com

Dr. Fernando Pedro De Gregorio
Contador Público y Martillero Público y
Corredor Inmobiliario
1167405373
ferdegre@yahoo.com.ar