



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

E-465/22-23



Año de la soberanía nacional por las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa
el cuidado de las niñas, adolescentes y jóvenes

ENTRADA

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1º: Modifícase el artículo 8 de la ley 14.701 el que quedará redactado de la siguiente manera: "ARTÍCULO 8º.- *Obligaciones del Administrador:* Los Administradores de los inmuebles sometidos al Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal, en el ejercicio de sus funciones deben, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas por otras Leyes:

- a. Presentar una constancia del certificado de inscripción en el Registro, en la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria que se realice, a fin de considerar su designación o continuidad. Dicha constancia deberá ser presentada anualmente en la Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se realice en cada uno de los Consorcios que administra, junto con una copia de la presente ley.
- b. Ejecutar fielmente las decisiones adoptadas por la Asamblea de Copropietarios, conforme lo previsto en el reglamento de Copropiedad y lo dispuesto por la Ley 13.512 y la normativa vigente en materia laboral, previsional y tributaria, seguridad e higiene, seguridad edilicia y código de edificación.
- c. Asegurar al inmueble contra incendios y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros.
- d. Llevar en debida forma los libros de administración, de actas de asambleas y de registro de firmas de los copropietarios.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

- e. Llevar actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que debe ser exhibido al comienzo de cada Asamblea, a fin de que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten. El administrador una vez al año enviará una circular a los copropietarios para que actualicen los datos de la titularidad de dominio de la unidad funcional. En caso contrario, se autoriza al administrador a obtener la información a costa del copropietario reticente.
- f. Conservar la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas, inquilinos a cuyo cargo se encuentre el pago de expensas o apoderados de los copropietarios. El administrador debe otorgar la vista de la documentación en un plazo no mayor de 72 horas hábiles de la fecha en que se formuló la solicitud. El propietario podrá -con previo aviso- ser acompañado por un profesional, bajo su cargo y costa salvo, que sea una decisión asamblearia, en cuyo caso el costo estará a cargo del consorcio. La exhibición de la documentación no presupondrá rendición de cuentas individuales.
- g. Cuando los copropietarios, en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, lo dispongan por mayoría, se debe realizar una auditoría a través de un profesional contable. La negativa a realizarla u obstaculizar su avance es causal de remoción.
- h. Convocar a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias conforme a los Reglamentos de Copropiedad, bajo pena de nulidad, especificando lugar, día, orden del día y horario de comienzo. En la misma se adjuntará copia del acta de la última Asamblea realizada.
- i. El administrador no se verá obligado a cumplimentar ninguna decisión adoptada por la Asamblea de consorcistas, ni a realizar ninguna contratación de proveedores resuelta por ésta en cuanto fueren contrarias a las leyes y/o normativas vigentes. Asimismo deberá denunciar ante el Registro y los organismos competentes, toda



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

situación antirreglamentaria y las obras ejecutadas en el consorcio que administra sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes.

j. Atender a la conservación de las partes comunes y resguardar la seguridad del edificio, su estructura y la integridad física de las personas, garantizando que el personal que realiza tareas en forma habitual en los edificios que él administra, se capacitan anualmente en materia de higiene, seguridad y medidas de prevención contra incendios.

k. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los cinco (5) días, los libros y documentación relativos a su administración, conforme lo normado por el reglamento de copropiedad, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos. En caso que no estuviere establecido, la documentación será entregada al nuevo administrador designado.

l. El administrador no se verá obligado a cumplimentarlas si la decisión adoptada en la asamblea y la contratación de proveedores, es contraria a las leyes y/o normativas vigentes y estará obligado a informar esta decisión al registro. ”

Artículo 2º: Modificase el artículo 11 de la ley 14.701 el que quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTÍCULO 11.- De las liquidaciones de expensas:** Las liquidaciones de expensas contendrán:

a. Datos actualizados del titular o herederos de cada unidad, porcentual correspondiente, total a pagar por cada unidad, saldo anterior y actual al mes liquidado, intereses punitivos. Si los hubiere, se detallarán los depósitos judiciales efectuados en el mes anterior y los convenios de pago efectuados con propietarios deudores de expensas y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

- b. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., número de inscripción en el Registro).
- c. Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T.
- d. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior.
- e. El recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, detallando número de C.U.I.T., consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde.
- f. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- g. Listado de unidades funcionales en mora, indicando períodos y montos. Además, en el caso de los consorcios compuestos por menos de 100 unidades funcionales, también se deberá:
- h. Informar nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L, sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio.
- i. Detallar los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando nombre de la empresa, domicilio, número de C.U.I.T o C.U.I.L., número de matrícula, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y, en su caso, cantidad y número de cuotas que se abona.
- j. Detallar los pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fechas de vencimiento de la póliza y número de la cuota que se abona.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

k. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior. Será decisión asamblearia la apertura o no de una cuenta corriente a nombre del consorcio de propietarios y quiénes serán los firmantes y responsables de los fondos liberados. "

Artículo 3º: Modificase el artículo 13 de la ley 14.701 el que quedará redactado de la siguiente manera: "ARTÍCULO 13.- *Requisitos para contratar: Los administradores de consorcios no pueden contratar, ni someter a la consideración del consorcio, los presupuestos de provisión de bienes, servicios o realización de obras que no reúnan los siguientes requisitos:*

- a. *Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.*
- b. *Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.*
- c. *El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.*
- d. *Si se otorga o no garantía y, en su caso, el alcance y duración de ésta.*
- e. *El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.*
- f. *Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio. Los administradores deben exigir original de los comprobantes correspondientes y guardar en archivo copia de los mismos por el plazo mínimo de dos (2) años, salvo que la Asamblea de Copropietarios disponga uno mayor. En aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores, el/la administrador/a podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo, limitando la intervención a lo indispensable y*



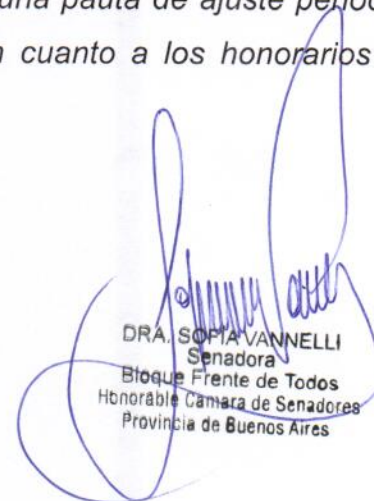
*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

sometiendo el resto a lo prescripto, con comunicación al consorcio de copropietarios. “

Artículo 4º: Modificase el artículo 15 de la ley 14.701 el que quedará redactado de la siguiente manera: “**ARTÍCULO 15.- De los honorarios:** Los honorarios del Administrador serán establecidos por la Asamblea de Propietarios y sólo podrán ser modificados con la aprobación de la Asamblea Ordinaria, o en su caso de la Extraordinaria convocada al efecto y por la mayoría dispuesta en el Reglamento de Copropiedad. A falta de disposición, se requerirá mayoría absoluta de los presentes. En todos los casos, la fijación del monto de los honorarios del Administrador constituirá un punto especial del orden del día y deberá ser considerada aparte del presupuesto de expensas. - Los mismos serán establecidos al momento de la designación y se establecerá una pauta de ajuste periódica. Lo sugerido por la Cámaras de administradores en cuanto a los honorarios será a título indicativo.”

Artículo 5º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.-



DRA. SOFIA VANNELLI
Senadora
Bloque Frente de Todos
Honorable Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

*Año de la soberanía nacional sobre las Islas Malvinas
Georgias del Sur y Sandwich del Sur y de la defensa y
el cuidado de las niñeces, adolescencias y juventudes*

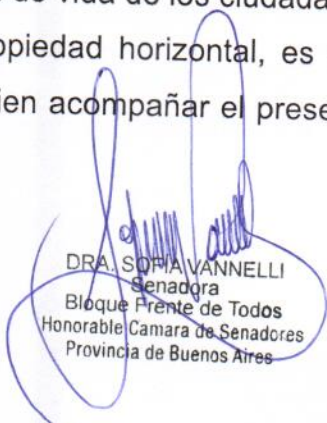
FUNDAMENTOS

La ley 14701 de la Provincia de Buenos Aires (B.O. 18/3/2015) creó el Registro público de administradores de consorcios de propiedad horizontal y regula la actividad de los administradores de consorcios.

El incesante incremento en la cantidad de habitantes de la provincia de Buenos Aires que han optado por vivir en edificios encuadrados en el régimen de propiedad horizontal, cuya construcción además se ha multiplicado exponencialmente en estos últimos años -sobre todo en el conurbano y las grandes ciudades-, impone la necesidad de actualizar dicho marco regulatorio en lo que respecta a aspectos de la administración de sus respectivos consorcios.

La propuesta que se impulsa deriva del análisis de la realidad por la que atraviesan los consorcistas ante los problemas cotidianos vinculados a cuestiones de índole laboral, tributaria, contractual, de seguridad e higiene, seguridad edilicia y societarias, en el ámbito del funcionamiento del Consorcio, como asimismo de las inquietudes, planteos y sugerencias puestas de manifiesto por distintas asociaciones y entidades intermedias que nuclean la actividad.

Entendiendo que las modificaciones a la ley formuladas implicarán además de una mejora en su aplicación un beneficio para la calidad de vida de los ciudadanos de la Provincia que viven sujetos al régimen de la propiedad horizontal, es que solicito a las Señoras y Señores Senadores tengan a bien acompañar el presente proyecto de ley.


DRA. SOPHIA VANNELLI
Senadora
Bloque Frente de Todos
Honorable Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires