



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

P R O Y E C T O D E L E Y

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA

REUNIDOS EN CONGRESO SANCIONAN

CON FUERZA DE LEY:

LEY DE DESREGULACIÓN DE EXPENSAS

ARTÍCULO 1°— Libertad de contrataciones. Modifíquese el Artículo 7° de la Ley 12.981 por el siguiente texto:

“Artículo 7°- Cada consorcio de propietarios tendrá la libertad de decidir si requiere el servicio de portería y asistencia de portería y determinará, en función de sus necesidades y capacidades, la cantidad de personal, sus horarios y funciones. No se homologarán ni registrarán convenios o acuerdos colectivos que contengan beneficios para organizaciones bajo ningún concepto, como servicio para la resolución de los conflictos entre trabajadores y empleadores”.

ARTÍCULO 2°— Exención del Impuesto a los Débitos y Créditos. Incorpórese el Inciso d) al artículo 2° de la Ley 25.413, con el siguiente texto:

“d) Los créditos y débitos en cuentas bancarias correspondientes a la administración de consorcios de propietarios”.



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

ARTÍCULO 3°— Cuentas Gratuita Consorcio de Propietarios. El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA establecerá las disposiciones necesarias para garantizar que las entidades bancarias ofrezcan a los consorcios de propietarios, cuentas sin costo de apertura ni de mantenimiento, como así también la bonificación de gastos de emisiones o reposiciones de chequeras y comisiones por movimiento en cuentas".

ARTÍCULO 4°— Exención del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los Alquileres de Propiedades del Consorcio. Incorpórese a las excepciones previstas en el Decreto 280/97, texto ordenado de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, sustituido por el artículo 1° de la Ley N° 23.349 y sus modificaciones, a los ingresos provenientes del alquiler de la unidad propiedad de los consorcios de propietarios.

ARTÍCULO 5°— Exención del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Servicios de Seguridad y Limpieza. Incorpórese a las excepciones previstas en el Decreto 280/97, texto ordenado de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, sustituido por el artículo 1° de la Ley N° 23.349 y sus modificaciones, a los servicios de seguridad y limpieza llevados a cabo en consorcio de propietarios, al considerarse esenciales para la adecuada conservación de los edificios.

ARTÍCULO 6°— Las inspección de los sistemas de incendio en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán realizarse anualmente y la reposición de los elementos por su fecha de vencimiento.



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

ARTÍCULO 7°— Queda prohibida la imposición de personal obligatorio bajo ningún concepto.

ARTÍCULO 8°— Se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherirse a los principios y objetivos de la presente ley.

ARTÍCULO 9°— Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lic. Marcela Marina Pagano
Diputada de la Nación



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022, en Argentina existen 15.699.016 viviendas particulares ocupadas. De estas, el 19,6% son departamentos, lo que equivale a aproximadamente 3.079.807 de viviendas en edificios. Si aplicamos el porcentaje de departamentos (19,6%) a esta cifra, podríamos estimar que, aproximadamente, unas 8 millones de personas viven en edificios.

Además, el Censo revela que el 69,9% de la población vive en viviendas propias, mientras que el 17,4% es inquilina.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las expensas registraron en enero de 2025 un incremento interanual del 150,62%, según datos del sitio especializado *ConsortioAbierto.com*. El valor promedio de expensas se ubicó en \$234.854 mensuales, lo que representa una carga significativa para propietarios e inquilinos.

La morosidad promedio en el pago de expensas alcanza el 35%, llegando incluso al 40% en algunos consorcios. Esta situación compromete seriamente la administración de los edificios, dificultando el pago de servicios esenciales y el mantenimiento general, lo que impacta directamente en la calidad de vida de los vecinos. Esta problemática evidencia la urgente necesidad de revisar y desregular el sistema de expensas, eliminando sobrecostos y cargos ocultos.

El relevamiento, que abarcó 11.000 consorcios, reveló que el principal componente del gasto es el sueldo del personal, que representa en promedio el 38% del total de expensas. En edificios pequeños (hasta 50 unidades) esta proporción asciende al 40%, mientras que en edificios grandes (más de 200 unidades) ronda el 14%. Esto



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

confirma que el servicio de portería constituye la mayor carga económica para los consorcios.

A esto se suman gastos operativos y mantenimiento: 26%, Edificios grandes: 56% por servicios como limpieza y seguridad, Servicios públicos: 14%, Administración y gestión: 9% y Mantenimiento extraordinario y obras: 6%

Se estima que en Argentina hay 80.000 porteros de edificios. A modo de ejemplo, en un edificio de 16 unidades funcionales (monoambientes y 2 ambientes) el salario por el servicio de la portería por medio turno, con menos de 10 años de antigüedad, en el mes de febrero de 2025 alcanzó el millón de pesos (incluyendo plus por retiro de residuos, clasificación de residuos y adicional cochera) y llegó al doble de salario, aquel que se desempeñó turno completo con 3 años de antigüedad en edificio de 18 pisos, sumando plus de jardinería y limpieza de pileta. Por la magnitud del inmueble hay que computar, aparte, el costo de ayudantes de limpieza.

Es por eso que el presente proyecto, reúne las recomendaciones de consorcistas y del prestigioso referente legal sobre Propiedad Horizontal, el Dr. Eduardo Awad, ex presidente del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, para reducir el impacto de las expensas.

A tal efecto se propone: eliminar la obligatoriedad de porteros y asistentes de portería, eximir a los consorcios del impuesto a débitos y créditos (ya que no deben ser tratadas como empresas porque nunca tendrán ganancias) y las transferencias son esenciales para transparentar la administración, cuentas consorcios sin costo de apertura y mantenimiento y excepción del IVA por el alquiler de las unidades de propiedad del Consorcio y por el pago de servicio de seguridad y limpieza, ya que



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

resultan esenciales.

Asimismo, elimina costos ocultos que se incluyen en paritarias como el servicio de resolución de conflictos para trabajadores y empleadores de renta y horizontal. Por ejemplo, SERACARH fue creado con la firma de los Convenios Colectivos de Trabajo N° 589/10 y 590/10 el día 16 de abril de 2009. Está compuesto por seis integrantes, tres por la parte sindical, de los cuales uno del Sindicato Único de Trabajadores de Renta y Horizontal (SUTERH) de la Ciudad de Bs. As. y GBA y los otros dos de la Federación Argentina de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERYH); y por la parte patronal, por la Asociación Inmobiliaria de Edificios de Renta y Horizontal (AIERH), de la Unión de Administradores de Inmuebles (UADI) y de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHYAI).

A ello se suman exigencias adicionales, como la colocación de obleas o la realización de controles de matafuegos periódicamente.

Por último, refuerza la idea de libertad de contratación, prohibiendo la imposición de personal obligatorio bajo ningún concepto. Por las razones expuestas, se solicita el rápido tratamiento y aprobación del presente proyecto de ley.

Lic. Marcela Marina Pagano
Diputada de la Nación