

PROYECTO DE LEY

Artículo 1° - Agréguese como Artículo 9 Bis del Capítulo II Obligaciones del Administrador de la Ley 941, que quedarán redactados de la siguiente manera:

“Artículo 9Bis: La rendición anual de cuentas que deben efectuar y presentar los Administradores de Consorcios de Propietarios de Edificios, deberá ser auditada contablemente y acompañar un informe referido a la gestión del administrador realizados por un Profesional de Ciencias Económicas matriculado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y su firma estar legalizada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 466. La misma deberá cumplimentar con los siguientes requisitos:

Inciso a: En un plazo no superior a sesenta (60) días de la fecha del cierre del ejercicio anual, el Administrador deberá llamar a Asamblea de Copropietarios, quien será la encargada de designar a el/los profesionales a los que se hace referencia en el artículo anterior. La Asamblea aprobará los honorarios profesionales y el plazo de ejecución de las tareas. El gasto que demande la labor profesional, tendrá carácter de ordinario.

Inciso b: El o los profesionales designados deberán tener total y absoluta independencia respecto del Administrador y de los copropietarios del Consorcio de Copropietarios, de acuerdo con las normas que regulan el ejercicio profesional. En el caso de tratarse de una sociedad de graduados, la independencia involucra a todos los socios del profesional designado, sin excepción.

Inciso c: la Asamblea podrá disponer la realización de los controles y la emisión de los informes, establecidos por períodos inferiores a un año si así lo considerara necesario.

Inciso d: No se encuentran incluidos en este artículo, los consorcios de propietarios que cumplan con las siguientes condiciones:

- 1) No cuenten con personal.
- 2) Carezcan de servicios centrales, calderas y ascensores.
- 3) Posean hasta dos plantas, incluyendo la planta baja.

Inciso e: El Administrador del consorcio estará obligado a poner a disposición del o de los profesionales actuantes, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días de la finalización del ejercicio anual, o del plazo determinado por la Asamblea una copia de su rendición de cuentas, debidamente firmada, con los elementos necesarios para desarrollar la labor encomendada, en particular y sin que la enumeración sea excluyente, los informes técnicos sobre los controles regulados por la normativa vigente en la Ciudad, los presupuestos de obras y mantenimiento edilicio, los libros obligatorios, la documentación respaldatoria de sus registros, y la lista completa de los juicios en los que el Consorcio sea parte, o tercero citado, así como de su estado procesal.

Inciso f : Los informes profesionales deberán estar referidos, entre otros, a los siguientes aspectos, sin que la enumeración resulte taxativa:

- a) Cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y de las resoluciones de las asambleas.
- b) Movimientos de fondos mensuales y del ejercicio.
- c) Detalle de deudores y acreedores, indicando su exigibilidad.
- d) Existencia y legalidad de los libros obligatorios.
- e) Cumplimiento de las normas laborales, previsionales y tributarias, sobre riesgos del trabajo, y las referidas a la facturación de terceros al Consorcio.
- f) Cumplimiento de las normas vigentes referidas a la conservación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones del edificio, en particular de: ascensores, calderas y generadores de vapor, tanques de agua potable (limpieza y desinfección), matafuegos e instalaciones contra incendio, frentes y balcones.
- g) Vigencia y cobertura de los seguros contratados, conforme a las normas en vigencia.

Artículo 2 - Incorpórase al artículo 10° Capítulo III de la Ley 941 el siguiente inciso:

“g) el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el Artículo 9 bis

Cláusula Transitoria- La presente modificación será de cumplimiento obligatorio a partir del primer ejercicio anual cerrado ciento ochenta días después de la publicación de la misma en el Boletín Oficial.

Artículo 3° - Comuníquese.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto surge de la solicitud formal realizada por el Consejo de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien mediante su Presidente Dr. José Escandell enviara a mi despacho un proyecto de modificación de la ley 941.

En el Capítulo II de la referida ley 941 establece las obligaciones del administrador de consorcios. En la actualidad el mandatario esta obligado a rendir cuenta cumpliendo con lo establecido Código Civil y Concs en el Art.1909 y conforme lo establezca el reglamento de Copropiedad.

Asimismo el Consejo de Profesionales de Ciencias Económicas manifestará que el trabajo arduo que desde el 2006 hasta la fecha, vienen desarrollando las Comisiones de Estudio de la Problemática de la Ciudad Autónoma de la CABA, de Legislación Profesional, de Estudios sobre Auditoria y de Subcomisión Administración de Consorcios de la Comisión de Actuación Profesional de Licenciados en Administración de nuestro Consejo, hacen que hoy planten la actual modificación a la ley 941.

El control de la gestión y la auditoria contable a cargo de graduados en ciencias económicas, conforme la Ley Federal N° 20.488, resultan imperiosos y necesarios dada la magnitud económica de los fondos involucrados en la administración de inmuebles residenciales y no residenciales.

Por otra parte, es necesario evitar la evasión fiscal en el orden local y nacional a través del control de la documentación respaldatoria de las compras y gastos realizadas por el Consorcio, verificando que las facturas o documentación equivalente recibidas cumplan con las normas impositivas.

El incumplimiento de las normas tributarias y en su caso el no pago de las contribuciones y aportes al Régimen Nacional de Seguridad Social y demás tributos afecta al Estado, pero es el consorcista, quien en definitiva se responsabiliza por las deudas fiscales, sociales, multas e intereses.

La dispersión observada en las expensas de los edificios con similares características y en una misma zona de la ciudad, es motivo de inquietud permanente de la ciudadanía. En nuestra opinión, esa distorsión se reduciría mediante la implementación de los controles contenidos en la modificación de la ley que proponemos.

El incumplimiento de las normas tributarias y en su caso el no pago de las contribuciones y aportes al Régimen Nacional de Seguridad Social y demás tributos no solo afecta al Estado, sino también al consorcista, quien es directamente el principal damnificado debido que es el responsable por las deudas fiscales, sociales, debiendo hacer frente al pago de multas e intereses por el incumplimiento.

Por lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto.