



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de LEY

Título: Inclusión de Organizaciones Representativas de Propietarios e Inquilinos en las Negociaciones Salariales del Personal de toda propiedad que registre relación con empleados regidos por el Convenio Colectivo de Trabajo N° 589/10 de la FEDERACIÓN ARGENTINA DE TRABAJADORES DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL (F.A.T.E.R. y H.).

Artículo 1: Objeto La presente ley tiene por objeto asegurar la participación de las organizaciones representativas de propietarios e inquilinos en las negociaciones salariales y paritarias del personal de toda propiedad que registre relación con empleados regidos por el CCT N° 589/10 de la F.A.T.E.R. y H., con el fin de garantizar que los intereses de todos los afectados sean considerados de manera justa y equitativa.

Artículo 2: Inclusión de Representantes Se incorporarán a las mesas de negociación salarial del Convenio Colectivo de Trabajo, N° 589/10 del personal de la (F.A.T.E.R. y H.) y de las cámaras empresariales correspondientes, a representantes de las organizaciones legalmente constituidas y representativas de propietarios e inquilinos. Estas organizaciones deberán estar inscriptas en el Registro Nacional de Asociaciones Civiles y cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente. La inclusión de estos representantes tendrá carácter consultivo, con derecho a voz y voto, garantizando una negociación equitativa y transparente. Dichas asociaciones estarán en el mismo plano que: la UNIÓN ADMINISTRADORES DE INMUEBLES, la ASOCIACIÓN INMOBILIARIA DE EDIFICIOS DE RENTA Y HORIZONTAL y la CÁMARA ARGENTINA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

Artículo 3: Derechos y Obligaciones de las Organizaciones

Representativas Las organizaciones mencionadas en el Artículo 2 tendrán los siguientes derechos y obligaciones: a) Derecho a participar activamente en las discusiones y negociaciones salariales. b) Derecho a votar en las decisiones relacionadas con los acuerdos salariales. c) Obligación de representar de manera fiel y transparente los intereses de los propietarios e inquilinos a los que representan. d) Obligación de informar regularmente a sus miembros sobre el progreso y resultados de las negociaciones.

Artículo 4: Procedimiento de Inclusión El Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social será responsable de: a) Convocar a las organizaciones representativas mencionadas en el Artículo 2 a participar en las mesas de negociación salarial. b) Proveer los recursos necesarios para garantizar la efectiva participación de estas organizaciones.

Artículo 5: Vigencia y Reglamentación Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo no mayor a 60 días a partir de su promulgación.

Artículo 6: Modificación de Normas Relacionadas Modifíquese el Convenio Colectivo de Trabajo 589/10 del personal de la F.A.T.E.R. Y H. para incluir las disposiciones de esta ley, garantizando así la representación de propietarios e inquilinos en las negociaciones paritarias.

Artículo 7: Disposiciones Transitorias Hasta tanto se reglamente esta ley y se ajuste el Convenio Colectivo de Trabajo correspondiente, el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social dictará las medidas necesarias para asegurar la participación inmediata de las organizaciones representativas en las negociaciones salariales en curso.



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

Artículo 8: Derogaciones Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ley.

Artículo 9: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

FIRMANTE: GERARDO MILMAN

Co- Firmantes:

- Silvana Giudici
- Héctor Stefani
- Martín Ardohain
- Sergio Capozzi
- José Núñez



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La presente iniciativa legislativa se fundamenta en la necesidad imperiosa de democratizar y hacer más transparente el proceso de negociación salarial del personal de toda propiedad que registre relación con empleados regidos por el CCT de la F.A.T.E.R. y H. La actual coyuntura económica de Argentina, caracterizada por una inflación descontrolada y el constante aumento en las tarifas de servicios públicos, ha colocado a los consorcios en una situación financiera crítica. Los propietarios e inquilinos, quienes finalmente soportan el impacto de estas decisiones, han sido históricamente excluidos de las mesas de negociación, donde se deciden incrementos salariales que afectan directamente sus bolsillos.

1. Contexto Económico y Social

En los últimos años, hemos observado un aumento vertiginoso en las expensas de los edificios residenciales. Factores como la escalada de tarifas de servicios básicos como luz, gas y agua, así como los aumentos en los salarios de que registre relación con empleados regidos por el CCT de la F.A.T.E.R. y H., han disparado los costos de mantenimiento. Esta situación ha generado una presión económica insostenible sobre los consorcios, llevando a un aumento significativo en la morosidad, que actualmente alcanza hasta un 40% en algunos casos.



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

2. Desigualdad en la Representación

El sistema actual de negociación salarial del personal de que registre relación con empleados regidos por el CCT de la F.A.T.E.R. y H., regulado por el Convenio Colectivo de Trabajo (CCT) de la F.A.T.E.R. y H., no incluye a las organizaciones que representan a los propietarios e inquilinos. Esta exclusión resulta en acuerdos que no siempre reflejan los intereses y capacidades económicas de quienes deben asumir estos costos. Es crucial que las voces de los propietarios e inquilinos sean escuchadas y tenidas en cuenta en estas negociaciones, dado que son ellos quienes financian las decisiones adoptadas en las mesas paritarias.

3. Democracia y Transparencia en las Negociaciones

La inclusión de organizaciones representativas de propietarios e inquilinos en las negociaciones salariales promoverá una mayor equidad y transparencia en el proceso. Esta medida no solo democratizará las decisiones, sino que también fomentará un diálogo más inclusivo y constructivo, donde se puedan considerar las realidades económicas de todos los actores involucrados.

4. Impacto Político y Social

Legislar sobre esta materia tiene un alto contenido político y social, pues aborda una problemática que afecta a millones de ciudadanos. Los consorcios de propietarios e inquilinos constituyen una parte fundamental del tejido social urbano, y sus dificultades reflejan las tensiones económicas más amplias del país. Al incluir sus representantes en las negociaciones salariales, estamos no solo respondiendo a una demanda justa y legítima, sino también fortaleciendo la confianza en nuestras instituciones democráticas.



“2024 Año de la defensa de la vida, la libertad y la propiedad”

5. Equidad y Justicia Económica

Este proyecto de ley es un paso hacia la justicia económica, buscando equilibrar las cargas y responsabilidades entre empleadores y empleados en un sector clave de la vida urbana. La participación de los representantes de propietarios e inquilinos garantizará que los acuerdos salariales sean sostenibles y justos, considerando las limitaciones financieras y las expectativas de todos los implicados.

En conclusión, la inclusión de las organizaciones representativas de propietarios e inquilinos en las negociaciones salariales del personal que registre relación con empleados regidos por el CCT del F.A.T.E.R. y H. es una necesidad urgente y justificada. Esta medida no solo busca aliviar la carga económica sobre los consorcios, sino también fortalecer la democracia y la transparencia en la toma de decisiones que afectan a una parte significativa de nuestra sociedad.

Por ello, instamos a esta Honorable Cámara de Diputados a aprobar este proyecto de ley, en aras de promover una mayor justicia y equidad en nuestro país.

FIRMANTE: GERARDO MILMAN

Co- Firmantes:

- Silvana Giudici
- Héctor Stefani
- Martín Ardohain
- Sergio Capozzi
- José Núñez