



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

PROYECTO DE LEY

DEROGACIÓN LEY N° 4803 Y SU MODIFICATORIA LEY N° 6004

Artículo 1°.- Se deroga la Ley N° 4803 y su modificatoria, Ley N° 6004, texto consolidado por Ley N° 6764.

Artículo 2°.- La derogación del artículo 1° importa el cese de la obligación de los administradores de consorcios de acreditar la asistencia del personal a la capacitación allí prevista y de acompañar el certificado respectivo a la declaración jurada establecida en el artículo 12 de la Ley N° 941, texto consolidado por Ley N° 6764. Desde la entrada en vigencia de la presente, la autoridad de aplicación no podrá exigir la presentación del certificado previsto en la normativa derogada. La autoridad de aplicación adecuará su reglamentación en consecuencia dentro de los sesenta (60) días de la entrada en vigencia de la presente.

Artículo 3°.- La presente ley no altera ni suspende las obligaciones vigentes en materia de higiene y seguridad laboral, prevención de incendios, planes de evacuación, seguros obligatorios y demás medidas de seguridad edilicia que emanan de la Ley Nacional N° 19.587 y su Decreto Reglamentario N° 351/79, del régimen de riesgos del trabajo (Ley Nacional N° 24.557) y de la normativa edilicia y de seguridad vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las que conservan plena vigencia, sin perjuicio de la derogación dispuesta en el artículo 1°.

Artículo 4°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Sra. presidente:

El presente proyecto tiene por objeto derogar la Ley N° 4803 y su modificatoria Ley N° 6004 (texto consolidado por Ley N° 6764), a fin de eliminar una carga económica onerosa, redundante y derivada de un diseño normativo que ha concentrado la prestación en un actor central del sistema, con impacto directo sobre los consorcios de propiedad horizontal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sin traducirse en una mejora proporcional y verificable de los niveles de seguridad.

La norma que se propone derogar obliga al personal dependiente de los consorcios de propiedad horizontal a concurrir cada dos (2) años a una capacitación en higiene, seguridad y prevención de incendios, e impone a los administradores la carga de acreditar dicha asistencia —acompañando el certificado correspondiente a la declaración jurada del artículo 12 de la Ley N° 941— cuya falta de cumplimiento puede dar lugar a las sanciones previstas en el artículo 16 de la misma ley, que van desde el apercibimiento hasta la exclusión del Registro Público de Administradores. La autoridad de aplicación es la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor.

La finalidad perseguida por la norma —la protección de la integridad física de propietarios, ocupantes y trabajadores de los edificios— se encuentra actualmente contemplada por otras disposiciones vigentes. Su implementación, en cambio, genera costos crecientes cuya proporcionalidad y eficacia adicional en materia de seguridad no se encuentran debidamente acreditadas.

Una prestación obligatoria altamente concentrada

El principal problema de la Ley N° 4803 no reside en su finalidad, sino en su estructura. La ley dispone que la capacitación debe ser dictada por una institución especializada reconocida por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación. En la práctica, ese diseño normativo ha derivado en una prestación altamente concentrada, con el Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para Trabajadores y Empleadores de Renta y Horizontal (SERACARH) como actor central del sistema de capacitación obligatoria. Dicho servicio se encuentra integrado por cámaras de administradores del sector y por la Federación Argentina de



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (FATERyH), entidades que también intervienen en la negociación colectiva de la actividad.

Se configura así una concentración fáctica derivada de una obligación legal, con un potencial conflicto de interés: actores que participan en la dinámica sectorial de empleadores y trabajadores perciben, a través de una estructura específica, el arancel de una capacitación que la propia ley torna obligatoria. La obligatoriedad estatal se convierte, en los hechos, en la garantía de una renta para una estructura prestacional altamente concentrada.

Un arancel con aumentos muy superiores a la inflación

Las consecuencias económicas sobre los vecinos son significativas. Conforme relevamientos sectoriales publicados para el período 2025-2026, el costo del curso habría pasado de \$70.000 en 2025 a \$180.000 por trabajador en 2026, lo que representa un aumento del 157% frente a las proyecciones inflacionarias disponibles para ese período, sensiblemente inferiores. En 2025, el arancel ya habría aumentado un 133,3% (de \$30.000 a \$70.000). Estos extremos, por su relevancia económica, deberán ser objeto de verificación durante el tratamiento legislativo y mediante requerimiento de información a la autoridad competente.

A ello se suma que los consorcios ya financian a esa misma estructura de manera mensual y obligatoria, a través de un aporte del 0,50% sobre la totalidad de las remuneraciones del personal. Arancelar por separado una capacitación cuya estructura institucional ya se sostiene con aportes compulsivos constituye, en los hechos, una duplicación económica de cargas obligatorias sobre el consorcista.

La magnitud del gasto

En cuanto a la dimensión agregada, según datos de la Secretaría de Trabajo, en 2025 se registró un promedio de 53.625 puestos de trabajo en la propiedad horizontal a nivel nacional, de los cuales el 89,1% se concentra en la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires. Sobre esa base, estimaciones sectoriales ubican la recaudación anual del prestador por este concepto en la Ciudad en torno a los \$6.900 millones, y calculan que, desde el inicio del régimen, el curso habría insumido a los consorcistas porteños una suma superior a USD 36 millones. Todo este costo se traslada de manera directa a las expensas, incrementándolas de forma sostenida y afectando por igual a propietarios y locatarios.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

En idéntico sentido, la norma impone a los administradores una carga administrativa adicional —coordinar, verificar y acreditar el cumplimiento de los cursos— que se traduce en mayor complejidad operativa, trámites adicionales y eventuales mayores costos de administración, con impacto igualmente directo sobre las expensas.

Redundancia normativa

Existe, además, redundancia normativa. Los contenidos exigidos por la capacitación —prevención de accidentes, incendios, primeros auxilios y planes de evacuación— ya se encuentran contemplados en el régimen general de higiene y seguridad en el trabajo, particularmente en la Ley Nacional N° 19.587 y su Decreto Reglamentario N° 351/79, al punto de que la propia Ley N° 4803 remite expresamente a ese plexo normativo.

A su vez, las Aseguradoras de Riesgos del Trabajo (ART), conforme la Ley Nacional N° 24.557 y su normativa reglamentaria, tienen obligaciones de asesoramiento, asistencia técnica y capacitación en materia de prevención de riesgos del trabajo. Por lo tanto, la capacitación prevista en la Ley N° 4803 se superpone con el régimen general de higiene y seguridad y con las acciones preventivas que ya corresponden al sistema de riesgos del trabajo.

Cabe agregar que las tareas de limpieza y la correcta separación de residuos forman parte de las condiciones propias del puesto y de la idoneidad básica exigible para su desempeño, sin que ello justifique necesariamente la imposición de una capacitación específica y arancelada a cargo del consorcio.

Una carga desproporcionada e inequitativa

A lo anterior se suma la desproporcionalidad de la medida, que se aplica de igual manera a grandes edificios con abundante personal y a pequeños consorcios con recursos limitados. Para estos últimos —que constituyen la amplia mayoría del parque edilicio de la Ciudad— el cumplimiento de esta obligación representa un gasto significativo en relación con su capacidad económica, generando un impacto marcadamente inequitativo.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

La seguridad permanece garantizada

Debe remarcarse con énfasis que la derogación de la Ley N° 4803 no implica desatender la seguridad edilicia. Por el contrario, y tal como lo consagra expresamente el artículo 3° del presente proyecto, los edificios continuarán sujetos al cumplimiento de la normativa vigente en materia de higiene y seguridad laboral, prevención de incendios, seguros obligatorios y planes de evacuación, así como a las capacitaciones y acciones preventivas que correspondan en el marco del sistema de riesgos del trabajo. La seguridad, en consecuencia, continúa siendo tutelada por ese plexo normativo, sin necesidad de imponer cargas específicas, redundantes y onerosas.

Consideraciones finales

La proliferación de obligaciones legales de este tipo responde a una lógica regulatoria expansiva que, bajo la apariencia de proteger al ciudadano, termina por asfixiarlo económicamente. Cada norma que impone una capacitación obligatoria, un registro adicional o una certificación periódica representa, en los hechos, una transferencia de recursos desde los particulares hacia intermediarios. El consorcio no es una empresa ni un organismo público: es una comunidad de vecinos que comparte gastos. Cargarla con obligaciones cuyo cumplimiento ya está garantizado por otros actores del sistema —las ART y la legislación nacional de higiene y seguridad— es redundante en el mejor de los casos, y oneroso e injusto en todos.

Reducir el costo de vivir en la Ciudad es una obligación política concreta. No alcanza con no crear impuestos nuevos: también resulta necesario eliminar cargas encubiertas, costos regulatorios redundantes y rentas garantizadas por el Estado que se acumulan en la vida cotidiana de los vecinos. Este proyecto es un paso en esa dirección.

Por los motivos expuestos, solicito la aprobación del presente proyecto de ley.