



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

228.049

Comisión: Gobierno

Fecha: 28/04/2016

VISTO

La necesidad de establecer mecanismos de transparencia en el pago y liquidación de expensas en razón del gran impacto que tienen sobre el precio final de las locaciones urbanas.

Y CONSIDERANDO

Que los copropietarios de los inmuebles son la parte más débil de la relación contractual siendo generalmente vulnerados en sus derechos y es necesario establecer mecanismos de protección.

Que ante los abusos e irregularidades que se plantean al momento de liquidar las expensas en el cual el copropietario no tiene comprobante de los gastos realizados por el administrador.

Que con fecha 14 diciembre de 2012 se sancionó la ordenanza 9008 que crea y regula el Registro de Administradores de Propiedad Horizontal, así como los procedimientos, infracciones y sanciones para quienes desarrollan la actividad.

Que la Ordenanza 9008 establece, en sus artículos 8° y 9°, las obligaciones de los Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en el ejercicio de sus funciones.

Que en aras de implementar los mandatos legales que surgen de la normativa citada, resulta conveniente regular y establecer pautas precisas y detalladas a los fines de optimizar y transparentar la relación existente entre los Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal, los Consejos de Administración y los Consorcistas.

Que, en tal sentido, es pertinente establecer un modelo único de liquidación de expensas y recibo de pagos, al igual que corresponde promover la implementación del envío de liquidaciones de expensas por mail y el envío digitalizado de todos los comprobantes respaldatorios.

Que en consonancia, y a los fines de unificar y estandarizar los pagos relativos a expensas, proveedores y servicios, resulta imprescindible que los mismos se realicen exclusivamente de manera bancarizada, eliminándose de este modo el pago en efectivo.

Que el nuevo sistema de liquidación de expensas contiene información detallada de los gastos de contratación y sueldos del personal, e incorpora datos que, por lo general, no se dan a conocer como por ejemplo: el estado patrimonial y los juicios que enfrenta el consorcio, entre otros.



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Que los locatarios de los inmuebles son la parte más débil de la relación contractual siendo generalmente vulnerados en sus derechos y es necesario establecer mecanismos de protección.

Por lo antes expuesto los concejales abajo firmantes presentan para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°. Los Administradores de Consorcios deben realizar la rendición de expensas de los consorcios que administran según las pautas establecidas en el Anexo I que conforman el “modelo único digital de liquidación de expensas”. El modelo podrá adecuarse a las condiciones de cada consorcio pero debe respetar sin excepción la información obligatoria que establece el artículo 9° de la Ordenanza 9008.

Artículo 2°. Los Administradores de Consorcios deben enviar a los copropietarios por correo electrónico las liquidaciones de expensas en formato digital, efectuadas de conformidad con lo previsto en el Artículo 1, acompañando la digitalización de todos los comprobantes respaldatorios.

Artículo 3 °. Los copropietarios individualmente o en conjunto podrán solicitar al administrador que sustituya el envío en formato digital por el de una versión impresa, solicitud que deberá constar por escrito o a través de un correo electrónico.

Artículo 4°. Los Administradores de Consorcios deberán extender los recibos de pagos de expensas según las pautas establecidas en el Anexo II que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 5°. Los ingresos y/o egresos del consorcio deberán efectuarse en forma bancarizada a través de las cuentas bancarias que posea el consorcio, salvo en los casos en que, de conformidad con el art. 8 inciso h de la ordenanza 9008 la administración sea en forma gratuita.

Artículo 6°. La Municipalidad de Rosario pondrá a disposición en el sitio web oficial (www.rosario.gov.ar) los modelos digitales indicados en los artículos precedentes.

Artículo 7°. Crease la mesa de coordinación de la presente Ordenanza la cual se encuentra constituida por un representante del Departamento Ejecutivo Municipal, un representante del Concejo Municipal de Rosario, un representante del Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Propiedad Horizontal (SUTERYH), un representante del Cámara



CONCEJO MUNICIPAL DE ROSARIO

Inmobiliaria de Rosario (CADEIROS) y un representante del [Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario](#) (CEIR).

Artículo 8°. Comuníquese con sus considerandos.