



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 9.679)

Concejo Municipal

Vuestra Comisión de Gobierno ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza de los Concejales Norma López, Eduardo Toniolli, Fernanda Gigliani, Juan Monteverde y Diego Giuliano, mediante el cual se establece que los administradores de consorcios envíen un modelo único de liquidación de expensas en formato digital.

Se fundamenta que: 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 correo electrónico 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.

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”.

La Comisión ha creído conveniente producir despacho favorable y en consecuencia propone 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 se detalla a continuación:

a. Datos del administrador (nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L., Nro. de inscripción en el Registro).

b. Datos del consorcio, con el Nro. de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (en caso de corresponder).



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

- c. Detalle de los ingresos y egresos del mes anterior y el activo o pasivo total.
- d. Nombre y cargo del personal del consorcio, indicando categoría del edificio, N° de C.U.I.L., sueldo básico, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalle de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio (en caso de corresponder).
- e. Detalle de los pagos por suministros, servicios y abonos a contratistas, indicando trabajo realizado, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.
- f. Detalle de pagos por seguros, indicando nombre de la compañía, número de póliza, tipo de seguro y número de la cuota que se abona.
- g. Detalle de los honorarios por administración, importe total y período al que corresponde, en caso de corresponder.
- h. En caso que existieran juicios por cobro de expensas o por otras causas en los que el Consorcio sea parte, se indicará en la liquidación mensual todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado.
- i. Incluir el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior (en el caso de corresponder).

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 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 la administración sea en forma gratuita.

Art. 6°.- La Oficina de Defensa al Consumidor pondrá a disposición en el sitio web oficial (www.rosario.gov.ar) los modelos digitales indicados en los artículos precedentes.

Art. 7°.- Facúltase a la Oficina de Defensa del Consumidor a realizar acciones y medidas que fomenten una relación racional y adecuada entre el consorcista, el Consejo de Administración y el Administrador de Consorcios.

Art. 8°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 15 de Diciembre de 2016.