



El pago de las expensas es fundamental para solventar el mantenimiento de los edificios.

Preocupa la falta de pago de las expensas

En el marco de la pandemia, los gastos comunes y extraordinarios en los edificios y complejos siguieron en caída y, a la par, se modificaron algunas operatorias.

COYUNTURA

Los gastos fijos de un consorcio son la base del mantenimiento de un edificio, por ende, son tan importantes como el pago de la renta de una unidad.

Básicamente, con las expensas se abona el servicio de limpieza, la luz de los espacios comunes, la seguridad, el mantenimiento de los ascensores y amenidades, el sueldo de porteros y administradores, entre otros ítems. Por ende, la falta (o atraso) de pagos perjudica el mantenimiento del edificio e incluso las mejoras programadas para que los habitantes cuenten con servicios de calidad.

“En Córdoba la situación es preocupante, es una tensión permanente al cierre de cada mes; antes de la pandemia había una deuda acumulada que rondaba entre el 25 y el 30 por ciento; en estos tres últimos meses en algunos casos aumentó y en otros se mantuvo”, afirma Carlos Ieno, administrador de consorcios con una vasta experiencia en el rubro.

Además, dice Nicolás Casas Díaz, titular de Casas Díaz Administración de Propiedades: “la morosidad causada por la pandemia, la situación económica del país en general y la confusión de

los decretos nacionales (por el confinamiento) complejizó más el tema, porque mucha gente interpretó el congelamiento de los alquileres y de las expensas cuando en realidad son conceptos diferentes”.

No obstante, cada consorcio tiene sus particularidades: el poder adquisitivo de quienes viven en el edificio, los servicios que tiene contratados, si es solo residencial o mixto (con oficinas), en este último caso el problema es mayor porque se resintió la recaudación.

En este escenario, “se ha podido afrontar el impacto de la morosidad en razón del no incremento de los principales gastos de los consorcios y por haber obtenido la Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP) por parte del Estado Nacional”, destaca Sebastián Viqueira, vicepresidente de la Cámara de Pro-

piedad Horizontal de Córdoba.

Principales cambios

Antes del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (Aspo) dispuesto por el Gobierno Nacional las expensas se abonaban por medio de rapipago y pago fácil, entre otros, y la liquidación se enviaba en formato papel. “Al ser digitalizado y el pago con tarjeta de crédito mejoró notablemente”, admite Ieno al tiempo que manifiesta que los pagos se fueron postergando, en algunos casos, hasta finales de cada mes.

Por otra parte, la nueva ley de alquileres establece que las expensas extraordinarias serán asumidas por los propietarios. Este aspecto deberá acordarse entre estos y sus inquilinos, porque los administradores no tienen injerencia en el asunto. “La nueva Ley de Alquileres hace alusión a que los inquilinos no deberían abonar las expensas extraordinarias pero nosotros (los administradores) solo nos limitamos a lo decidido en la asamblea que es quien en definitiva es la que aprueba ese gasto extra”, explica Ieno. Por su parte, Casas Díaz completa: “en Córdoba las expensas extraordinarias siempre las asumía el propietario”.

Desde la Cámara de Propiedad Horizontal de Córdoba y otras instituciones “estamos trabajando en un listado de casos, clasificando gastos ordinarios y extraordinarios”, finaliza Viqueira.



EL PORCENTUAL MÁS ALTO EN GASTOS QUE POSEE UN CONSORCIO EN GENERAL ES EL SERVICIO DE LIMPIEZA

Carlos Ieno (Administrador de Consorcios).



LA FALTA DE PAGO DE LAS EXPENSAS IMPOSIBILITA AFRONTAR LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO Y DE REALIZAR MANTENIMIENTO EDIFICIO

Sebastián Viqueira (Caph)



Sin el pago de las expensas se produce el corte de los servicios.