



Municipalidad de Rosario

CONVENIO DE COOPERACIÓN

Entre la **Municipalidad de Rosario**, representada en este acto el Sr. Intendente Municipal de Rosario, Dr. Pablo Lautaro Javkin, acompañado por el Sr. Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat, Dr. Nicolás Lisandro Gianelloni, con domicilio en calle Buenos Aires N° 711 de Rosario, por una parte y en adelante denominado LA MUNICIPALIDAD; El **Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe Sede Rosario**, representado en este acto por su Presidente Andrés Roberto Gariboldi y su Secretario Pedro Bernardo Sendon y en adelante denominada "COCIR", constituyendo domicilio a los fines del presente convenio en Balcarce 1765 de la ciudad de Rosario, por otra parte; y por otra parte la **Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe 2da Circunscripción**, representada en este acto por su Presidente, el Sr. Adolfo Jäger y por su Secretario, Pedro Guillermo Saporito y en adelante denominada "CPH", constituyendo domicilio a los fines del presente convenio en Córdoba 954, Planta Alta, Oficinas 4/5/6 de la ciudad de Rosario; se conviene celebrar el siguiente convenio específico de actividades, que estará sujeto a las siguientes cláusulas:

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Alquileres (N° 27.551), que modifica medularmente el instituto del contrato de locación, establece expresamente en su art. 8° que la parte LOCATARIA "NO debe responder al pago de las cargas y contribuciones que graven el inmueble NI DE LAS EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, ENTENDIÉNDOSE POR TALES AQUELLOS QUE SE VINCULAN A LOS SERVICIOS NORMALES Y PERMANENTES A DISPOSICIÓN DEL LOCATARIO, INDEPENDIEMENTE DE QUE SEAN CONSIDERADOS COMO EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS."

Que a la luz del nuevo art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCyC) sólo aquellos gastos centrales referidos a servicios normales y permanentes a disposición del locatario deben ser considerados como expensas comunes ordinarias, independientemente de la forma en que se encuentren liquidados por el administrador del consorcio y de lo regulado por el art. 2.048 del CCyC.

1

Dra. SILVINA SANTANA
Directora General
D. Gral. de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

Que la nueva normativa debe interpretarse conjuntamente con los arts. 1201 y 1207 del CCyC, que establecen la obligación en cabeza del LOCADOR de conservar el inmueble en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar toda mejora necesaria introducida en el interior de la vivienda. Es decir que deberá responder por todos los gastos de conservación tanto del inmueble como de las partes comunes del edificio. La parte LOCATARIA sólo tiene a su cargo los gastos de MERO MANTENIMIENTO.

Que el art. 1.934 del Código Civil y Comercial de la Nación define a la mejora de mero mantenimiento como "la reparación de deterioros menores originados por el uso ordinario de la cosa" (a cargo del inquilino) y a la mejora necesaria "como la reparación cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa" (a cargo del locador);

Que en las locaciones urbanas de vivienda de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, se despliegan múltiples vinculaciones jurídicas que involucran a locadores, locatarios, corredores inmobiliarios y administradores de consorcios:

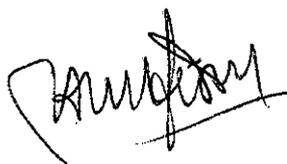
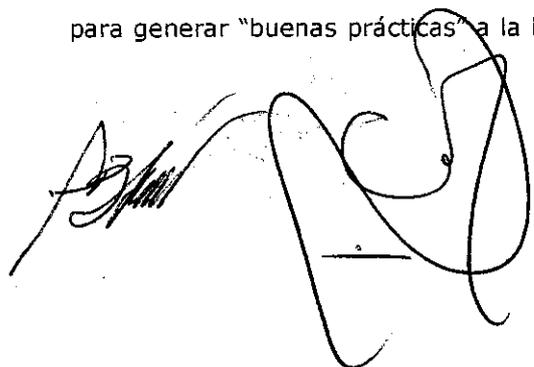
Que las partes del presente convenio de colaboración participan del mismo en el entendimiento de que este instrumento tiene por finalidad brindar herramientas para la búsqueda de soluciones a problemáticas identificadas como recurrentes dentro del marco de los contratos de locación con fines habitacionales; y que estas problemáticas afectan en mayor medida a la parte más débil de la vinculación contractual, esto es, la parte locataria.

Que a fin de establecer parámetros unificados para la distinción de gastos liquidados por expensas a cargo del locador y del locatario, las partes intervinientes celebran el presente convenio de cooperación y colaboración sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El presente convenio tiene por objeto brindar colaboración técnica y profesional para la difusión de las buenas prácticas profesionales y conocimiento de los derechos de las partes que se encuentran vinculadas por contratos de locación habitacional en los que intervengan vecinos de la ciudad de Rosario, corredores inmobiliarios y administradores de consorcio.

SEGUNDA: En el marco del presente convenio:

a) Todos los firmantes se comprometen a desplegar actividades que serán coordinadas con el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres dependiente del SPVH dentro del marco del programa "HOY ALQUILO", tendientes a brindar adecuada información, debido asesoramiento y poner a disposición -de todos los actores que intervienen en el fenómeno de los contratos de locación habitacional de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal-herramientas para generar "buenas prácticas" a la hora de firmar contratos de locación con fines habitacionales



Dra. SILVINA SANTANA
Directora General
Dir. Gral. de Despacho y RRHH
Coordinadora de Desarrollo Humano y Hábitat
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

y ejercer los derechos y obligaciones relacionados con dichos instrumentos, durante la vigencia de los mismos.

b) El COCIR y la CPH se comprometen a desplegar las medidas pertinentes para canalizar y gestionar las denuncias o irregularidades de las cuales se tome conocimiento y que serán notificadas por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres de manera semanal, debiendo las pre mencionadas instituciones profesionales emitir informes sobre las medidas adoptadas al respecto para con los colegiados y/o asociados dentro del marco de la competencia que le fijan sus instrumentos constitutivos, garantizando siempre el derecho de defensa del profesional denunciado.

c) Todos los firmantes se comprometen a fomentar entre los actores que intervienen en el fenómeno de la locación de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, independientemente del destino de la locación -sea esta vivienda o comercio, la utilización y aplicación de las reglas previstas en el presente convenio de colaboración, aún para el supuesto de contratos individuales de locación habitacional celebrados respecto de inmuebles que no se encuentran sujetos al régimen de la propiedad horizontal, pero que utilizan de manera análoga y/o similar la figura de la distribución mensual de gastos comunes, a través de liquidaciones mensuales y/o periódicas extendidas por quienes están a cargo de la administración de las cosas comunes (pre consorcios y/o consorcios en formación, edificios habitados en los que puede identificarse más de una unidad funcional pero que no cuentan con final de obra, fideicomisos de administración, etc.)

TERCERA: Es objeto del presente convenio establecer parámetros unificados para la liquidación de expensas comunes de las propiedades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, como así también establecer parámetros de distinción entre gastos comunes ordinarios habituales (a cargo del LOCATARIO), gastos comunes ordinarios no habituales y gastos comunes extraordinarios (estos dos últimos a cargo del LOCADOR).

CUARTA: A los fines del apartado anterior y en la necesidad de resolver conflictos entre locadores y locatarios respecto al pago de expensas comunes ordinarias, las partes firmantes acuerdan que los parámetros a utilizarse para distinguir un gasto ordinario habitual (a cargo del LOCATARIO) de un gasto ordinario no habitual (a cargo del LOCADOR) será la finalidad que conlleva (acto de mantenimiento o acto de conservación) y la periodicidad con la que se devengan (habitual o eventual). Respecto de este último parámetro que remite necesariamente a la temporalidad y siendo que la Ley 27.551 -que introduce el distingo entre expensas comunes habituales y expensas comunes no habituales- no lo mensura temporalmente, las partes firmantes entienden como razonable entender al gasto habitual como aquel que se repite en el tiempo por periodos no mayores a un año (Ej. Mensual, trimestral, semestral o anual).

Reconociendo las partes firmantes la complejidad de confeccionar una tipificación taxativa de los gastos que podrían devertarse en el curso de la vida consorcial, a continuación se realiza a título

Handwritten signature on the left side of the page.

Handwritten signatures of the parties involved in the agreement.

Handwritten signature and official stamp of Silvia Santana, General Director of the Directorate General of Dispatch and RRHH, Secretary of Human and Habitat Development.

SILVINA SANTANA
Directora General
Cuarto de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

enunciativo una enumeración de los gastos más recurrentes liquidados en las expensas comunes de los consorcios:

EXPENSAS ORDINARIAS HABITUALES	EXPENSAS ORDINARIAS NO HABITUALES	EXPENSAS EXTRAORDINARIAS
<p>A cargo del locatario (respecto de cosas y partes comunes que se encuentren a su disposición)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abono por limpieza de espacios comunes del edificio y de servicio de seguridad física y/o electrónica. - Sueldos (mensuales, aguinaldos, vacaciones, etc.) y cargas sociales y sindicales del personal en relación de dependencia del consorcio (si hubiere). Provisión de los elementos de trabajo (productos de limpieza, uniformes, etc.). Gastos por reemplazos del personal por vacaciones, enfermedad y/o accidente, etc. - Abonos por servicios de mantenimiento del edificio: de ascensores, de bombas de agua, de portón de cochera y montacargas, de desinfección, de piscina, etc. - Gastos administrativos y operativos: honorarios del administrador, gastos bancarios y de cobranza, gastos de impresión y reparto de papelería a distribuir en el edificio, gastos de utilización de sistema de liquidación y comunicacional del consorcio, etc. - Seguros del consorcio. - Servicios devengados sobre el edificio: servicio eléctrico (EPE), gas de red (Litoral Gas) y provisión de agua corriente (Aguas Santafesinas). - Tasas e impuestos devengados sobre el edificio: impuesto inmobiliario siempre será a cargo del LOCADOR; TGI será un 50% a cargo del LOCADOR, 50% a cargo del LOCATARIO. - Limpieza de tanques de agua y cisterna. - Recarga de matafuegos. - En general, el mantenimiento para la conservación ordinaria y razonable de las instalaciones del edificio, por deterioros acaecidos por el uso y goce normal del 	<p>A cargo del locador (independientemente de cómo se encuentren liquidadas)</p> <p>Cualquier acto de conservación de partes comunes que exceda el normal mantenimiento de las instalaciones, en tanto y en cuanto sea necesario para la conservación de los bienes comunes del edificio. Tales actos de conservación son ejecutados por el administrador en su deber de velar por la conservación del edificio (no requiere autorización de los consorcistas). Por ejemplo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las reparaciones de unidades dañadas por roturas de caños, cuando se dañan por su antigüedad o mala calidad de los materiales. - Mantenimiento efectuado en medianeras, laterales y loza de la terraza del edificio. - Readequación del servicio de provisión de gas, ante un corte del servicio. - Readequación integral del tablero eléctrico del edificio. - Cambio y/o sustitución de calderas de calefacción y termo tanques de provisión de agua caliente. - Cambios de cerraduras manuales por sistema de ingreso electrónico e instalación de sistemas de seguridad y videovigilancia. - Indemnizaciones y gastos judiciales por despido del personal en relación de dependencia del consorcio. - En general, los fondos de reserva y fondos de provisión con fines específicos (por ejemplo, para ejecución de obras). - En general, aquellas obras que le dan un mayor valor al inmueble en su conjunto, porque moderniza lo ya existente o bien agregan algo nuevo que antes no 	<p>Siempre a cargo del locador (arts. 1209 y 2048 CCyC)</p> <p>Cualquier gasto o erogación que los propietarios en Asamblea decidan que sea liquidado de este modo.</p> <p>La Asamblea de propietario podría, por ejemplo, decidir que el abono mensual de la empresa de seguridad sea liquidado como extraordinario o realizar alguna obra de conservación o inversión estructural del edificio.</p>

Handwritten signature/initials on the left margin.

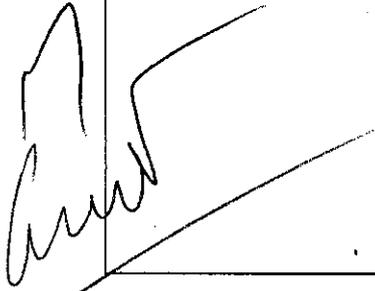
Handwritten signature/initials at the bottom left.

Handwritten signature/initials at the bottom center.

Dra. SILVINA SANTANA
 Directora General
 Dir. Gral. de Despacho y RRHH
 Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat
 ES COPIA DEL ORIGINAL
 DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
 Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

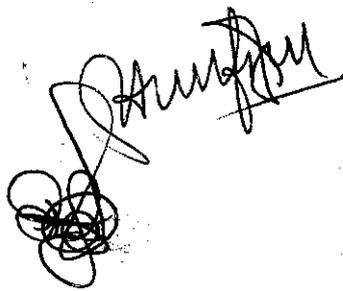
inmueble: cambio de luces y arreglos eléctricos menores, arreglos de cerradura, arreglos de ascensores ante eventuales roturas, reparación general de deterioros menores acaecidos por el uso ordinario del inmueble, etc.

estaba.



En cada contrato de locación, deberá atenderse a que las expensas ordinarias habituales se devenguen en relación con cosas y partes comunes que se encuentren de manera permanente a disposición del locatario (art. 1209 *in fine*, CCyC), aunque no haga efectivo uso de los mismos. Por ejemplo: si se liquida por expensas un gasto de mantenimiento de piscina o del portón de la cochera, y contractualmente el locatario no se encuentra facultado al uso de esos sectores, dichos gastos serán a cargo del locador.

Las partes reconocen que el detalle indicado dentro de cada categoría es meramente enunciativo, quedando facultado los administradores de consorcio a incluir en sus liquidaciones de expensas otros no listados, siempre que se respeten los parámetros fijados en los párrafos precedentes. Asimismo, en caso de que por cualquier motivo no pudieran reflejarse con claridad las categorías



Dña. SILVINA SANTANA
Directora General
Gral. de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Urbano y Hábitat

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Urbano y Hábitat

en cuestión (por ejemplo, por limitaciones tecnológicas del sistema de liquidación de expensas utilizado), los administradores de consorcio procurarán brindar todos los elementos necesarios a fin de facilitar la tarea de identificar la participación del locador y del locatario en los conceptos liquidados (por ejemplo, identificar el porcentaje de participación que le corresponde a la unidad por rubro y/o los montos parciales y/o totales; acompañar minutas aclaratorias, etc).

QUINTA: La CPH se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas y estime valiosas a los fines de capacitar a sus asociados en miras a extremar los esfuerzos necesarios para la confección de liquidaciones de expensas de fácil interpretación, claras y precisas, de las cuales surja del modo más evidente posible el detalle de los conceptos liquidados, su naturaleza y extensión, conforme las categorías indicadas en la cláusula CUARTA. Todo ello, con la finalidad de que los matriculados del COCIR cuenten con los elementos necesarios y suficientes para mejor intermediar en la resolución de los conflictos que pudieran surgir en el marco de los contratos de locación de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal que les son dados en administración.

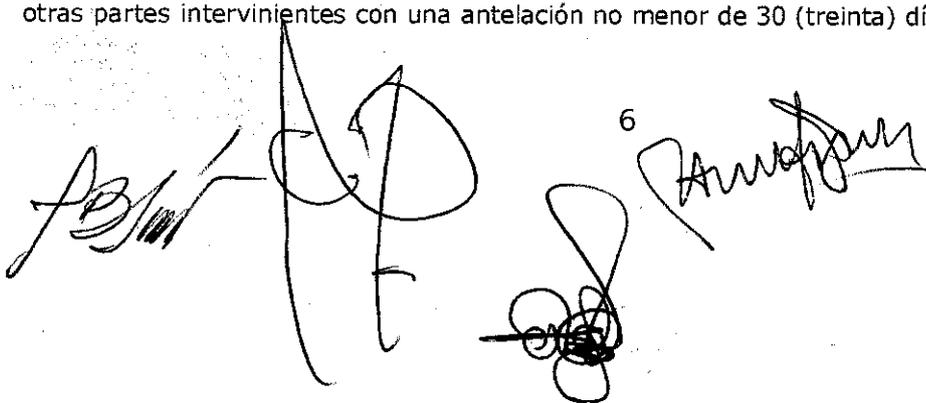
SEXTA: El COCIR se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas y estime valiosas a los fines de que sus colegiados exhiban antes de alquilar una vivienda sometida a propiedad horizontal las expensas liquidadas durante los últimos seis meses, a fin de que el futuro locatario pueda controlar los gastos liquidados por expensas del edificio futuro a habitar.

SEPTIMA: El COCIR se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas y estime valiosas a los fines de que sus colegiados informen a los locadores y locatarios sobre la legislación vigente en materia de expensas (Art. 1.209 del CCYC) como así también sobre los criterios de distinción pactados en el presente convenio de colaboración.

OCTAVA: El COCIR y la CPH se comprometen a fomentar una comunicación fluida entre sus matriculados y asociados, con la finalidad de que los administradores de consorcios brinden a los corredores inmobiliarios todos los elementos necesarios para evacuar las dudas que puedan surgir sobre el alcance y extensión de los conceptos incluidos en las liquidaciones expensas.

NOVENA: Todos los firmantes se comprometen a trabajar de forma conjunta, con la finalidad de alcanzar soluciones mancomunadas para la identificación de situaciones particulares de las cuales no resulte con claridad -material y/o jurídica- si determinados gastos liquidados por expensas deben ser absorbidos por el locador del contrato de locación habitacional, o bien por el locatario.

DECIMA: El presente convenio tendrá vigencia por un año, renovable automáticamente. Cualquiera de las partes podrá rescindirlo con la obligación de comunicar fehacientemente a las otras partes intervinientes con una antelación no menor de 30 (treinta) días, plazo durante el cual



Dra. SILVINA SANTANA
Directora General
Dir. Gral. de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

se mantendrán subsistentes las obligaciones y derechos. La renuncia no dará derecho a las partes a reclamar indemnización alguna.

DECIMA PRIMERA: La celebración del presente convenio no implica ningún tipo de compromiso de orden económico o financiero a cargo de las partes. El COCIR y la CPH se comprometen a dar difusión de la firma del presente entre sus matriculados y asociados y a invitarlos a participar de las actividades y proyectos que se originen en virtud del mismo, como asimismo a difundir los documentos que emanen del trabajo conjunto de los firmantes.

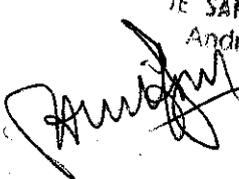
DECIMA SEGUNDA: A los efectos pertinentes, se transcribe el art. 18º de la Ley Orgánica de las Municipalidades (L.O.M.) Nº 2756 que textualmente dice: "Cuando la Municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la Corporación arbitrará dentro del término de seis (6) meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con los particulares". La Resolución nº 184/82(S.H.) forma parte del presente: **VISTO:** Que resulta necesario proveer lo pertinente, a fin de que en todo contrato en el cual participe la Municipalidad de Rosario conste el domicilio real de la contraparte, **SE RESUELVE:** 1º En todos los contratos en los cuales esta Municipalidad sea parte, deberá colocarse el domicilio real de la contraparte. Cuando se tratare de sociedades, además de colocarse, con indicación de sus titulares, el domicilio real de la contraparte que sean socios solidarios. 2º Mientras subsistan los efectos contractuales, todo cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la repartición correspondiente según el contrato de que se trate. Si así no lo hiciere, toda notificación al domicilio denunciado en el contrato, surtirá total efecto. 3º Esta Resolución deberá insertarse obligatoriamente en todo contrato, como parte integrante del mismo. 4º Insertar por la Subsecretaría de Hacienda y con conocimiento de la Contaduría General y la Dirección General de Finanzas, archivar". Se transcribe a continuación el art. 55 de la Ordenanza de Contabilidad: "No obstante lo dispuesto en el artículo anterior en casos excepcionales podrán contraerse obligaciones susceptibles de traducirse en compromisos sobre presupuestos a dictarse para años financieros futuros, en los siguientes casos: Inc. c) Locaciones de inmuebles y de servicios y contratos de suministros y otros gastos de operación, cuando procuren ventajas económicas, aseguren la continuidad de los servicios, permitan lograr colaboraciones intelectuales o técnicas o lo indiquen las costumbres administrativas. El Departamento Ejecutivo cuidará de incluir en el proyecto de presupuesto para cada año financiero, las previsiones necesarias para imputar gastos comprometidos en virtud de lo autorizado por el presente artículo incluirá en los contratos pertinentes la cláusula rescisoria a favor de la Municipalidad sin indemnización, si no se votan en los períodos siguientes los créditos que permitan atender erogaciones".

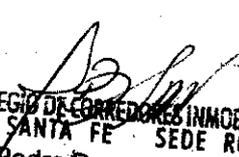
SILVINA SANTANA
Directora General
Dir. Gral. de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

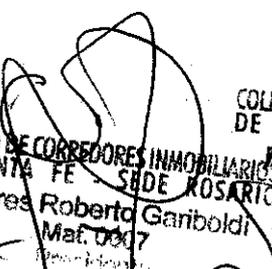
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y
Secretaría de Desarrollo Humano y H.

DECIMA TERCERA: Las partes constituyen los domicilios especiales a los efectos del presente contrato, en los denunciados anteriormente, donde serán válidas todas las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales. Además las partes declaran su voluntad de adherir al "Sistema Único de Notificaciones Electrónicas", según Decreto N° 1172/2020, como único canal válido y obligatorio para todas las notificaciones que se cursaren con motivo del presente contrato. A tal fin, las partes constituyen domicilio electrónico, por LA MUNICIPALIDAD despachosdhyh@rosario.gov.ar; el COCIR directoraejecutiva@cocir.org.ar; el CPH info@camaraph.com.ar

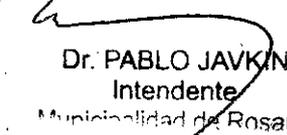
En prueba de conformidad y dando fe de lo expuesto, conforme con las cláusulas precedentes, firman las partes en un todo de acuerdo, previa lectura y ratificación, en número de cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Rosario a los 29 días del mes de Junio de 2022.

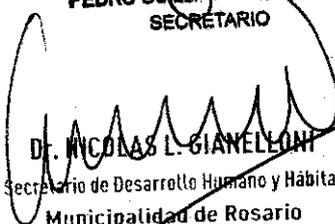

ADOLFO JÄGER
PRESIDENTE


COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE - SEDE ROSARIO
Pedro Bernardo Sendón
Mat. 0663
Secretario


COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE - SEDE ROSARIO
Pedro Roberto Gariboldi
Mat. 0007
Secretario


PEDRO GUILLERMO SAPORITO
SECRETARIO


Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario


Dr. NICOLÁS L. GIANELLONI
Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat
Municipalidad de Rosario

REGISTRO DE CONVENIOS
Decreto N° 1437/2013

Convenio N° 289 Fecha 04/07/2022
al folio 158/61 Tomo IV
Municipalidad de Rosario

Secretaría de Gobierno - Dirección Gral. de Gobierno

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECCION GRAL. DE DESPACHO Y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat
Dra. SILVINA SANTANA
Directora General
Dir. Gral. de Despacho y RRHH
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat