

Mayores gastos en los hogares

Las expensas, la mayor preocupación para quien decide comprar o alquilar

Se debe a nuevos aumentos en los sueldos de los encargados; los costos subirían un 20 por ciento

Fotos

[> Ver más Fotos](#)

Si hay algo que no pueden evitar quienes pretendan comprar o alquilar un departamento es esa pregunta casi marcial, inevitable e incómoda: "¿Y cuánto se paga de expensas?"

Aunque en el diccionario no aparece de este modo, una acepción posible para esta palabra sería "malhumor, crisis, conflicto, problemas", etcétera... Al menos, para el 78% -unos dos millones- de porteños que viven en edificio y que, por estos días, empezaron a recibir el último resumen mensual de los costos de mantenimiento de sus hogares.

Después de los reiterados aumentos registrados en los últimos años, el sindicato de los encargados obtuvo un nuevo incremento salarial del 16,5 por ciento, que empezaría a abonarse a partir del mes próximo en cuotas repartidas en tres meses. Esto significaría, según las consultas realizadas por LA NACION, una suba de hasta el 20% sobre los gastos totales del consorcio, conformado por los propietarios de los departamentos.

El salario de los encargados tiene una relación directa con el monto de las expensas y puede llegar a representar entre un 50 o un 60% del costo total del edificio, según las cámaras de consorcistas. En este contexto, la relación propietarios-inquilinos y porteros de edificios tendió a degradarse en los últimos tiempos.

"Mi portero gana más que yo y tiene todos los gastos pagos. Me parece bien que gane bien, pero la verdad es que hoy no tiene relación con lo que se le puede pagar", se quejó Gustavo Molinare, que vive en un departamento de Boedo. El gremio había logrado el año pasado una suba del 18,6 por ciento. Y, según sostiene el Sindicato de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal (Suterh), la suba corresponde a la necesidad de ajustar los salarios de los encargados a la inflación.

Las expensas, según estimaciones de Defensa del Consumidor, representan entre el 5 y el 10% del ingreso familiar, aunque actualmente puede ser más, y depende de si alquilan o si son dueños de la vivienda.

"Tenemos un proyecto para presentar, por el cual el consorcio es un condominio y no una empresa, porque en la negociación de aumento salarial no participan los propietarios de los departamentos", opinó el presidente de la Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal, Osvaldo Loisi. Ocurre que, ante un despido del encargado y un eventual juicio, los propietarios del edificio deben afrontar toda la responsabilidad. Esto provoca no pocos malentendidos entre los vecinos.

"Cuando compré, ya estaba el juicio y es una deuda solidaria de la cual me tuve que hacer cargo; la única salida era hacerles un juicio a mis vecinos, pero era muy comprometido", comentó Cristina Fernández, que vive en un edificio en Barrio Norte, donde paga 570 pesos de expensas, luego de restringir mucho los gastos de mantenimiento para afrontar la deuda judicial. "Tengo la sensación de que existe un sistema perverso de contar con un portero y, además, con un servicio de vigilancia", dijo la vecina.

No por nada crece en la ciudad la tendencia de proyectos de viviendas nuevas de pocas unidades que

apuntan, precisamente, a evitar el pago de expensas. También, hay consorcios que, ante el aumento de los costos, toman la decisión de administrar los gastos por las suyas, sin contar con ningún encargado, y contratan el servicio externo de limpieza. En aquellos casos en los cuales resulta ineludible, por reglamentación, diseñar un espacio destinado a la vivienda del encargado, algunos la alquilan para bajar las expensas del conjunto.

"Era una necesidad nuestra y después vimos que a mucha gente le interesaba la idea de pagar menos expensas y vivir en un lugar como si fuera una casa", comentó Alejandra Kozak, arquitecta que tuvo la idea de empezar a desarrollar estos edificios de escala más pequeña. En estas edificaciones que cada vez son más normales en los barrios de Palermo y Colegiales, los gastos pueden ascender a los 200 pesos mensuales, mientras que en un edificio de categoría convencional no bajan de los 400 pesos en la misma zona.

"Esos departamentos son los que hoy tienen más demanda porque no se les exige tener un encargado y se pagan menos expensas", confirmó Horacio Berberian, de la inmobiliaria Shenk.

A grandes rasgos, la norma para construir dice más o menos así: en cualquier edificio de más de 800 metros cuadrados que supere las 8 viviendas y que tiene hasta 8 pisos debe destinarse un espacio para el encargado, aunque no especifica que allí deba residir el portero.

Laura Bottinelli dijo "basta". "En noviembre de 2003 pagaba 180 pesos de expensas y, ahora, son 500 pesos; por eso decidimos mudarnos, y lo fundamental era no tener expensas", dijo Bottinelli, que iniciará una nueva etapa en un PH nuevo en Colegiales. "Es ridículo: el encargado del edificio pasó a ser parte del mobiliario; cuando voy a tasar una propiedad, las expensas aparecen como un tema definitivo", agregó Berberian.

Según el barrio

Nadie sabe bien cuánto debería pagarse de expensas. Si bien existe un cálculo estimativo que surge de la cantidad de unidades, metros cuadrados y los servicios, en realidad, no resulta del todo fiable.

En un edificio de unos 100 metros cuadrados en Barrio Norte los gastos por expensas se ubican entre \$ 500 y \$1000 mensuales; en Monserrat, San Nicolás y San Telmo, por la misma unidad, bajan a \$ 150 o \$ 500 y, en las zonas más caras, como Barrio Parque o Palermo Chico, podrían alcanzar los \$ 1500 o \$ 2000 mensuales. Se calcula, según la asociación de defensa de los consorcios, que existen sobrepagos de hasta un 40% en gastos de mantenimiento. "La pregunta determinante es cuánto se paga de expensas; mucha gente joven está buscando viviendas en barrios menos demandados, donde los gastos administrativos son menores", consideró la operadora inmobiliaria Leticia Firpo.

Por Franco Varise

De la Redacción de LA NACION

http://www.lanacion.com.ar/informaciongeneral/nota.asp?nota_id=914407

LA NACION | 04.06.2007 | Página 19 | Información general