CARTA DE INTENCIÓN EN MATERIA DE LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS, LOCACIONES URBANAS DE INMUEBLES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y RESOLUCIÓN COLABORATIVA DE CONFLICTOS

En la ciudad de Rosario a los 08 días del mes de Septiembre del año 2026, entre la Municipalidad de Rosario, representada en este acto por el Sr. Intendente Dr. Pablo L. Javkin, cuya firma refrenda el Sr. Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat Dr. Nicolás L. Gianelloni, con domicilio en calle Buenos Aires N° 711 de esta ciudad de Rosario, por una parte, y en adelante denominado **"LA MUNICIPALIDAD"**; y el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, Sede Rosario, representado en este acto por su Presidente, C.I. María Cristina Peracchia Mat.691, y su Secretario, C.I. Agustín Ángel Grandinetti Mat. 020, constituyendo domicilio a los fines de la presente en Balcarce Nº 1765 de la ciudad de Rosario, por otra parte, en adelante denominada **"COCIR"**; la Cámara de la Propiedad Horizontal de la Provincia de Santa Fe – 2da Circunscripción, representada en este acto por su Presidente, Adolfo Jäger, y su Secretario, Mariano Solari Gandini, 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; las cuales convienen celebrar la siguiente Carta de Intención, en miras de establecer colaboración y sentar prácticas en el marco del corretaje inmobiliario profesional, que estará sujeto a los siguientes considerandos y recomendaciones:

CONSIDERANDO:

Que las partes celebraron oportunamente un convenio de cooperación suscripto en fecha 29 de Junio de 2022 en materia de propiedad horizontal, locaciones y relaciones vinculadas, en cuyo marco se establecieron criterios y acciones de colaboración institucional que manifiestan su voluntad de mantener y continuar desarrollando, por lo que se ratifica su vigencia en todo lo que no esté expresamente modificado.-

Que, con posterioridad a su celebración, la derogación de la Ley N.º 27.551, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 70/2023, produjo modificaciones en el régimen aplicable a los contratos de locación urbana, reforzando el principio de autonomía de la voluntad y la posibilidad de que locador y locatario acuerden la distribución de las cargas económicas derivadas de la relación locativa, dentro de los límites establecidos por la normativa vigente.-

Que, asimismo, se encuentra vigente lo dispuesto por el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, en cuanto establece los criterios aplicables a las cargas y contribuciones que corresponden al locatario en el marco de los contratos de locación, por lo que las partes consideran pertinente tomar sus disposiciones como marco normativo de referencia para la elaboración y aplicación de los criterios orientativos del presente.-

Que, en este nuevo contexto normativo, las partes consideran conveniente profundizar y actualizar los criterios de buenas prácticas vinculados con la identificación, interpretación y distribución de las expensas comunes en los contratos de locación con destino a vivienda, procurando favorecer una mayor claridad y previsibilidad en la contratación y prevenir conflictos entre locadores y locatarios.-

Que, a tal efecto, las partes consideran razonable mantener para la ciudad de Rosario, como criterio orientativo, convencional y de buenas prácticas, la distinción entre expensas ordinarias habituales y expensas ordinarias no habituales, utilizando como pauta objetiva de habitualidad la repetición del gasto por periodos no mayores a un año.-

Que tales criterios no pretenden constituir nuevas categorías legales ni modificar la calificación de las expensas que corresponda efectuar conforme al régimen de propiedad horizontal, ni sustituir la voluntad contractual de las partes en cada contrato de locación, sino brindar pautas profesionales que contribuyan a una contratación más clara, transparente y comprensible.-

Que los corredores inmobiliarios y los administradores de consorcios, en el ámbito de sus respectivas funciones, pueden contribuir a estos objetivos mediante una adecuada información y clasificación de los conceptos que integran las expensas y mediante la promoción de cláusulas contractuales claras respecto de su distribución entre locador y locatario.-

Que el Instituto de Mediación del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe Sede Rosario desarrolla actividades vinculadas a la promoción de métodos adecuados de prevención, gestión y resolución colaborativa de conflictos, constituyendo la mediación una herramienta idónea para favorecer el diálogo, la construcción de consensos y la reducción de la litigiosidad en las relaciones locativas y en aquellas vinculadas al régimen de propiedad horizontal.-

Que la Municipalidad de Rosario, a través del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, desarrolla acciones de acompañamiento, orientación y difusión vinculadas al acceso a la vivienda y a los derechos y obligaciones emergentes de las relaciones locativas.-

Que, en virtud de lo expuesto, las partes consideran oportuno reafirmar la cooperación institucional existente y establecer, en el marco de la presente Carta de Intención, criterios orientativos de buenas prácticas aplicables a las relaciones locativas y a la liquidación y distribución de expensas comunes.-

Por todo ello, las partes acuerdan suscribir la presente Carta de Intención, aplicable a las futuras locaciones de inmuebles con destino habitacional en la ciudad de Rosario.-

RECOMENDACIONES:

Pauta general: Se ratifica la vigencia de la "Carta de Intención" suscripta entre las partes el 29 de Junio de 2022, en todo lo que no esté expresamente modificado.-

PRIMERA: OBJETO: El presente tiene por objeto reafirmar y ratificar la vigencia del convenio suscripto por las partes el 29 de Junio de 2022, en todos aquellos aspectos que resulten aplicables, así como brindar colaboración técnica, institucional y profesional para la difusión de buenas prácticas y criterios orientativos en materia de identificación, interpretación y liquidación de expensas comunes en contratos de locación urbana, promoviendo una adecuada información de los derechos y obligaciones de las partes vinculadas por contratos de locación habitacional en los que intervengan vecinos de la ciudad de Rosario, corredores inmobiliarios y administradores de consorcios.-

SEGUNDA: COMPROMISO DE LAS PARTES: En el marco de la presente Carta de Intención y en continuidad con los compromisos asumidos en el convenio celebrado en el año 2022, las partes acuerdan:

a) Mantener y fortalecer la articulación institucional con el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, en el ámbito de sus respectivas competencias, para brindar información, orientación y herramientas prácticas destinadas a promover buenas prácticas en la celebración y ejecución de contratos de locación urbana.-

b) El COCIR y la CPH, dentro del ámbito de sus respectivas competencias y conforme a sus instrumentos constitutivos, procurarán canalizar y gestionar los requerimientos, consultas o situaciones de las cuales tomen conocimiento y le sean notificadas por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, debiendo emitir informes sobre las medidas adoptadas.-

TERCERA: CLASIFICACIÓN: A los fines del presente, se establecen las siguientes categorías orientativas:

a) Expensas comunes ordinarias habituales.

b) Expensas comunes ordinarias no habituales.

c) Expensas comunes extraordinarias.

Las partes dejan expresamente aclarado que la clasificación indicada en los apartados a) y b) no constituye una categoría legal autónoma prevista en el Código Civil y Comercial de la Nación, sino una pauta interpretativa y profesional consensuada por los firmantes, destinada a facilitar la transparencia contractual y la prevención de conflictos.-

La aplicación de estos criterios no modifica la autonomía contractual de locador y locatario, quienes podrán distribuir entre sí las cargas económicas del contrato conforme lo pactado expresamente en el instrumento locativo correspondiente.-

CUARTA: CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN: A los fines de la cláusula precedente, y como pauta orientativa para la aplicación de las buenas prácticas aquí recomendadas, las partes consideran que la distinción entre gastos ordinarios habituales y gastos ordinarios no habituales deberá atender a la:

a) naturaleza y finalidad de la erogación, diferenciando entre actos vinculados al funcionamiento ordinario y actos de conservación, recomposición, adecuación, sustitución, mejora o inversión.-

b) La periodicidad con la que el gasto se devenga.-

En tal sentido, se considerará gasto ordinario habitual aquel que se encuentre vinculado con el funcionamiento ordinario y permanente del edificio, sus servicios y sus partes comunes, y que se devengue de manera periódica en el tiempo por periodos no mayores a un año, en atención a las necesidades habituales de conservación, mantenimiento y prestación de los servicios comunes puestos a disposición del locatario, aunque éste no haga uso efectivo de las mismas.-

Asimismo, las partes consideran razonable entender como gasto ordinario no habitual aquel que, aun siendo eventualmente liquidado como expensa ordinaria por el administrador, responde a necesidades excepcionales de conservación, recomposición, adecuación, sustitución, mejora o inversión sobre las partes y bienes comunes del edificio, o bien reviste una periodicidad superior al año o un carácter extraordinario o infrecuente. Tales actos son ejecutados por el administrador en su deber de velar por la conservación del edificio.-

Reconociendo las partes la complejidad de confeccionar una tipificación taxativa de los gastos que podrían devengarse durante la vida consorcial, se realiza a continuación —a título meramente enunciativo y orientativo— una enumeración de gastos recurrentes:

- **EXPENSAS ORDINARIAS HABITUALES**

Como buena práctica profesional y conforme a lo establecido en el Art. 1209 del CCyC, se recomienda que sean asumidas por el locatario, siempre que se vinculen con cosas, partes comunes, servicios o prestaciones que se encuentren a su disposición y salvo pacto contractual distinto:

- Abonos de limpieza de espacios comunes y servicios de seguridad física y/o electrónica.
- Sueldos, cargas sociales, aportes sindicales y demás conceptos vinculados al personal dependiente del consorcio.
- Provisión de elementos de trabajo y gastos derivados de reemplazos temporarios del personal.
- Abonos por mantenimiento periódico de ascensores, bombas de agua, portones automáticos, sistemas contra incendio, desinfección, piscina y demás instalaciones comunes.

• Honorarios del administrador y gastos administrativos y operativos ordinarios.

• Gastos bancarios y de cobranza.

• Gastos vinculados a sistemas de gestión, comunicación y liquidación de expensas.

• Seguros ordinarios del consorcio.

• Servicios ordinarios del edificio: energía eléctrica, agua corriente, gas y demás servicios comunes.

• Limpieza periódica de tanques y cisternas.

• Recarga y control periódico de matafuegos.

• Reparaciones menores derivadas del uso ordinario y normal funcionamiento de las instalaciones comunes.

➢ **EXPENSAS EXTRAORDINARIAS Y EXPENSAS ORDINARIAS NO HABITUALES:** Como buena práctica profesional, se recomienda que sean asumidas por el locador, salvo pacto contractual expreso, claro e informado en contrario:

• Aquellas que sean expresamente determinadas como extraordinarias por la asamblea de propietarios.

• Obras estructurales, ampliaciones, innovaciones o inversiones extraordinarias. Instalación de nuevos sistemas de seguridad, accesibilidad, climatización u otros servicios que no se encontraban previamente disponibles.

• Gastos excepcionales ajenos al funcionamiento ordinario y permanente del inmueble.

• Erogaciones aprobadas por asamblea con carácter extraordinario, cualquiera sea su destino específico.

• Incorporación o modernización integral de sistemas de seguridad, videovigilancia y control de acceso.

• Indemnizaciones y gastos judiciales derivados de desvinculaciones laborales.

• Fondos de reserva y fondos especiales destinados a obras, contingencias, recomposiciones patrimoniales o inversiones.

• Obras que incrementen el valor del inmueble, modernicen instalaciones existentes o incorporen prestaciones nuevas.

• Reparaciones estructurales o de conservación relevantes de bienes y partes comunes.

• Reparaciones originadas por deterioro, antigüedad, obsolescencia o vicios de materiales.

• Obras sobre medianeras, fachadas, terrazas o estructuras comunes.

• Readecuaciones integrales de instalaciones eléctricas, sanitarias, de gas o de seguridad.

• Sustitución integral de calderas, termotanques, bombas u otros equipos centrales.

En cada contrato de locación deberá atenderse especialmente a lo pactado por las partes respecto de la distribución de las expensas. Sin perjuicio de ello, cuando se adopten las buenas prácticas aquí recomendadas, deberá procurarse que las expensas ordinarias habituales a cargo

del locatario se vinculen con cosas, servicios y partes comunes efectivamente puestas a su disposición.-

Asimismo, las partes reconocen que el detalle precedente no pretende constituir una tipificación taxativa, los administradores de consorcios podrán incorporar otros conceptos no listados, siempre que procuren respetar los parámetros generales establecidos en la presente carta de intención.-

QUINTA: LIQUIDACIÓN DE EXPENSAS: La CPH se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas a los fines de capacitar a sus asociados en miras a extremar los esfuerzos necesarios para la confección de liquidaciones de expensas claras, precisas y de fácil interpretación, de las cuales surja del modo más evidente posible el detalle de los conceptos liquidados, su naturaleza, periodicidad, destino y extensión.-

La intervención de la CPH se limitará a la promoción de dichas pautas, sin asumir responsabilidad por la interpretación del contrato de locación ni por la distribución de las expensas entre locador y locatario, cuestión que dependerá de la voluntad contractual de las partes, de la normativa aplicable al caso concreto y de la adecuada intervención profesional de los corredores inmobiliarios en la instrumentación y explicación de las cláusulas contractuales respectivas.-

SEXTA: INFORMACIÓN PREVIA: El COCIR se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas a los fines de fomentar entre sus colegiados la exhibición de las liquidaciones de expensas correspondientes a los últimos tres meses previos a la celebración de los contratos de locación, permitiendo a los futuros locatarios acceder a información adecuada respecto del funcionamiento económico del inmueble.-

SÉPTIMA: INFORMACIÓN Y CONTRATACIÓN: El COCIR se compromete a efectuar las medidas que considere oportunas a los fines de promover entre sus colegiados la adecuada información a locadores y locatarios sobre la legislación vigente en materia de expensas, la libertad contractual actualmente aplicable y los criterios orientativos pactados en el presente convenio.-

Asimismo, promoverá como buena práctica profesional que sus colegiados procuren utilizar cláusulas claras, expresas y comprensibles respecto de la distribución de expensas ordinarias, expensas extraordinarias y demás gastos asociados al inmueble.-

En particular, el COCIR promoverá como buena práctica que los contratos de locación recomienden o prevean que las expensas extraordinarias y las expensas ordinarias no habituales sean absorbidas por el locador, salvo pacto expreso, claro e informado en contrario.-

OCTAVA: COMUNICACIÓN INTERINSTITUCIONAL: El COCIR y la CPH se comprometen a fomentar una comunicación fluida entre corredores inmobiliarios y

administradores de consorcios, procurando facilitar el acceso a la información necesaria para evacuar dudas respecto del alcance, naturaleza, periodicidad y extensión de los conceptos incluidos en las liquidaciones de expensas.-

NOVENA: MESA DE ARTICULACIÓN INTERINSTITUCIONAL: Las instituciones firmantes conformarán una Mesa de Articulación Interinstitucional de Buenas Prácticas, integrada por representantes designados por cada una de ellas, con las siguientes funciones:

a) Promover espacios de diálogo y cooperación entre las instituciones firmantes.

b) Relevar problemáticas frecuentes vinculadas a relaciones locativas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, liquidación de expensas, administración de consorcios y prevención de conflictos.

c) Elaborar recomendaciones de buenas prácticas de carácter no vinculante.

d) Favorecer la difusión de información clara, accesible y comprensible para propietarios, locatarios, corredores inmobiliarios, administradores de consorcios y ciudadanía en general.

e) Impulsar mecanismos de prevención y resolución temprana de conflictos.

f) Promover la mediación, la conciliación y demás herramientas colaborativas como vías adecuadas para evitar la judicialización innecesaria de controversias.

g) Analizar el impacto de las modificaciones normativas vinculadas a locaciones urbanas, propiedad horizontal y materias afines.

h) Proponer acciones de capacitación, sensibilización y comunicación institucional.

i) Articular acciones con organismos públicos, entidades profesionales, instituciones académicas y organizaciones vinculadas a las temáticas objeto del presente convenio.-

DÉCIMA: MEDIACIÓN: Las partes firmantes promoverán la mediación como una instancia previa, voluntaria, especializada y colaborativa, orientada a favorecer el diálogo, la construcción de consensos y la búsqueda de acuerdos sustentables respecto de las situaciones que puedan suscitarse en el marco de las relaciones locativas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, la liquidación e interpretación de expensas y demás cuestiones vinculadas al objeto de la presente carta de intención.-

Las partes reconocen que la intervención de profesionales mediadores, en su carácter de terceros neutrales e imparciales, contribuye a la resolución eficiente de conflictos, a la reducción de la litigiosidad, al fortalecimiento de la convivencia social y a una mayor seguridad jurídica para todos los actores involucrados.-

A tales fines, el Instituto de Mediación del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe Sede Rosario podrá colaborar en la promoción, difusión y desarrollo de herramientas de resolución colaborativa de conflictos, sin perjuicio de las competencias propias de cada una de las instituciones firmantes.-

DÉCIMA PRIMERA: VIGENCIA: La presente carta de intención tendrá vigencia por 2 (dos) años, renovable automáticamente. Cualquiera de las partes podrá rescindirlo comunicando fehacientemente a las restantes con una antelación no menor a treinta (30) días.-

DÉCIMA SEGUNDA: CARÁCTER: La celebración de la presente carta de intención no implica compromiso económico ni financiero alguno para las partes firmantes.-

Las partes se comprometen a dar difusión al presente entre sus colegiados, asociados e integrantes, y a promover la participación en las actividades y proyectos que se desarrollen en virtud del mismo.-

DÉCIMA TERCERA: NORMATIVA: A los efectos pertinentes, se transcribe el art. 18° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 y demás normativa municipal aplicable, considerándose parte integrante del presente convenio.-

"ARTÍCULO 18.- Cuando la municipalidad fuere condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis 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 particulares."

DÉCIMA CUARTA: TRANSPARENCIA Y ÉTICA PROFESIONAL: Las instituciones firmantes se comprometen a promover políticas que protejan a las partes intervinientes en los contratos de locación urbana, orientadas a desarrollar la práctica inmobiliaria dentro de un marco de transparencia, buen desempeño y estricta ética profesional.-

Este compromiso se desarrolla en plena consonancia con la Ordenanza Nº 10.303 y la normativa vigente, jerarquizando el rol profesional de los corredores inmobiliarios nucleados en COCIR y de los administradores de consorcio nucleados en la CPH, como garantía indispensable de idoneidad, seguridad jurídica y resguardo de los derechos de todas las partes.-

DÉCIMA QUINTA: DIFUSIÓN Y APLICACIÓN: Las instituciones firmantes se comprometen a fomentar entre los distintos actores del mercado inmobiliario con destino habitacional de la ciudad de Rosario, la adopción y aplicación de los criterios orientativos contenidos en el presente instrumento.-

El COCIR reafirma su compromiso de efectuar las medidas que considere oportunas y estime valiosos a los fines de que sus colegiados informen a locadores y locatarios sobre la legislación vigente, como así también sobre los criterios pactados en la presente Carta de Intención.-

Se deja expresa constancia que la celebración de la presente, no implica ningún tipo de compromiso de orden económico o financiero a cargo de las partes.-

El COCIR, la CPH, y LA MUNICIPALIDAD a través del CASA, se comprometen a dar difusión de la firma del presente entre sus matriculados, asociados y público en general respectivamente, e 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.-

DÉCIMA SEXTA: DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES INSTITUCIONALES: Las partes constituyen los domicilios especiales a los efectos del presente instrumento, 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 de la presente carta.-

A tal fin, las partes constituyen domicilio electrónico, por la MUNICIPALIDAD direccionjuridicaspvh@rosario.gov.ar y hoyalquilo@rosario.gob.ar ; el COCIR directoraejecutiva@cocir.org.ar y institutodemediacion@cocir.org.ar ; la CPH info@camaraph.com.ar.-

Deberá tenerse por integrante del presente, la Resolución Nro. 184 de la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Rosario que a continuación se transcribe: "*Rosario, 15 de julio de 1982.- Visto que resulta necesario proveer lo pertinente, a fin de que en todo contrato en el cual participe esta Municipalidad, 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 tratara de sociedades, además deberá colocarse, con indicación de sus titulares, el domicilio real de los 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 se 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 de la Dirección General de Finanzas, archivar.*".-

REGISTRO DE CONVENIOS Decreto N° 1437/2013
Convenio N° 727 Fecha 02/10/2026
al Folio 181/5 Tomo VII
Municipalidad de Rosario.
Secretaría de Gobierno - Dirección Gral. de Gobierno

En prueba de conformidad y dando fe de lo expuesto, conforme con los considerandos y recomendaciones precedentes, firman las partes en un todo de acuerdo, previa lectura y ratificación, en número de tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Rosario a los 09 días del mes de Septiembre de 2026.-

Cámara de la Propiedad Horizontal de la pcia. de Santa Fe circ.
MARIANO SOLARI
Secretario

Cámara de la Propiedad Horizontal de la pcia. de Santa Fe 2° circ.
ADOLFO JÄGER
Presidente

DR. NICOLÁS I. GIANELLONI
Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat
Municipalidad de Rosario

Lic. SEBASTIAN P. CHALA
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario

9

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE SEDE ROSARIO
Agustín Angel Grandinetti
Mat. 0020
Secretario

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE SANTA FE SEDE ROSARIO
María Cristina Peracchia
Mat. 0691
Presidente