



Las cosas claras

El aumento de las expensas

Estimados asociados:

En las últimas semanas hemos tomado conocimiento de información periodística donde se analizaba el incremento de las expensas de los consorcios del AMBA al pasado mes de julio.

El análisis que se realizaba orientaba, solo, a la sorpresa que generaba el incremento muy importante de las expensas; sin desarrollar la temática para lograr el entendimiento del por qué de dicho aumento.

Sumado a ello, se informaban promedios de valores de expensas en el ámbito de Capital Federal los cuales, son solo eso, promedios; que por sí mismos no explican el análisis que se debe realizar. Ningún promedio en este sentido va a echar luz al análisis de las expensas y su variación en cada consorcio, ya que, solo tomar, como ejemplo, consorcios parecidos donde en uno se contrata seguridad los 365 días del año, las 24 horas del día, y en el otro no; las expensas, de estos consorcios, serán sensiblemente diferentes, únicamente por este servicio contratado, en uno de ellos.

Claramente comparar el valor del recibo de un consorcio con el de otro, no explica nada, en cuanto a la correspondencia de los gastos, a la eficiencia de gestión, etc.

Dando luz al tema, informamos que las expensas, en este período de análisis, se han incrementado por el impacto de varios rubros en que gastan los consorcios, los cuales se ajustaron muy por arriba de la inflación, sin poder los consorcios incidir en sus importes; y, teniendo en cuenta la contratación y composición porcentual de participación en el total de los gastos del consorcio de cada servicio a analizar, el impacto podrá ser mayor o menor en el valor del recibo de expensas, ya que, además, algunos rubros no son contratados por la totalidad de los edificios.

La inflación del período (IPC) es contra lo que, a priori, hay que comparar, ya que todos los bienes y servicios en la Argentina se

incrementan, y este índice se situó, en el período bajo análisis, en el 94,8% (Enero-Agosto 2024).

Los rubros, cuyo impacto fue más importante y por arriba de la inflación (IPC), fueron los relacionados con los servicios públicos (Aysa, por los consorcios que pagan facturas generales; Metrogas, para los consorcios que cuentan con calderas, termotanques, etc., y Edesur/Edenor), seguridad, seguros y sueldos.

En general, y dependiendo de cada consorcio, en el período enero-agosto 2024, Aysa sufrió incrementos en su boletas del 630%; Metrogas (en este caso comparado agosto 2023/agosto 2024) 308%. Por su parte las compañías de energía eléctrica ajustaron sus tarifas 297%; sumado a ello, otros servicios en los que el consorcio puede mejorar su gasto, fueron los servicios de seguridad, que se incrementó 190% y los seguros 130%; los sueldos, que tuvieron una pérdida contra la inflación en el año 2023, este año se incrementaron por sobre la inflación.

Es claro que, según la incidencia porcentual en los gastos generales de un consorcio, todos estos rubros sufrieron incrementos muy por arriba de la inflación (IPC), con lo cual si el INDEC desarrollara un índice específico de consorcios (como lo hace con el IPC, CAC, etc.) éste sería, en el período bajo análisis, y por lo expresado, el más alto de los índices que se emitiesen.

Por todo lo expuesto, las expensas en el período analizado se incrementaron con un gran impacto en los bolsillos de los ciudadanos.

Consejo Directivo