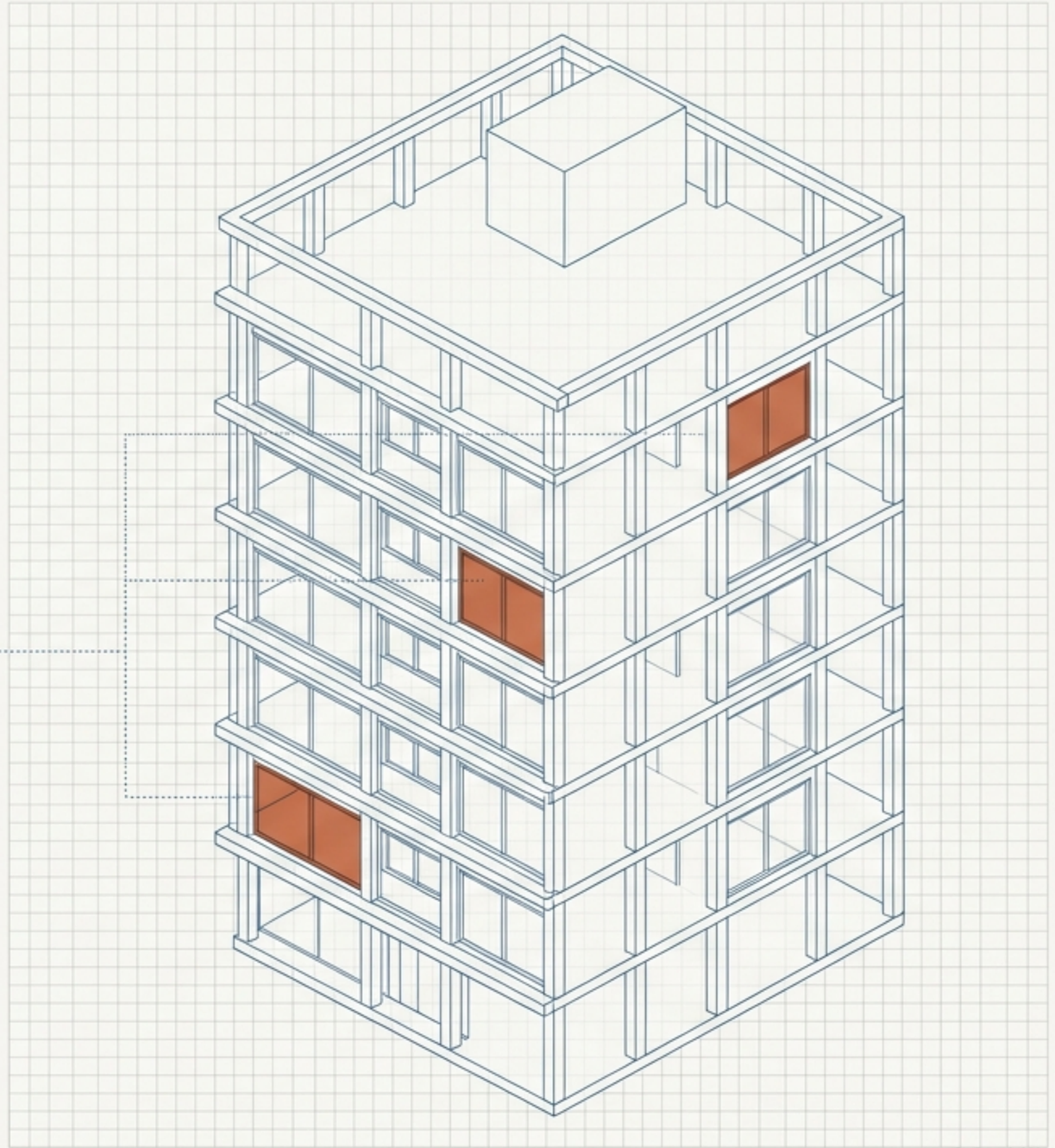
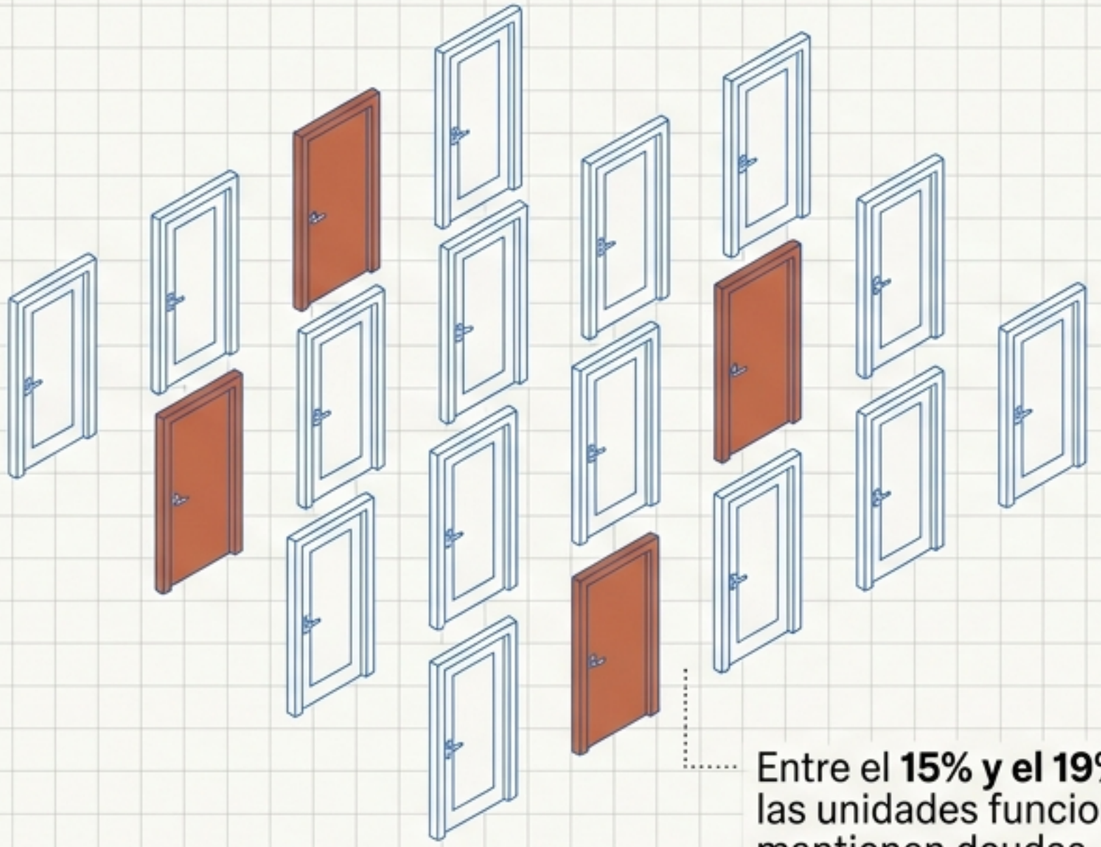
La radiografía oculta de las expensas.

Por qué la morosidad en CABA dejó de ser una anécdota vecinal para convertirse en un riesgo patrimonial estructural.



Gemini Notebook

El volumen de un problema estructural en CABA



Entre el **15% y el 19%** de las unidades funcionales mantienen deudas. En un edificio de 20 departamentos, hasta 4 vecinos no pagan.

$354.652

Expensa promedio (Julio 2026).

Un incremento interanual del 26% frente a los $281.516 de Julio 2025.

(Nota: En junio 2026 tocó los $356.790).

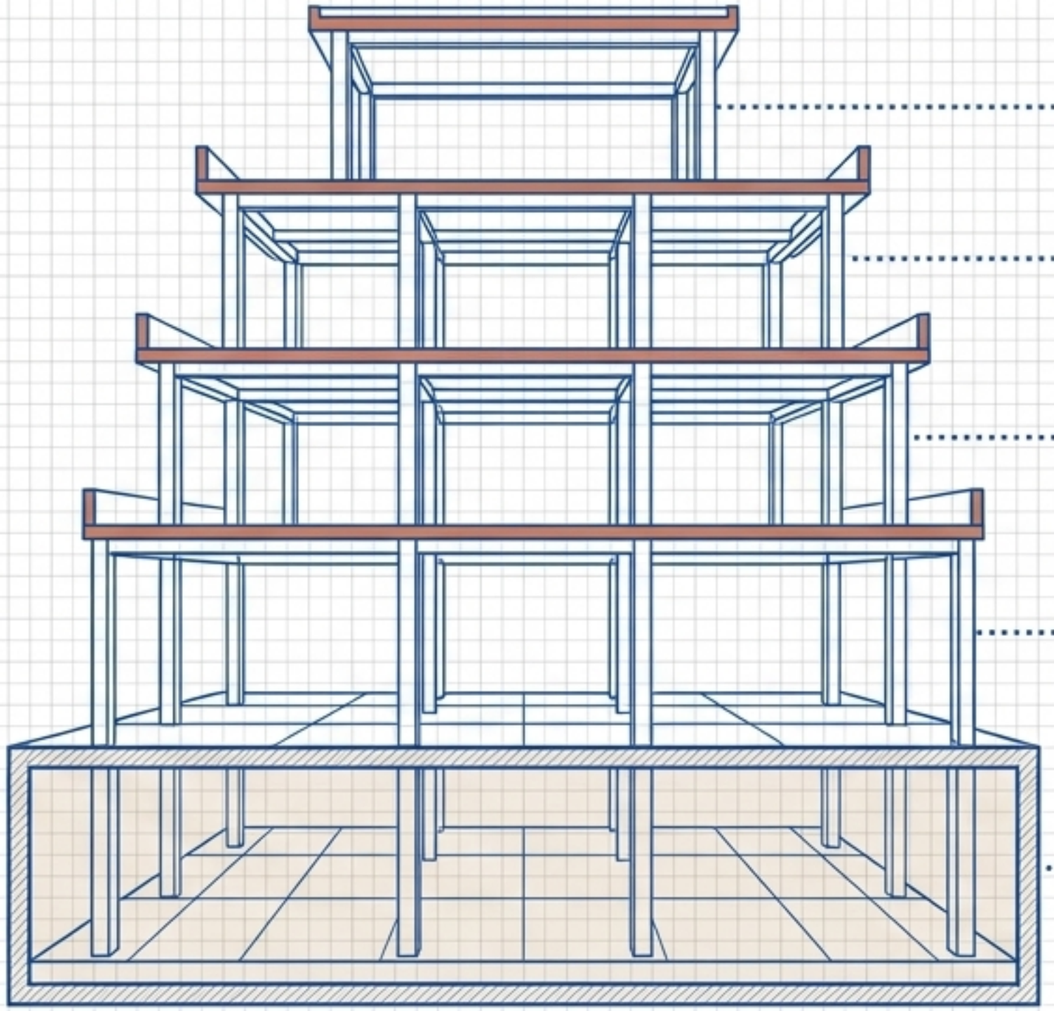
+$1.300.000

Costo base de alquiler, expensas y servicios para un monoambiente.

Aunque en el primer trimestre de 2026 las expensas subieron por debajo de la inflación (0,34% vs IPC del 9,4%), la morosidad hoy responde a una falta de capacidad de pago, no de voluntad.

Gemini Notebook

La arquitectura del gasto dentro del consorcio.



Techo (8%): Mantenimiento extraordinario y obras.

Segundo Piso (12%): Servicios públicos.

Primer Piso (14%): Gastos administrativos, bancarios e impositivos.

Planta Baja (26%): Gastos operativos y de mantenimiento.

Cimientos (35%): Personal y sueldos. (El peso es crítico en edificios de hasta 50 unidades; se amortigua por escala en torres de más de 200).

Gemini Notebook

El efecto cascada de la morosidad



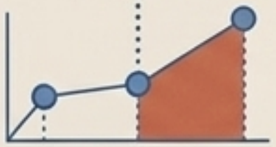
Gemini Notebook

Anatomía de una caída patrimonial (Caso Palermo).



El Detonante.

Los inquilinos, asfixiados por alquileres por las nubes, priorizan la renta al propietario y dejan de pagar las expensas.



El Salto.

En apenas 6 meses, la morosidad salta del 12% a al 22%. Los vecinos al día terminan financiando el déficit del edificio durante casi un año.

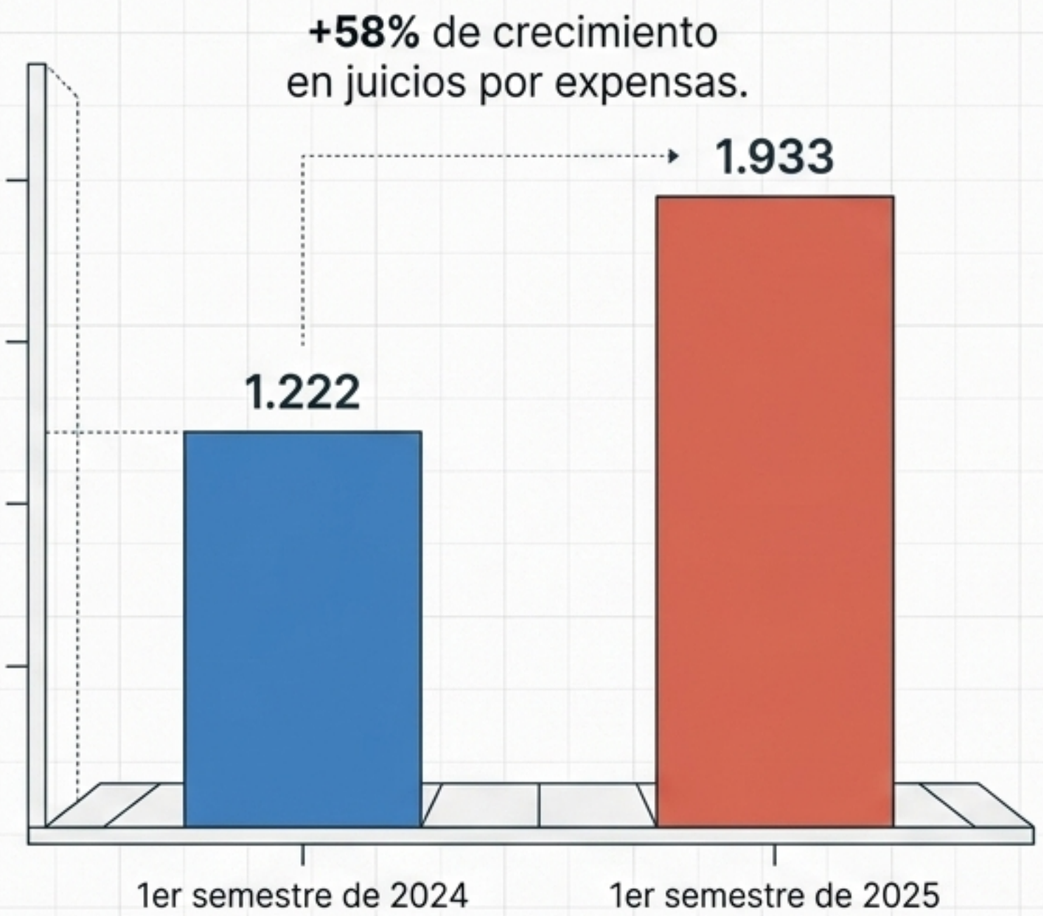


El Impacto Patrimonial.

Un propietario afectado decide vender. Resultado: La tasación de su unidad cae un 8% exclusivamente por las deudas acumuladas del consorcio.

Gemini Notebook

El descuento implícito sobre el activo.





Una torre con deudas acumuladas sufre en la caja y en el mercado. Vende peor, negocia con más fricción y genera dudas en los compradores.

La morosidad no es solo deuda mensual; es un descuento implícito sobre el valor total de tu propiedad.

Gemini Notebook

Diagnóstico de gestión: Edificio enfermo vs. Edificio sano.



Señales de Alerta (Edificio Enfermo)

- Aumentos bruscos sin explicación detallada.
- Expensas atrasadas en múltiples departamentos.
- Rotación frecuente e injustificada de proveedores.
- Falta de actas disponibles o administración silenciosa.

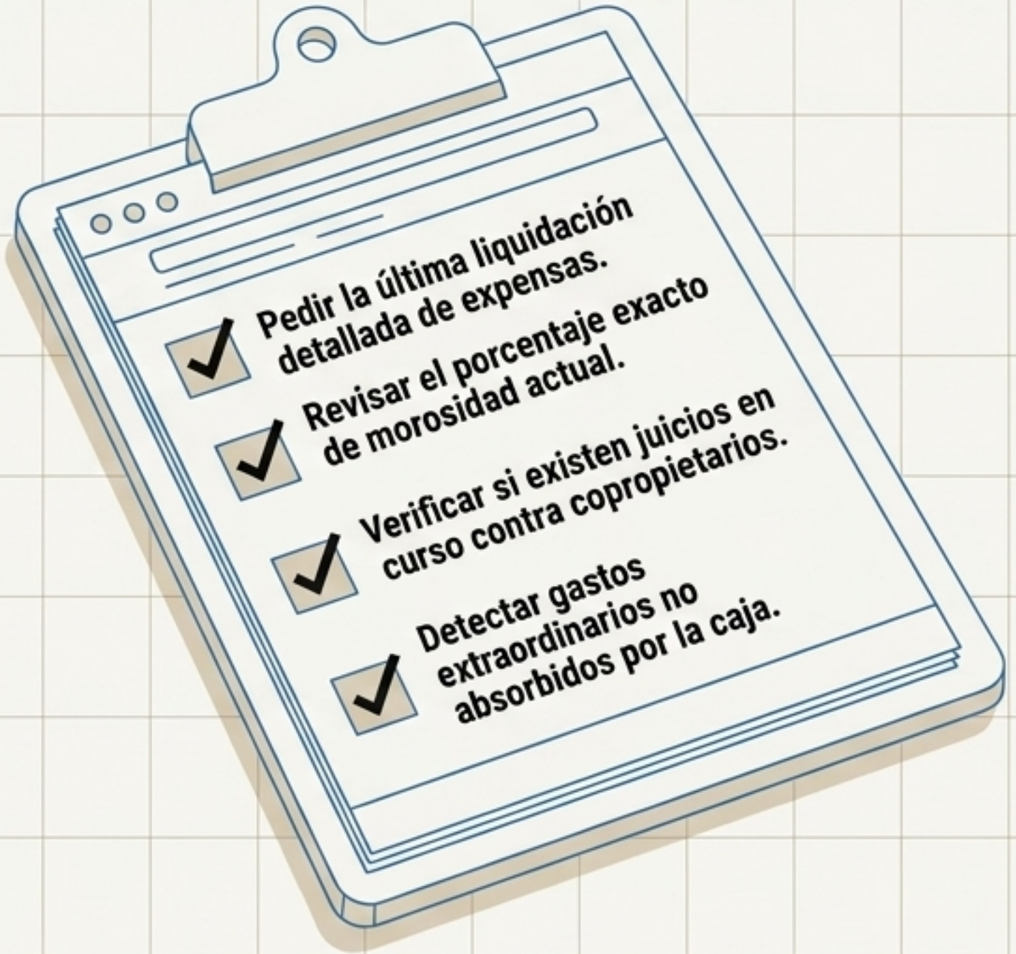


Signos de Orden (Edificio Sano)

- Liquidaciones transparentes y entendibles.
- Fondos de reserva lógicos y decisiones documentadas.
- Gestión digitalizada como escudo protector.
- Uso de tecnología para recordatorios automáticos, planes de pago y reducción de tiempos de cobranza.

Gemini Notebook

Auditoría final: El checklist antes de firmar



Antes de comprar, alquilar o vender, el análisis no debe limitarse al metraje o la vista. Las expensas son el estado clínico del consorcio. Revisarlas lleva minutos; equivocarse por no hacerlo cuesta mucho más.

Gemini Notebook