



Condominios incluyen guardias 24/7 para más de un acceso y hasta instructor de tenis

Hasta \$4.000.000 por departamento: qué tienen los edificios que más cobran por gastos comunes

Los gastos en personal son los que más elevan esta cuenta. Luego viene la inversión en seguridad interior y perimetral.

BANYELIZ MUÑOZ

Un análisis de la plataforma de administración de edificios Kastor, que gestiona las cuentas de más de 2.500 edificios en todo Chile, reveló que en Las Condes hay departamentos que pagan hasta \$4.161.735 en gastos comunes. En la misma comuna el valor más bajo por el mismo concepto es de \$38.040 por departamento. El promedio alcanza los \$245.249.

En Lo Barnechea también hay condominios donde se dispara la cuota mensual y roza los \$4.000.000, mientras que el promedio comuna es de \$342.537 por unidad. En regiones también hay comunas que cuentan con gastos comunes bastante elevados. Es el caso de Pucón, con valores que llegan hasta los \$3.247.410, mientras que el mínimo por unidad es de \$49.824.

Rafael Escobar, CEO de la plataforma de administración Kastor, dice que los gastos comunes están compuestos por tres categorías: remuneraciones, que representa la mayor parte de la cuenta, los gastos básicos de mantenimiento y luego los insumos, como los materiales de limpieza.

“Estos gastos se dividen según el número de departamentos, que concurren en un porcentaje que está determinado por el tamaño de la unidad (lo que se conoce como alícuota). En el sector oriente, a diferencia del sector poniente, los departamentos tienen una mayor superficie, son menos departamentos en una misma superficie y eso automáticamente hace que el gasto común sea mucho más elevado”, explica.

Otra razón que marca la diferencia responde al tipo de amenidades y servicios que tienen estos conjuntos.

“Hay comunidades que tienen piscina, sauna, jardín y gimnasios. Hay algunas que incluyen hasta el personal trainer. Todas esas cosas van encareciendo el gasto común: son más equipos que mantener y más servicios que prestarles a los vecinos”, cuenta.

Mucha seguridad

Otra diferencia respecto entre los edificios de alto estándar y los habituales es la inversión en seguridad.

“Son condominios que tienen implementados sistemas de seguridad perimetral y en los accesos. Cuando hay dos accesos, es fatal porque aumenta inmediatamente la cantidad de personal y se incrementa lo que paga mensualmente”, indica Escobar.

David Peña, CEO de Comunidad Feliz, un software de administración para condominios, indica que las remuneraciones de los trabajadores de los edificios representan el

Las comunas donde se disparan los precios de los gastos comunes

Comuna	Monto mínimo	Monto máximo	Valor promedio
Las Condes	\$38.040	\$4.161.735	\$245.249
Lo Barnechea	\$37.900	\$3.967.389	\$342.537
Pucón	\$49.824	\$3.247.410	\$413.468
Vitacura	\$38.980	\$2.469.488	\$394.672
San Pedro de la Paz	\$34.800	\$2.181.457	\$96.383
Puerto Varas	\$50.065	\$1.607.294	\$190.704
Providencia	\$28.900	\$1.447.930	\$225.133
La Reina	\$37.247	\$1.210.393	\$261.189
Concepción	\$33.450	\$992.311	\$83.768
Puerto Montt	\$26.770	\$939.399	\$78.224
Chiguayante	\$64.533	\$373.156	\$158.320

Fuente: Kastor



CEDIDA

La seguridad y la perfecta mantención de los espacios comunes es clave en condominios de un alto estándar de vida.

bolso que hacen estas comunidades es netamente seguridad.

“Están dentro de un sector que tiene una seguridad externa, dado que el complejo donde están ubicados. No son guardias propios, sino que contratan a empresas de seguridad y eso encarece el gasto común”, confidencia.

En general estos edificios son pequeños. En Valle Escondido, por ejemplo, son 36 unidades en promedio. El complejo también comparte con otros conjuntos residenciales de casas. Y cuenta con una seguridad central para todas las viviendas.

“Algunos departamentos cuentan con jardines privados o terrazas. Son unidades triplex que tienen muchos metros cuadrados construidos, lo que influye en su participación. Y tiene amenidades complementarias como la calefacción, ya que es un sector que durante el invierno tiene temperaturas bajo cero y mucha nieve. También cuentan con un club de golf que requiere mantención”, detalla.

La empresa de Ricardi ha administrados edificios con mayor cantidad de amenidades.

“En Cerro Colorado, por ejemplo, había edificios con cancha de tenis, simuladores de golf virtuales y quinchos. Quizás muchos no los usan, pero para ellos es muy importante la calidad de las instalaciones. Les preocupa mucho que las instalaciones y el servicio que reciban sea como de hotel. De hecho, las personas que trabajan ahí deben tener un alto estándar y ese costo también es más alto”, admite.

Añade que también algunas comunidades contratan a diferentes servicios que van a gasto común; entre ellos, instructor de tenis, personal trainer y servicios de transporte para el personal.

50% del valor de la cuenta mensual.

“El hecho de tener turnos rotativos o turnos completos para las 24 horas del día y los siete días de la semana hace que los costos de este ítem sean más altos”, puntualiza.

“En Las Condes, por ejemplo, hay muchos conjuntos cerrados, con seguridad privada, cerco eléctrico, turnos 24/7 en varias entradas y controles de acceso. Los gastos más bajos son en condominios que no tienen tanto servicio de personal”, señala.

Durante la época de invierno los gastos comunes suelen ser mayores por el gasto en calefacción.

“Las construcciones que vemos en estas

comunidades no son edificios muy nuevos. Los más recientes tienen tecnología de calefacción eléctrica. Mientras que los edificios más tradicionales, que son inmuebles que tienen cinco, diez o 15 años, cuentan con centrales térmicas. El consumo de gas sube entre 50 y 60% durante esos meses y eso hace que haya un alza en las cuentas”, añade.

Como un hotel

Álvaro Ricardi Mac-Evoy, fundador de SPM Administración, quien lleva las cuentas de algunos condominios del sector de Valle Escondido en Lo Barnechea, con gastos comunes que rondan entre los \$800.000 y \$1.600.000, cuenta que el mayor desem-