



En Santiago, las comunidades cobran entre \$9.000 y \$23.000 el por usar el espacio

¿A dónde va a parar la plata del arriendo del quincho del edificio?

FRANCISCA ORELLANA

En verano crece el uso de los quinchos en los edificios, que viven dos peaks anuales: en Fiestas Patrias y en celebraciones como Navidad y Año Nuevo. Por estos días, las reservas se hacen hasta con un mes de anticipación.

Según datos de la plataforma de administración Comunidad Feliz, el precio promedio de arriendo de una parrilla en el Gran Santiago es de \$15.563. Las cifras varían según la comuna. La asadera en edificios de la comuna de Puente Alto se puede arrendar en promedio por \$9.682, mientras que en La Cisterna se cobra unos \$13.406, \$14.458 en La Reina y \$23.030 en Las Condes, todos precios promedio (ver tabla).

Esta es la época con mayor demanda, por el buen tiempo y las fiestas de fin de año.

Se pueden juntar varios millones.

¿Qué se hace con el monto recaudado? La Ley de Copropiedad Inmobiliaria indica que los dineros obtenidos por el uso de espacios comunes deben ir al fondo de reserva de la comunidad, que es el que junta para pagar gastos de emergencia o de alto monto.

El administrador de edificios Ítalo Lama maneja una comunidad de 50 departamentos en Vitacura que recientemente gastó cerca de \$8.000.000 para remodelar el espacio.

"Antes había solo una parrilla y el comité decidió hacer un quincho cómodo, con una asadera, campana, mobiliario, zona de lavaplatos, refrigerador y piso cerámico", cuenta.

Hoy se arrienda por \$20.000 y recaudan unos \$80.000 en un mes (en temporada alta es el doble) que se van directo al fondo de reserva.

"Es útil porque el espacio sirve a la comunidad y a la vez se junta dinero para situaciones que se necesita desembolsar grandes sumas", menciona.

Francisca Escobar, directora comercial de la plataforma de administración de comunidades Kastor, dice que lo usual es que los dineros vayan al fondo de reserva, pero también se ocupa otra fórmula.

"Hay una cuenta especial del quincho que se destina solo a eso y se usa para mejoras a ese mismo espacio, por ejemplo, incorporar un televisor, renovar la pintura o la parrilla, pero nunca se ocupa ese dinero para reducir los gastos comunes", señala.

Cristián Ortiz, administrador de Grupo Gio Propiedades, dice que la fórmula que aplica en las comunidades que tiene a cargo es generar un fondo para cada espacio común.

"Una vez al año se invierte en mantenimiento del mismo sector, por lo tanto, nos sirve para ahorrar en ese punto sin tener que tocar otros dineros del condominio. Creo que es más ordenado y transparente", explica.

En una comunidad que maneja en Las Condes cobran \$40.000 por usar uno de

Precio promedio del arriendo de quinchos en el Gran Santiago

Comuna	Promedio
Las Condes	\$23.030
Independencia	\$20.839
Providencia	\$19.062
La Florida	\$17.678
Santiago	\$16.233
San Miguel	\$15.680
Ñuñoa	\$15.208
La Reina	\$14.458
Macul	\$14.240
La Cisterna	\$13.406
Maipú	\$12.096
Recoleta	\$10.703
Puente Alto	\$9.682

Fuente: Comunidad Feliz.

los dos quinchos con terraza que tienen y juntan del orden de \$1.500.000 al año.

"Ese dinero se usa para renovar mesas, sillas o pintura. O bien adquirir nuevo mobiliario".

Daniel Olmedo, de la administradora DO Comunidades, maneja una comunidad en Maipú con cuatro quinchos a disposición, que se arriendan por \$15.000.

"Se usan bastante en el verano y juntamos cerca de \$2.000.000 que van al fondo de reserva. Nos ha servido cuando hemos tenido que reparar ascensores o arreglar la piscina, en algo contribuye", destaca.

Multas por mal manejo

Los administradores destacan que los ingresos son útiles solo si los quinchos se usan de forma responsable, porque eso evita tener que estar renovando o arreglando cada cierto tiempo. Si se usan de forma descuidada, el dinero se destina a reparaciones, lo que puede implicar más gastos para los residentes.

"En mi caso, el que arrienda tiene que dejar limpio y en buen estado el lugar, sino se les cobra media UF por concepto de limpieza. Si hacen daños, se cobra una multa de una UF para que la persona se haga responsable", dice Olmedo.



Los dineros a veces se reinvierten para mejorar el espacio.