

Condominios y gastos comunes: explican alzas y dan consejos

COSTO DE LA VIDA. Edificios y casas con cobros compartidos han sufrido incrementos en los pagos, los que se suman a los aumentos de servicios básicos, como la electricidad.

Ignacio Torres
 cronica@diariotaacama.cl

El marcado y consistente aumento del valor de la Unidad de Fomento (U.F.) es uno de los factores clave que afecta el precio de los gastos comunes que se pagan mes a mes en edificios y conjuntos de casas.

Es que la U.F. incide directamente en el valor de los seguros que deben tomar esos conjuntos residenciales, pero también afecta el precio de insumos, plataformas de administración y servicios varios, muchos de los cuales están cobrados en U.F., precisamente para protegerse de la inflación, afectando directamente al bolsillo de quienes viven en condominios.

Así lo explica José Luis Plaza, de Gestión Comunidad, empresa que lleva las tareas de administración de varios edificios

4,3% a 5,5% podría subir, en promedio, el gasto común por la luz y el sueldo a nivel país, dice José Miguel Oyarzo, CEO de EdiPro e Emol.

“Se viene presentando un aumento significativo en el valor de los seguros, que dependen de la U.F.”

José Luis Plaza
 Gestión Comunidad

en Copiapó. El experto agrega que otro ítem que impacta en el valor de los gastos comunes es el aumento del sueldo mínimo, que en el actual Gobierno ha crecido un 43%, pues la mayoría de los trabajadores de condominios está contratado por el salario establecido como piso por la ley, por lo que cada aumento en esa norma debe ser asumido por las comunidades habitacionales.

“Se viene presentando un aumento significativo en el valor de los seguros, que dependen de la U.F., lo mismo los servicios, las plataformas, las man-

67 mil pesos era el promedio a nivel nacional de los gastos comunes al primer trimestre de 2023. Cifra que creció en últimos meses.

tenciones y los insumos”, sintetizó Plaza.

Un factor es el alza de las tarifas eléctricas. Los costos relacionados con el servicio eléctrico subirían un 3,6% promedio a nivel país, según explicó a CNN Chile, Guillermo Márquez, gerente de Tecnología de Edifito, empresa que gestiona cerca de 6.000 edificios en Chile.

EL REPARTO DE LOS COSTOS

El profesional de Gestión Comunidad explicó que un problema serio se ve en la distribución de costos entre distintos condominios, donde los conjuntos de menos unidades terminan con valores de gastos comunes mayores.

Plaza da cuenta que, sobre todo en edificios, los gastos entre inmuebles de distintos tamaños son similares en varios ítems (como mantenencias o personal), pero la diferencia en el valor a pagar entre un conjunto habitacional con 80 departamentos y otro con 200 unidades es marcada. “Si yo vivo en un condominio con menos unidades, mi gasto siempre va a ser más alto”, resume el administrador.

Otro punto a considerar es la antigüedad de las casas y edi-



“SI TOMAMOS QUE LAS COMUNIDADES TIENEN UN PROMEDIO DE 150 VIVIENDAS, CADA PROPIEDAD TENDRÁ UN ALZA DE \$3.733 SOLO POR CONCEPTO DE LUZ”, DIJO TOMÁS HUDSON, GERENTE GENERAL DE CREA ADMINISTRACIÓN, A EMOL.

ficios, pues las construcciones nuevas “son como un auto nuevo, pero después hay que hacerles mantenencias y reparaciones”, dice Plaza, quien detalla que luego de unos años esos costos son de envergadura, sobre todo cuando implican tareas de pintura general o cambio de equipos como motores elevadores de agua.

Finalmente, el experto agrega que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria fue reformada en 2022 con importantes modificaciones, que apuntan a profesionalizar el rubro de la administración de condominios, área donde en los últimos años se han desarrollado diversos conflictos que incluso han llegado a situaciones de estafa.

Y si bien la nueva ley introduce cambios positivos, esa mejora normativa podría traer costos asociados, pues los administradores ahora deben ser certificados y tener cursos oficiales aprobados, lo que podría encarecer sus servicios.

ALTERNATIVAS DE AHORRO

Plaza plantea algunas opciones

¿QUÉ SON LOS GASTOS COMUNES?

● Son los pagos que debe asumir la comunidad habitacional en conjunto

Por lo general, incluyen los salarios del personal del condominio, los servicios básicos comunes (como la cuenta de la luz de los pasillos) y las mantenencias de equipos comunitarios, como las bombas elevadoras de agua.

● Se prorratan entre todas las unidades del condominio

Según la superficie de cada unidad, por lo cual departamentos más grandes pagan más.

● El no pago de gastos comunes habilita sanciones

para economizar en las cuentas de gastos comunes de edificios y condominios de casas.

En primer lugar, su recomendación es modernizar y actualizar equipos, pues las nuevas tecnologías suelen estar optimizadas y hacer lo mismo con menos recursos. El ejemplo paradigmático de aquello son las luces LED.

La segunda recomendación es realizar las mantenencias a tiempo y con profesionales calificados, para evitar gastos inesperados y onerosos.

Una tercera recomenda-

ción es aprovechar la nueva ley, que permite a los condominios arrendar como comunidad locales comerciales de propiedad del edificio y, con ese ingreso, reducir los gastos comunes.

Y hacia el futuro, el llamado a inmobiliarias y autoridades es a planificar condominios con el suficiente número de unidades para que los gastos comunes sean prorratados de manera adecuada y así evitar gastos comunes que se eleven a cifras excesivamente altas que compliquen a los vecinos.