

Por incrementos en cuentas de la luz y sueldo mínimo, además del efecto inflación:

# Gastos comunes en Región Metropolitana anotan alza de 10% en primeros meses de 2025

Monto mensual que deben pagar las comunidades (edificios y condominios de casas) promedia \$146 mil, aunque en comunas como Vitacura ese valor se más que duplica.

MARISA COMINETTI

La racha alcista que experimentaron los gastos comunes de las comunidades habitacionales, tanto edificios como condominios de casas, el año pasado debido a la inflación, el ajuste de las tarifas eléctricas y el sueldo mínimo, sigue presente este 2025, al menos en el inicio de año.

Según los análisis de las plataformas de gestión inmobiliaria ComunidadFeliz y Edifito.com, este ítem mensual que deben pagar arrendatarios y/o propietarios de las viviendas ha subido 10%, en promedio, este año en la Región Metropolitana.

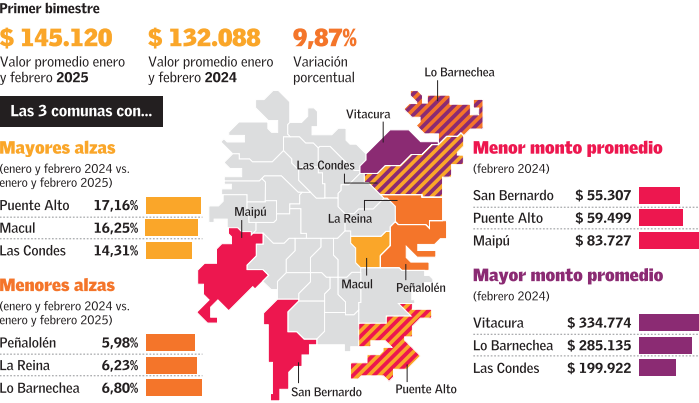
Por ejemplo, en el informe de ComunidadFeliz se advierte que en el primer bimestre, el monto promedio subió casi 10%, al pasar de \$132.088 entre enero y febrero de 2024 a \$145.120 en el mismo período de 2025.

Por su parte, los datos de Edifito.com al primer trimestre de 2025 muestran un alza similar, en torno a 10,2% anual, con un monto promedio mensual de \$147 mil en marzo último.

Por comunas, los mayores incrementos se registraron en Puente Alto, Macul y Las Condes (17%, 16% y 14%, respectivamente), aunque en valor los gastos comunes más altos se concentran en Vitacura y Lo Barnechea, con casi \$335 mil, el primero, y \$285 mil, el segundo (ver infografía).

David Peña, fundador y CEO

## Radiografía de gastos comunes en Región Metropolitana



Fuente: Comunidad Feliz

EL MERCURIO

de ComunidadFeliz, dice que si bien en Lo Barnechea el monto mensual es mayor al promedio metropolitano, su incremento es menor, ya que suele tener más condominios de casas, donde no hay ascensor, ni calderas ni piscinas de uso común, por ejemplo. Luego, la mantención es menos costosa, por lo tanto, los gastos suelen ser menores.

### Razones

Sobre las razones del alza en 2025, Diego Hernández, ge-

rente general de Edifito.com, dice que el principal motivo corresponde al aumento del sueldo mínimo, ya que el ítem remuneraciones representa un 50%, aproximadamente, de los gastos comunes. El resto se explica por las alzas eléctricas, añade. Ambos factores, acota, vienen desde el año pasado presionando al alza este ítem mensual de gastos.

Por ejemplo, agrega, en febrero se hizo efectivo el reajuste del sueldo mínimo, pero retroactivo desde enero 2025, por lo

que, en muchos casos, el cobro del alza de enero lo incluyeron en el gasto común de febrero. Además, en enero se hizo efectiva la última de las cuatro alzas en el precio de la luz, según el calendario de normalización gradual del congelamiento de tarifas de 2019.

### Cómo viene el año

Respecto a lo que se espera para este año, expertos prevén nuevos incrementos.

“La próxima alza se viene



Algunas medidas de las comunidades para aminorar el alza de los gastos comunes son evitar las horas extras y estar al día con las mantenciones.

para el invierno, un período en el que los gastos comunes suelen aumentar. En general, la tendencia es que el gasto común en diciembre 2025 sea mayor que en enero 2025, las proyecciones de inflación apuntan en esa dirección”, señala Claudia Poblete, abogada de ComunidadFeliz.

Similar es la visión de Hernández, quien dice que deberíamos esperar un comportamiento similar en los meses en que aumenten el sueldo mínimo y la luz, donde la magnitud del impacto estará estrechamente relacionado con el porcentaje del alza de ambos ítems. “Todo esto sin dejar de lado el aumento de la inflación, que también afecta a los servicios que contratan los condominios, lo que genera un crecimiento lento pero sostenido del promedio del gasto común”. A esto, añade, se suman las típicas subidas de septiembre y diciembre, por los aguinaldos de Fiestas Patrias y Navidad.

### Medidas para contrarrestar

Para amortiguar el impacto del incremento en los gastos comunes, desde ComunidadFeliz comentan que se suelen hacer reparaciones y mantenciones en temporada baja de consumo, y en algunos casos también se puede hacer un uso acordado del fondo de reserva. Otras estrategias que se aplican son renegociar con proveedores y evitar las horas extras. Al respecto, Peña advierte que si los conserjes hacen horas extras, estas se pagan en un 150% del valor que una hora normal, por lo que hay alzas en las remuneraciones.

Por ello, agrega Poblete, “nuestra recomendación es que las administraciones tengan un presupuesto estimativo respecto a las obligaciones económicas del condominio, que les permita planificar con anticipación y evitar gastos inesperados”.