



EN LA REGIÓN EL AUMENTO VARIÓ ENTRE UN 12 Y 15% DURANTE LOS ÚLTIMOS MESES

Nuevas leyes y alzas eléctricas generan aumento de los gastos comunes

LIONEL VARELA Á. / Región de Coquimbo

Raquel Núñez, residente de un edificio en La Serena, ha visto cómo sus gastos comunes se duplicaron en dos años, pasando de pagar \$30 mil a casi 60 mil pesos mensuales.

Y si bien, reconoce que su edificio incorporó más turnos de conserjería y contrató a una empresa externa para el mantenimiento de la bomba de agua - dos cambios que explican parte del incremento -, asegura que de igual manera, esta alza representa un fuerte golpe para el bolsillo.

Este caso, como muchos otros, refleja la situación que están viviendo los residentes de condominios de la región, golpeados por el alza eléctrica, los reajustes salariales y nuevas leyes que encarecen la operación.

Por ejemplo, según explica Raquel, hace dos años el mantenimiento de la bomba era realizado por los conserjes sin costo adicional, pero hoy la externalización de este servicio suma más gastos, aunque contarán con asistencia en caso de una emergencia, pues, debido a la antigüedad del sistema de bombas, éste sufre de fallas cada vez de forma más recurrente.

Respecto al aumento de turnos de conserjería, asegura Raquel que ello respondió a la implementación de la ley de 40 horas laborales, pasando de dos a tres turnos diarios. Además, este cambio, sumado al incremento del salario mínimo, elevó de paso, los costos laborales.

GASTOS AL ALZA

En efecto, según los expertos, un alto porcentaje de lo que se paga en gastos comunes corresponde a remuneraciones y servicios eléctricos.

Aclaran que la mantención preventiva de las instalaciones y equipos de un condominio (ascensor, bomba de agua, piscina, portones, canaletas, sistemas eléctricos) es fundamental para evitar gastos mayores a futuro. Y por lo mismo recomiendan realizar inspecciones regulares también en las áreas comunes, para detectar y solucionar problemas menores antes de que se conviertan en fallas costosas.

Para el economista y académico de la Universidad Central Región de Coquimbo, Orlando Robles, lo más probable es que continúen los in-

Mientras que los propietarios afirman que el impacto en los bolsillos es muy duro, los expertos coinciden en que un alto porcentaje de lo que se paga por estos ítems en edificios y condominios corresponde a remuneraciones y servicios eléctricos, siendo éstos, los factores que más inciden en estos incrementos.



Expertos advierten nuevas alzas de los gastos comunes durante los próximos meses. EL DÍA

12

Y 15% es la variación del alza promedio que han experimentado algunos gastos comunes en condominios de la región.

crementos de los gastos comunes en los próximos meses.

"Quizás los incrementos no sean tan exacerbados, pero los motivos o las causas principales tienden a ser el índice de precio al consumidor (IPC), el incremento del sueldo mínimo, y los costos de suministro que tenemos en consideración y la aplicación de nuevas leyes y/o normativas", señala el economista.

Robles confirma que entre los motivos que explican este aumento de costos, está la ley de 40 horas y la ley de

copropiedades. "La ley de 40 horas implica mayores costos respecto a los turnos de trabajo de las personas que están prestando servicios y que están trabajando directamente en condominios, en copropiedades. Y la ley de copropiedad establece algunos costos de operación mucho más concretos y más específicos", sostiene el académico de la Universidad Central.

El experto sostiene que la tercerización ciertamente en ocasiones ayuda a bajar los costos, pero en algunas ocasiones también los puede elevar.

"Al mismo tiempo, reduce lo que son fallos, por ejemplo, en puestos clave dentro de la gestión del día a día de condominio", afirma Robles.

Respecto a la posibilidad de minimizar el impacto de estas alzas, Robles sostiene que la optimización de la gestión del condominio subyace primordialmente "a qué tan bien pensada están las comunidades desde la planificación original y qué tantas posibilidades tienen de poner de acuerdo a la comunidad para invertir en mejorar las condiciones



La ley de 40 horas implica mayores costos respecto a los turnos de trabajo de las personas que están prestando servicios en el condominio"

ORLANDO ROBLES

ACADÉMICO DE LA UNIVERSIDAD CENTRAL REGIÓN DE COQUIMBO

y la calidad de vida que ofrece el condominio mismo. Y en esto tenemos la inversión en infraestructura y tecnología, ciertamente, que es de las principales cosas que pesa. También está el tema de las capacitaciones y certificaciones de las personas que prestan servicio a los condominios. También son muy relevantes", asegura el académico.

Por su parte, Max Villalobos, académico del ESE Business School de la Universidad de los Andes, explica que existen otras condiciones que explican el alza de los gastos comunes, como que éstos estén en UF, lo que va a implicar sí o sí un aumento, "porque está indexada a la inflación y ésta tiene resultados generalmente con números positivos cada mes".

Y si no están en UF, "probablemente igual suban por mayor uso de servicios básicos, pues en invierno hay más calefacción, uso de gas, agua, electricidad, etc. También porque los salarios nominales tienden al alza, y si se sube el salario nominal de los trabajadores del edificio o condominio, también subirán los gastos comunes. Por el lado de las 40 horas, es probable que se necesite contratar más personal para mantener la cobertura de turnos sin vulnerar la ley. Las comunidades deberán probablemente contratar más personal o pagar horas extra, lo que se traduce en un mayor gasto mensual para el condominio o edificio, por tanto mayores gastos comunes", explica Villalobos.