El Sur

Fecha: 04/08/2025 Audiencia: 30.000 Sección: ECONOMIA
Vpe: $1.783.310 Tirada: 10.000 Frecuencia: 0
Vpe pág: $3.766.230 Difusión: 10.000
Vpe portada: $3.766.230 Ocupación: 47,35%

San Pedro de la Paz mostró la mayor alza interanual, marcando de un 25,4% en junio de 2025. Desde la platafoma señalaron que la nómina ocupa hasta un 40% de la cuota total.

Por Francisca Pacheco Pérez
economia@diarioelsur.cl

La capital regional fue la segunda ciudad con el promedio más alto y, al mismo tiempo, presentó los gastos comunes más altos entre las comunas analizadas.

En Concepción, Talcahuano, San Pedro y Los Ángeles

Análisis reveló un alza interanual de gastos comunes en cuatro ciudades de la Región

Un aumento progresivo del promedio de gastos comunes en cuatro comunas del Gran Concepción durante el último año es lo que constató a través de un estudio la plataforma Comunidad Feliz, *software* que administra edificios y condominios del país. Al analizar a Concepción, Talcahuano, Los Ángeles y San Pedro de la Paz, la capital regional marcó el promedio más alto entre junio de 2024 y 2025, el cual fue de $68.722. La comuna sampedrina, en tanto, registró la mayor alza interanual, con un 25,49%. Asimismo, a partir de los análisis que realiza la plataforma, el alza promedio trimestral rodea el 6%.

"Estamos viendo una tendencia sostenida al alza en los gastos comunes, esto exige mayor planificación por parte de las comunidades y acción inmediata en situaciones del edificio que pueden impactar directamente en el gasto común, por ejemplo, el aumento del costo por electricidad", precisó la vocera de la plataforma, Valeria Morillo.

Además, comentó que ciertas políticas públicas y factores económicos como la tasa de inflación son parte de los factores que explican este fenómeno. A nivel regional, la entidad gestiona alrededor de 300 inmuebles, de los cuales 170 pertenecen a Concepción.

HALLAZGOS DEL ESTUDIO

En Los Angeles y Talcahuano el promedio en este período fue de $59.256 y $55.941, respectivamente, mientras que en San Pedro de la Paz fue un poco más bajo, marcando un $51.320. Eso sí, la comuna presentó la brecha más amplia, pasando de $47.710 a $59.317 y representando un alza de 25,49%. Le sigue Concepción, donde estos gastos se elevaron de $64.200 a $76.029, con un aumento de 18,4%.

El análisis también mostró que Talcahuano subió de $51.283 a $58.317, con un alza de 13,7%. Finalmente, Los Ángeles creció de $54.332 a $60.922, cuya diferencia alcanza el 12,1%.

> Esto exige mayor planificación por parte de las comunidades y acción inmediata en situaciones del edificio que pueden impactar directamente en el gasto común, por ejemplo, el aumento del costo por electricidad".
>
> Valeria Morillo, vocera de Comunidad Feliz

Más allá de las dinámicas de cada ciudad, que también pueden tener cierto impacto en estas tarifas, la vocera mencionó que "casi siempre son factores de inflación, o de repente San Pedro tiene proveedores un poco más costosos por temas de alejamiento, y ahí tienden a haber mayores precios".

Dentro de este valor, entre un 30% y un 40% lo ocuparía la nómina, es decir, "todo lo que tiene que ver con aumentos salariales por ley, con rotación de los conserjes, que implica finiquitos, horas extras, reemplazos", indicó.

Por ese motivo, algunas políticas como el aumento del sueldo mínimo e incluso la fluctuación en las tarifas eléctricas a raíz de la ley de estabilización igualmente han tenido un impacto importante, agregó la vocera.

Otros instrumentos como el uso de la UF también son relevantes, "porque hay muchos contratos con mantenedores que están en UF, como las empresas de ascensor, algunos paisajistas casi siempre entregan los contratos así, entonces hoy puedo estar pagando un precio, pero el mes que viene voy a pagar otro distinto", sumó.

MEDIDAS DE MANTENCIÓN

Una de las prácticas útiles que han observado desde la plataforma para evitar un impacto significativo en el gasto común contempla el desarrollo de un presupuesto, que deriva en el cobro de cuotas mínimas adicionales al gasto común habitual.

"Cuando llega invierno o el verano se tienen que hacer una serie de reparaciones. En invierno es el mantenimiento de la sala de bombas, a veces hay que cambiar algo, y también la calefacción. Hay comunidades que junto a la administración hacen un presupuesto y van cobrando cuotas pequeñas, de modo que cuando llegue la estación ya tengo la totalidad de los gastos extra o una parte que va a ayudar a costear", planteó.

En relación con la situación eléctrica, que también ha presentado un alza importante, manifestó que es clave apuntar a impulsar ciertas medidas de eficiencia energética. "Ahora que está aumentando la luz ciertos meses, –y que va a seguir por los próximos cinco años, al menos– se debe trabajar con estrategias de ahorro; que las comunidades tengan led, que son por sensor, que tengan regulador de gas para el agua caliente, que los equipos electrónicos sean de bajo consumo, todo eso va sumando al gasto común, en el ítem eléctrico", indicó.

30%

a 40% de los gastos comunes corresponden a la nómina, es decir, a la remuneración destinada al personal del edificio.

6%

crece por trimestre el gasto común, de acuerdo con los análisis que realiza la plataforma Comunidad Feliz.