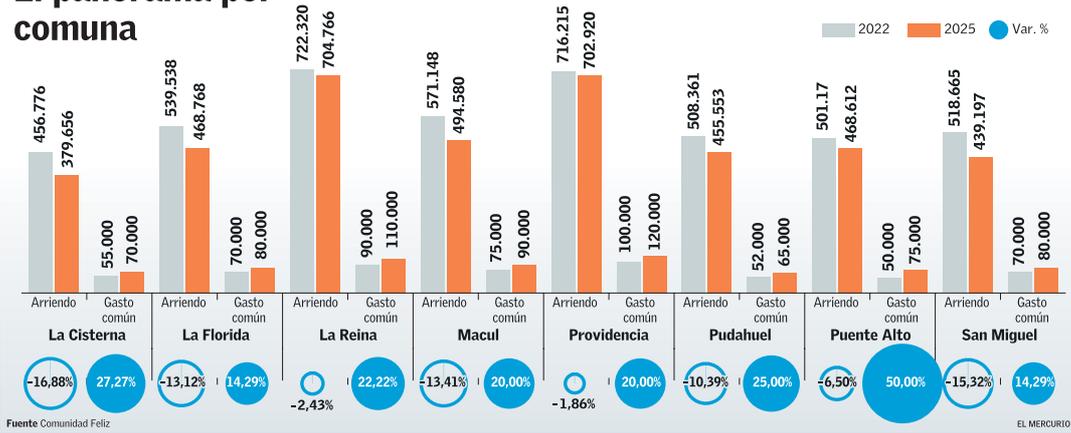




El panorama por comuna



Fuente Comunidad Feliz

EL MERCURIO

servicios de personal. “El 50% y más de los gastos comunes corresponden a la remuneración del personal, lo que es un ítem de alta incidencia”, explica Luis Vallejos, presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (Agatech).

Vallejos agrega que distintas normativas, como el aumento del sueldo mínimo y la Ley de 40 horas, que reduce la jornada laboral, inciden directamente en los precios de estos gastos, ya que significa aumentar los turnos y contratar más empleados.

Otro factor es el alza de las cuentas de la luz, producto de la ley de estabilización tarifaria. El pasado 8 de julio se oficializó el último reajuste, con un incremento promedio a nivel nacional de 7,1%.

Y un tercero es la seguridad. “En zonas en donde la inseguridad se ha instalado, como Santiago Centro o Estación Central, hay que tomar ciertas medidas”, explica Javier Pacheco, gerente de Real Estate de Yapoi. Añade que dado esto, algunos conserjes, por ejemplo, no quieren trabajar en ciertos edificios, lo que hace que se deba pagar más para atraerlos.

Providencia lidera

Desde enero de 2023 a la fecha, Providencia lidera como la comuna que más ha incrementado el valor de gasto común: se ha empinado 43,77%. Le siguen Las Condes, con un 44,89%, y La Reina, con un 45,96%. Esta última subió su promedio de \$108.713 a \$158.681.

Peñalolén (16,16%), Chicureo (19,58%) y San Miguel (25,09%) son, en tanto, las comunas en donde el alza es menor.

De acuerdo con Valeria Morillo, la explicación a la alta diferencia que hay por comuna tiene que ver con el tipo de edificación. “Los espacios comunes son muy relevantes a analizar. Hay edificios más económicos de mantener, más prácticos y sin tantos espacios comunes. Quizás son más pequeños, tienen mayor cantidad de unidades y, por lo tanto, el gasto común se prorroga más”, explica.

“Hay que considerar la cantidad de departamentos, porque el gasto común es un gasto del edificio que se divide en el número de viviendas. Cuando estos son pocos, se fracciona en menos personas y la cantidad a pagar aumenta”, agrega Matías Echeverría, fundador y CEO de Housepricing.

Conserjería remota como alternativa

El gasto común es una variable que ya no pasa desapercibida a la hora de arrendar. Por eso es que surge la interrogante sobre qué se puede hacer para contenerlos. Una de las respuestas que dan desde el rubro tiene que ver con cómo bajar todos los costos relacionados con los conserjes.

Al presentar problemas con reemplazos, vacaciones, horas extras, aumentos salariales y otros, una alternativa es la automatización de los conserjes, lo cual hoy se conoce como conserjería remota.

“Básicamente, en vez de que un condominio tenga un conserje presencial en ese edificio 24/7, no lo tiene y lo operamos remotamente. Es que tengamos a alguien virtual, una persona atrás de un computador en una oficina viendo varios edificios a la vez”, explica José Miguel Oyarzo, CEO de EdiPro. En la actualidad, alrededor de 1.000 edificios cuentan con ese sistema en la Región Metropolitana.

Ello, ya que las proyecciones apuntan a que el incremento no cese. En Comunidad Feliz esperan un alza constante de los gastos comunes, principalmente debido a políticas como el aumento del sueldo mínimo, lo cual significa mayores costos en los pagos a conserjes, y el incremento de precios en servicios eléctricos.

“Otra ganancia es conseguir proveedores certificados —de uniformes, capacitaciones, materiales— a precio justo, pero de mejor calidad. Hay factores que puedes comprar para un condominio como servicios o otros bienes de consumo que pueden llegar a tener un descuento”, señalan desde Agatech. Todo, para que los gastos comunes dejen de estar en el radar.

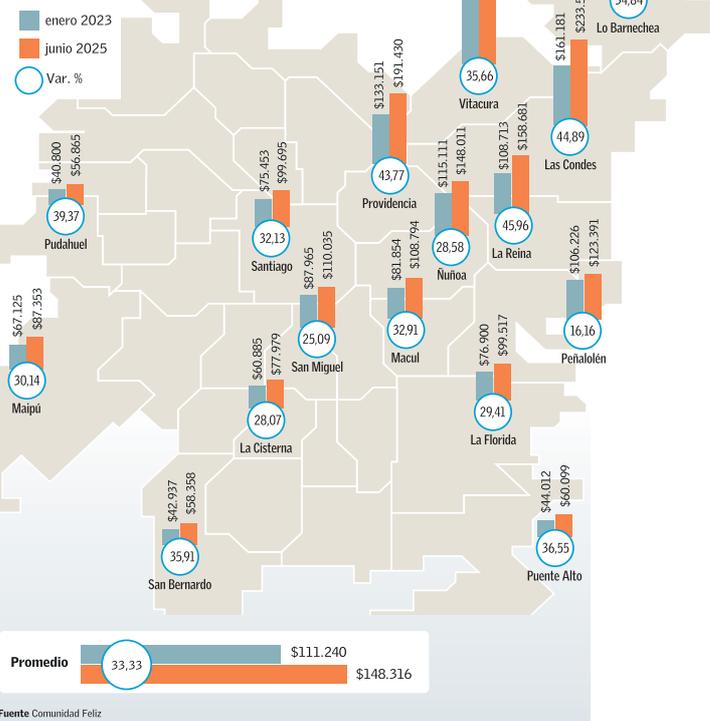
Desde 2019 el alza en la RM supera el 59%:
GASTOS COMUNES SUBEN 33% EN TRES AÑOS y equivalen al 17% del valor del arriendo



La Ley de 40 horas ha obligado a sumar conserjes, ítem que representa la mitad de los gastos comunes. A ello se añade el alza de las tarifas eléctricas, factores que disparan los costos de administración. Y los residentes reaccionan: reclamos en 2025 han subido 16,5%. • NICOLÁS STEVENSON F.

Variación de gastos comunes

(enero 2023 / junio 2025)



Fuente Comunidad Feliz

En 2022 el arriendo de un departamento de dos dormitorios más un baño en La Reina costaba \$700.000, y se pagaba del orden de \$90.000 en gastos comunes. Hoy, tres años después, este último indicador llega a los \$110.000 —según datos de las startups Comunidad Feliz y Housepricing—, un 22% más caro, mientras el valor del arriendo cae un 9%. Y el fenómeno se repite: en Puente Alto, el gasto común ha subido un 50% y en La Cisterna, un 27%.

Si bien hace algunos años, los gastos comunes no eran un indicador que movilizara la decisión de arriendo, hoy es clave. Es que si hace tres años equivalía a un 12% del arriendo, ahora puede superar el 17%, sumándose a las variables a considerar como la comuna, cuántos dormitorios, baños, seguridad, etc.

“Hoy el gasto común como obligación económica influye 100% a la hora de arrendar una propiedad”, dice Valeria Morillo, vocera de Comunidad Feliz.

¿Qué está detrás?

Los gastos comunes son cuotas mensuales que los propietarios de un departamento o condominio deben pagar para cubrir los gastos del inmueble. Van desde la mantención de servicios y áreas comunes, como son ascensores, piscinas y jardines, hasta el sueldo del personal y el pago de servicios de agua y luz.

Hoy, el promedio de los gastos comunes en la Región Metropolitana es de \$148.316, cifra que subió un 33,33% respecto a enero de 2023. Además, si se compara con 2019, donde los gastos comunes no superaban los \$100.000 (\$93.059), el alza es de \$55.257, equivalentes a un 59,35%.

Según un análisis del software especializa-

do en la administración de edificios EdiPro, este avance ha generado una respuesta clara por parte de los residentes: durante el primer semestre de 2025, los reclamos en la aplicación asociados al monto cobrado en gastos comunes aumentaron en un 16,5% en comparación con el mismo período del año anterior.

De acuerdo con el análisis, las comunas en donde más se han intensificado los reclamos son Las Condes, Nuñoa y Santiago Centro; un factor general en las quejas tiene que ver con el alza en servicios como conserjería, mantención y calefacción central.

Expertos en el rubro dicen que uno de los principales factores que han influido en el aumento de los gastos tiene que ver con los



Fuente Comunidad Feliz