



# Concón, Valparaíso y Viña del Mar lideran fuerte alza de los gastos comunes en la zona

**ECONOMÍA.** *El atractivo turístico y también la seguridad están entre los factores que presionan al aumento los valores de servicios hasta casi un 20 por ciento.*

Claudio Ramírez  
cramirezr@mercuriovalpo.cl

Hasta casi un 20 % se ha incrementado el valor de los gastos comunes en la zona con la llegada de un nuevo año. Esta alza es liderada por la comuna de Concón que presentó un aumento de 18,99 %, con un promedio de \$159.887. Más atrás se ubicó Valparaíso con 15,07 %, para un promedio de \$ 107.244. Y cierra el podio Viña del Mar con un 9,8 %, y un valor promedio de \$ 133.349.

Así lo consigna un estudio de la plataforma de administración de edificios y condominios ComunidadFeliz, que detectó alzas sostenidas entre enero de 2025 y el mismo periodo de este año.

Entre los elementos que inciden en este incremento se consignan los costos de servicios básicos como electricidad, agua, gas y recolección de residuos, que impacta directamente en los presupuestos de los edificios. A esto se suma la subida de remuneraciones del personal de mantenimiento y conserjería, necesaria para retener profesionales en un contexto laboral competitivo.

“Hay que considerar que los factores de inflación afectan a todo el país, la Región de Valparaíso no escapa de los aumentos en servicios de proveedores, cuyos contratos suelen estar en UF, y aumentos del precio por consumo eléctrico debido a la ley de estabilización tarifaria que continúa ajustando sus incrementos”, comentó la vocera de la plataforma, Valeria Morillo.

En el caso particular de la zona, su condición turística también propicia un aumento en este tipo de costos. “Para los primeros meses del año,

**\$ 133.349**

es el valor promedio de los gastos comunes en la ciudad de Viña del Mar, subraya el estudio.



MIGUEL CAMPOS

COMUNAS COSTERAS DE LA ZONA ENCABEZAN INCREMENTOS DE LOS COSTOS A NIVEL PAÍS.

las regiones más turísticas experimentan un aumento. Los edificios que trabajan con modelo renta corta tienen un aumento de inquilinos, por lo cual el uso de servicios básicos incrementa, porque hay más personas en la comunidad” explicó la ejecutiva.

Asimismo, manifestó que los trabajadores de los inmuebles también toman vacaciones y se deben contratar reemplazos para cubrir las horas, lo cual representa un incremento.

“A ello se agrega que todo lo relacionado al mantenimiento de piscinas, riegos y consumo eléctrico aumentan en temporada de verano, incrementa la frecuencia de uso y eso se ve reflejado en el gasto común”, puntualizó.

## FACTOR SEGURIDAD

Uno de los ítems que ha visto reflejado un alza relevante en los últimos años es la seguridad. “Lo observamos porque cada vez más personas están llevando nuestra solución de control de acceso, el *feedback* de las administraciones es que cada vez se invierte más en seguridad debido al aumento de portonazos, robos, lanzazos e inseguridad especialmente en

**“Cada vez se invierte más en seguridad debido al aumento de portonazos, robos, lanzazos e inseguridad especialmente en la entrada del edificio”.**

Valeria Morillo  
Vocera ComunidadFeliz

la entrada del edificio”, precisó Morillo.

Subrayó que eso se traduce en dispositivos más modernos que permiten aumentar la protección frente a hechos delictuales.

“Por eso los residentes necesitan máxima independencia de entrada y salida, y no esperar que el conserje abra la puerta; y sistemas de acceso más sofisticados, como el reconocimiento facial, para evitar que una persona ajena a la comunidad entre de manera ilegal en caso de que el procedimiento de registro a personas nuevas por parte del conserje falle”, enfatizó.

Otro elemento que se recalca a la hora de abordar el tema de los gastos comunes es

que los residentes no siempre tienen claro qué es lo que incluye este cobro. “La mayoría tiene una idea sobre que paga las mantenencias y sueldos de los conserjes, pero abarca mucho más”, complementó la experta.

Es así que la nómina del edificio representa aproximadamente 40% del gasto común, pero también se pagan seguros obligatorios, fondo de reserva, mantenencias, materia prima e ítems de caja chica por alguna reparación menor ese mes, entre otros costos.

## CONTROL DEL GASTO

Respecto a cómo los residentes pueden controlar que el valor que se les está cobrando es el adecuado, indicó que hay dos aspectos: la observación y conocimientos de precio del mercado.

“Si se observa un pago constante a una empresa de aseo en el edificio, pero éste está constantemente sucio, algo está fallando en la relación con ese proveedor; también, de pronto ver el precio de algo nos puede parecer caro, pero aquí es importante conocer los costos asociados para prestar un servicio antes de tildarlo así”, comentó.