



La Serena es la tercera ciudad con el mayor aumento en gastos comunes a nivel nacional

Según expertos y académicos, el incremento, de un 14% entre 2025 y 2026, responde al encarecimiento de servicios de seguridad, manutención y remuneraciones.

▶ ALZA GENERAL EN COSTOS Y FACTORES OPERACIONALES

Guillermo Márquez, gerente de Tecnología de Edifito, explica por su parte, que estas diferencias responden al contexto económico y a múltiples factores operacionales y estructurales propios de cada territorio.

«El alza en combustibles, servicios externalizados y remuneraciones genera un efecto en cadena que termina reflejándose en los gastos comunes. Esto es especialmente visible en zonas donde el traslado y la operación son más complejos, como ocurre en el norte», sostiene.

Además, Márquez plantea que «cuando uno observa estas cifras en un periodo de doce meses, lo primero que aparece es que los gastos comunes no evolucionan de manera homogénea en el país. Hay variables como la logística, el costo de los servicios y la disponibilidad de proveedores que impactan directamente en el resultado final que pagan las comunidades».

De acuerdo con información de Comunidad Feliz, en tanto, La Serena registró un 14,34% de alza en el precio de los gastos comunes, con un monto promedio de \$85.640, sólo superada por Concón y Valparaíso.

▶ ¿POR QUÉ SUBEN LOS PRECIOS EN LA COSTA?

Lorena Parada explica que, en ciudades costeras como La Serena, Concón y Valparaíso, existen factores principalmente medioambientales que tienden a encarecer la manutención de edificios y condominios. Los efectos se visualizan en los costos de manutención de espacios compartidos por efecto de la humedad y la salinidad marina sobre la infraestructura como el deterioro de ascensores, estructuras metálicas, portones eléctricos, sistemas eléctricos y pinturas exteriores, lo que obliga a realizar mantenciones más frecuentes y costosas, detalló la académica.

Por: Bastián Álvarez Pardo

Una significativa alza tuvieron los gastos comunes de condominios y edificios a nivel país entre 2025 y 2026 y La Serena es la tercera ciudad en la que más se incrementaron los costos.

Según estudios de las plataformas Comunidad Feliz y Edifito, el alza promedio de los gastos comunes a nivel nacional fue de un 7,9% y los incrementos fueron más significativos en comunas costeras, superando, en algunos casos, los \$150.000.

Y, de acuerdo con los estudios, las ciudades en las que más subieron los gastos comunes son Concón, Valparaíso y La Serena.

■ CRECIMIENTO INMOBILIARIO Y AUMENTO EN LA OFERTA

Entre las razones de esta significativa alza, están el encarecimiento general del costo de los servicios básicos y de seguridad, el aumento en los sueldos de conserjes y personal de manutención,

así como los costos de las mantenciones técnicas de ascensores, electricidad e iluminación.

Según explica la Mg. Lorena Parada, Ingeniera Comercial, Académica de la Universidad de La Serena, especialista en educación financiera, «en el caso específico de La Serena, otro aspecto relevante es el crecimiento inmobiliario de los últimos años, y la adecuación de la oferta de proyectos nuevos con más equipamiento compartido, como piscinas, gimnasios, quinchos, áreas verdes y sistemas de seguridad, lo que eleva naturalmente los costos de manutención».

Otro elemento relevante, comenta Parada, es el aumento en los seguros asociados a edificios y condominios, han registrado incrementos relevantes desde 2022, especialmente en coberturas de incendio, sismo y responsabilidad civil, este incremento fluctúa entre un 20% y un 50%. Además, hay que considerar el aumento de precios producto de la inflación, debido a que los seguros se pagan en UF.

7,9%
promedio
de aumento a
nivel nacional