

Nueva presión para el bolsillo de los chilenos: ajustes de sueldo mínimo y luz elevarán gastos comunes en julio

Sobre el 70% del alza de los gastos comunes en el último año se explicó por ambos factores, señalan desde Edifito. Por ello, estiman un aumento de 2,3% en el monto de este ítem mensual de quienes viven en comunidad.

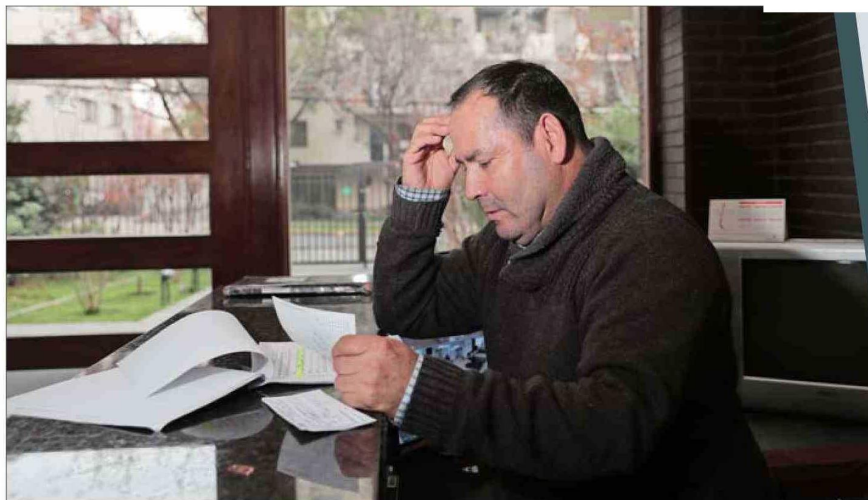
MARISA COMINETTI

Apretado será julio para el presupuesto familiar. Y más aún para el bolsillo de quienes viven en comunidad, es decir, en departamentos y casas en condominio. Esto, porque la aprobación del reajuste del sueldo mínimo a \$529 mil, junto al alza promedio de 7,1% en la cuenta de luz tendrán un impacto directo en los gastos comunes que mensualmente pagan los copropietarios. Como consecuencia, la subida combinada que se viene para el próximo mes hará que el monto aumente en 2,3% promedio, según estimaciones de Edifito.

Esos dos factores, explican desde la plataforma de gestión habitacional, son los principales ítems que inciden en el cálculo de esta cuenta básica. Un escenario que ya se vio reflejado en el último año: "Los gastos comunes han aumentado sobre el 10% los últimos 12 meses, donde un 7,15% se debe al efecto combinado de sueldo mínimo y electricidad. Es decir, sobre el 70% del alza de los gastos comunes en el último año se explica por ambos factores", señala el gerente general de Edifito, Diego Hernández.

Ahora, añade el ejecutivo, si lo llevamos a montos, entre mayo de 2024 y mayo de 2025 el gasto común promedio aumentó en \$13.810 (pasó de \$133.896 a \$147.706), donde \$9.838 se deben al impacto conjunto de sueldo mínimo + electricidad. Tomando como base el valor de mayo pasado, se prevé que en julio el monto superará los \$151 mil.

"Lamentablemente estos aumentos son para siempre y afectan todos los meses en los gastos comunes. Por lo tanto, con futuras alzas programadas tanto de sueldo mínimo como energía, no se espera que estos vayan a bajar en el tiempo. Lo que sí ha sucedido es que se ha visto que los condominios se han ido ajustando en otros gastos para contrarrestar esta alza", señala. Entre estas medidas nombra la postergación de ciertos proyectos o reparaciones menores, o la recotización y



El salario del personal, incluyendo a conserjes y personal de aseo, representa una parte significativa de los gastos comunes en edificios y condominios: entre 30% y 40% según cada comunidad.

renegociación con proveedores para bajar los costos de servicios actuales.

Todo lo anterior, precisa Hernández, se ha visto reflejado en la menor variación promedio en los últimos meses, pero "desafortunadamente, las comunidades no tienen muchas opciones, solo buscar eficiencias y mejoras para mantener, pero en general los aumentos se traspasan directamente a los copropietarios y residentes".

Daños colaterales

El aumento de los gastos comunes conlleva muchas veces otros efectos negativos para la comunidad, como el mayor incumplimiento de los pagos. "El alza ciertamente ha afectado la morosidad, la que ha aumentado en un 2,5% promedio en el último año llegando a niveles cercanos al 28%. Adicionalmente, se observó un alza particular de la morosidad en el período de julio a agosto del año anterior, llegando al 30%, donde el im-

pacto del alza del salario mínimo + electricidad fue muy alto ese mes, lo que podría repetirse en el futuro con combinaciones de alzas significativas entre sueldo mínimo y energía", advierte el gerente general de Edifito.

Otro impacto que ha tenido el alza de los gastos comunes es el aumento de convenios de pagos y los pagos en cuotas, que son herramientas con las que se cuenta hoy para facilitar el desembolso de los gastos comunes, evitando una mayor morosidad y aliviando la carga mensual.

Para el segundo semestre, Hernández comenta que hay dos adicionales que inciden siempre en los meses de septiembre y diciembre, que son los aguinaldos de Fiestas Patrias y Navidad. Con todo, sostiene que suponiendo que los condominios sigan con una política de ajuste en los otros gastos que sean posibles, "de aquí a fin de año debería esperarse un alza proyectada del 5%".