

Concepción es la quinta ciudad del país con menor alza interanual según informe

Proyectan aumento de costo de gastos comunes por cambios operacionales

74 mil
 pesos es el valor promedio de los gastos comunes en Concepción, según ranking nacional.

5

propuestas plantearon desde la Asociación de Corredores de Propiedades para optimizar costos.

En promedio creció un 2,70% entre enero de 2025 y enero de 2026. Pese a la cifra, prevén aumento del costo por cambios operacionales.

Por **Diana Aros Aros**
 diana.aros@diarioelsur.cl

La ciudad de Concepción es una de las zonas del país donde menor alza en el valor de los gastos comunes se registró en el último año, según un estudio elaborado por la plataforma de administración de edificios Comunidad Feliz. Si bien este costo ha registrado alzas sostenidas en distintas comunas en los últimos años, el ranking realizado por la empresa reveló que el promedio del gasto penquista creció sólo un 2,70% entre enero de 2025 y enero de 2026. Desde la compañía enfatizaron también que hoy el ítem gasto común es parte de los diversos servicios y pagos habituales de las personas, y que en edificios y condominios es esencial. Lo anterior, debido a que con ellos se financian servicios básicos para el funcionamiento de la comunidad como sueldos, limpieza, mantención de ascensores, iluminación de espacios comunes y conserjería.

"Cuando los gastos comunes se atrasan, el impacto no es sólo individual, sino colectivo. La morosidad afecta directamente la operación del edificio y termina generando presión sobre el resto de los vecinos", explicó Valeria Morillo, vocera de Comunidad Feliz. "Por eso es importante entender que no es un gasto secundario, sino parte del costo real de vivir en comunidad", dijo.

En cuanto a la comparación, quien lidera las alzas es la comu-



Apuntan a considerar los gastos comunes como un costo más a los servicios y apuntan que la morosidad de estos afecta a la comunidad.

● Ajuste presupuestario

Desde Comunidad Feliz plantearon que los presupuestos de las comunidades deben ajustarse cada cierto tiempo, debido al alza de costos en servicios y contratos.

na de Concón, con un aumento del 18,99% en un año y con un costo promedio por gasto común de \$159.887. Le sigue la ciudad de Valparaíso con un aumento del 15,07% y un valor de \$107.244. La Serena con un 14,34% y con gastos de \$85.640, mientras que Viña del Mar alcanzó los \$133.349 promedio, con un incremento anual del 9,80%. Al cierre del ranking se ubica Temuco con un alza del 8,38% y un valor de \$78.630, Concepción con un cre-

cimiento del 2,70% y un costo promedio de \$74.032. Antofagasta con un 2,03% y \$82.926.

CAMBIOS Y NORMATIVAS

Consultado por la situación local, el presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades del Biobío, Tirso Ortiz, afirmó que los gastos comunes han experimentado un aumento sostenido durante los últimos años, lo que responde a factores como costos asociados a cambios en leyes labora-

les, nuevas normativas y el alza en los precios de la energía. "En particular, durante el mes de mayo, quienes pagan gastos comunes verán reflejado un aumento adicional, explicado por la reducción de la jornada laboral, lo que implica mayores costos operacionales en personas. A esto se suman las alzas en combustibles, en el sistema eléctrico y el impacto del IPC, que continúa presionando los costos", explicó.

Ortiz detalló que hoy los gastos

comunes representan un ítem relevante tanto para arrendatarios como para propietarios, razón por la cual es más frecuente que al momento de adquirir una propiedad, las personas consulten con especial atención por este costo.

"Frente a este escenario, las empresas inmobiliarias y las administraciones están comenzando a adaptarse, incorporando tecnologías que permitan optimizar la operación y reducir gastos. Mirando hacia el futuro, es esperable que el modelo tradicional de administración evolucione hacia sistemas más eficientes, integrando soluciones como control de accesos automatizados, seguridad digital, gestión de correspondencia, recepción de compras, reconocimiento facial y otras herramientas tecnológicas. Estas innovaciones no sólo mejorarán la experiencia de los usuarios, sino que también contribuirán a una mayor eficiencia y potencial reducción de costos", expuso.

Valeria Morillo, de Comunidad Feliz, añadió que, si bien no es posible frenar el aumento de los gastos comunes, coincidió en que sí es posible optimizar a la comunidad "en factores de ahorro energético, de recursos, y trabajando con presupuestos para gastos pautados (como agualdós o aumentos de agua caliente), de esa manera, la comunidad no vería alzas tan drásticas mes a mes".