

**E**

Editorial

## El costo anexo de la vivienda social

Los condominios de departamentos alivian el déficit de suelo, pero someten a las familias vulnerables a cargas financieras insostenibles.

**E**l acceso a la vivienda propia representa el hito más esperado por miles de familias chilenas. Sin embargo, la realidad urbana actual, caracterizada por la escasez de terrenos y la creciente demanda de seguridad, ha forzado un giro en las políticas habitacionales hacia la edificación en altura. En comunas como Osorno, este modelo se ha consolidado con la entrega de cerca de 1.500 departamentos sociales desde 2022 y otros 2.000 en construcción. Si bien la entrega de llaves simboliza el fin de una larga espera, también marca el inicio de una compleja e invisible carga económica: el pago de los gastos comunes.

El tránsito desde el anhelo de la casa propia hacia el régimen de copropiedad inmobiliaria está revelando un desajuste estructural. Para muchas familias, y de manera dramática para los adultos mayores cuyas pensiones no alcanzan el sueldo mínimo, desembolsar mensualmente entre 35 mil y 60 mil pesos resulta una meta inalcanzable. Lo que en teoría se concibió como una solución habitacional protegida, en la práctica se ha transformado en un sistema de presión constante, donde el retraso en los pagos activa las facultades de la Ley de Copropiedad 21.442, exponiendo a los residentes a cortes de electricidad o e incluso al riesgo de perder su propiedad por vías judiciales. El problema radica en que los costos operativos de un condominio son vitales. El funcionamiento diario exige la contratación por mandato legal de administradores, el mantenimiento de sistemas de seguridad y la conservación de bombas de agua indispensables para el abastecimiento de los pisos superiores. Al no poder costear estas obligaciones, los conjuntos habitacionales entran en un círculo de deterioro evidente, suspendiendo el mantenimiento de áreas verdes y limitándose a la supervivencia operativa más básica. La gravedad del fenómeno se refleja en el mercado inmobiliario local, donde ya se registra una tendencia de beneficiarios que optan por vender sus departamentos apenas expira la prohibición legal de 5 años, asfixiados por la imposibilidad de mantener el régimen comunitario.

Resulta imperativo revisar el modelo de densificación actual. Si bien normativas recientes para subsidios específicos comienzan a exigir la incorporación de locales comerciales destinados a financiar el mantenimiento de infraestructura compleja, el desafío sigue siendo la sostenibilidad económica del habitante.