

Gastos comunes en condominios sociales complica a los residentes

VIVIENDA. *El alto valor de bienes y servicios pone en jaque al sistema de comunidades en edificios de departamentos que entrega el Serviu. Pagos en administración, mantención de equipos y espacios comunes, personal de seguridad y aseo, son algunas de las obligaciones que tienen los vecinos, cuyos ingresos muchas veces no alcanzan al sueldo mínimo.*



LOS CONDOMINIOS EN ALTURA SON UNA SOLUCIÓN MÁS PRÁCTICA POR LA FALTA DE TERRENOS, PERO NO SE VISUALIZÓ SU COSTO DE MANTENCIÓN.

Paola Rojas
 paola.rojas@australosorno.cl

El sueño de toda familia o persona es contar con una vivienda propia y, en la actualidad, la falta de terrenos disponibles y las necesidades de seguridad apuntan a que una de las principales soluciones habitacionales sea la edificación en altura. Por ello, en Osorno la mayoría de los proyectos habitacionales sociales corresponden a condominios con torres

de departamentos, lo que implica una serie de gastos asociados a su mantención y funcionamiento. Sin embargo, con el alza sostenida de diversos productos y servicios, el pago de los conocidos gastos comunes se ha transformado en una carga cada vez más difícil de costear para muchas familias.

Actualmente, en este tipo de comunidades de viviendas sociales los gastos comunes fluctúan entre los 35 mil y 60 mil pesos mensuales, montos que para numerosas familias

y especialmente para adultos mayores que viven solos, representan un gasto considerable. Incluso, en caso de atrasarse en los pagos, los residentes pueden enfrentar cortes de suministro eléctrico, tal como lo estipula la Ley de Copropiedad 21.442, e inclusive arriesgar la pérdida de sus viviendas en caso de acumular deudas importantes.

PROBLEMA QUE NO SE VIO
 De acuerdo con los datos entregados por el Servicio de Vivien-

da y Urbanismo (Serviu), en Osorno desde el año 2022 se han entregado cerca de 1.500 soluciones habitacionales en condominios y actualmente existen otras 2 mil viviendas en construcción. Sobre esta realidad, la asesora habitacional Lucinda Jaramillo explicó que, dentro de los proyectos con los que ha trabajado junto a las familias adjudicatarias, el concepto de gastos comunes genera preocupación entre muchos vecinos debido al alto costo que implica para sus presu-

puestos.

"Si bien es una vivienda social, donde muchos creen que no van a tener ningún gasto más allá de la luz, el agua, el cable o el teléfono, se suma el gasto común. La Ley 21.442 obliga a los condominios a contratar administradores y eso ya es un pago que está establecido legalmente, no es algo que el condominio decida libremente. Ahí ya tenemos una obligación de gasto adicional y, como las comunidades toman decisiones propias, si además contratan

personas para el aseo o guardias de seguridad, el gasto sube aún más", indicó.

La dirigente agregó que, al igual que en cualquier condominio, existen equipos imprescindibles para el funcionamiento diario, como las bombas de agua que permiten elevar el suministro hacia los pisos superiores. Estos equipos requieren mantención permanente para garantizar el abastecimiento a cada departamento, lo que representa un costo adicional para las comunidades.

30 mil pesos

y fracción es el mínimo que se cobra por gastos comunes en condominios sociales, monto que es muy alto para personas que reciben pensiones de menos de 200 mil pesos.

(viene de la página anterior)

Además, explicó que prevenir fallas es fundamental considerando que el valor de reposición de estas bombas puede superar los 3 millones de pesos.

"Las familias tienen que contar con una especie de caja chica para implementar elementos en pasillos y solventar la mantención del condominio en sí. Hay cosas que son obligatorias y otras que se aprueban por decisión de asamblea. En un comité basta con el 50% más uno y en los condominios el 60% más uno. Entonces, ese porcentaje adicional muchas veces no quiere pagar o simplemente no puede hacerlo y quedan expuestos a multas. Nosotros lo hemos planteado en distintas mesas de trabajo, porque es vivir bajo una amenaza constante de que, si no se cumplen ciertas exigencias, podrían incluso perder la vivienda. Es un verdadero acoso el que viven muchos vecinos, que pasan de estar felices por obtener su casa propia a sentirse prisioneros de un sistema", manifestó.

Lucinda Jaramillo detalló que en Osorno existen condominios que pagan desde poco más de 30 mil hasta cerca de 65 mil pesos en gastos comunes, cifras que dependen de los servicios y bienes que las comunidades decidan incorporar mediante acuerdos adoptados en asambleas de residentes. Sin embargo, advirtió que en muchos de estos conjuntos habitacionales viven personas que reciben pensiones inferiores a los 200 mil pesos mensuales, lo que hace prácticamente imposible asumir este tipo de costos.

Además, sostuvo que en Osorno ninguno de los proyectos de viviendas sociales ha incorporado espacios de arriendo para terceros -como locales

500 mil pesos

hacia arriba cobra un administrador de condominios en Osorno, que es el gasto más básico de la comunidad. Luego la prioridad es pagar por mantención de equipos.



LOS CONDOMINIOS IMPLICAN UNA SERIE DE GASTOS PARA SU MANTENCIÓN QUE CUBREN LOS VECINOS.

comerciales - que permitan generar ingresos adicionales para amortiguar los gastos operacionales propios de cualquier condominio.

MEDIDAS PARA PAGAR

El presidente del comité del Condominio Cumbres de Ovejería Alto, Carlos Berguen, señaló que esta comunidad está compuesta por 80 departamentos, donde los residentes acordaron fijar un gasto común de 33 mil pesos mensuales.

Aun así, se generan deudas producto de dificultades económicas que enfrentan algunos vecinos, por lo que debieron implementar un sistema que les permita asegurar el cumplimiento de los pagos y evitar atrasos mayores.

"Hay un artículo en la Ley de Copropiedad que establece que, después de tres meses de gastos comunes impagos, se puede cortar la luz al departamento del deudor. Por eso nosotros optamos por ofrecer repectaciones a las personas atrasadas, aunque igualmente siguen manteniendo deuda, porque van abonando una parte de lo adeudado más el gasto común del mes. Esta medida fue bien recibida por los veci-

nos y no hemos tenido problemas graves de morosidad prolongada", indicó.

Entre los gastos más importantes que implica el funcionamiento de este conjunto residencial está precisamente el consumo y mantención de las bombas de agua, cuyo costo alcanza alrededor de 350 mil pesos mensuales por sala, además de otros cerca de 50 mil pesos correspondientes a iluminación y funcionamiento de áreas comunes, junto a diversas reparaciones menores.

"Ahora habilitamos un portón con cierre mediante chip, tenemos también el sueldo del administrador, más la señora que realiza el aseo y algunas reparaciones menores. No contamos con guardias de seguridad, así que optamos por instalar un circuito de cámaras que tuvo un costo aproximado de 2 millones y medio", destacó.

GASTO INSOSTENIBLE

El concejal Juan Carlos Velásquez comentó que en Osorno existen varios condominios, especialmente en sectores como Rahue y Francke, donde vecinos le han manifestado que se les está haciendo imposible cumplir con el pago de los gastos comunes, por lo que muchas comunidades han de-

bido dejar de lado mantenimientos de áreas verdes y limitarse únicamente a cubrir los gastos más básicos de operación.

"Hay varios condominios donde muchos vecinos no están pudiendo pagar, por lo que no se logra cubrir completamente el funcionamiento de las comunidades", sostuvo.

La corredora de propiedades Nora Flores señaló que muchos departamentos entregados mediante subsidios estatales están siendo vendidos una vez cumplidos los cinco años de prohibición legal para enajenarlos y una de las principales razones sería precisamente el alto costo de los gastos comunes.

"La gente no tiene dinero para pagar esos gastos comunes y eso es algo que efectivamente está ocurriendo y que nosotros estamos viendo. Hay algunos pocos que sí cumplen, pero muchos no lo están haciendo", explicó.

MODELO A REVISAR

El seremi de Vivienda y Urbanismo, Mario Marchant, señaló que el aumento de los gastos comunes constituye uno de los principales desafíos en los condominios estatales y de integración social, especialmente debido a costos asociados a man-

1.500 soluciones

habitacionales para sectores más vulnerables se han entregado desde 2022 en Osorno y hay 7 proyectos más en construcción en la actualidad.



LA LEY OBLIGA A LAS COMUNIDADES A PAGAR UN ADMINISTRADOR.

tenciones, bombas de agua, ascensores y administración.

"La Ley de Copropiedad Inmobiliaria entrega herramientas para una mejor administración de las comunidades, pero también ha abierto una discusión respecto de cómo avanzar hacia proyectos más sustentables en el tiempo. En esa línea, el ministro Iván Poduje ha planteado conceptos como la Operación Sitio 2.0, además del impulso de Eco Barrios con casas con patio y parrón y construcción industrializada, buscando equilibrar la densificación en altura con modelos habitacionales de menores costos operacionales y una mejor calidad de vida", subrayó.

Respecto de incorporar locales comerciales u otros espacios que ayuden a financiar los gastos comunes, explicó que la ley no lo exige como una obligación, aunque sí permite incluir usos complementarios cuando el diseño y la planificación urbana lo hacen viable.

"El desafío actual no es solamente construir viviendas, sino también desarrollar barrios sostenibles y económicamente viables para las familias", concluyó.

La directora (s) del Serviu, Verónica Del Valle, explicó que respecto de la incorporación

de locales comerciales o bienes comunes explotables económicamente en condominios, en el caso de los proyectos de integración social DS19, se trata de una medida opcional y no obligatoria para las inmobiliarias que desarrollan los proyectos. Sin embargo, se entrega mayor puntaje de selección a aquellas iniciativas que sí incorporan este tipo de espacios.

En tanto, en los proyectos DS49 del Fondo Solidario del Minvu, desde el año pasado es obligatorio incorporar una planta comercial cuando se trata de condominios en altura que tienen ascensores, destinada a financiar parcial o totalmente la mantención de dichos equipos.

"Actualmente tenemos un proyecto aprobado precisamente en Osorno, que considera un edificio de nueve pisos con ascensores y una planta comercial de 100 metros cuadrados. Esta iniciativa postulará este año a subsidios habitacionales y permitirá generar recursos para solventar la mantención de los ascensores u otros gastos que definen los propietarios, como los gastos comunes, mediante el arriendo de los locales comerciales incorporados en el proyecto", explicó la autoridad. **CS**