

Economía & Negocios

“ En nuestro caso el mayor monto que estamos pagando tuvo que ver con el uso de electricidad y gas junto con situaciones como el reemplazo de personas que estaban con licencia. Además, ya es sabido que en los meses de invierno, generalmente, se intensifican ciertos gastos. ”

Ana María Torres, vecina de edificio en el centro de Concepción.

EN EL GRAN CONCEPCIÓN

Prevén incremento de hasta 10% en gastos comunes por alza de combustibles y UF sobre los \$40 mil

Principales incidencias corresponden a remuneraciones y electricidad, siendo el diésel usado en calderas y sistemas de bombas.



FOTO: ISIDORO VALENZUELA M.

Edgardo Mora Cerda
 edgardo.mora@diarioconcepcion.cl

En la región del Biobío hay más de 70 mil familias que viven en régimen de copropiedad, donde Concepción, San Pedro de la Paz y Talcahuano concentran el mayor número de comunidades, según datos recogidos en ediciones anteriores de Diario Concepción.

De ahí, la importancia de las variaciones que puedan experi-

mentar los gastos comunes en la zona.

Existen condominios conformados solo por casas particulares, solo por conjuntos de edificios o un mix de ambos. Para todos ellos, ya hubo un fuerte incremento del gasto común de alrededor de un 20%, durante el año pasado, en los meses de invierno, asociado a tarifas de electricidad más altas, el uso de

calefacción y agua caliente, entre otros.

Incluso, hubo un caso en que se indicó que las remuneraciones aumentaron en cerca de un 30% del personal que cumple funciones en las comunidades, por un uso más intensivo del recurso humano dada la mayor cantidad de lluvias y barro que requieren de una mayor periodicidad de la limpieza de los espacios comu-

nes.

Hoy día ante el alza sucesiva en el precio de los combustibles, iniciada el 26 de marzo, en que la bencina subió casi \$ 400 y el diésel bordeó los \$600 por litro, de forma paralela la Unidad de Fomento (UF) superó la barrera de los \$ 40 mil el 21 de abril. Administradores de edificios y un corredor de propiedades explicaron detalles de cómo se compone el gasto común.

Así, Rodrigo Alveal, fundador de la empresa Vico.cl, especializada en administración y corretaje de condominios en el Gran Concepción, señaló que el impacto tanto de la UF como de los combustibles es bien transversal.

De acuerdo con el fundador de la plataforma, por un lado, "existe un efecto inmediato en varios equipos, especialmente en grupos electrógenos de los edificios que funcionan con diésel en que por cada corte de luz o pruebas como parte de las mantenciones implican un costo mayor".

Más en detalle, Alveal explicó que los grupos electrógenos son los que se activan cuando se corta la electricidad y "permiten que los equipos críticos de un edificio sigan funcionando como luces de espacios comunes, ascensores, pantallas con imágenes de las cámaras de seguridad, cercos eléctricos o el portón vehicular".

Otro efecto en los gastos comunes, para el administrador de condominios, corresponde al incremento en los valores que cobran los proveedores de servicios cuyos traslados implican el uso de combustibles cuyas alzas son traspasadas, aumentando los costos.

A su vez, de manera indirecta existe otro factor ligado a que la UF esté en \$ 40 mil desde el 21 de abril "que es relevante ya que la mayoría de los contratos de los edificios están en UF como la mantención de ascensores, los

FOTOS: CAROLINA ECHAGÜE M

hidropack (de la sala de bombas) y los seguros de los espacios comunes, entre otros. De esta forma son varios los factores que presionan los gastos comunes de los condominios. Creo que entre un 2% a 5%, por lo menos, podrían subir los gastos comunes como consecuencia del alza de la UF y los combustibles. Depende mucho, de que, si el edificio tiene poco o muchos departamentos, el aumento se resiente mucho más", acotó Rodrigo Alveal.

Por su parte, Ricardo Faúndez, de biobiogestion.cl, confirmó que el gasto común tiene varios componentes. "El de mayor relevancia es el personal contratado, eso representa un 60%, en promedio, del gasto, varía más o menos de acuerdo a cada comunidad, ahí, la relevancia en el aumento del gasto está dada por el aumento del sueldo mínimo en el último tiempo".

En cuanto al uso de combustible, Faúndez comentó que tiene relación, fundamentalmente, "con servicios como el equipo generador del edificio que se usa cuando hay cortes de luz, prácticamente es lo único que directamente usa combustible. En

cuanto al aumento de la UF, sólo los seguros obligatorios tienen fijado los valores con esa medida, todo lo otro se fija en pesos, esto hablando de los costos directos que afectan los gastos comunes".

Faúndez sumó que claramente, hay otros costos que, indi-

rectamente, son afectados por el aumento de lo indicado, "como por ejemplo materiales de aseo y mantención de jardín, entre otros. Un 5% podrían subir (los gastos comunes) como efecto de los costos directos de estos aumentos".

Desde Lorca Corredores de Propiedades, Juan Carlos Lorca, gerente comercial de la empresa sostuvo que los gastos comunes no han variado significativamente hoy, pero recordó que "hubo un aumento sustancial el año pasado entre 20% a 30% que tiene que ver con alzas previstas después de la pandemia, con una mayor inflación y tarifas de electricidad más altas donde hay que considerar que hay ascensores y sistemas eléctricos ligados a los servicios".

Ana María Torres, vive en un céntrico edificio de Concepción y contó que, efectivamente, ha notado un aumento en este pago mensual, desde el año pasado, en alrededor de un 10% a 20%.

En nuestro caso el mayor monto que estamos pagando tuvo que ver con el uso de electricidad y gas junto con situaciones como el reemplazo de personas que estaban con licencia. Además, ya es sabido que en los meses de invierno generalmente se intensifican ciertos gastos", comentó Torres.

En el caso de Tulia Carrasco, profesora jubilada que reside en otro edificio del centro penquista, no han percibido mayores incrementos en el cobro. "Actualmente casi no han sabido los gastos comunes. El año pasado sí subieron, pero no fue mucho porque aquí, en general, el monto a pagar es bajo en comparación con otros condominios", concluyó.

OPINIONES

X @MediosUdeC
 contacto@diarioconcepcion.cl

