

Fecha: 06-11-2018

Fuente: Publimetro.cl

Título: **El fantasma de los gastos comunes: radiografía al nuevo dolor de cabeza inmobiliario de los chilenos**

Visitas: 173.674

VPE: 581.808

Favorabilidad: No DefinidaLink: <https://www.publimetro.cl/cl/noticias/2018/11/06/el-fantasma-de-los-gastos-comunes-radiografia-al-dolor-de-cabeza-inmobiliario-de-los-chilenos.html>

Los espacios comunitarios superan los \$93 mil pesos en Chile, mientras un estudio calcula que los episodios de morosidad superan el 25% en Santiago. Por Gabriel Arce

Arrendar un departamento se convirtió para muchos en una tarea titánica. Al valor cuantioso de pagar por habitar un lugar, con espacios cada vez más pequeños, en el último tiempo se agigantó otro obstáculo: el fantasma de los gastos comunes. Jorge Espinoza (54) es fiel reflejo de eso. Vive junto a su madre e hijo en un departamento de menos de 40 metros cuadrados en Santiago Centro, por el que paga \$70 mil en gastos comunes. Trabaja en una empresa de fletes, y confiesa que al menos tres veces por año se atrasa en los pagos. "Cuando las finanzas del mes no cuadran, me atraso con los gastos comunes, pero me pongo al día. Lo que me carga es que no te perdonan, siempre aparezco en la lista pública de deudores que pegan en el ascensor", dice. Mientras algunos parlamentarios buscan regularizar el mercado de los arriendos, en carpeta también se discute la futura ley de co propiedad inmobiliaria, que además busca rayar la cancha en cuanto a uso de los espacios comunes se refiere. Pero mientras unos discuten, otros llevan el problema a cifras. Así es como Edifito. com, plataforma que gestiona la administración de comunidades, realizó un estudio con cerca de 600 edificios de la capital para cuantificar la magnitud de quienes sufren por el pago de los gastos comunes. Y las conclusiones son interesantes. Sin ir más lejos, uno de cada cuatro propietarios de departamentos son morosos (entre el 25 y 27%) en Santiago y, dependiendo de cada comuna, las deudas pueden persistir entre 2 y 7 meses. Otro estudio hecho por ellos, esta vez con datos de todo Chile, reveló que los gastos comunes aumentaron un 39% en los últimos diez años. Es decir: si en 2008 el promedio nacional era de casi \$66 mil, en 2017 ya supera los \$93 mil. El promedio en la Región Metropolitana, por su parte, rebasa los \$106 mil, siendo Conchalí la comuna más barata (\$29. 965) y Vitacura la más cara (\$319. 386). Guillermo Márquez, gerente de Tecnología de Edifito, dice que según la proyección del estudio, serían medio millón de personas las que literalmente en algún punto del año no les alcanza para pagar los gastos comunes. "También sondeamos los motivos para no pagar. Un 60% de los morosos se atrasa uno o dos meses por cosas puntuales, gasto en remedios o algún imprevisto. Otro 30% son los casos más duros, de sobre 5 meses, porque quedaron cesantes o les fue mal en los negocios. Y los restantes, entre 10 y 8%, son los que derechamente no quieren pagar o tienen diferencias con la administración", cuenta Márquez. Aton Chile Causa o consecuencia En términos de proporcionalidad, y si se toma un edificio con 90 departamentos en Santiago, al menos 22 propietarios o arrendatarios presentarían algún tipo de problemas para pagar. ¿Son los gastos comunes el problema? Víctor Salas, economista de la **Universidad de Santiago** e investigador en asuntos del mercado inmobiliario, cree que el no pago es solo un síntoma. "Que en una década hayan aumentado un 40% no habla de una tasa de aumento tan alta. Ahora, que sea más de un 25% de morosos habla de un problema grande". Para Salas, el problema de origen es el aumento en los precios de arriendo. "Combinar los dos factores es el problema. Si a una persona mayor la haces elegir entre los remedios, los gastos comunes y pagar el arriendo, la decisión es obvia". Mismo diagnóstico tiene Márquez, quien opina que el "real castigo para las personas, sobretodo la clase media, está en el precio del arriendo", y que por lo tanto los gastos comunes vienen a ser el tiro de gracia. Según se estima, el 70% del gasto común está compuesto por las remuneraciones al personal del edificio y los servicios básicos. El otro 30%, dicen los expertos, es el que más ha influido en el precio para los edificios nuevos, ya que lo componen espacios como la sala de eventos, los quinchos, el gimnasio y la piscina. "Ahora los espacios comunes son mucho más importantes. La gente paga cada vez más por espacios cada vez más chicos, y los jóvenes ya no pueden recibir a seis amigos en la sala de estar. ahí cobra relevancia las salas multiuso", opina Márquez. "Puede hacer la diferencia entre arrendar o no un departamento, porque ahora un buen gimnasio puede valer más que un metro más de living", cierra Salas. Infografía del estudio sobre precio de los gastos comunes en Santiago. / Edifito comparte comparte

