



Secretaría
Ejecutiva de
Condominios

GUÍA DE RECOMENDACIONES PARA LA
BUENA GESTIÓN
Y EL AHORRO EN LOS
GASTOS COMUNES



¿SABÍAS QUÉ?

El ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha elaborado distintos insumos para las familias que viven en comunidad. Este material está disponible en nuestra página web y contempla *recomendaciones para el uso de piscinas; seguridad al interior de condominios; prevención en casos de emergencias; material para la buena convivencia y para prevenir las estafas.*

Ahora, se suma una guía con recomendaciones para la buena gestión y el ahorro en los gastos comunes. El material contempla distintos consejos para ayudar en el ahorro de las comunidades, la gestión de los recursos, entender el detalle del gasto común y analizar los costos asociados.



En los últimos meses ha surgido una preocupación para los residentes de condominios, que alcanzan alrededor del 30% de las viviendas en zonas urbanas del país. Este fenómeno de alzas ha sido una problemática que se repite en varias comunidades y es fundamental para aspectos como la mantención y bienestar de los espacios comunes. Como ministerio, hemos recibido distintos estudios que muestran dicho escenario, donde se reflejan los aumentos que han tenido en distintas comunas. Esto se atribuye a distintos factores, siendo el principal, el costo de los servicios básicos.

¿QUÉ SON LOS GASTOS COMUNES?

Todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos de administración, mantención, reparación, cuidado, uso o consumo del condominio, además de otros gastos adicionales, como sumas destinadas a nuevas obras en los bienes comunes.

¿POR QUÉ SE DEBEN PAGAR LOS GASTOS COMUNES?

Para asegurar el correcto funcionamiento, salubridad, habitabilidad y seguridad del condominio. Esta es una obligación para todas y todos los que viven en condominio.

CONSIDERACIONES IMPORTANTES:



Es indispensable que los copropietarios cumplan con el pago de sus gastos comunes en las fechas establecidas por cada comunidad.

- Los gastos comunes permiten financiar los servicios básicos del condominio, la mantención de los bienes comunes, los equipamientos esenciales, como lo son las techumbres, bombas impulsoras de agua o los ascensores. Además, de insumos y sueldos para las y los trabajadores.
- Todos los condominios requieren financiar este tipo de gastos, independiente de como la vivienda haya sido adquirida, ya sea con un subsidio, crédito hipotecario o ahorros propios.

¿EN QUÉ TE DEBES FIJAR AL MOMENTO DE RECIBIR TU BOLETA MENSUAL DEL GASTO COMÚN?

El cobro mensual debe identificar los ítems de gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Los GG.CC. ordinarios contemplan gastos de administración, mantención, uso o consumo; y los extraordinarios son gastos adicionales, distintos a los indicados, como sumas destinadas a nuevas obras comunes o reparaciones.

DETALLE DE GASTOS COMUNES

Edificio I, calle Estrella Fugaz #222

NOMBRE	SUBTOTAL
USO Y CONSUMOS SERVICIOS	\$3.549.123
Consumo eléctrico	\$1.562.890
Servicio de correspondencia	\$25.000
Consumo de agua potable	\$94.354
Consumo de caldera	\$1.810.989
Telefonía e internet conserjería	\$55.890
REMUNERACIONES	\$4.150.000
Matías Fernández	\$651.000
Jorge Aravena	\$529.000
Lucas Barrios	\$600.000
Alberto Parreira	\$780.000
Marta Pérez	\$990.000
Alexis Sánchez	\$600.000
ADMINISTRACIÓN	\$1.641.990
App Condominios	\$45.990
Administradora Carolina Valenzuela	\$1.200.000
Comisión de cuenta corriente	\$47.000
Seguro de espacios comunes	\$349.000
PROVISIONES	\$824.000
Certificación sello verde	\$569.000
Certificación de ascensores cuota 1/3	\$255.000
GASTOS EN MANTENCIÓN	\$1.109.000
Mantencción de calderas y sala de bombas	\$270.000
Compra de útiles de aseo y oficina	\$289.000
Mantencción de ascensores	\$550.000
GASTOS Y REPARACIONES	\$362.000
Soporte para circuito de bombas	\$155.000
Compra de pintura para estacionamientos	\$28.000
Compra de pegamento y cerámicas	\$34.000
Mano de obra para pintar espacios comunes	\$65.000
Mano de obra para instalación de cerámicas en quinchos y lavandería	\$80.000
TOTAL GASTO COMÚN (EGRESOS)	\$11.636.113
TOTAL RECAUDACIÓN (INGRESOS)	\$12.123.350
FONDO DE RESERVA ACTUALIZADO	\$1.968.763

GGCC EXTRA ORDINARIOS

GGCC ORDINARIOS

RECOMENDACIONES PARA CONDOMINIOS

PARTICIPACIÓN: asistir a las asambleas de copropietarios u otras instancias de la toma de decisiones de los condominios es muy importante para avanzar en los acuerdos fundamentales y poder monitorear el buen uso de los recursos, revisar propuestas para mejorar la gestión y proponer ideas que puedan contribuir.



SOCIALIZAR Y TRANSPARENTAR: mostrar con claridad en el presupuesto mensual los gastos de uso y mantención del condominio para concientizar a los residentes sobre los costos y promover prácticas que puedan ayudar a reducir estos conceptos.

DIFUSIÓN: realizar campañas internas para concientizar a la comunidad, pueden ser mensajes simples, jornadas de reciclaje o multas para quienes hagan mal uso de los recursos del condominio.

SERVICIOS CONJUNTOS: los condominios que se encuentren bajo la misma administración y que queden dentro de un radio acotado de distancia, pueden contratar servicios de limpieza o mantención con las mismas empresas que prestan servicio, de esta manera, podrían generar ahorro en sus contratos.

NEGOCIAR Y COTIZAR: esto es clave, revisar constantemente los proveedores que se contratan para prestar los distintos servicios al interior. Sobre todo, en aspectos tan importantes como seguridad, mantención de bombas, ascensores, piscinas y otros servicios. Recordar que el Minvu, cuenta con un registro nacional de certificadores, instaladores y mantenedores, que se encuentra en nuestro sitio web para que puedan ser contactados.

MANTENCIONES AL DÍA: mantener las certificaciones y mantenciones al día de los ascensores, con esto evitaremos reparaciones de urgencia, las cuales pueden tener un valor mayor.

MÁQUINAS O LAVANDERÍAS: la implementación de lavanderías o empresas de distribución de agua filtrada, bebidas, entre otros, que pagan un arriendo por funcionar al interior del condominio. Algunas pagan comisión por cada transacción.

ACUERDOS CON EMPRESAS: existen opciones de llegar a acuerdo con empresas para la instalación de publicidad o antenas de telecomunicaciones, que puedan incrementar los ingresos para la comunidad.

PROVISIONES: generar provisiones para los meses de mayores gastos, es decir, si ya conocemos que hay servicios que generar un mayor consumo en tiempos determinados, se puede incluir en el gasto común de manera proporcional durante el año, para evitar un impacto mayor. Lo que se hace es distribuir el gasto de manera anual.





PLANES DE PAGO: para vecinos y vecinas que se encuentren en una situación de morosidad, se recomienda crear opciones de planes de pago en cuotas (convenios) para regularizar la situación y permitir recuperar los recursos.

SEGUROS COLECTIVOS: Analizar, cotizar y definir la contratación de seguros colectivos para espacios comunes. Esto permitirá en eventos de emergencia, enfrentarlos sin tener que generar un gasto mayor, a veces millonario para las comunidades.



SUSTENTABILIDAD: Para condominios que cuenten con áreas verdes se recomienda buscar formas efectivas de riego, horarios especiales para enfrentar meses de invierno y verano. También, colocar sensores de movimiento para ahorrar en electricidad y pensar en el recambio de bombillas para el ahorro de energía.



COBRO EN ESPACIOS RECREATIVOS: Evaluar realizar un cobro por el uso de espacios comunes (quinchos, salones de eventos, etc.) para crear un fondo que vaya para mantenimientos y reparaciones de esos espacios.



Secretaría Ejecutiva de Condominios

Descarga nuestros
folletos educativos en:



Consultas y más información

www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/
www.minvu.gob.cl/atencion-ciudadana/

Junio de 2025