

# "NAVEGANDO LA BUROCRACIA: Estrategias para sortear LOS 300 PERMISOS EN PROYECTOS de construcción"



**Tomás Ramírez**  
Arquitecto y especialista  
senior en permisos  
sectoriales

**E**n Chile un proyecto puede enfrentar hasta 300 permisos y de ellos el permiso de edificación es el más relevante para activar la construcción, incluyendo distintas actuaciones prescritas en el Art.116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) las cuales se tramitan en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) con plazos establecidos en el Art.118° de la citada Ley: la DOM tendrá 30 días para pronunciarse desde presentada la solicitud y 15 días si acompaña el informe favorable de un revisor independiente.

Tomás Ramírez, ofrece una visión experta sobre cómo enfrentar los desafíos de la permisología en proyectos de construcción en Chile. ¡Acelera tus trámites y maximiza la eficiencia en tus proyectos con estas recomendaciones clave!



Antes de solicitar el permiso se debe considerar los alcances ambientales, comunitarios y legales, los antecedentes del predio, las servidumbres, los accesos y caminos, la factibilidad sanitaria y las limitantes indicadas en el Certificado de Informaciones Previas (CIP)

e Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), pero incluso previendo todo esto, es común que los expedientes, una vez superada la admisibilidad e ingresados a tramitación, reciban observaciones en el primer pronunciamiento de la DOM iniciando así un

nuevo ciclo y completando de 30 a 60 días, sin contar el tiempo en subsanar las observaciones. Lo que no debiera ser usual es que, luego de este nuevo ciclo, el solicitante haya dejado observaciones sin subsanar o que la DOM plantee nuevas observaciones, iniciando iteraciones que afectan la ejecución de los proyectos.

**¿Cómo podemos minimizar estas iteraciones que caracterizan el bucle de la llamada permisología?**

Usando previamente herramientas para levantar y analizar datos y anticipar las posibles observaciones

y otras para el proceso de elaboración como el uso de metodologías para revisar la completitud y consistencia técnico-normativa de los expedientes, formatos tipo, revisiones cruzadas y participación de un revisor independiente. Además, se sugiere considerar los siguientes 3 puntos. Primero, seleccionar a un equipo de profesionales competentes idóneos, con conocimiento de la Ley, su ordenanza y las Circulares DDU, con experiencia y criterio de aplicación práctica en tramitación de proyectos similares y, sobre todo, orientados a soluciones que optimicen los tiempos en el marco de la correcta aplicación de la normativa, incluyendo herramientas que permitan anticipar posibles escenarios y desarrollar los puntos sugeridos a continuación.

El segundo punto es identificar la naturaleza, implicancias y riesgos del proyecto y su emplazamiento, levantar alertas tempranas respecto al entorno y las comunidades afectadas, analizar los CIP y los IPT si los hubiere, las condiciones del predio, su accesibilidad, la zona donde se emplaza, si son edificios temporales o permanentes en área rural o urbana y detectar desviaciones si el proyecto se enmarca en un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), una Declaración (DIA) o le antecede un PAS160 e Informe Favorable para la Construcción (IFC) y si aplica realizar consultas



## "El año 2015 el Consejo Asesor Presidencial Contra Conflictos de Interés emitió un informe sobre la prevención de la corrupción en la planificación territorial"

de pertinencia (CDP), particularmente cuando se solicitan Modificaciones de Proyecto (MPE) según el Art. 5.1.17. de la OGUC que pudieran significar cambios de consideración respecto a los IFC y a lo ambientalmente aprobado.

Por último, la tercera sugerencia es conocer la especificidad de la DOM, considerando cuáles son sus características, capacidad para enfrentar la demanda, tiempos promedios de tramitación, actas de observaciones que suelen emitir. Se

sugiere solicitar audiencias para explicar los proyectos y la estrategia de permisos a Directores y Revisores dentro de los márgenes permitidos por la Ley que regula el Lobby.

Aunque parezca una obviedad, es preciso insistir en que el enfoque de tramitación, el riesgo, y los criterios aplicados varían según la DOM, la zona y las características del proyecto, su ubicación y emplazamiento, y esto no es trivial, ya que obliga a definir estrategias y tácticas distintas, como

por ejemplo explicar rigurosamente la aplicación de la normativa vigente para enfrentar debidamente la posible falta de criterio interpretativo y la discrecionalidad adversa.

Volviendo a los tiempos de tramitación, un reportaje reciente de EMOL consiguió 250 días promedio que demora la obtención de un Permiso de Obra Nueva (PON) para un edificio de departamentos en la RM, los cuales sumados al Anteproyecto y la Recepción Definitiva (RD) da un total





*“Aunque parezca una obviedad, es preciso insistir en que el enfoque de tramitación, el riesgo, y los criterios aplicados varían según la DOM, la zona y las características del proyecto, su ubicación y emplazamiento”*

de 815 días. Entre las causas menciona el aumento de estándares de revisión, las nuevas normativas producto de IPT actualizados, impactando negativamente sobre la industria, con incertidumbre de plazos y elevación de costos. Por otra parte, y en “defensa” de las DOM, el reportaje también menciona el deficiente nivel de entrega de los proyectos presentados, las discordancias entre la Arquitectura y las especialidades y no tener solucionados temas prediales que tienen su propia ruta.

El año 2015 el Consejo Asesor Presidencial Contra Conflictos de Interés, el Tráfico de Influencias y la Corrupción, emitió un informe con un capítulo titulado “Prevención de la corrupción en la planificación territorial” citado en la DDU284, el cual trata, entre otros puntos, los plazos definidos en la norma, estableciendo como una de las irregularidades detectadas, que las DOM puede retrasar inversiones por largo tiempo, al prorrogar mediante observaciones dilatorias

la aprobación de los proyectos. Como respuesta, el Consejo Asesor indicó que la DOM debe fundamentar sus decisiones en razón de las causales específicas y los plazos perentorios de decisión establecidos en la ley deben ser respetados.

Existen un proceso de digitalización para mejorar los tiempos, y propuestas desde eliminar las DOM, descansando únicamente en la responsabilidad del titular y los profesionales implicados, pasando por

eleva el estándar por sobre la norma homologando las exigencias europeas, hasta la inclusión de la llamada “permisología” en las mallas curriculares, enmarcando todo en un desafío que tenemos que resolver con urgencia. **N&C**

Comenta en

