



EL PLAZO CON TRÁMITES Y CONSTRUCCIÓN LLEGÓ A 1.905 DÍAS

“Permisología”: Proyectos de vivienda tardan 555 días más que a fines de la década pasada

MARCO GUTIÉRREZ V.

Los nuevos proyectos de edificación de viviendas han bajado de forma relevante en los últimos años, en medio de la debilidad de la economía y la menor demanda por altas tasas y restricciones crediticias. Pese a ello, en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) se registra un fuerte incremento en los tiempos de aprobación de trámites relevantes para el desarrollo de iniciativas residenciales: anteproyecto, permiso de edificación y recepción final.

La “permisología municipal” está retrasando los tiempos de construcción de los planes habitacionales en el país, según revela el Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2025, de Colliers. A nivel nacional, el visto bueno de esos permisos sumó, en promedio,

Esto ocurre pese a la baja actividad inmobiliaria, y se explica por “politización” de decisiones técnicas en los municipios y cambios en planes reguladores, entre otros, indicaron en Colliers.

468 días, cinco más que en la medición previa y 20 días por sobre el reporte de 2022.

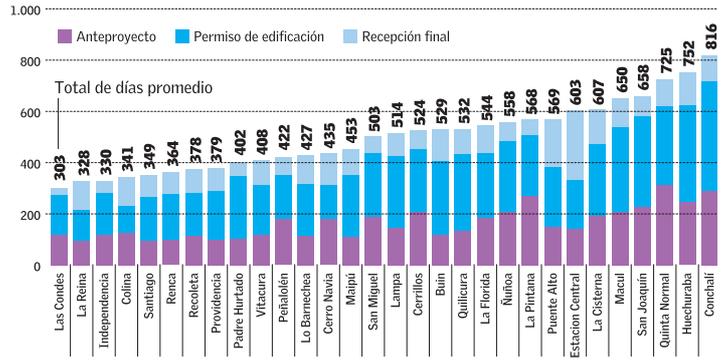
Si se consideran los tiempos de esta “permisología” y también los de las obras de la construcción de un proyecto de vivienda, el estudio indica que el plazo de ejecución de las iniciativas en 2024 ascendió a una media de 1.905 días —poco más de cinco años— a nivel nacional. Ese tiempo superó a los 1.880 días registrados en 2023 y sobrepasa en 555 días (o 41%) a los 1.350 días observados en 2019, fines de la década pasada.

El estudio señala que para los anteproyectos la tardanza fue de 148 días, superando los 60 días de un “escenario óptimo”. En los permisos de edificación, la demora real fue de 225 días (90 días es lo esperable) y la recepción tuvo una media de 95 días, poco más de tres veces lo ideal.

Este estudio analizó más de 1.200 proyectos inmobiliarios en las diferentes comunas de la Región Metropolitana y otras regiones del país, agrupando más de 2.300 trámites municipales.

Según la consultora, en 2024 se aprobaron 80.038 viviendas,

Tiempo empleado en trámites inmobiliarios en la RM



Fuente: Colliers

EL MERCURIO

versus las casi 180.000 que se visaron en 2015. Consultado por las razones de las demoras en los trámites, pese a la menor actividad, Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, comentó que esto responde —entre otros— a la “politización” de decisiones que deberían ser técnicas y donde “no debería influir el alcalde de turno”. A ellos, añadió, se suman constantes cambios en los planes reguladores comunales, “que hacen que las DOM especulen con las aprobaciones”.

Sobre las direcciones de obras y los municipios, sostuvo que

estos “no le rinden cuentas a nadie y no hay *accountability*”. Ugarte comentó que “hay demasiado temor a cometer errores, lo que lleva a la solución fácil de derivar a la Seremi Minvu, para que sea esta autoridad la que tome decisiones”.

Comunas y soluciones

Las Condes y La Reina registran en la RM los menores tiempos de trámites inmobiliarios, según Colliers. En tanto, Conchalí y Huechuraba tienen los plazos más largos (ver infografía).

La comuna de Santiago aparece como la quinta más ágil, donde “se ve una DOM que se ha mantenido bastante ‘ajena’ a los cambios de signos políticos de los alcaldes del último tiempo”, señaló Ugarte.

En Estación Central, en tanto, se separa el plazo de las recepciones municipales, con una media de 274 días, frente a los 95 días a nivel país. Esta tardanza ha dado vida al término “edificios fantasma”, es decir, torres terminadas, pero deshabitadas.

Para mejorar los plazos de tramitación en general, Ugarte estimó que es necesario que los planes reguladores tengan un enfoque regional y no “el particularismo de cada comuna”. Agregó que los instrumentos de planificación deben ser más simples, que existan profesionales mejor capacitados para la revisión de proyectos y “despolitizar” las evaluaciones, entre otras.

Según Colliers, si los tiempos de un proyecto fueran equivalentes a los de hace una década, el desarrollo potencial de nuevas viviendas podría representar una inversión total de US\$ 14.979 millones a nivel país y se generarían 90.000 empleos.