

La permisología ha encarecido los precios de las viviendas en 12,2%, según estudio



■ Agilizar los procesos municipales y reducir los plazos en la tramitación, se estima, son cruciales para generar mayor dinamismo en la industria inmobiliaria, bajando los costos de construcción.

TERRENO DF

POR J. TRONCOSO OSTORNOL

¿La demora en la aprobación de permisos de edificación en nuevos proyectos afecta el valor final de las viviendas? Sí, y la consultora Colliers detectó -en su Ranking Pro Vivienda 2025- que la llamada permisología ha encarecido los precios de los inmuebles en 12,2%.

Y de acuerdo a la consultora, lo más preocupante es que la permisología, durante los últimos cuatro años, ha seguido aumentando en la gran mayoría de las comunas de la Región Metropolitana (RM).

Para la elaboración del ranking, Colliers cuantificó y comparó entre las distintas comunas de la RM -con información actualizada- los tiempos empleados entre el ingreso y la aprobación final de cada uno de los tres trámites más importantes en la industria inmobiliaria: anteproyectos, permisos de edificación y recepción final.

“Si analizamos el costo promedio que representa la permisología sobre el valor de las viviendas, podemos ver que es bastante considerable y se ha ido incrementando. En nuestro primer ranking Pro Vivienda publicado en 2022, el costo promedio -producto de la permisología- sobre el valor de las viviendas era de 9,5%,”

y en nuestro ranking 2025 aumentó a 12,2%”, explicó el director Ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte.

Ejemplificó que, si una vivienda en promedio, el año 2022, tenía un valor de 3.800 UF y el 2025 de 4.000 UF, el costo de la permisología pasó de 361 UF a 488 UF por vivienda.

“Es decir, el costo por permisología aumentó un 33% entre 2022 y 2025. Casi toda la diferencia, 2/3, o UF 127 de las UF 200, se podría deber a permisología”, afirmó.

¿Freno al mercado?

Entre las comunas que más han incrementado los días necesarios para aprobar los trámites requeridos para la construcción de nuevas

viviendas, lidera Conchalí, con un alza de 31% entre 2022 y 2025, pasando de 624 días a 816. En segundo lugar, se encuentra Providencia, con un aumento de 24%, pasando de 305 días a 379. En tercer lugar está Quinta Normal, con una subida de 22%, pasando de 593 días a 725.

“Lamentablemente, de las 23 comunas analizadas, solo Colina y San Joaquín mejoraron sus tiempos con 16% y 10% respectivamente. Esto significa que estamos peor que hace cuatro años, algo difícil de entender si consideramos que en 2024 se aprobaron 80 mil permisos de edificación, cifra mucho menor a las casi 150 mil del año 2021 (...) ¿Por qué en siete años, un proyecto

de vivienda pasó de demorarse un promedio de 1298 a 1905 días?”.

De acuerdo al experto, la permisología continúa frenando al mercado inmobiliario: “Hoy, nos estamos demorando en promedio más de cinco años en realizar un proyecto de viviendas y cerca de la mitad de ese tiempo es por aprobación de permisos”.

“Agilizar los procesos municipales y reducir los plazos en la tramitación es crucial para generar mayor dinamismo en la industria inmobiliaria, atrayendo mayor inversión, reduciendo los costos de construcción y facilitando el acceso a viviendas más asequibles”, remató Ugarte.