



Permisología

La tramitación de permisos se ha convertido en una de las principales barreras para el desarrollo inmobiliario. Aunque hoy se gestionan menos que en 2021, los tiempos de espera no mejoran, lo que evidencia un problema de gestión pública más que sobredemanda. El costo financiero de la burocracia puede representar más de 12% del valor final de una vivienda. En paralelo, el precio del metro cuadrado en Chile se ha duplicado en una década, incluso ajustado por inflación. Y no es por codicia, en ese mismo periodo la rentabilidad mínima exigida para financiar proyectos ha caído del 25% al 12%. Se encarece la vivienda, se reduce el margen y desarrollarla deja de ser atractivo, agravando el déficit. Factores como la inflación y la escasez de suelo son difíciles de resolver. Pero la permisología sí puede corregirse. Requiere decisión política, reformas profundas y herramientas tecnológicas que actualicen procesos hoy desalineados con el dinamismo de la economía.

TOMÁS CHARLES