



Desorden administrativo y déficit digital en las DOM, entre los factores de la demora para autorizar viviendas:

Por qué los permisos de edificación tardan más en aprobarse, pese a baja en proyectos

MARCO GUTIÉRREZ V.

Déficit de infraestructura física y digital que impide una revisión más eficiente de proyectos, desorden administrativo, que incluye expedientes desorganizados y falta de control de plazos, además de una mayor complejidad de las inversiones a revisar.

Esos son algunos de los factores que han incidido en que la demora en la aprobación de permisos de edificación para viviendas en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) de la Región Metropolitana siga aumentando, reconocen expertos y municipios con mayores atrasos. Esto ocurre, pese a que la carga de trabajo ligada a evaluación de iniciativas ha bajado por el menor dinamismo del mercado inmobiliario y los elevados stocks de casas y departamentos, que han llevado a los desarrolladores a tramitar menos permisos.

Largas tramitaciones

Los tiempos de tramitación para aprobar un permiso de edificación de vivienda en la Región Metropolitana alcanzaron un promedio de 320 días durante 2025, un alza de 24% respecto de los 259 días de 2024. Este fue el mayor lapso desde 2022, cuando GPS Property —a cargo de este análisis— comenzó a realizar este estudio.

Las comunas que más tarda-

El año pasado en la Región Metropolitana, las autorizaciones en las DOM demoraron un promedio de 320 días, un alza de 24% anual. Municipios con mayores retrasos explican las razones y medidas para mejorar.



Las DOM tienen un plazo de 15 o 30 días para pronunciarse sobre una solicitud de permiso, pero es habitual que existan observaciones previas a la aprobación.

por años y procesos que no estaban ordenados ni sistematizados. A eso se suma un fenómeno que no es solo de la comuna: en todo Chile los permisos de edificación se han visto impactados por una creciente complejidad normativa, procesos de permisos ambientales y una permisología que muchas veces termina trabando proyectos por largos períodos”.

La alcaldía que encabeza Sebastián Sichel señaló que modernizaron la infraestructura de la DOM, con nuevas dependencias, habilitaron bodegas y espacios adecuados para ordenar y archivar expedientes. Añadió que “estamos generando las condiciones para avanzar hacia una DOM digital” para “reducir tiempos y dar mayor transparencia”.

En Macul precisaron que el análisis de GPS Property considera plazos “congelados y no contabilizados” relacionados con procesos en la Seremi Minvu y la Contraloría, entre febrero de 2020 y agosto de 2023. El municipio —liderado por Eduardo Espinoza— indicó que “pensando en mejorar los tiempos de revi-

sión que dejó la pandemia”, en la DOM se han implementado mejoras como la digitalización y estandarización en los procesos de revisión, que “han logrado hacer más eficiente este proceso”.

Desde la comuna de Huechuraba —encabezada por Max Luksic— sostuvieron que recibieron una DOM “que no contaba con un sistema claro de registro y control de los plazos de revisión de expedientes. Además, se identificó un desorden administrativo en los procesos internos de tramitación, lo que dificultaba la gestión eficiente de las solicitudes ingresadas por vecinos y desarrolladores”.

Ese municipio explicó que desde 2025 han implementado “medidas de gestión orientadas a ordenar los procesos internos, profesionalizar la revisión técnica y reducir los tiempos de respuesta”. Esto, afirmaron, ha reducido el tiempo en el caso de la emisión de actas de observaciones, desde cuatro meses en 2023 y 2024 a 42 días actualmente. Huechuraba comentó que trabaja en la licitación de una plataforma digital de tramitación en línea.

BAJÓN
En 2025, en Chile se aprobaron 69.058 viviendas nuevas en las DOM, la menor cifra desde 1991.

ron en todo 2025 en aprobar permisos fueron Nuñoa (1.554 días), Buin (1.039), Macul (882) y Huechuraba (870), según GPS. Nicolás Abarca, jefe de Research de GPS Property, señaló que “el alza no se explica por un mayor volumen de ingresos, dada la contracción actual en la oferta futura, sino por una brecha de eficiencia. Persisten disparidades críticas entre las DOM en términos de recursos, capaci-

dades técnicas y niveles de digitalización, lo que impide una estandarización de los procesos. A esto se suma una creciente densidad normativa y una mayor rigurosidad en las observaciones técnicas para proyectos de gran envergadura”.

Comunas argumentan

En los municipios que más demora registran —con alcaldes

que asumieron en diciembre de 2024— responsabilizan a las administraciones anteriores y explican qué están haciendo para mejorar.

En la municipalidad de Nuñoa indicaron que “recibimos una DOM que funcionaba con condiciones propias de otra época. Había problemas de infraestructura, falta de espacios adecuados para los equipos técnicos, expedientes acumulados