



MARCO GUTIÉRREZ V.

Un impacto relevante en la extensión de la vigencia de miles de viviendas contenidas en permisos de edificación de diversas comunas de la Región Metropolitana produciría una de las modificaciones que el Gobierno propuso la semana pasada a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Ese ajuste apunta, en general, a "reducir o eliminar restricciones regulatorias que encarecen el precio de las viviendas, como para facilitar su construcción en procesos de reconstrucción derivados de desastres naturales", según indicó el texto del Ejecutivo hoy sometido a consulta ciudadana.

Uno de los cambios señala que los permisos de construcción —que otorgan las direcciones de obras comunales, DOM— caducarán "automáticamente a los seis años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si estas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso". Hoy ese período es de tres años.

Asimismo, el texto mantiene lo que ya rige en el sentido de que "una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto". Pero añade, como un aspecto nuevo, que "el plazo de caducidad se suspenderá durante todo el tiempo que dure la tramitación de permisos o autorizaciones que deban ser otorgadas por otro órgano del Estado, necesarias para la ejecución de las obras".

Zonas más impactadas

La iniciativa anunciada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) que extiende la vigencia de los permisos de edificación de tres a seis años beneficiaría a 470 autorizaciones de construcción que involucran más de 64.700 unidades habitacionales aprobadas en la Región Metropolitana entre 2023 y 2025, según un estudio de GPS Global Property.

Los proyectos concentrados en las 10 comunas con más permisos aprobados acumulan cerca de 30.650 viviendas, equivalentes al 47,4% del total de la RM.

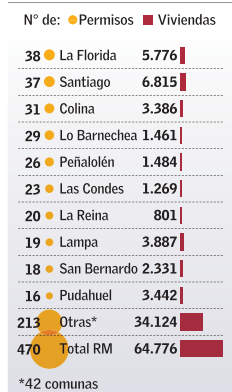
La Florida, Santiago y Colina

Estas locaciones suman más de 100 proyectos residenciales aprobados a partir de 2023:

La Florida, Santiago y Colina serían las comunas "más favorecidas" con los cambios a los permisos de construcción de viviendas en la Región Metropolitana

La modificación a la OGUC prevé ampliar de tres a seis años la vigencia de autorizaciones de edificación otorgadas por la direcciones de obras. Esto impactaría en un total de 470 iniciativas en la capital.

Las comunas con más permisos de edificación aprobados en 2023-2025



Fuente: GPS Property EL MERCURIO

encabezan el listado con la mayor cantidad de proyectos visados, un total de 106 autorizaciones. Esto representa —en conjunto— unas 16.000 unidades residenciales.

En estas comunas, la extensión del plazo tendría mayor impacto, ya que varios de estos permisos —particularmente los otorgados durante el primer semestre de 2023— se encuentran a dos o tres años de su fecha de vencimiento original.

"Este stock vence de manera



“La OGUC es una buena herramienta, pero su impacto final dependerá de cómo se coordine con los planes reguladores comunales”.

NICOLÁS ABARCA JEFE DE RESEARCH DE GPS PROPERTY



“Para que la reforma funcione, además deben modificarse textos legales y planes reguladores. De lo contrario, aumentarán los litigios en el rubro”.

RODRIGO ANDREUCCI ABOGADO Y ACADEMICO DE LA U. MAYOR

escalonada entre 2026 y 2028, siguiendo el calendario natural de aprobación de los permisos”, explicó Nicolás Abarca, jefe de research de GPS Property.

Los permisos de construcción en la RM que se beneficiarían con más plazo de duración con el proyecto del Gobierno tienen cierta relación, pero no son equivalentes —indicó GPS— a las autorizaciones que a nivel nacional iban a vencer en marzo de 2026, pero que el Minvu decidió extenderles el

plazo de vigencia por otros 12 meses.

Rodrigo Andreucci, abogado socio de Andreucci y Torrejón y académico de la Escuela de Ingeniería en Construcción de la U. Mayor, estimó que el cambio normativo que amplía la vigencia de los permisos es “una gran mejora, pues un juicio en contra de un proyecto en obras que se paraliza, por regla general, puede demorar más de cuatro años hasta la Corte Suprema. Con esta modifica-

ción se evita el peligro de caducidad que hoy es prácticamente seguro si existe un pleito. Y es de toda lógica, ya que, por ejemplo, la caducidad de una Resolución de Calificación Ambiental (RCA) es desde cinco años”.

Otros cambios y efectos

Otro de los cambios a la OGUC que impulsa el Ejecutivo es modificar el coeficiente para construir una vivienda, aunque en unidades económicas la cifra será “uno”. Asimismo, para conjuntos armónicos, se disminuye el requisito de superficie desde 5.000 a 2.500 metros cuadrados. En tanto, en proyectos a una distancia inferior a 600 metros de alguna estación de metro, tren, teleférico, tranvía o a un paradero de buses del transporte público, podrá rebajarse hasta la mitad la dotación de estacionamientos.

Algunos desarrolladores inmobiliarios han señalado que los proyectos que tienen listos para partir deberán ser evaluados bajo la normativa de construcción que resulte tras estas modificaciones, una vez que se oficialice. Sin embargo, expertos estiman que puede ser riesgoso efectuar cambios a planes que ya tienen permisos aprobados.

“De avanzar la reforma, las modificaciones planteadas po-

drán mejorar la ecuación financiera de algunos proyectos que aún no han iniciado obras. Sin embargo, mientras el cambio no se concrete, no es esperable un ajuste masivo, ya que re tramitar permisos implica tiempo, costos y pérdida de certeza jurídica. Por ello, cualquier eventual readecuación sería selectiva, concentrada en proyectos en etapa temprana”, comentó Nicolás Abarca.

Para Andreucci la posibilidad de disminuir los estacionamientos en los proyectos “será muy difícil y para casos muy excepcionales. Hay que cumplir con los requerimientos de los planes reguladores comunales (PRC) en las comunas que fijan mínimos y estos planes priman por sobre la OGUC”.

El abogado añadió que luego se debe respetar “la ley de copropiedad

inmobiliaria que prima sobre la OGUC y dice que debe cumplirse con la cuota de estacionamientos indicados en el plan regulador comunal respectivo. Si un proyecto futuro por un lado densifica y por otro lado reduce los estacionamientos, es posible que despierte la oposición del alcalde de la comuna y de los vecinos”.

Para los expertos, los cambios a la OGUC y sus impactos también dependerán de cómo se coordinen con los planes reguladores comunales y otros textos legales.

PRECIOS
 Los cambios a la OGUC pretenden reducir en 10% a 15% los precios de las viviendas, estima el Gobierno.