

Se trata de un plazo 45% mayor que el que se registraba en 2018, según un estudio de la consultora Colliers:

"Permisología" municipal empeora: ejecución de obras de viviendas supera los cinco años

El tiempo que toman las direcciones de obras del país en dar visto bueno a anteproyectos, permisos de obras y recepciones finales suma los 1.880 días en promedio.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Una mayor demora registra en el último año la aprobación de los trámites más relevantes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales —anteproyecto, permiso de edificación y recepción final—, que se gestionan en las direcciones de obras municipales (DOM). Esta "permisología municipal", como la denominan en el sector, está impactando negativamente en los plazos de ejecución de las iniciativas habitacionales en el país.

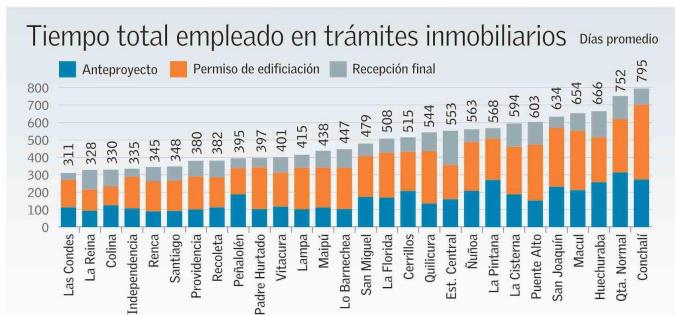
Según el Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2024 de Colliers, en la Región Metropolitana la aprobación de esos permisos suma en promedio 474 días, 25 días más que hace dos años. A nivel nacional totalizan 463 días, cinco días más que la medición previa.

En total, considerando los tiempos de la "permisología municipal" y de las obras de la construcción de un proyecto de vivienda, el estudio concluye que el plazo de ejecución llega a 1.880 días (5,2 años) a nivel nacional, cifra mayor que los 1.790 del estudio previo (Ranking 2023) y 45% superior a los 1.298 días observados en 2018.

Colliers analizó más de 1.100 proyectos inmobiliarios en diversas comunas de la Región Metropolitana y otras zonas del país, agrupando más de 2.200 trámites municipales. Para ello, realizó un levantamiento de expedientes en las alcaldías y DOM, entrevistó y requirió información a empresas desarrolladoras, revisores independientes y a oficinas de arquitectos.

Más demora pese a menos permisos

La mayor demora señalada ocurre, incluso, en medio de una baja en los permisos de edificación autorizados en el último año producto del estancamiento de la economía, las restricciones crediticias para compradores de viviendas y constructoras y una alta inflación —hasta el año pasado—, que han mermado el desa-



Fuente Colliers

EL MERCURIO



El exceso de tiempo en la aprobación de los permisos representa alrededor del 11% del precio de una vivienda, indicaron en Colliers.

rollo de nuevos proyectos residenciales. De hecho, en 2018 se aprobaron 150.491 viviendas nuevas en las DOM del país, mientras que en 2023 poco más de 85.000, según datos de Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

Jaime Ugarte, director ejecutivo de Colliers, comentó que los 1.880 días es un promedio de "proyectos terminados y entregados, incluyendo todos los permisos y la construcción, por ende, si se agrega que en el último tiempo tenemos proyectos como el de Fundamenta en Nuñoa y algunos en Estación Central, que todavía no son recepcionados,

este indicador lo más probable es que siga empeorando en los próximos reportes".

Según Colliers, los plazos de ejecución de proyectos residenciales superan los 2.000 días en algunas comunas, como es el caso de Macul (2.214) y La Cisterna (2.046).

Ugarte recuerda que el plazo en que por ley las DOM deberían responder a las inmobiliarias es de máximo 180 días, sumando todos los trámites. "Se estiman 60 días para un anteproyecto, 90 días para un permiso y 30 días para una recepción final. Creemos que lo más importante es que primen criterios técnicos y

objetivos a la hora de revisar los expedientes, además de contar con profesionales con experiencia y capacitados para estos trabajos", señaló.

Añadió que "la ley ha dispuesto desde hace años la institución de los revisores independientes, que son personas con las más altas calificaciones en la materia normativa, para facilitar la labor de las DOM y el cumplimiento de plazos en forma y fondo. Al ser los revisores independientes ajenos a los intereses políticos (...), las autoridades del momento los han marginado de hecho de la tramitación de los permisos. La demora en los permisos es clara consecuencia de no ejercer su función de acuerdo con la ley, con los apoyos y resguardos que la ley otorga".

Situación en la RM y en regiones

Las comunas de la RM con mejores cifras en la aprobación total de trámites son Las Condes (311 días), La Reina (328) y Colina (330 días). Por el contrario, las de mayor lentitud son Conchalí (795 días), Quinta Normal (752) y Huechuraba (666) y Macul (654). Respecto de esta última comuna, titulares de unos 15 proyectos residenciales, que suman 6.000 viviendas, han acusado tener detenidas inversiones por US\$ 500 millones ante diversos

Las Condes y Huechuraba abordan sus realidades

Las Condes registra el menor plazo en la aprobación de permisos en la RM. Desde ese municipio explicaron que el desempeño de la DOM de esa comuna responde a varios factores. Recordaron que en 2005 rediseñaron todos los procesos de la dirección de obras, certificándolos bajo las normas internacionales 9000-2001.

En ese cambio, por ejemplo, el Departamento de Edificación se dividió en dos áreas, una dedicada a obras en altura y copropiedades y otra a equipamiento y vivienda. "El proceso de reingeniería descrito contempla la constante revisión y mejora continua de los procesos, concepto que se mantiene operativo hasta el presente", indicó Las Condes. Agregó que han conformado equipos bien preparados y especializados "en la diversidad de temas que debe procesar y resolver la dirección de obras municipales". También resaltó el uso de tecnología.

Desde la Municipalidad de Huechuraba, en tanto, indicaron que "entre los factores que determinan el tiempo de tramitación de un permiso de edificación, el más recurrente corresponde a la antigüedad de los planos de origen de los terrenos donde se desarrollan los proyectos, los que, al momento de ser evaluados, requieren ser precisados para asegurar el estricto cumplimiento de las normas urbanísticas", que exigen la ley y el plan regulador comunal. Añadió que otros puntos importantes son "los informes imprecisos de los revisores independientes", la necesidad de contar con la aprobación de otros estudios, además de "la presentación deficiente de los expedientes y sobre todo, la envergadura de los proyectos".

retrasos en permisos.

Ugarte comentó que "en el caso de La Reina y Colina les favorece que se trata de un menor volumen de proyectos, estos son de menor tamaño y más casas que departamentos". Respecto del liderazgo de Las Condes, señaló que "es por ser una comuna con mayores recursos, con un sistema interno de control de los plazos, además de tener una norma bastante clara durante los últimos años. Esto ha hecho que se mantenga en los primeros tres lugares en los rankings que hemos publicado".

De todos modos, Ugarte sostuvo que "aun cuando hay municipalidades que tienen los menores plazos, estos ya exceden cualquier medida racional. Nos estamos demorando más de cinco años en promedio en desarrollar un proyecto habitacional".

Sobre las comunas con mayor tardanza, Ugarte explicó que ello se debe a varios motivos como "cambios de planes reguladores, presiones de las comunidades a que no se realicen proyectos en altura y densos, autoridades que ven en esto una posible fuga de votos. Esto provoca que las DOM estén en cons-

tante escrutinio público y no aprueben los permisos".

Una de las comunas con una fuerte participación en las ventas de viviendas es Santiago, que está en la sexta mejor ubicación en términos de plazos con 348 días. "La DOM de Santiago es un ejemplo en el sentido de que históricamente se ha mantenido en los primeros lugares y ha resistido bien los cambios de autoridad (...), pese a que tiene gran cantidad de carga de trabajo, ya que tiene muchos permisos. Esto se explica fundamentalmente porque su director de obras lleva en ese cargo por más de 30 años, esa experiencia influye".

Fuera de la RM, los peores tiempos de tramitación los registran las regiones de Los Lagos, con 506 días, y el Biobío, con 406 días. Esto para anteproyectos, permiso de edificación y recepción final. En tanto, Valparaíso (312 días) y Coquimbo (341) tienen los menores plazos.

Según el estudio, si los tiempos de respuesta bajaran a los observados en la década pasada, esto se traduciría en US\$ 13.750 millones adicionales de inversión y 100.000 nuevas fuentes laborales.