

Minvu tramita decreto que amplía en 12 meses el plazo Permisos para 65.000 viviendas caducarían: Gobierno lanza salvavidas a 60 días de que expiren

MARCO GUTIÉRREZ V.

A fines de septiembre de 2024, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) prorrogó por 18 meses la vigencia de permisos de edificación que iban a caducar. En ese momento se mencionó que esto involucraba a entre 50.000 y 70.000 mil viviendas.

Se trataba de proyectos que por la pandemia, la crisis del sector inmobiliario y la baja demanda en medio de una economía débil, habían postergado sus obras.

Esa prórroga expira dentro de unos 60 días —a fines de marzo—, situación que afecta a 421 permisos a nivel nacional y a unas 65.000 viviendas, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC).

Sin otra extensión de plazos, advierten en la industria, se complicaría el financiamiento para los proyectos. A la vez, para obtener nuevos permisos, las iniciativas enfrentarían otra vez la "permisología" en la direcciones de obras municipales, con condiciones normativas menos ventajosas que elevarían los costos de las viviendas.

Minvu al rescate

Pero ayer, el Gobierno lanzó un salvavidas a la industria de la construcción. El **Ministerio de Vivienda y Urbanismo** (Minvu) señaló a "El Mercurio" que la cartera "inició este lunes la tramitación de un nuevo decreto

A fines de marzo próximo culmina la prórroga de 18 meses que se había otorgado a las iniciativas para iniciar sus obras. Pero la crisis sectorial ha impedido el inicio de las faenas. Más de la mitad de las propiedades a construir está en la RM.

para extender la vigencia de los permisos de edificación que caducan a fines de marzo".

Agregó que "la medida busca otorgar 12 meses adicionales para el inicio de obras en aquellos proyectos que no lograron ejecutarse dentro del plazo previo de 18 meses y que estuvo destinado a salvaguardar más de 50.000 viviendas".

El Minvu indicó que "este decreto es fruto directo de la colaboración público-privada que ha caracterizado la gestión de Gobierno y de este ministerio, orientada siempre a dinamizar la construcción para entregar mejores viviendas, barrios y ciudades a las personas".

Industria reacciona

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), **Alfredo Echavarría**, afirmó que "nos parecería una

muy buena noticia este inicio de tramitación del decreto, ya que es una medida extremadamente necesaria, tanto para la generación de nuevos empleos como para el inicio de nuevas obras".

Según el gremio, más de la mitad de las 65.000 viviendas con permisos por caducar están en la Región Metropolitana. Las comunas con más unidades involucradas son Santiago, La Florida y Nuñoa, que explican 27% del volumen a nivel nacional.

Echavarría reconoció que la caducidad de estos permisos preocupa al sector. Admitió que "de volver a ingresar la solicitud para dichos permisos, hay riegos de sumar más cargas normativas y aumentar los costos de los proyectos, lo que afecta a las personas potenciales compradoras de esas viviendas".

Sostuvo que varios de estos proyectos no se han ejecutado, "debido a la grave crisis por la

STOCK
 El alto stock de viviendas listas para la venta ha impedido el inicio de proyectos.

Las principales comunas donde se concentran las viviendas de los permisos a expirar

Comuna	Región	N° de viviendas	N° de permisos
Santiago	Metropolitana	6.784	32
La Florida	Metropolitana	6.493	30
Nuñoa	Metropolitana	4.631	10
Concepción	Biobío	3.916	19
La Serena	Coquimbo	2.289	5
Viña del Mar	Valparaíso	2.147	13
Talca	Maule	2.128	10
Macul	Metropolitana	1.814	5
Las Condes	Metropolitana	1.775	19
Colina	Metropolitana	1.750	14
Temuco	La Araucanía	1.521	10
Recoleta	Metropolitana	1.210	8
Conchalí	Metropolitana	1.207	2
Coquimbo	Coquimbo	1.113	10
San Joaquín	Metropolitana	1.110	5
Independencia	Metropolitana	1.093	4
Estación Central	Metropolitana	1.026	6
San Pedro de La Paz	Biobío	1.021	9
Osorno	Los Lagos	902	9
Quillota	Valparaíso	872	7

Fuente: CCHC

EL MERCURIO

que atraviesa el sector, que comenzó con la pandemia, aumentando los costos de capital para el financiamiento de los proyectos". Asimismo, afirmó que mientras no se venda el alto stock de casas y departamentos "no se abre espacio para el inicio de nuevas obras. Si bien la ley de subsidio a la tasa logró liquidar algo del stock, este se mantiene en cifras preocupantes".

¿Mejor una ley?

En 2020, en medio de la pandemia, el Ejecutivo suspendió los plazos de los permisos de edificación, lo que se extendió hasta que culminó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, el 30 de septiembre de 2021. Por ello, a partir del 1 de octubre de ese año, los tiempos congelados se reanudaron y comenzó a regir el período de tres años para iniciar obras. Esto se

prorrogó a fines de septiembre de 2024 por 18 meses.

Rodrigo Andreucci, socio de Andreucci y Torrejón y académico de la Escuela de Ingeniería en Construcción de la U. Mayor, señaló que "lo que necesitamos ya no es una nuevo decreto, sino que una ley que prorrogue por otros 18 meses la vigencia de los permisos de edificación y todas las autorizaciones sectoriales que tenían, para que la solución sea a nivel legal para darle certeza normativa a esta solución".

Andreucci recordó que en este conjunto de proyectos, algunos ya tienen vencidas sus resoluciones de calificación ambiental (RCA) y permisos viales y, además, requieren mantener el Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC). Por ello, señala que esta semana, el Ejecutivo debería ingresar al Congreso un proyecto de ley al respecto.