

MARCO GUTIÉRREZ V.

Pese al menor ritmo de actividad inmobiliaria y de tramitación de iniciativas en las direcciones de obras municipales (DOM), los tiempos de obtención de permisos y desarrollos de proyectos habitacionales siguen aumentando.

El plazo de la "permisología" y ejecución de los proyectos desde que ingresa un anteproyecto hasta obtener su recepción final, se elevó en 703 días en los últimos siete años. Pasó de 1.298 días en 2018 a 2.001 días el ejercicio pasado, que equivale a 5,5 años, según el Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2026 de Colliers.

Los tiempos

Para esta nueva actualización del ranking, Colliers incluyó trámites de los últimos cinco años, abordando resoluciones correspondientes hasta 2026. En esta oportunidad analizó más de 1.250 proyectos inmobiliarios en las diferentes comunas de la Región Metropolitana y otras regiones del país, agrupando más de 2.400 trámites municipales.

La tardanza de 2.001 días incluye el tiempo promedio de los trámites de anteproyecto, permiso de edificación y recepción final en los municipios, unido a fases de construcción, modificación de iniciativas durante la ejecución y proceso de constitución de copropiedad inmobiliaria, señaló el director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte.

SOBRECOSTO
 El estudio estima que el 10,1% del valor de una vivienda corresponde al impacto generado por retrasos en permisos y recepción.

A la vez, se consideran los plazos de "paralizaciones por parte de ciertas municipalidades, como el caso Fundamenta (Ñuñoa) y retrasos en la obtención de recepciones como en Recoleta y Estación Central. Es una combinación de factores administrativos, regulatorios y operativos", dijo.

En 2022 el tiempo exclusivamente para tramitar fue de 449 días, cifras que subió a 471 días en el estudio actual, considerando anteproyectos (149 días), permisos de edificación (223) y recepciones (casi 100). Así, en ese período —que abarca el gobierno de Gabriel Boric— la demora en estos permisos subió una media de 22 días.

El tiempo objetivo de estos procedimientos es de 180 días, según el informe.

Renca y Las Condes, las mejores ranqueadas

Renca lideró el ranking general de mayor eficiencia en tramitación de permisos con 311 días. Solo otras cinco comunas logran gestionar en menos de un año: Las Condes (315 días), La Reina (328), Colina (332), Independencia (341) y Santiago (349).

El alcalde de Renca, Claudio Castro —independiente, quien asumió el cargo en 2016—, comentó que el resultado en su co-

En 2018, la tardanza fue de 1.298 días, considerando la "permisología" y trabas durante la obra

2.001 días: Se agrava demora en trámites y ejecución de proyectos de vivienda en últimos siete años

Los municipios de la Región Metropolitana más y menos tiempo se toman en aprobar anteproyectos, permisos de edificación y recepciones cuentan cómo están enfrentando la actividad inmobiliaria.

muna "responde a una decisión política y de gestión que tomamos al iniciar esta administración: entender que la Dirección de Obras Municipales no es simplemente un mostrador donde se reciben papeles, sino una herramienta clave para el desarrollo territorial y la calidad de vida de las familias". Añadió que "desde el comienzo nos propusimos construir un modelo urbano para Renca. Primero actualizamos el plan regulador comunal y luego nos preguntamos cómo transformar esa visión en una capacidad real de gestión. Ahí entendimos que la planificación urbana, la inversión y la modernización municipal tenían que avanzar de manera coordinada".

Castro explicó que "desde 2020 iniciamos un rediseño profundo del funcionamiento de la DOM. Mientras muchas instituciones, terminada la pandemia, volvieron a esquemas tradicionales, en Renca aprovechamos ese momento para modernizar procesos, avanzar en digitalización, fortalecer el liderazgo técnico y construir una gestión más eficiente y predecible".

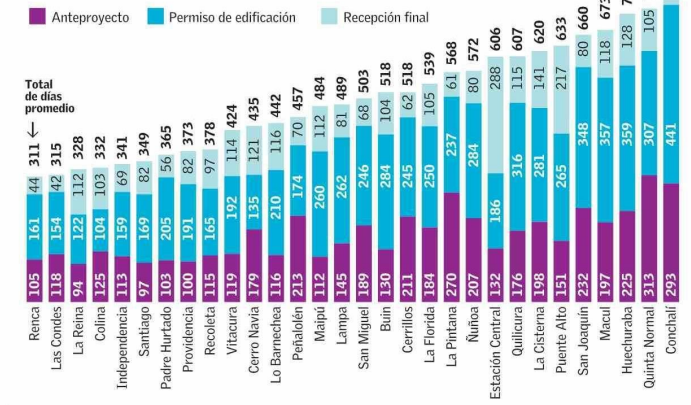
Asimismo, el edil destacó "la creación de la Agencia Local de Inversiones, en agosto de 2025, la primera del país, creada para coordinar, facilitar y orientar la inversión en la comuna, alineándola con los objetivos de desarrollo urbano y bienestar territorial de Renca".

En Las Condes —el segundo municipio mejor ranqueado—, su alcaldesa, Catalina San Martín, indicó que el resultado "refleja décadas de trabajo riguroso y profesionalismo de los funcionarios de nuestra Dirección de Obras Municipales. La próxima implementación de la tramitación 100% digital durante el segundo semestre de 2026, nos permitirá seguir avanzando en tiempos de respuesta más breves para los vecinos y proyectos de la comuna".

Conchalí y Quinta Normal, con desafíos

De acuerdo al estudio, las co-

Tiempo empleado en trámites inmobiliarios en la RM



Fuente: Ranking de Trámites Pro-Vivienda 2026, Colliers



Karina Delfino, alcaldesa de Quinta Normal.



René de la Vega, alcalde de Conchalí.



Yuri Rodríguez, presidente de la ADOM.

Presidente de las DOM defiende labor del sector

El presidente de la Asociación de Direcciones de Obras Municipales de Chile (ADOM), Yuri Rodríguez, defendió la labor de su rubro. Explicó que en el caso de las recepciones de obra intervienen organismos públicos como el Serviu y otros del ámbito de la salud, electricidad y servicios sanitarios. "Que tenemos que ver nosotros con esos días que se toman los servicios en presentar, responder observaciones y obtener las certificaciones", enfatizó. Indicó que desde 2025 está corriendo el plazo de la ley de agilización de permisos, que implica que una vez recibida la carpeta son 15 días de análisis con revisor independiente y 30 sin revisor. Luego de eso, si no hay pronunciamiento, opera el silencio administrativo negativo.

Rodríguez pidió profundizar el avance del DOM en Línea, proyecto que, según señaló, no contaría con un compromiso presupuestario del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

munas de Conchalí, con un promedio de 837 días, y Quinta Normal (725 días) son las más lentas en aprobar permisos para proyectos inmobiliarios.

El alcalde de Conchalí, René de la Vega (independiente), afirmó que la realidad "es mucho más compleja que un simple indicador de días de tramitación". Explicó que en esta comuna la DOM "ha asumido una posición

rigurosa y responsable" respecto del cumplimiento de las normativas, lo que "implica revisar con profundidad expedientes muchas veces altamente complejos".

De la Vega sostuvo que "muchas veces el debate público instala la idea de que los retrasos responden exclusivamente a una supuesta lentitud municipal, pero pocas veces se habla de la cali-

dad técnica de los expedientes ingresados". Añadió que existen casos donde inmobiliarias y equipos asesores presentan proyectos incompletos o con criterios urbanísticos que obligan a una revisión exhaustiva.

De todos modos, el alcalde de Conchalí afirmó que "hemos impulsado medidas orientadas a fortalecer la gestión interna, mejorar procesos administrativos, avanzar en digitalización y reforzar capacidades técnicas de revisión".

La municipalidad de Quinta Normal —que lidera Karina Delfino, PS— indicó que la DOM de la comuna no dispone de los mismos antecedentes señalados en el estudio de Colliers. Precisó que "el expediente que cuenta con el mayor tiempo de tramitación hasta su aprobación sumó un total de 378 días, mientras que el promedio anual de los 151 expedientes que obtuvieron permiso durante 2025 se sitúa en 142 días".

Quinta Normal señaló que "en materia de optimización de procesos, se encuentra vigente la Ley N° 21.718 sobre agilización de permisos de construcción. Esta normativa reduce de forma sustantiva los plazos de tramita-

ción mediante la implementación de declaraciones juradas para el inicio y término de obras, así como para la ejecución de obras auxiliares y exentas de permiso".

A nivel regional, Valparaíso y Coquimbo registran el menor tiempo de tramitación, con 317 días en ambos casos, para los tres permisos analizados.

Las otras regiones que más tardan —entre las 10 analizadas— son Los Lagos (472 días) y Biobío (437).

Para Jaime Ugarte las diferencias entre comunas más o menos eficientes en aprobar permisos, está en las capacidades de sus DOM y en la modernización de sus procesos. Planteó la necesidad de que se implemente un sistema público de métricas de desempeño de las DOM, con rendición periódica de cuentas y que se genere una plataforma nacional única de digitalización de trámites, entre otras mejoras.

