



Inmobiliarias valoran decreto que salvó de caducar a más de 300 permisos de construcción

Medida se publicó ayer en el Diario Oficial, a pocas horas del vencimiento de estas autorizaciones que no han iniciado obras por la debilidad del mercado.

MARCO GUTIÉRREZ V.

A solo mediodía de caducar estuvieron ayer más de 300 permisos de construcción vigentes que no han iniciado obras, que involucran —según estimaciones de la industria— casi 70.000 viviendas en todo el país. Esto porque faltaba la publicación en el Diario Oficial del decreto que extendía su vigencia, lo cual ocurrió recién pasado el mediodía de ayer, lo que fue celebrado en la industria inmobiliaria, que pedía esta medida desde hace meses.

El pasado 27 de septiembre, la Contraloría General de la República tomó razón del Decreto 33 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que extiende por 18 meses la vigencia de estos permisos de edificación, es decir, tienen plazo para comenzar las faenas hasta abril de 2026, cuando otra administración gobierne en Chile.

Si los titulares de esos permisos perdían esas autorizaciones debían iniciar nuevas tramitaciones ante las direcciones de obras municipales (DOM) para levantar proyectos en sus terrenos. En muchos casos enfrentarían condiciones menos ventajosas que en los documentos aprobados previamente y que, en general, no han podido ejecutar por la debilidad del mercado.

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 periodo de tres años para iniciar obras.

Reacciones

El ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, sostuvo que la decisión es parte de un paquete de medidas que el Gobierno ha adoptado para dinamizar el sector de la construcción y apoyar los desafíos



El Minvu señaló que la medida está destinada a salvaguardar más de 50.000 viviendas que cuentan con autorizaciones, pero que aún no inician obras.

que enfrenta el país en materia habitacional. “Para avanzar en el Plan de Emergencia Habitacional, los procesos de reconstrucción y desarrollo de mejores ciudades necesitamos a las empresas. Sabemos que muchas de ellas enfrentan problemas económicos y acceso al crédito que han impedido que ejecuten su cartera de proyectos”, indicó.

El Minvu señaló que la medida salvaguarda más de 50.000 viviendas que cuentan con autorizaciones, pero que aún no inician obras.

Slaven Razmilic, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), comentó que “es una medida relevante, en tanto permite programar futuras inversiones con menos incertidumbre, ya que los permisos están aprobados, evitando incurrir en plazos excesivos o eventuales cambios de criterio y exigencias adicionales. Como los plazos de otorgamiento se han alargado y las condi-

ciones en general son peores, la posibilidad de contar con una cartera de proyectos ya aprobados es algo muy valioso”.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, indicó que la medida favorece de forma directa al menos a 328

INVENTARIO
Cerca de 105.000
unidades suma el stock
de viviendas sin poder
venderse en el país.

permisos, equivalentes a 57.000 viviendas, que venían el 30 de septiembre, así como a 11.000 viviendas adicionales cuyos permisos caducan durante el cuarto trimestre de 2024. “Esta extensión evita realizar nuevas solicitudes ante las DOM con todo lo que eso significa. Es decir, quedan en condiciones de iniciarse obras de manera inmediata”, destacó.

Un informe del abogado Rodrigo Andreucci, socio de Andreucci y Torrejón, experto en las áreas inmobiliaria y banca, había cifrado en más de 88.000 las viviendas asociadas a permisos de construcción en peligro de caducar, y en US\$ 63 millo-

nes los pagos de derechos municipales realizados por las iniciativas.

Sobrestock

Echavarría afirmó que el sector espera iniciar las obras en los próximos 18 meses, plazo extra otorgado en el decreto. “Para que ello ocurra es indispensable que se dinamice la venta del stock de 105.000 viviendas disponibles. Estos permisos constituyen la posibilidad de comenzar con nuevos desarrollos en el corto plazo, impactando de forma decidida en el empleo y reactivación”, sostuvo.

Razmilic estimó que “el inicio de obras en estos proyectos dependerá finalmente del dinamismo de las ventas y sus proyecciones futuras, pero, ciertamente, el evitar un nuevo proceso de tramitación es positivo”. Añadió que la reactivación de las ventas está ligada a la situación del mercado laboral, mejoras en las condiciones de financiamiento y mecanismos que apuntalen la demanda.