

REVELÓ ESTUDIO DE LA UNIVERSIDAD DE TALCA

# Proyectos inmobiliarios tardan 68 meses debido a la permisología

**Investigador Armando Durán advirtió que el gran número de trámites está desincentivando la inversión.** Sostuvo que los organismos públicos tardan un excesivo tiempo en tramitar las autorizaciones.

**ROBERTO FERNÁNDEZ RUIZ**  
 robertoferandez@ladiscusion.cl  
 FOTOS: MAURICIO ULLOA GANZ

**U**n proyecto inmobiliario, desde el estudio de mercado hasta la recepción de las obras, tarda en promedio de 68 meses en recuperar su inversión. Esta fue una de las conclusiones emanadas desde el estudio "Ingresos de proyectos inmobiliarios presentados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)", desarrollado por el académico de la Universidad de Talca, Armando Durán Bustamante.

El docente explicó que el factor de la permisología existente no facilita la concreción de estos proyectos. "De esos 68 meses, 58 corresponden a trámites administrativos y técnicos, antes y después del desarrollo de las obras, lo que refleja la realidad de la permisología en Chile", explicó.

En este sentido, el académico indicó que a principios de este año el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) informó sobre una caída en los permisos de obras para viviendas, las que registrando la cifra más baja de los últimos 30 años.

Durán alertó que, esto ha contribuido a que, en los últimos cinco años, ha disminuido el número de proyectos de construcción presentados al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). El 2019 hubo 178, mientras que 2023 fueron solo 103 las iniciativas presentadas.

Según el estudio, en la región de Ñuble, durante 2023 se ingresaron al SEIA un total de cuatro proyectos inmobiliarios, que representan una inversión total de US\$ 104,1 millones; en tanto, se aprobaron un total de tres proyectos, que suman una inversión de US\$35,0 millones.

**58**

meses, en promedio, corresponden a trámites administrativos y técnicos de un proyecto inmobiliario, antes y después del desarrollo de las obras; mientras que la construcción propiamente tal representa unos 10 meses, en promedio, según el estudio.



En Ñuble, durante 2023 se aprobaron solo tres proyectos inmobiliarios en el SEIA.

## Reducir trámites

El experto precisó que, pese a algunas modificaciones que recientemente se hicieron en el Sistema de Evaluación e Impacto Ambiental (SEIA) en la tramitación de proyectos inmobiliarios, este es "ineficaz, porque los organismos públicos tardan un excesivo tiempo en tramitar las autorizaciones y, en el caso de contar con los permisos para desarrollar proyectos inmobiliarios, finalmente no se puede realizar el inicio de obras por nuevas exigencias no contempladas en los estudios".

De acuerdo con Durán, esta caída "va de la mano con la información que entregó el gremio inmobiliario, representado por la Cámara Chilena de la Construcción, donde se pronosticó que, alrededor de 140 mil empleos no se crearían el 2024 por esta razón".

Al respecto, indicó que el estudio incluyó una serie de entrevistas a inversionistas inmobiliarios, quienes insistieron en la necesidad de

acelerar y agrupar a la gran cantidad de permisos en "una unidad u organismo como el de Ventanilla Única, que consiste en reducir las innumerables fases de los trámites, por una sola solicitud que resuelva las exigencias administrativas y baje los tiempos de espera, para poder hacer más expedita la inversión en esta área".

"Hoy los proyectos de arquitectura e ingeniería requieren como mínimo la revisión de las empresas sanitarias, electricidad, Serviu, Vialidad (MOP), Municipalidad, Dirección de Obras Hidráulicas, Seremi de Vivienda y Urbanismo y Seremi de Agricultura. Son más de 10 instituciones solo en los proyectos mencionados", detalló el académico.

Para finalizar, el académico de la U'Talca, indicó que se hace necesario que "el Congreso avance con el proyecto de ley sobre permisología, y así, garantizar que en Chile se continúe trabajando en la senda de la equidad social".