

A junio, las DOM visaron solo 62 de estos documentos: Permisos de edificación para viviendas caen 25% en la RM y crece demora en aprobaciones

MARCO GUTIÉRREZ V.

La caída en las ventas de propiedades en medio de una economía débil, el alto *stock* de proyectos habitacionales que aún no se colocan y la falta de financiamiento para nuevas inversiones. Esos son algunos de los factores que explican la fuerte baja en los permisos de edificación para vivienda aprobados en la Región Metropolitana durante este año.

En el primer semestre de 2024, en la capital se visaron 62 permisos de edificación para departamentos y casas, lo que representó una caída de 8,8% respecto de julio-diciembre de 2023 y un fuerte descenso de 25% en comparación a la primera mitad del año pasado.

Así lo revela un análisis de GPS Property que analiza los conjuntos de viviendas en la RM y la superficie habitable, excluyendo los espacios comunes en el caso de departamentos.

Las viviendas totales aprobadas en los permisos de edificación sumaron 8.512 unidades a junio, cantidad 21% inferior a la de hace un año. Esa contracción obedece a la merma de 28,5% en el volumen de departamentos.

Las razones

Nicolás Abarca, analista sénior de Estudios de GPS Property, explica que esos resultados, son “un reflejo del menor dinamismo y proyecciones de la industria inmobiliaria. Los desarrolladores están enfocados en los proyectos que actualmente están comercializando, edificios con bajos niveles de venta *ad portas* de llegar a recepción final y, por otro lado, un alto *stock* de unidades terminadas”.

Agrega que varias empresas poseen terrenos con permisos de edificación aprobados, por lo que el foco de las compañías está en sus iniciativas actuales más que en el inicio de desarrollos.

Otro factor, sostiene, es que “las condiciones de financiamiento siguen bastante desafiantes para el inicio de nuevas obras”. Esto, debido a que existen requerimientos de los bancos para las inmobiliarias, como es el contar con un alto porcentaje de viviendas prometidas para luego otorgarles créditos.

“Probablemente vamos a seguir con un bajo dinamismo en comercialización de terrenos pa-

Baja demanda, altos *stocks* de unidades terminadas y trabas en financiamiento, frenan la actividad. Los municipios se están tardando entre ocho y 10 meses en autorizar estos trámites.

Número de permisos de edificación aprobados

	1S-2022	2S-2022	1S-2023	2S-2023	1S-2024
Departamentos	110	131	54	42	40
Casas	30	32	29	26	22
Total	140	163	83	68	62

Cantidad de viviendas aprobadas

Unidades	1S-2022	2S-2022	1S-2023	2S-2023	1S-2024
Departamentos	22.178	22.336	9.057	9.011	6.480
Casas	1.787	2.343	1.774	1.819	2.032
Total	23.965	24.679	10.831	10.830	8.512

Fuente: GPS Property

EL MERCURIO

ra nuevos desarrollos y una proyección a la baja en aprobación de nuevos permisos de edificación, a menos que existan cambios relevantes en la industria, en financiamiento y venta”, añade Abarca.

Tiempos empeoran

GPS Property también analizó los días que demoraron las direcciones de obras municipales (DOM) en aprobar los permisos de edificación. En el caso de los departamentos, el promedio de la RM en el primer semestre fue de 261 días, un incremento de 41% anual. En casas, en tanto, el plazo se situó en una media de 239 días, 33,5% más que en enero-junio de 2023.

Abarca explica que el plazo legal para que las DOM aprueben un permiso de edificación es de 30 días —artículo 1.4.10 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones—, lo que puede disminuir a la mitad si la solicitud cuenta con el informe favorable de un revisor independiente.

Bajo ese escenario, los datos del informe son alarmantes respecto del tiempo que están tardando este año ciertas comunas en visar los permisos. En departamentos, Macul, Huechuraba y Colina lideran con los mayores

tiempos, registrando 602, 569, y 296 días, respectivamente. En contraste, Renca y Las Condes presentan los menores plazos, con 39 y 80 días.

En el segmento de casas, Colina registró el plazo más prolongado, con 502 días para dar visto bueno a las solicitudes. En tanto, La Pintana registró el menor lapso, con solo 61 días.

“El aumento significativo de plazos vino con la pandemia y el ‘relajo’ por parte de las DOM en el cumplimiento de los tiempos. Hoy un permiso de edificación se está demorando en promedio entre ocho a 10 meses”, indica Abarca.

Los tamaños

En la primera mitad de 2024, el tamaño promedio de los departamentos registrados en los permisos de edificación fue de 53,8 metros cuadrados, superior a los 48,8 m² de hace un año. Este avance se debe al impacto de los permisos de edificación aprobados en comunas donde existen productos de mayor envergadura, destacando las del sector oriente, explican en GPS.

Por ejemplo, Vitacura visó departamentos con una superficie promedio de 93,9 m² en 2022, mientras que este año registra un permiso aprobado con unidades de 97,8 m².

