

EDITORIAL

Permisología y freno a la construcción

Urge abordar esta problemática en los diferentes niveles de la administración pública, sobre todo si el actual gobierno ha puesto entre sus prioridades la reducción del déficit habitacional, pues la demora en

la ejecución de estos proyectos no solo retrasa la entrega de la casa propia a miles de familias y aleja el cumplimiento la meta gubernamental, sino que también amenaza la viabilidad económica de las empresas y, en consecuencia, la fuente laboral de muchos trabajadores que participan en toda la cadena de valor.

Un proyecto inmobiliario, desde el estudio de mercado hasta la recepción de las obras, tarda en promedio 68 meses en recuperar su inversión.

Esta fue una de las principales conclusiones del estudio "Ingresos de proyectos inmobiliarios presentados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)", desarrollado por la Universidad de Talca.

Allí se constata que la llamada "permisología" 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 constituye un claro desincentivo a la inversión. De hecho, 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.

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

Entre los expertos hay coincidencia en que las modificaciones que recientemente se hicieron al Sistema de Evaluación e Impacto Ambiental (SEIA) para la tramitación de proyectos inmobiliarios, han sido ineficaces, ya que los organismos públicos se siguen tomando un excesivo tiempo para tramitar las autorizaciones. Según estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción, alrededor de 140 mil empleos no se crearían el 2024 por esta razón.

El mismo gremio, al igual que inversionistas inmobiliarios, ha planteado algunas ideas de solución, entre ellas la

posibilidad de agrupar la gran cantidad de permisos en una "ventanilla única" que ayudaría a reducir las innumerables fases de la tramitación administrativa y baje los tiempos de espera.

Hoy, por ejemplo, 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, no siempre conectadas entre sí, las que deben visar un proyecto.

En materia de permisos de edificación que otorgan las municipalidades, la situación no es muy distinta. Actualmente, toman, en promedio, siete meses y una recepción definitiva, en promedio, dos meses.

De acuerdo al último informe de la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad, hay un proceso duplicado entre lo digital, que se hace en la primera parte de los trámites en las direcciones de obras y luego uno presencial con carpetas físicas. La entidad sugiere avanzar hacia un proceso de digitalización total, a fin de ganar en eficiencia y permitir un control sobre los tiempos de revisión.

Urge abordar esta problemática en los diferentes niveles de la administración pública, sobre todo si el actual gobierno ha puesto entre sus prioridades la reducción del déficit habitacional, pues la demora en la ejecución de estos proyectos no solo retrasa la entrega de la casa propia a miles de familias y aleja el cumplimiento la meta gubernamental, sino que también amenaza la viabilidad económica de las empresas y, en consecuencia, la fuente laboral de muchos trabajadores que participan en toda la cadena de valor.