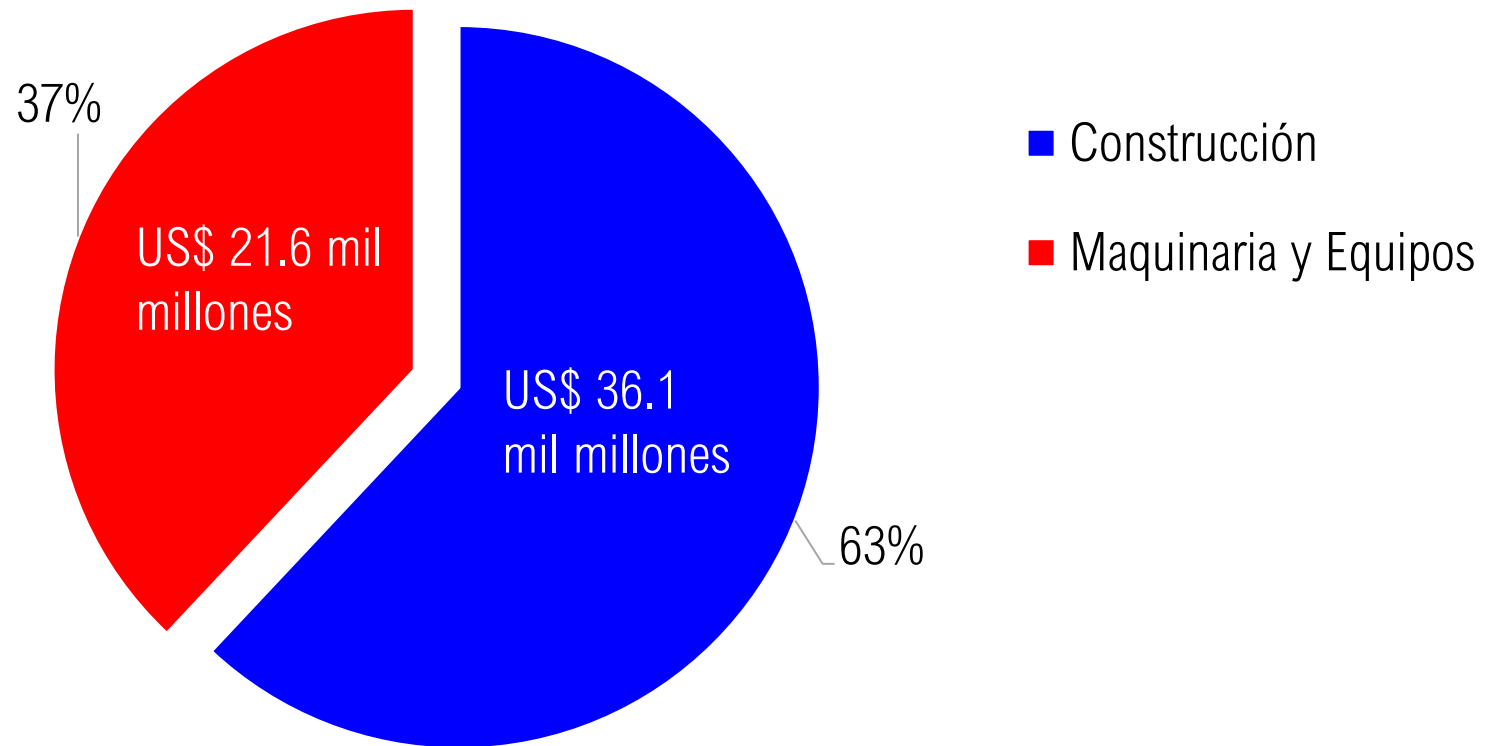


PROYECTO DE LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

DICIEMBRE 2024

Distribución de la inversión total de la economía (2023)
(Construcción vs maquinarias y equipos)

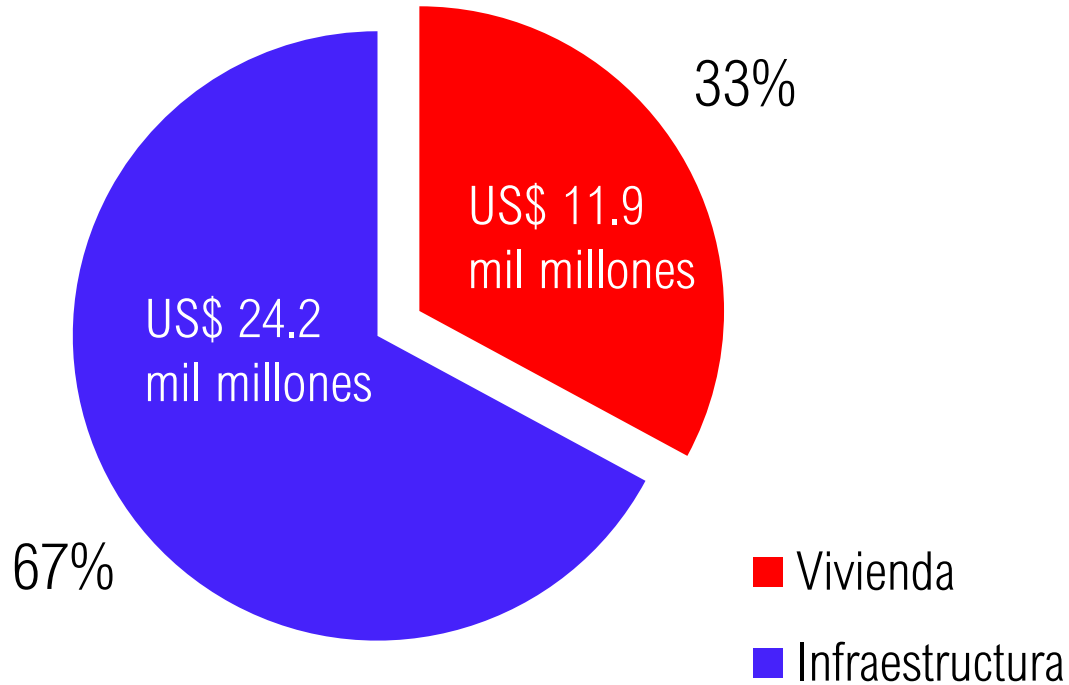


Nota: Como referencia, la inversión real total fue de US\$ 57.8 mil millones en 2023.

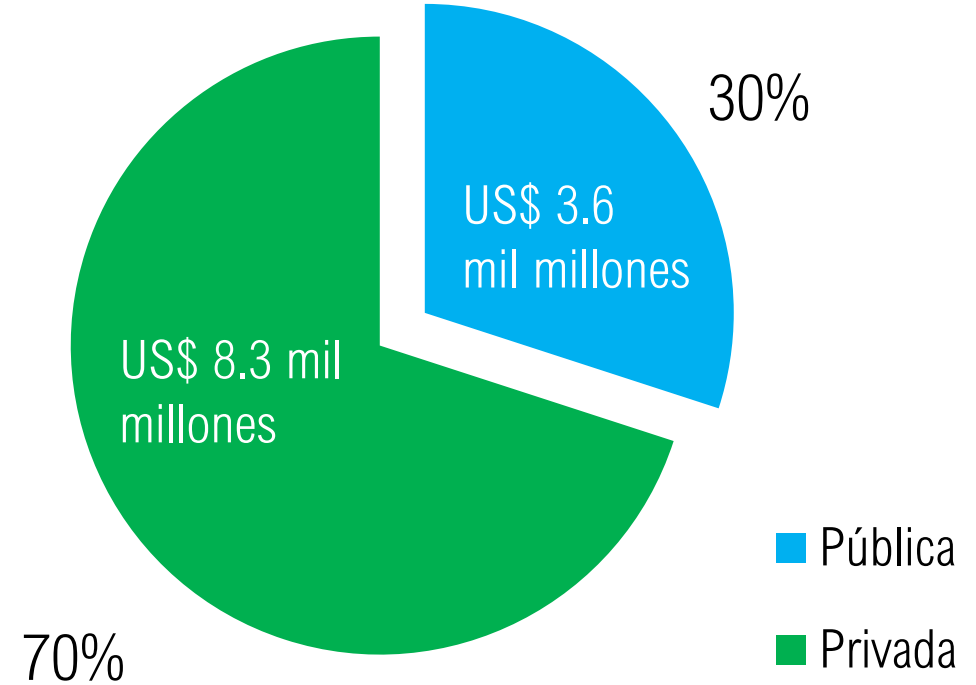
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

CARACTERIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Distribución de la inversión de la construcción en sus subcomponentes vivienda e infraestructura (2023)



Distribución de la inversión en vivienda pública vs privada (2023)



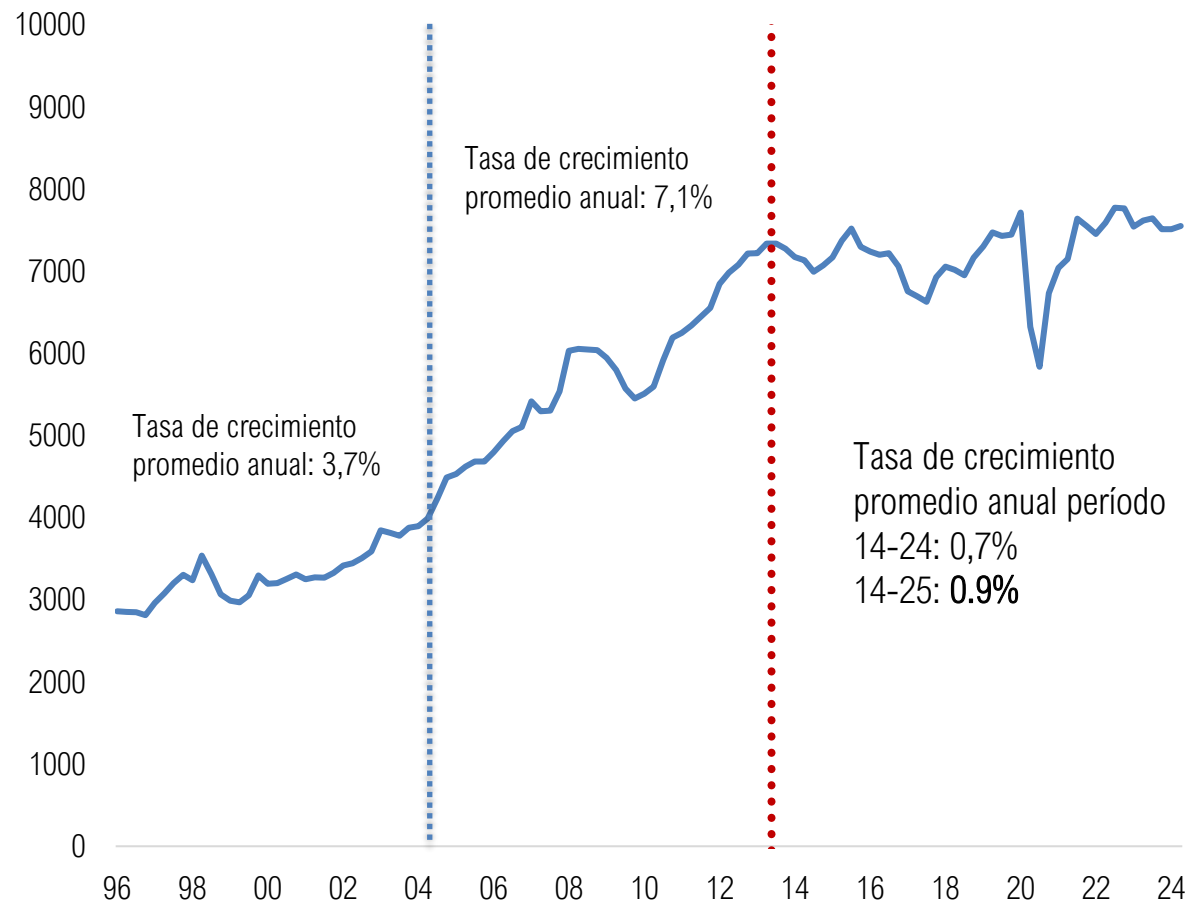
Nota: Como referencia, la inversión real en construcción fue de US\$ 36.1 mil millones en 2023.
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción y Banco Central de Chile.

EVOLUCIÓN **INVERSIÓN PAÍS**

La inversión ha experimentado una desaceleración significativa en la última década. En diciembre de 2012 la inversión total alcanzó 28,5% del PIB, y en junio de 2024, llegó a 23%. En construcción, en tanto, la participación pasó desde un 17,3% a un 14,6% del PIB.

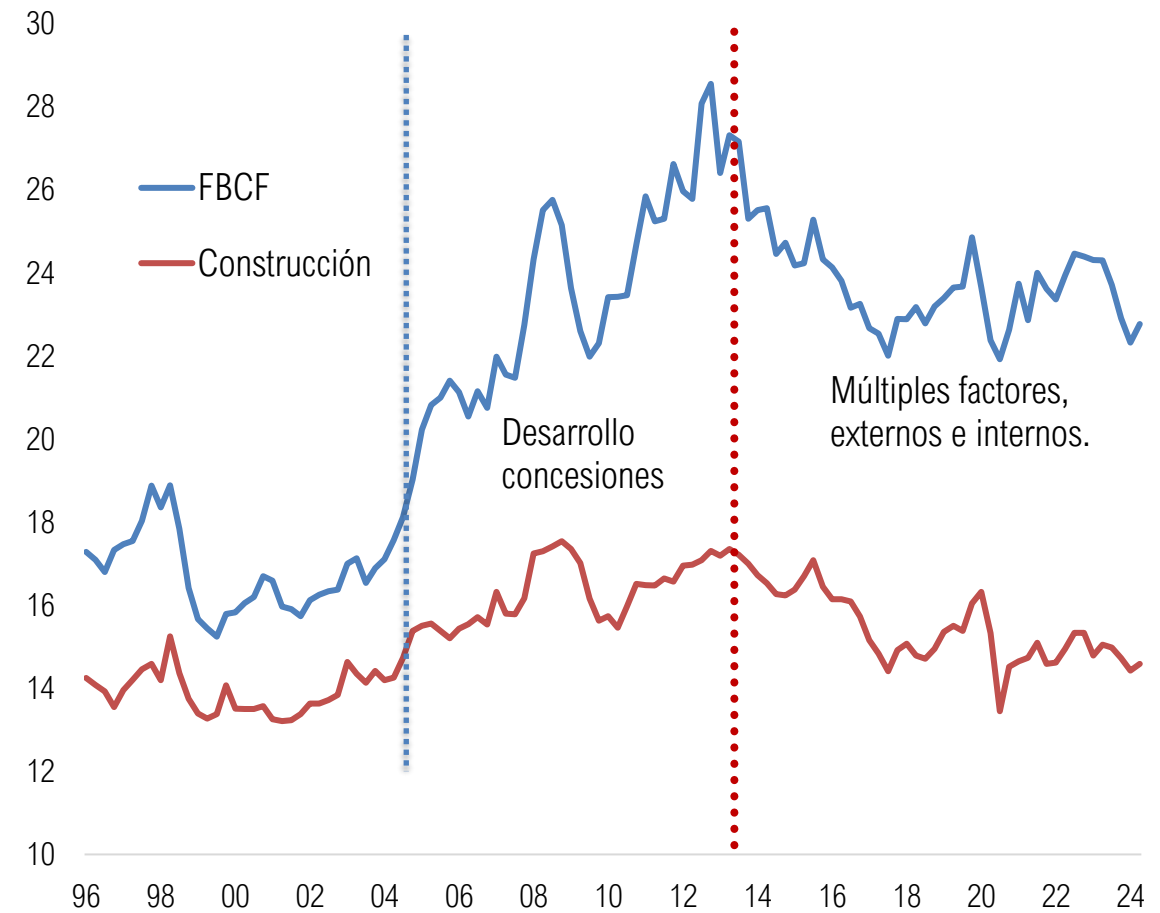
Inversión en Construcción

(Miles de millones de pesos)

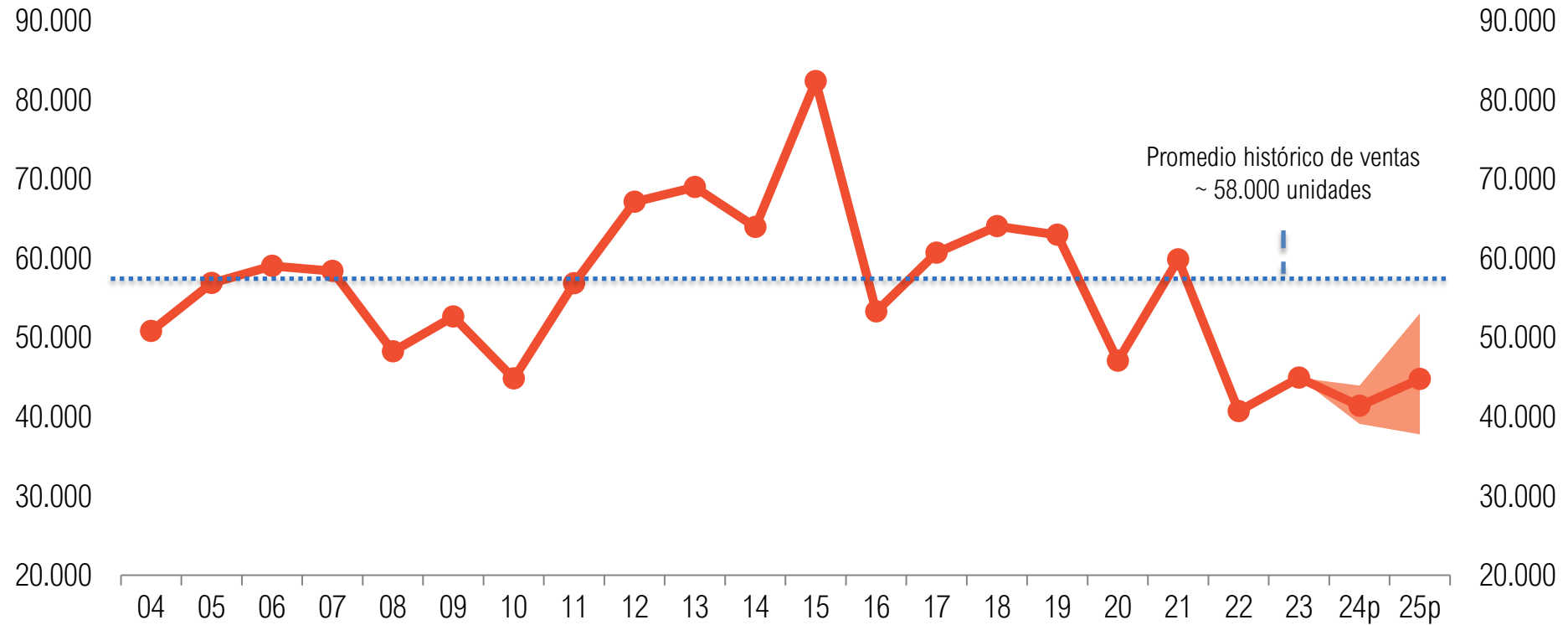


Inversión Total (FBCF) y en Construcción

(Porcentaje del PIB total)



Venta de viviendas y proyecciones

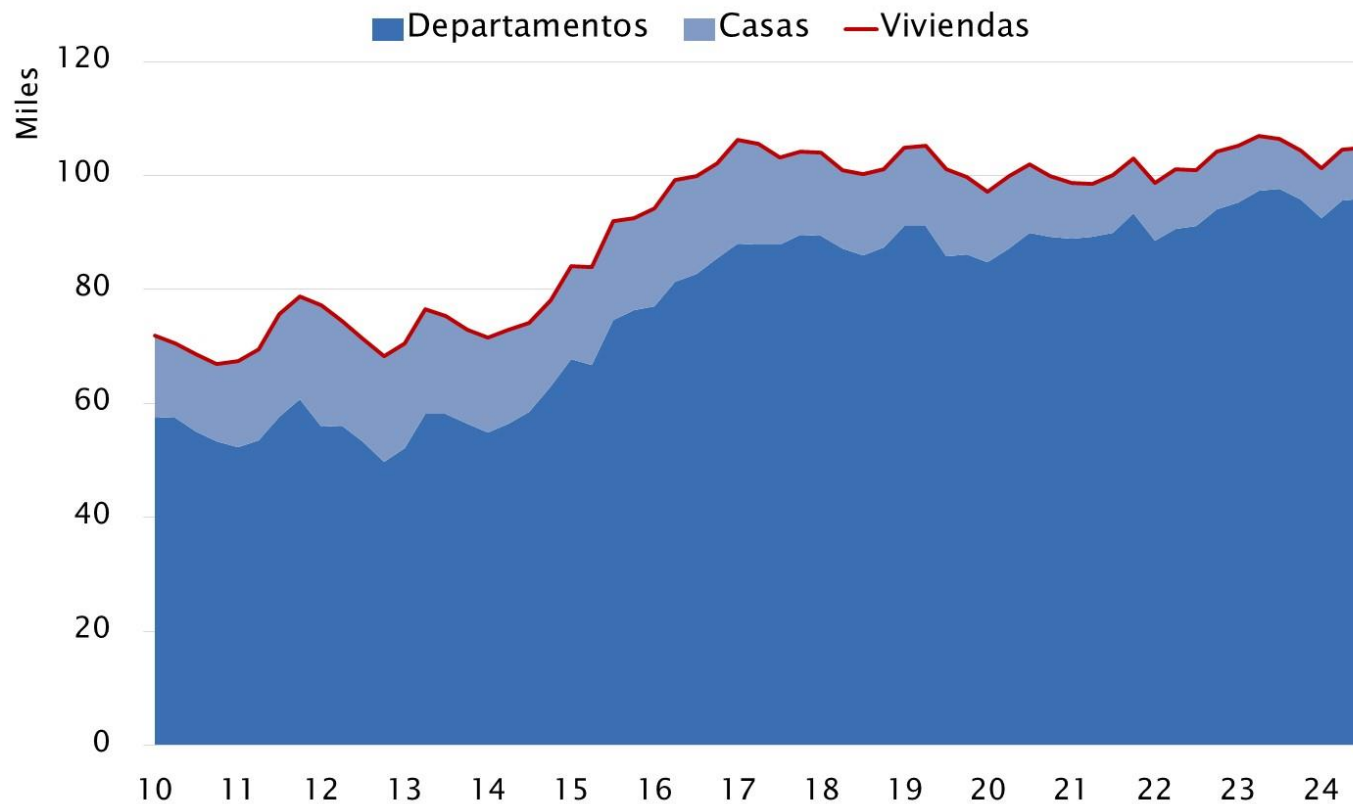


Fuente: CChC.

Tras una modesta recuperación durante 2023 (10%), se proyectan pocos cambios en las ventas de viviendas para 2024 y 2025, aunque de signo contrario. Mientras que **en 2024 las ventas caerían 8%**, **en 2025 aumentarían 8%** (con sesgo a la baja). Factores como las altas tasas de interés y la incertidumbre económica-laboral seguirían limitando la capacidad de acceso a viviendas en propiedad en el mediano plazo.

Oferta de viviendas (Miles de viviendas)

La oferta de departamentos alcanzó un récord histórico de 97.000 unidades disponibles en 2023 y, tras un ajuste a la baja al inicio del año en curso, se mantiene cercana a ese máximo. Mientras que la oferta de casas nuevas viene ajustándose a la baja desde 2020. En ambos casos, el ingreso de oferta nueva sigue debilitado por las restricciones que enfrentan las empresas inmobiliarias.

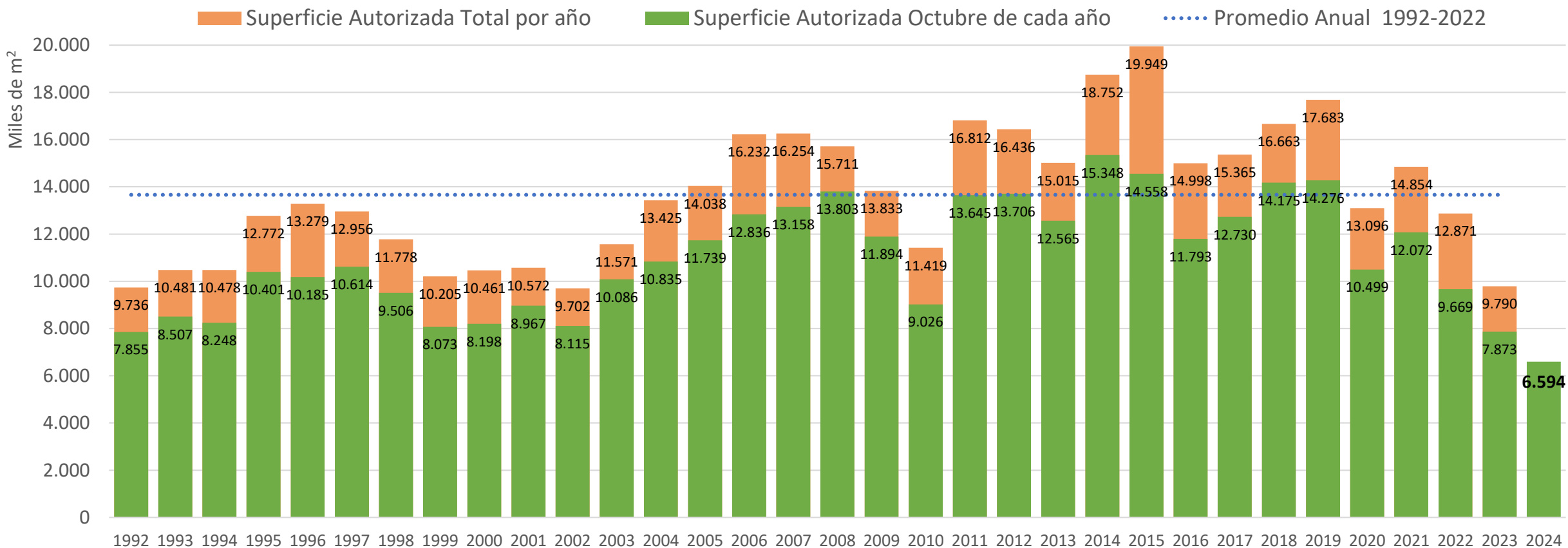


Oferta viviendas nuevas		
	Unidades 2024 *	% anual 2024 *
Deptos.	96.049	-1,6%
Casas	8.829	0,1%
Viviendas	104.877	-1,5%

* Al tercer trimestre

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

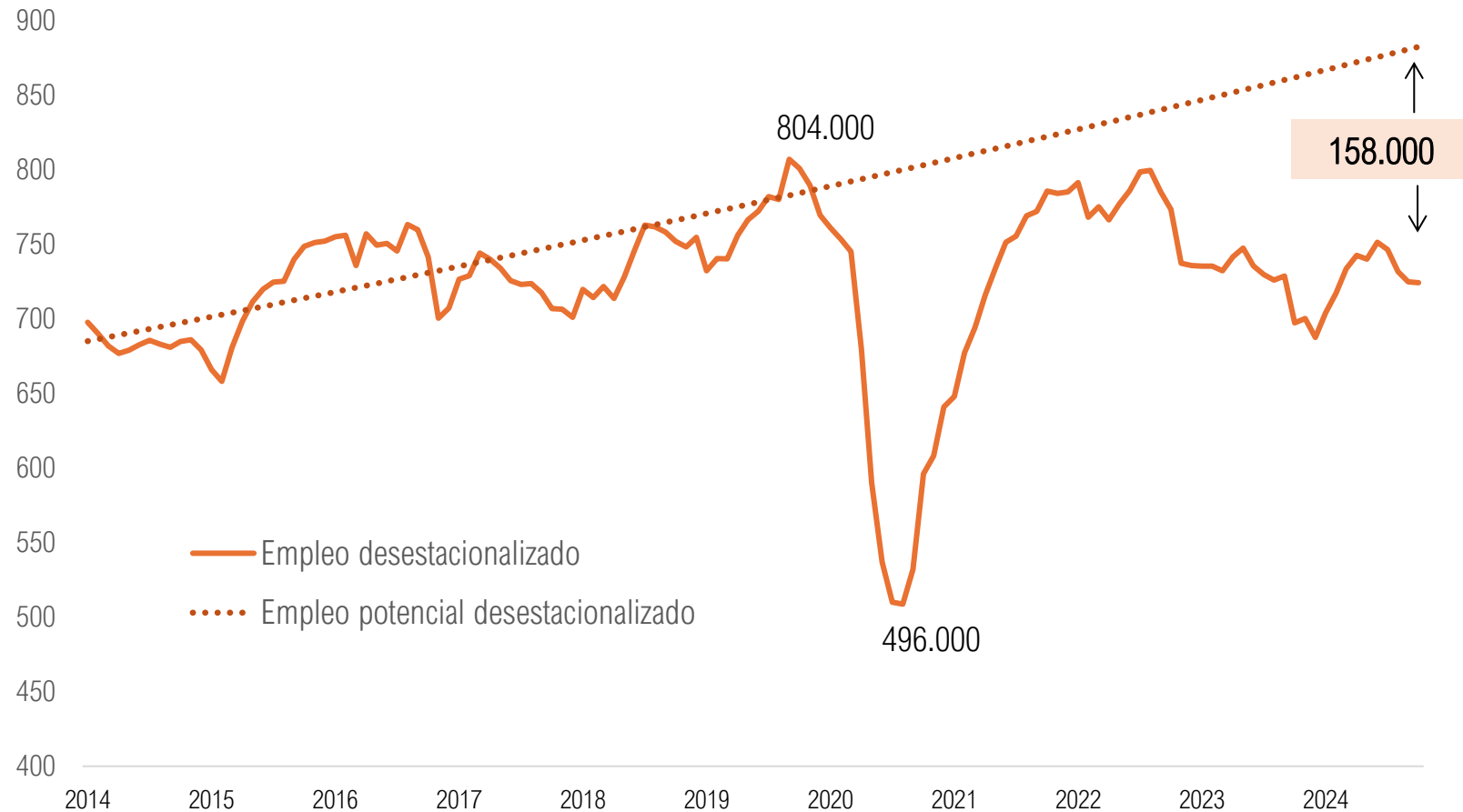
Evolución Superficie Autorizada Total País (Miles de m²)



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En 2023 la superficie acumulada para obras nuevas experimentó una caída anual de 24%. En tanto, hasta octubre de 2024 se observaba un retroceso de 16,2% respecto de igual período de 2023, la cifra de superficie autorizada más baja en 32 años y 40,6% bajo el promedio histórico.

EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: CChC en base a estadísticas del INE.

En octubre el número de ocupados llegó a 716.000 trabajadores, un crecimiento anual de 3,7%. Con esto, **se mantiene la brecha potencial de 158.000 empleos**. Pese a mejores expectativas para 2025 en infraestructura privada, resulta fundamental la recuperación de la actividad inmobiliaria, altamente intensiva en mano de obra.

PERMISOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

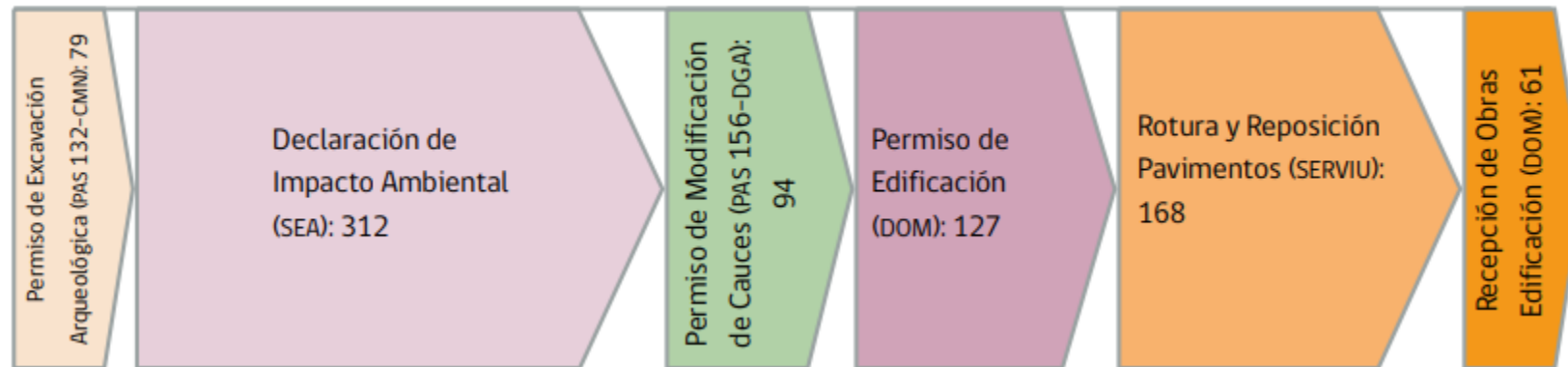
La CNEP (2019) catastraba **más de 400 permisos distintos, otorgados por 53 instituciones públicas**, que podrían ser necesarios para desarrollar un proyecto de construcción. En un **proyecto de edificación residencial identificaba 133 permisos**.

En ese mismo informe la CNEP estimaba que un proyecto tipo inmobiliario tenía una tramitación efectiva (más allá de los plazos legales) de **841 días (2 años 4 meses, con DIA)** y **1.380 días (3 años 10 meses con EIA)**.

En nuestra opinión esos plazos son bastante optimistas en 2024 dado que considerando solo las diferentes etapas de los permisos edificación el estudio realizado por la ADI y TOC-TOC detectaron un plazo promedio de **815 días** en las comunas de la RM.

Solo esto último asumiendo ciertos traslapes podría agregar al menos 1,5 años más llevando un **promedio razonable a los 3,5 años (con DIA)** y **5 años (con EIA)**.

Figura 3.2. Ruta de permisos priorizados, proyecto inmobiliario en zona urbana.



Fuente: CNEP (2019)

¿CÓMO IMPACTA LA “PERMISOLOGÍA” EN ESTE CONTEXTO?

- Retrasos en la obtención de autorizaciones, con su impacto en el financiamiento
- Aumento de costos no previsible y encarecimiento del crédito
- Incertidumbre en los plazos de tramitación
- Retraso en el inicio de obras
- Riesgo de incumplimiento de promesas de compraventa y extensión de compromisos financieros
- Retrasos en la recepción de las obras

PRINCIPALES NUDOS

Permisos de construcción
(DOM)



Ley 21.718 sobre agilización de permisos de construcción

Hallazgos arqueológicos
(CMN)



Proyecto de ley sobre patrimonio cultural (en trámite)

Modificaciones de cauce
(DGA)



Proyecto de ley marco de autorizaciones sectoriales (en trámite)

Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)



Pendiente. A futuro: proyecto de ley complementario a Ley 21.718

PROPUESTAS

A. RESPECTO DE LA LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES:

1. **Otorgar mayor aplicación a las Técnicas Habilitantes Alternativas (THA):** que la regla general sea la aplicación de las THA, debiendo cada servicio justificar la exigencia de permisos en base al riesgo asociado.
2. **Incluir el principio de costo-efectividad:** priorización de aquellas medidas que, siendo eficaces para el resguardo del objeto de protección de las autorizaciones, sean las que representen menores costos económicos, ambientales y sociales.
3. **Sanciones:** sustituir las sanciones en dinero a funcionarios (incentivo al rechazo) por la incorporación del cumplimiento de plazos como indicador en los PMG y convenios de desempeño (a nivel legal).
Sumando también mayor transparencia y reportabilidad

PROPUESTAS

A. RESPECTO DE LA LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES:

4. Monitorear y fiscalizar de mejor manera el cumplimiento de los plazos

- i. Transparentar y facilitar el **acceso a datos abiertos, descargables (de manera agregada)** y en tiempo real, sobre los plazos de proyectos y servicios que operen mediante la plataforma SUPER
- ii. Órganos con mayores retrasos: establecer la obligación de que la autoridad respectiva dé cuenta de los retrasos y propuestas de solución ante el Congreso o una instancia similar de reportabilidad

PROPUESTAS

A. RESPECTO DE LA LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES

5. Perfeccionar la priorización de proyectos y tramitación ágil:

- i. Considerar las mismas causales de priorización en materia ambiental y sectorial, y un procedimiento único.
- ii. Extender la reducción de plazos por priorización a las autorizaciones municipales
- iii. Precisar la redacción de las causales de priorización, a fin de otorgar mayor claridad respecto de su alcance
- iv. Eliminar la necesidad de concurso público
- v. Reconocer la atribución presidencial a priorizar, por medio de un mecanismo simple, flexible y transparente.
- vi. Ampliar los beneficios de ser priorizado: calendarización de todas las autorizaciones sectoriales asociadas al proyecto

PROPUESTAS

A. RESPECTO DE LA LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES

6. Perfeccionar la institucionalidad que contempla el proyecto

- Se estima necesaria la existencia de un **órgano autónomo, de carácter técnico y especializado**, como el contemplado en el proyecto de ley original.
- En cualquier caso, es necesario reforzar algunos aspectos de la figura propuesta:
 - i. Establecer el deber de los servicios a responder oportunamente los requerimientos realizados por la Oficina y consecuencias ante su incumplimiento.
 - ii. Contemplar el deber de informar ante la CGR y/o el Congreso, los órganos con retrasos importantes o prácticas improcedentes
 - iii. Otorgarle la rectoría técnica del Sistema para la Regulación y Evaluación Sectorial

PROPUESTAS

A. RESPECTO DE LA LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES

7. Agilizar la implementación de la nueva ley

- Considerar en las disposiciones transitorias, la posibilidad de **aplicar THA de manera inmediata**, desde la publicación de la ley, para el caso de autorizaciones de menor riesgo. Ej. Ley 21.718 sobre agilización de permisos de construcción.
- Reducir los plazos contemplados para la clasificación de autorizaciones y dictación de reglamentos

8. **Limitar las exclusiones a la aplicación de la LMAS:** considerar las exclusiones por riesgo del permiso, más que por órgano. Ej. Aplicar LMAS a autorizaciones otorgadas por DIRECTEMAR que no impliquen riesgo para la seguridad nacional.

PRINCIPALES NUDOS

Permisos de construcción
(DOM)



Ley 21.718 sobre agilización de permisos de construcción

Hallazgos arqueológicos
(CMN)



Proyecto de ley sobre patrimonio cultural (en trámite)

Modificaciones de cauce
(DGA)



Proyecto de ley marco de autorizaciones sectoriales (en trámite)

Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV)



Pendiente. A futuro: proyecto de ley complementario a Ley 21.718

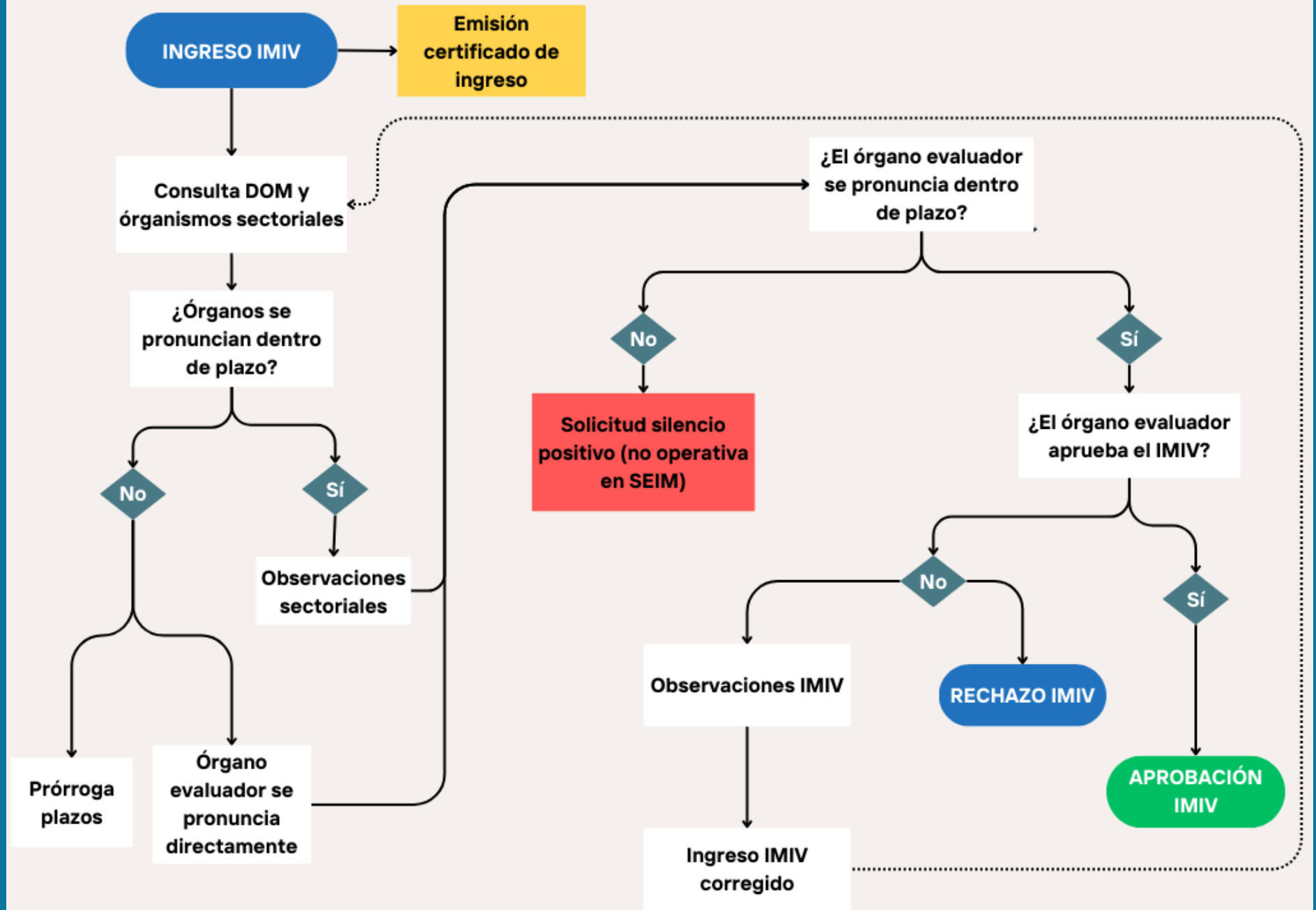
INFORMES DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL (IMIV)

- Exigencia vigente desde noviembre 2021 (Ley de Aportes al Espacio Público)
- Implica la ejecución de medidas de mitigación en el transporte público y privado
- Tramitación: plataforma electrónica SEIM
- IMIV básicos otorgados a nivel municipal (Director de Tránsito y Transporte Público). IMIV intermedios y mayores otorgados por SEREMITT.
- Su aprobación es requisito para obtener el permiso de construcción

INFORMES DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL (IMIV)

- Problemas
 - Su aprobación está tomando entre 6-8 meses aprox. impidiendo en el intertanto obtener el permiso de construcción.
 - Se requiere coordinar la aprobación de las medidas exigidas por distintos órganos (DOM, SEREMITT, UOCT, Dirección de Vialidad MOP, Serviu, etc.).
 - Se exigen medidas que tienden a hacerse cargo de un déficit histórico en la infraestructura de movilidad, en contra de lo expresamente dispuesto en la ley.
 - La ley establece el silencio positivo, pero no se puede solicitar por la plataforma SEIM.

INFORME DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL (IMIV)



PROPUESTAS

B. RESPECTO DE LOS IMIV EN ESPECÍFICO:

- Impulsar reformas puntuales en el PdL que corregirá la Ley 21.718: Permitir obtener el permiso de construcción con el comprobante de ingreso del IMIV.
- Considerar aspectos generales de la tramitación, en las reformas sectoriales que contempla la LMAS (Título VIII).
 - La LMAS actualmente no considera los IMIV dentro de las autorizaciones sectoriales modificadas directamente.
 - Algunos puntos a perfeccionar: prórrogas de plazo injustificadas por parte del órgano evaluador, uniformidad de las medidas exigidas, aplicación del silencio administrativo, entre otros.

PROYECTO DE LEY MARCO DE AUTORIZACIONES SECTORIALES IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIO

DICIEMBRE 2024