



ESTUDIO DE INGRESOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
PRESENTADOS EN SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (SEIA)

ANTECEDENTES DE LOS PROBLEMAS DE INVERSIÓN AMBITO INMOBILIARIO

En este 2024 se discute en forma repetitiva como fomentar el desarrollo de inversiones como condición para impulsar el crecimiento económico. El presidente de la República solicitó a la Comisión Nacional de Evaluación y Productividad llevar a cabo una revisión y análisis de los permisos sectoriales claves para el desarrollo de proyectos de inversión en Chile, con el objetivo de proponer mejoras que permitieran avanzar hacia una conciliación efectiva de estos dos objetivos.

Si bien se identificaron 439 trámites que afectan el proceso de inversión, existe un conjunto de 309 permisos sectoriales, de los cuales requieren como mínimo que 16 instituciones de cada región para autorizar el desarrollo de un proyecto de inversión, como es el caso de los inmobiliarios. Sin embargo, el problema radica que deben estar aprobados por la totalidad ellos antes de ser presentados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Se han producido algunos cambios como lo señalado en el Decreto Supremo N° 30/2023, publicado en el Diario Oficial del 01/02/2024, donde se modificó el SEIA, en términos de que ahora las Declaraciones tendrán Planes de Seguimiento de Variables Ambientales, los que se contemplaban para los Estudios,.

Este decreto establece que la Resolución de Calificación Ambiental de una Declaración o Estudio de Impacto Ambiental, podrá ser revisada por el Servicio, excepcionalmente, de oficio o a petición del titular, del directamente afectado o de la misma Superintendencia del Medio Ambiente (SMA)

En lo que se refiere a inversión, considerando la cantidad de permisos sectoriales, se suma los costos que deben asumir los inversionistas según la Ley 20.958 de Aportes al Espacio Público, que establece nuevas responsabilidades y mecanismos para que los proyectos inmobiliarios efectúen mitigaciones directas y aportes al espacio público de las comunas en las cuales se emplazan.

En síntesis además de la permisología que debe abordar un inversionista en Chile debe considerar las mitigaciones que en otros países vecinos no es obligatorio

ANTECEDENTES DE LOS PROBLEMAS DE INVERSIÓN ÁMBITO INMOBILIARIO

En las entrevistas realizadas a los inversionistas, estos declaran que los cambios se han producido en forma superficial para impulsar el crecimiento, debido a que se podrá disminuir la revisión en el SEIA a menos días. Sin embargo, ahí no se encuentra la raíz de la permisología en el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario, ya que se requiere la contratación de profesionales para desarrollar todos los estudios y que -como en el caso de proyectos inmobiliarios- pueden ser proyectos, diseños, memorias de cálculos, factibilidades, conformación de soluciones como Cooperativas de Agua por nombrar algunas y eso requiere tramitación desde la compra del terreno hasta el desarrollo y forma jurídica de la cooperativa para la sostenibilidad de todas las soluciones.

Cabe mencionar la incerteza jurídica que tienen los inversionistas en los últimos años, que ven con mucha preocupación como, una vez que tienen las aprobaciones ambientales, estas sean revocadas por reclamos de vecinos lo que dificulta los permisos de edificación. La dificultad de contar con los permisos ambientales más los costos de las mitigaciones que deben enfrentar está produciendo efectos negativos en inversión especialmente en regiones

En Chile para desarrollar cualquier proyecto inmobiliario debe contar con permisos sectoriales de tipo regional o comunal, son 16 instituciones como mínimo involucradas dependiendo de la región y que permite presentar antecedentes en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

Para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de extensión en cualquier región en Chile desde el estudio de mercado hasta la recepción de las obras es promedio de 68 meses, es decir más de 5 años que se debe esperar para la recuperación de la inversión.

La permisología es uno de los factores preocupantes para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en la construcción de las obras. Un ejemplo -que se detalla más adelante- es de 10 meses y los 58 meses corresponde a trámites administrativos y técnicos, (antes y después del desarrollo de las obras) lo que refleja la realidad de un tema que repercute de la inversión en Chile.

El desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios del tipo extensión se requiere aumentar suelo adicional a la mayoría de las ciudades en Chile, con el objeto de desarrollar allí grandes conjuntos de viviendas. Mientras tanto, los Planes Reguladores no avanzan a la misma velocidad que se requiere para generar nuevas inversiones, produciendo un deterioro gradual de la calidad de vida y ha comenzado a ser un factor importante de costos y desarrollo en la gestión urbana, en los términos de los sectores productivos y en la calidad de vida de las familias, a causa de la permisología de desarrollo de nuevos proyectos considerando una buena distribución espacial horizontal.

Se podrán hacer todos los esfuerzos en disminuir los tiempos de revisión en el SEIA, pero los factores son del tipo económico y la incertidumbre económica de las inversiones, es una respuesta que se repite en las entrevistas a 7 inmobiliarias a nivel nacional. El estudio da cuenta que cada año va disminuyendo el número de proyectos presentados a revisión, si se compara que está ocurriendo en los último 5 años, en el 2023 se ingresaron 103 y el 2019 178 proyecto con una disminución de un 57%.

ANTECEDENTES DE LOS PROBLEMAS DE INVERSIÓN AMBITO INMOBILIARIO

Preocupantes son las cifras de la caída de inversión inmobiliaria en últimos años en Chile, cada año hay menos inversión, el estudio destaca el retroceso en varias regiones del país, especialmente la zona norte donde cada año es bajo el ingreso de proyectos

Son diversos los motivos de la baja inversión inmobiliaria, por una parte, las entidades bancarias han incrementado las exigencias para otorgar financiamiento para el inversionista como para el que quiere comprar una vivienda debido que no califican para obtener un crédito, y debido a todas las exigencias ambientales y gubernamentales se suma la escasez de terrenos aptos para desarrollos de proyectos inmobiliarios

Cuando el privado no tiene interés en desarrollar proyectos inmobiliarios en algunas regiones por la baja expectativa de rentabilidad o por la permisología debido a las características geográfica, exigencia ambientales es necesario encontrar solución habitacionales que históricamente se han desarrollado en comunas más apartadas con dos programas que entrega el Estado y que apunta a solucionar el mecanismo y herramientas al financiamiento de acceso a la vivienda que fueron el Programa Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaria de Desarrollo Regional y Administrativo y el actual Programa Subsidio Habitacional Decreto Supremo N°49 del Ministerio de la Vivienda

El programa Chile Barrio creado bajo la estructura gubernamental del Ministerio de Vivienda y Urbanismo iniciativa del Gobierno Eduardo Frei R., fue una gran oportunidad para poder instalar en la realidad habitacional de Chile mecanismos y herramientas que ayudaron a satisfacer las necesidades de la población que tiene grandes déficits de calidad habitacional especialmente en el mundo rural, donde actualmente no hay intervención de privados

El mayor problema que tuvo este tipo de proyectos fue la permisología, del año 2005 que el mundo privado y público se encuentra analizando como avanzar, los mayores costos del programa Chile Barrio precisamente fueron el desarrollo de estudios, diseños, asistencia legal y técnica en que el Estado no tenía mayores herramientas para avanzar en disminuir los tiempos de cada trámite para sustentabilidad del programa, lo que trajo como consecuencia que hoy el desarrollo de viviendas está en manos de privados el postergando el acceso a viviendas en comunas más apartadas.



Autor
Armando Durán Bustamante
Académico Facultad de Ingeniería
Universidad de Talca
aduran@utalca.cl

Permisos Ambientales Sectoriales Aplicable a Proyectos Inmobiliarios

La complejidad de la permisología en Chile que debe considerar para un inversionista en desarrollar proyectos inmobiliarios son los permisos ambientales sectoriales, los cuales deben formularse para el proceso de evaluación de impacto ambiental de todos los proyectos involucrados, desde la urbanización hasta los loteos y viviendas, donde se establecen exigentes lineamientos. Los permisos sectoriales de tipo regional o comunal, que se deben tramitar proyectos técnicos con cada organismo, se suma los que son exigibles constructivamente como los llamados PAS. Al comienzo del proyecto, se debe realizar la presentación al sistema de evaluación de impacto ambiental tal y como se indica en la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente N° 19.300, modificada por la N° 20.417

Las 16 instituciones involucradas dependiendo de la región como mínimas para cualquier sea de los permisos ambientales a proyecto inmobiliarios son los siguientes:

- Corporación Nacional Forestal CONAF
- Dirección de Obras Hidráulicas DOH
- Dirección General de Aguas
- Dirección Regional de Vialidad
- Ilustre Municipalidad
- SEREMI de Agricultura
- SEREMI de Salud
- SEREMI de Transporte y Telecomunicación
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI MOP
- Servicio Agrícola Ganadero SAG
- Servicio Nacional de Turismo, SERNATUR
- SERVIU
- Superintendencia de Electricidad y Combustible
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Superintendencia de Servicios Sanitarios

Cuerpo Legal	Tema	Institución que otorga permiso
D.F.L. 725/65. Código Sanitario. Artículo 71 letra a).	Proyectos relativos a la construcción, reparación, modificación y ampliación de cualquier obra pública o particular destinada a la provisión o purificación de agua potable de una población	Secretaría Regional Ministerial de Salud
D.F.L. 735/65. Código Sanitario. Artículo 71 letra b).	Proyectos relativos a la construcción, reparación, modificación y ampliación de cualquier obra pública a particular destinada a la evacuación, tratamiento o disposición final de desagües, aguas servidas de cualquier naturaleza	Secretaría Regional Ministerial de Salud
D.S. 458/75. Ley General de Urbanismo y Construcciones Artículo 55 incisos 3° y 4°	Subdividir y urbanizar terrenos Industriales para complementar alguna actividad industrial con vivienda. Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los Límites urbanos	Secretarías Regionales Ministeriales de Agricultura y de Vivienda Urbanismo, Servicio Agrícola y Ganadero.

Normativa Aplicable a Proyectos Inmobiliarios

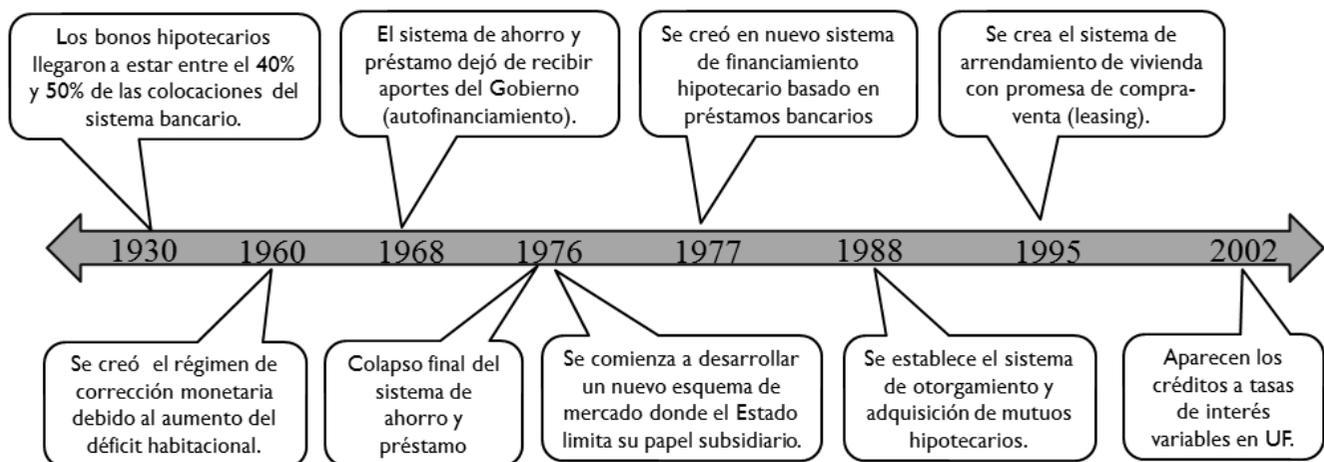
Norma	Contenido
Ley de Bases Generales del Medio Ambiente. Ley 19.300/94	Título II, Artículo 10 letra g): Sometimiento al SEIA
Reglamento del SEIA. D.S. 30/97	Título III, Artículos 14, 15 y 16: Contenido de las Declaraciones de Impacto Ambiental
Ley General de Urbanismo y Construcciones D.S. 458/75	Artículo 116 establece que deberá someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, los proyectos de loteos y obras de construcción Transportes de materiales y residuos sólidos
Código Sanitario, artículo 81	Transportes de materiales y residuos sólidos
Ley 3.133 de 1916	En relación a la generación de residuos sólidos.

Mercado del financiamiento de la vivienda en Chile

Los cambios que ha tenido Chile en materia de revisión de proyectos de inversión ha significado mayores plazos de aprobación, cada institución sectorial ha creado nuevas metodologías a través de decretos que ha significado mayores exigencias de ingresos de documentos, se ha retrocedido en vez de avanzar hacia un camino de mayor permisología. Sin embargo, en otras área que afecta a la inversión como es la compra del producto final que es la vivienda afortunadamente han tenido cambios distintos para facilitar la adquisición

En los últimos 30 años se han desarrollado en Chile una serie de reformas estructurales tendientes a modernizar la economía, orientándola hacia un esquema de mercado, caracterizado por el respeto irrestricto a la propiedad, a la libertad de precios y de comercio, y por un Estado que limitó su participación a un papel subsidiario frente al sector privado, esa libertad permitió el desarrollo de una nueva ciudad como Santiago debido al ingreso masivo de proyectos inmobiliarios, se desarrollaron medidas de ordenamiento interno y liberalización de la economía, se dio origen a una política de apertura al exterior que permitió ingreso de inversionistas de distintos países. En materia financiera, se procedió a liberalizar las tasas de interés y el sistema bancario se llevó a un esquema de prestación de varios servicios.

En 2002 aparecieron en el mercado ofertas de créditos en mutuos hipotecarios denominados en pesos (tasas de interés nominales) y créditos a tasas de interés variables en UF que hasta hoy ha sido la forma de las familias en Chile puedan acceder a una vivienda



Soluciones distintas al ámbito inmobiliario para el desarrollo de proyectos en comunas y regiones más extremas de Chile

Una inversión inmobiliaria en regiones es más compleja desarrollar, especialmente comunas más apartadas, en dichas ciudades el rubro de trabajadores que no tienen una continuidad laboral un crédito hipotecario de largo plazo, otorgado en condiciones de mercado no es posible debido a que los salarios bajos y la inestabilidad laboral no permiten el acceso con este mecanismo. El Estado es la entidad que dicta las normas que regulan a las instituciones que operan en la permisología para la aprobación de proyectos.

Cuando el privado no tiene interés en desarrollar proyectos inmobiliarios en algunas regiones por la baja expectativa de rentabilidad o por la permisología debido a las características geográfica, exigencia ambientales es necesario encontrar solución habitacionales que históricamente se han desarrollado en comunas más apartadas con dos programas que entrega el Estado y que apunta a solucionar el mecanismo y herramientas al financiamiento de acceso a la vivienda que fueron el Programa Mejoramiento de Barrios de la Subsecretaria de Desarrollo Regional y Administrativo y el actual Programa Subsidio Habitacional Decreto Supremo N°49 del Ministerio de la Vivienda.

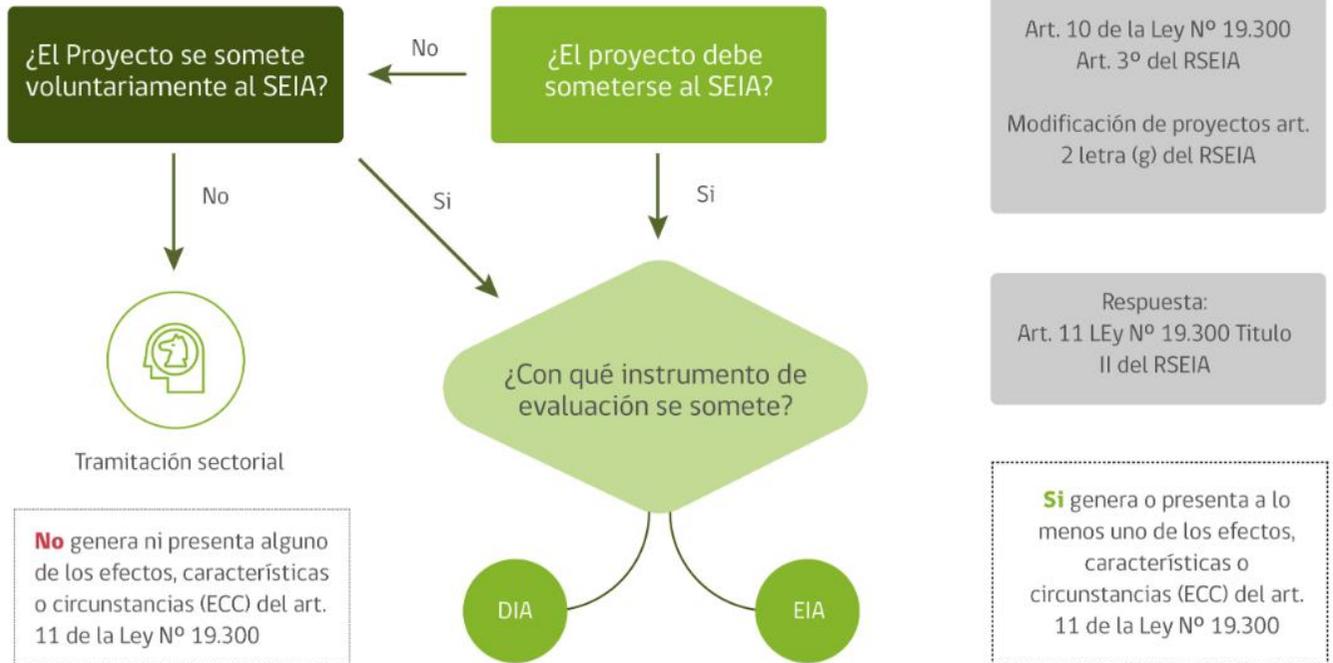
El programa Chile Barrio creado bajo la estructura gubernamental del Ministerio de Vivienda y Urbanismo iniciativa del Gobierno Eduardo Frei R., fue una gran oportunidad para poder instalar en la realidad habitacional de Chile mecanismos y herramientas que ayudaron a satisfacer las necesidades de la población que tiene grandes déficits de calidad habitacional especialmente en el mundo rural.

El mayor problema que tuvo este tipo de proyectos fue la permisología, del año 2005 que el mundo privado y público se encuentra analizando como avanzar, los mayores costos del programa Chile Barrio precisamente fueron desarrollo de estudios, diseños, asistencia legal y técnica en que el Estado no tenía mayores herramientas para avanzar en este programa, lo que trajo como consecuencia que hoy el desarrollo de viviendas está en manos de privados el postergando el acceso a viviendas en comunas más apartadas

Inversión promedio anual pagada por tipología (en \$)				
Tipología	2008	2009	2010	2011
Asistencia Legal	11.558.333	3.666.667	5.721.227	4.767.511
Diseño	12.342.255	9.178.018	9.173.105	12.319.672
Estudio	6.213.983	14.856.959	11.412.854	13.619.068
Inspección Técnica	5.266.690	7.029.952	3.750.737	6.491.260
Obras	24.354.210	23.775.123	35.790.775	31.427.160
Asistencia Técnica	5.328.081	7.638.121	9.173.582	10.079.853
Títulos	4.302.143	10.827.400	33.281.118	9.024.220
Fuente: SUBDERE, 2012				116.163.41
Terreno	64.353.918	86.221.271	27.315.893	6
Total	14.939.019	21.806.322	20.727.974	23.629.733

Proceso de evaluación de impacto ambiental

Instrumentos de evaluación



Diferencias del procedimiento de evaluación entre una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y un Estudio de Impacto Ambiental (EIA)

Materia	DIA	EIA
Plazo de evaluación	60 días	120 días
Ampliación del plazo de evaluación	30 días	60 días
Participación ciudadana (PAC)	Solo si el proyecto genera cargas ambientales y la PAC es solicitada	Siempre
Consulta indígena	No aplica	Aplica cuando hay impacto significativo a grupos humanos pertenecientes a pueblos indígenas
Recurso de reclamación	Ante Director Ejecutivo del SEA	Ante Comité de Ministros

Fuente: Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

Proceso de evaluación de impacto ambiental

Diagrama de Flujo de un Estudio de Impacto Ambiental

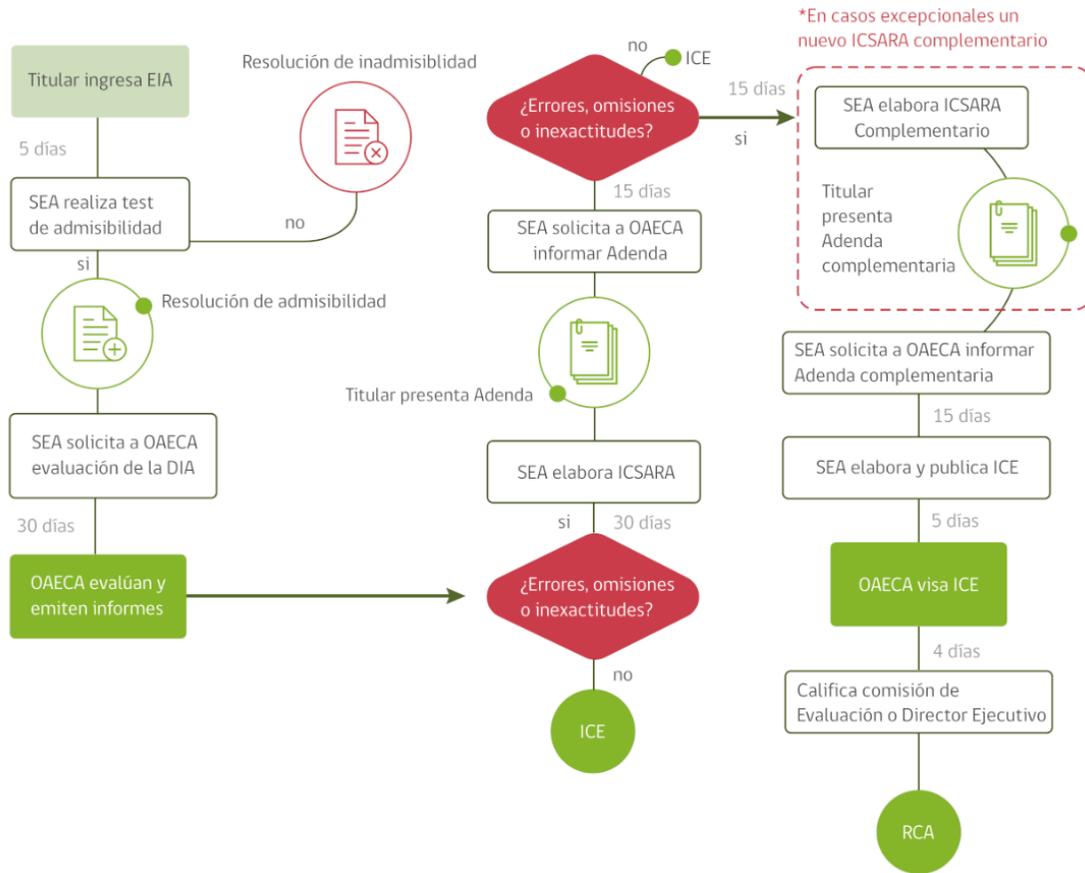
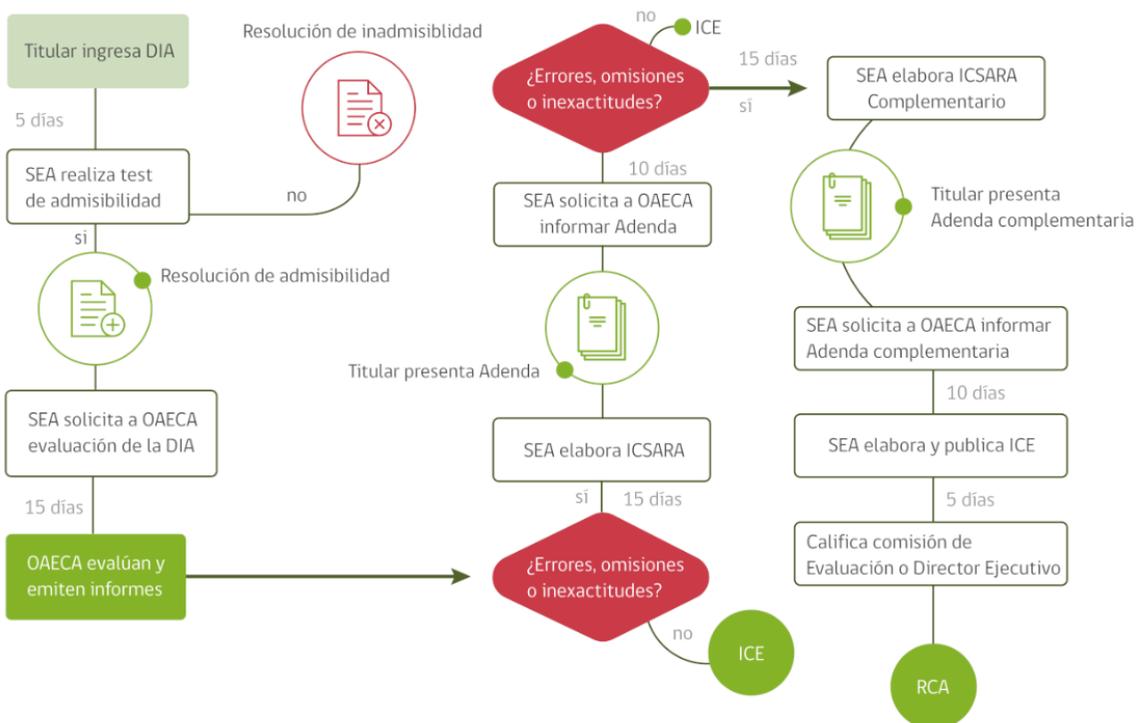
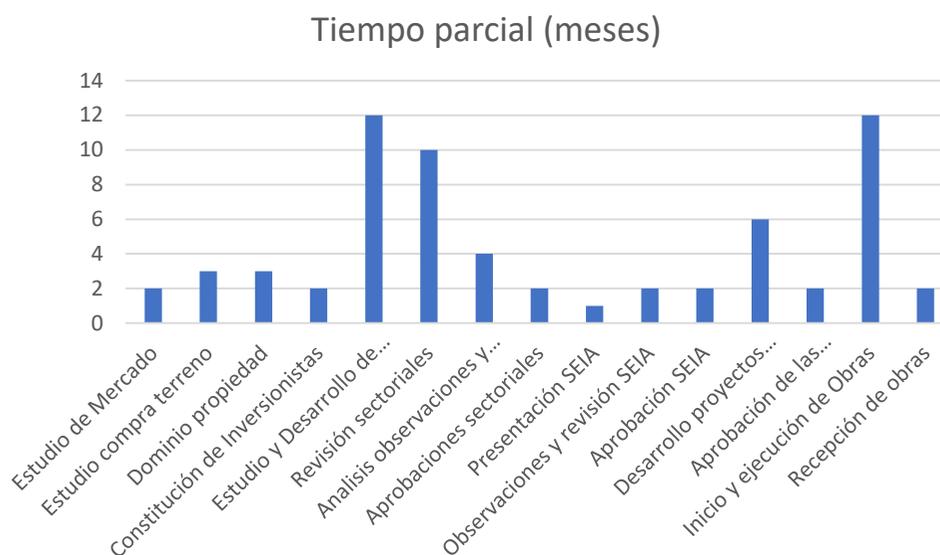


Diagrama de Flujo de una Declaración de Impacto Ambiental



Fuente: Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)

Caso construcción proyecto de 100 vivienda tipología de extensión (vivienda más urbanización)



Fuente: Entrevistas a inversionistas sector inmobiliario

Análisis construcción proyecto de 100 vivienda tipología de extensión (vivienda más urbanización)



Fuente: Entrevistas a inversionistas sector inmobiliario

Para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de extensión en cualquier región en Chile desde el estudio de mercado hasta la recepción de las obras es promedio de 65 meses, es decir más de 5 años que se debe esperar para la recuperación de la inversión.

La permisología para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en Chile es lo que muestra el gráfico, la construcción es de 10 meses y los 55 meses corresponde a trámites administrativos y técnicos. En el transcurso de la tramitación o construcción pueden producirse diversos indicadores financieros que permiten extender la duración del proyecto, por ejemplo la velocidad de ventas de las viviendas



INGRESOS PROYECTOS RUBRO INMOBILIARIO
SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (SEIA)
CIFRAS AÑO 2023

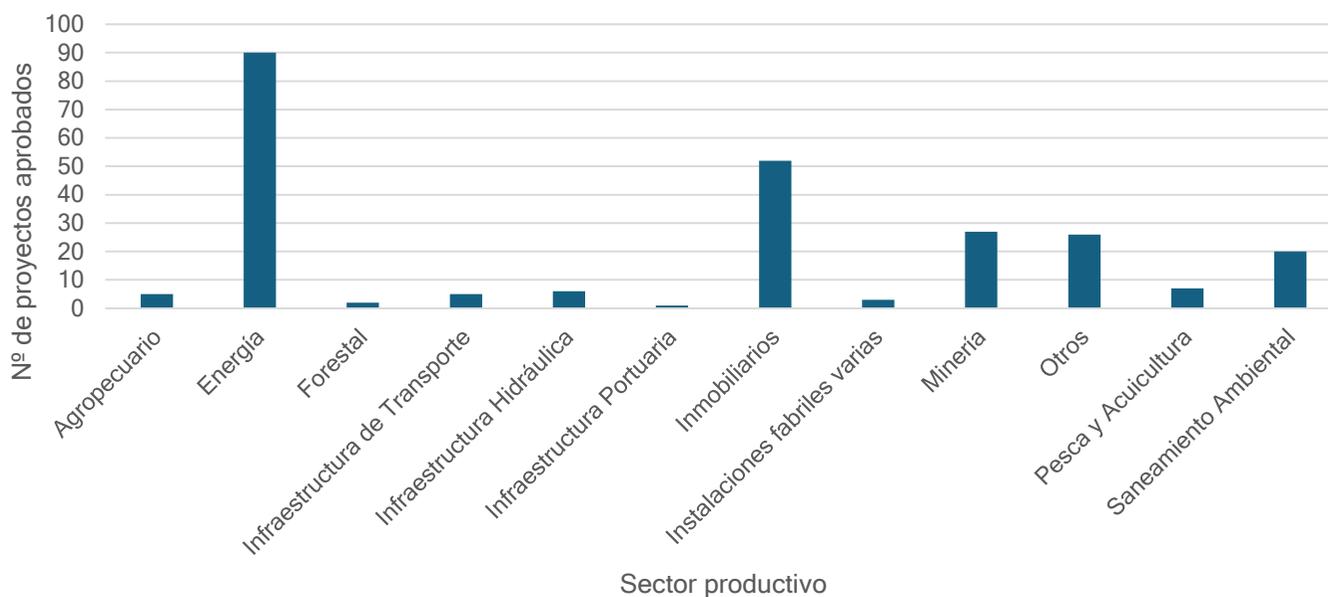
Presentación de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA

Número de proyectos aprobados por sector productivo 2023

Sector productivo	Cuenta de cantidad	Suma de Inversión (MMU\$)
Agropecuario	5	25,73
Energía	90	7301,81
Forestal	2	48,30
Infraestructura de Transporte	5	254,03
Infraestructura Hidráulica	6	5,56
Infraestructura Portuaria	1	50,00
Inmobiliarios	52	1567,01
Instalaciones fabriles varias	3	42,72
Minería	27	2230,24
Otros	26	720,02
Pesca y Acuicultura	7	94,70
Saneamiento Ambiental	20	93,30
Total general	244	12433,43

Fuente: Análisis de cifras sector inmobiliario en el Servicio de Evaluación Ambiental

Cantidad de proyectos aprobados por sector productivo año 2023



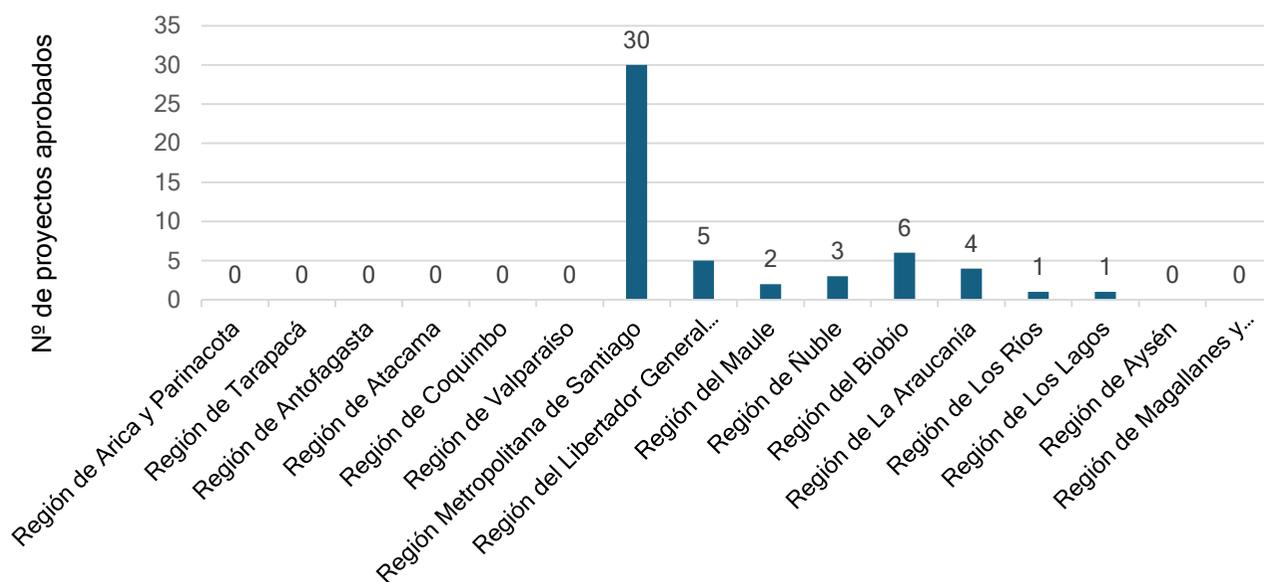
La presentación de proyectos inmobiliario en el SEIA ha decaído en forma preocupante en los dos últimos años mayor deterioro es el 2023. La inversión inmobiliaria continúa estancándose así lo refleja el ingreso de este tipo de inversiones en el SEIA, ya no existe incentivos tributarios para el desarrollo de este tipo de proyectos, el último beneficio era el Crédito Especial del 65% aplicado al IVA que fue destituido

Presentación de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA

Número de proyectos aprobados por región año 2023

Región	N° Proyectos	Inversión (MMU\$)
Región de Arica y Parinacota	0	0,00
Región de Tarapacá	0	0,00
Región de Antofagasta	0	0,00
Región de Atacama	0	0,00
Región de Coquimbo	0	0,00
Región de Valparaíso	0	0,00
Región Metropolitana de Santiago	30	1114,74
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins	5	61,33
Región del Maule	2	33,38
Región de Ñuble	3	35,06
Región del Biobío	6	169,80
Región de La Araucanía	4	106,50
Región de Los Ríos	1	30,00
Región de Los Lagos	1	16,20
Región de Aysén	0	0,00
Región de Magallanes y Antártica Chilena	0	0,00
Total	52	1567,01

Cantidad de proyectos inmobiliarios aprobados por región año 2023



Fuente: Análisis de cifras proyectos sector inmobiliarios presentados en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEIA).

Presentación de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA

Proyectos inmobiliarios ingresados y aprobados año 2023

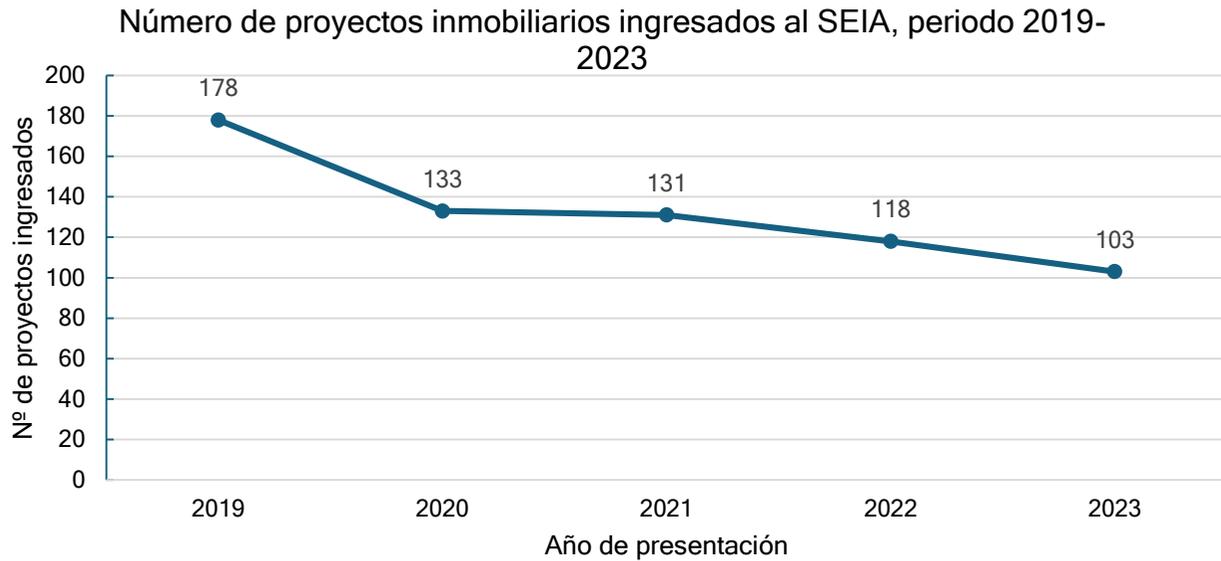
Región	Proyectos ingresados 2023		Proyectos aprobados 2023	
	Nº de proyectos	Inversión MMU\$	Nº de proyectos	Inversión MMU\$
Región de Arica y Parinacota	0	0	0	0,00
Región de Tarapacá	0	0	0	0,00
Región de Antofagasta	0	0	0	0,00
Región de Atacama	2	17,40	0	0,00
Región de Coquimbo	0	0	0	0,00
Región de Valparaíso	0	0	0	0,00
Región Metropolitana de Santiago	38	2535,43	30	1114,74
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins	9	223,16	5	61,33
Región del Maule	17	387,78	2	33,38
Región de Ñuble	4	104,17	3	35,06
Región del Biobío	12	934,10	6	169,80
Región de La Araucanía	8	99,08	4	106,50
Región de Los Ríos	2	76,63	1	30,00
Región de Los Lagos	6	287,96	1	16,20
Región de Aysén	0	0	0	0,00
Región de Magallanes y Antártica Chilena	4	113,08	0	0,00
Total	102	4778,781498	52	1567,01

Fuente: Análisis de cifras proyectos sector inmobiliarios presentados en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEIA).

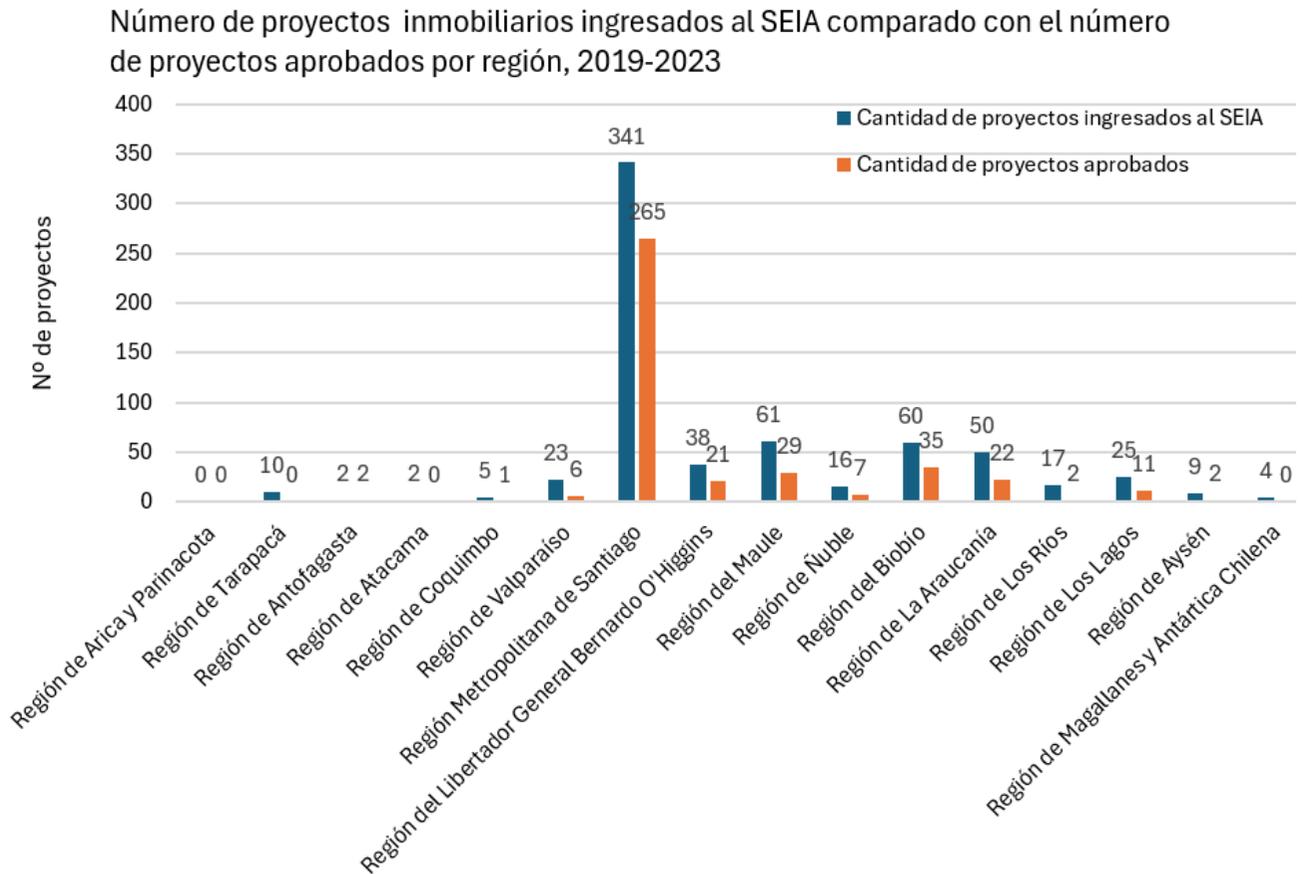


INGRESOS PROYECTOS RUBRO INMOBILIARIO
SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (SEIA)
CIFRAS ULTIMOS 5 AÑOS

Presentación de Proyectos Inmobiliarios en el SEIA 2019 al 2023



Fuente: Análisis de cifras proyectos sector inmobiliarios presentados en el Servicio de Evaluación Ambiental (SEIA).



Fuente: Análisis de cifras proyectos sector inmobiliarios presentados en el Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).



CRISIS INVERSIÓN INMOBILIARIA ÚLTIMOS AÑOS

ANÁLISIS PROYECTOS PRESENTADOS (SEIA)