

TIEMPOS DE TRÁMITACIÓN MUNICIPAL

CENTROS LOGÍSTICOS DE BODEGAJE

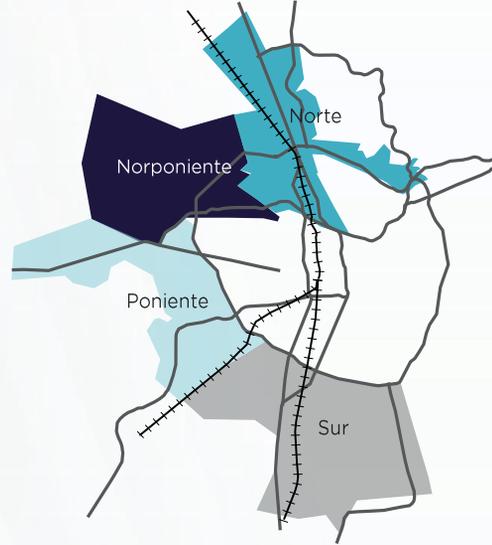
OBJETIVO DEL ANÁLISIS

Uno de los principales desafíos que enfrenta actualmente el sector de la construcción en Chile es la cantidad de trámites y los tiempos para obtener las aprobaciones necesarias al inicio de los proyectos.

Esta situación impacta especialmente al desarrollo de inmuebles logísticos, un segmento que ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años. Los prolongados tiempos generan incertidumbre y sobrecostos, lo que puede dificultar la toma de decisiones de inversión y encarecer los productos finales dentro de la cadena logística.

Con este análisis buscamos aportar antecedentes objetivos sobre los tiempos asociados a la tramitación de permisos de edificación y recepción final de obras para proyectos de bodegaje, considerando 11 comunas de la Región Metropolitana. Para ello, se analizó una muestra de casi 3 millones de m², equivalente al 50% de la superficie total existente a fines de 2024 y de titularidad de los 5 principales operadores de la industria.

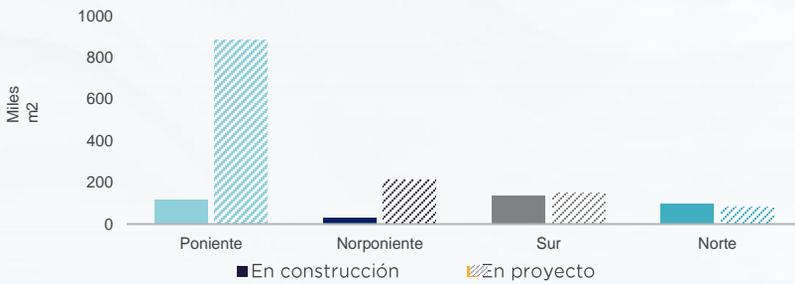
El estudio contempla el periodo que va desde el ingreso del proyecto en la Dirección de Obras Municipales (DOM) hasta la recepción del certificado correspondiente.



RESUMEN DE MERCADO INMOBILIARIO LOGÍSTICO

El mercado inmobiliario logístico de la Región Metropolitana presenta en el cierre del 2024, un inventario de 5.423.690 m² construidos, distribuido en 111 centros de bodegas. Éstos se ubican en 7 comunas: Quilicura, Pudahuel, Renca, Maipú, Lampa, Colina, San Bernardo, agrupadas en 4 submercados, lo cual responde a su ubicación y accesibilidad a vialidad estructurante.

PROYECCIONES FUTURAS

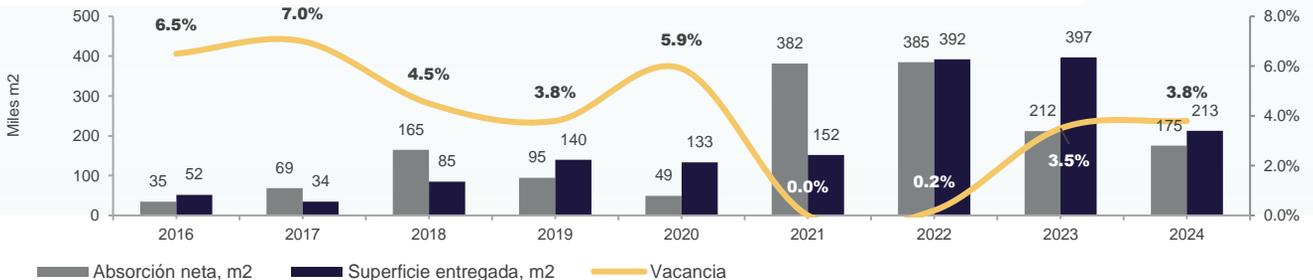


Comuna RM	Sup. proyectos tramitados (m ²)
Ñuñoa	20.601
Cerrillos	21.521
Quilicura	32.896
Cerro Navia	51.551
Lampa	58.628
La Pintana	85.639
Maipú	93.240
Renca	178.260
San Bernardo	352.598
Colina	523.650
Pudahuel	1.557.712
Total	2.976.295

Antes del 2021 la cantidad de metros cuadrados construidos anualmente, que promediaban alrededor de 89.000 m², se mantenían alineados a la absorción neta anual. Sin embargo, a partir de la crisis sanitaria, se genera un explosivo aumento en la actividad logística, impulsado, entre otros factores, por la omnicanalidad en el consumo. Esto genera una demanda por espacios de bodegaje que reduce a niveles mínimos el stock vacante, incentivando el desarrollo constante de nuevos proyectos logísticos.

Las cifras históricas más recientes indican que en 2024, ingresaron al mercado 212.000 m² distribuidos en 9 proyectos ubicados en los submercados Norte y Norponiente, específicamente en las comunas de Colina, Quilicura y Pudahuel. Para 2025, se proyecta la incorporación de 8 proyectos por un total aproximado de 300.000 m² (42% más que en 2024) en Lampa, Pudahuel, Quilicura y San Bernardo. Un 43% esta superficie se emplazará en el submercado del sur, lo cual podría significar un cambio en la tendencia de desarrollo que había prevalecido últimamente, sin embargo, se ve una proyección de 80.000 m² para el sector Poniente.

SUPERFICIE CONSTRUIDA, ABSORCIÓN NETA POR AÑO Y VACANCIA



TIEMPOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN

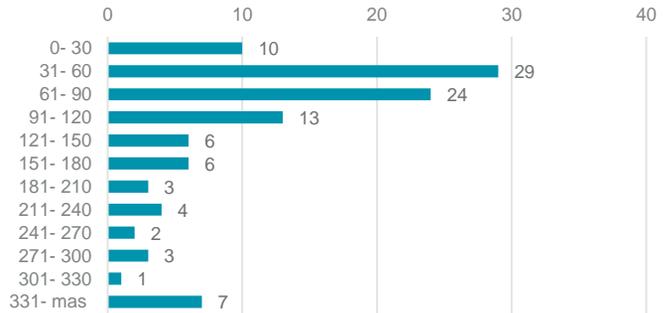
CENTROS LOGISTICOS DE BODEGAJE

UN 42% DE LOS PROCESOS TOMA MÁS DE 90 DÍAS

Al analizar la distribución de tiempos de trámite por tramos de 30 días, se identifica que un 58% tiene plazos de tramitación de hasta 90 días, estándar considerado esperable por parte de la industria. (1)

El otro 42% excede este tiempo, con casi la mitad de esa cifra excediendo los 180 días y con un 6,5% demorando más de 330 días (es decir, casi un año de tramitación).

Distribución de tiempos de trámite por tramos de 30 días

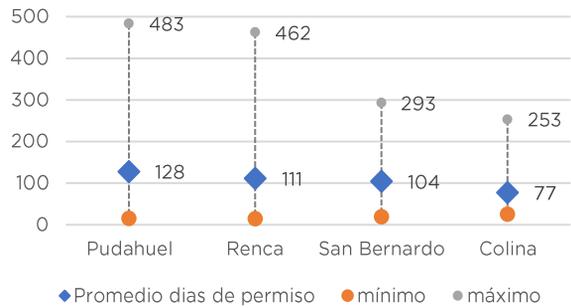


RENCA Y PUDAHUEL TIENEN TRÁMITES DE MÁS DE 450 DÍAS

De las comunas analizadas en la muestra se seleccionan las que tienen la mayor suma de metros cuadrados tramitados: Colina, Pudahuel, Renca y San Bernardo (los cuales tienen más de 150.000 m2 tramitados cada uno).

De estas cuatro comunas, Pudahuel, Renca y San Bernardo tienen un promedio de más de 100 días de tramitación, encontrándose en las dos primeras, trámites de más de 460 días, que representan del orden de 4 veces el promedio respectivo.

Tiempos de trámite por comuna

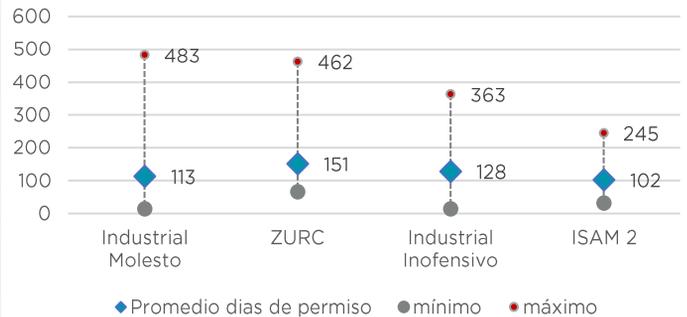


ZURC DEMORA EN PROMEDIO EL MAYOR NÚMERO DE DÍAS

Se clasifican los trámites por zona industrial del PRMS en la cual se sitúa, identificándose las 4 más relevantes según superficie tramitada (más de 100.000 m2). Estas son la Zona industrial Molesta (ZIM), la Zona de Urbanismo Condicionado (ZURC), la Zona Industrial Inofensiva (ZII) y la Silvoagropecuaria mixta 2 (ISAM 2).

Si se considera un tiempo esperado de 90 días, el promedio general, de 123 días resulta un 37% mayor. Al analizar por zona, ZIM resulta un 26% mayor al benchmark esperado, mientras que para ZURC un 68% mayor, ZII un 42% mayor y ISAM 2 un 13% mayor. En los dos primeros casos existen trámites de más de 460 días.

Tiempos de trámite por zona industrial

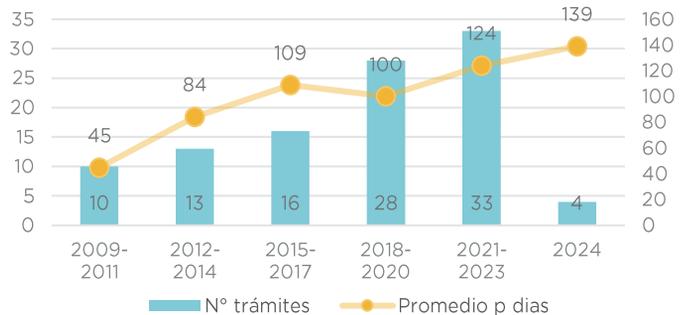


EL PROMEDIO DE DÍAS AUMENTA UN 200% ENTRE LOS TRIENIOS DE 2009 Y 2024

Se generan tramos de 3 años cada uno para evaluar cómo ha ido evolucionando el tiempo de trámite. En el trienio 2009-2011 el tiempo promedio fue de 45 días, pasando en 2021-2023 a 124 días (175% de aumento). El periodo 2024 registra 139 días en promedio, lo cual representa una variación de 208% entre el primer y último periodo analizado.

El año 2024 se analiza hasta el primer semestre, registrándose sólo 4 permisos de Centros Logísticos.

Tiempos de trámite y número de trámites



(1) Se estima un promedio de 30 a 90 días de demora en los permisos de edificación. El Artículo 118 de la LGUC establece que la DOM tiene un plazo de 15 días desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse con observaciones, 60 días para responder y luego 15 para emitir veredicto.

TIEMPOS DE RECEPCIÓN FINAL

CENTROS LOGISTICOS DE BODEGAJE

PUDAHUEL CONCENTRA LA MAYOR SUPERFICIE TRAMITADA Y SAN BERNARDO EL MAYOR PROMEDIO DE DÍAS EN RECEPCIONES FINALES

Se analizaron un total de 85 recepciones finales, lo cual varía entre aproximadamente 10 a 500 días corridos, con un promedio de 83 días. La comuna con más días de tramitación en promedio de recepciones finales es San Bernardo, con 114 días, seguido por la comuna de Pudahuel con 93 días, la cual contempla la mayor superficie tramitada de las comunas analizadas.

En comparación con el permiso de edificación, los datos indican un promedio menor de días para la aprobación de estos.

EL AUMENTO EN LOS TIEMPOS TAMBIÉN SE REFLEJA EN LAS RECEPCIONES FINALES

Generando tramos de 3 años en las tramitaciones de recepciones finales, se observa que el tiempo va aumentando en el horizonte analizado, desde 18 días en el trienio que se inicia en 2009 a 141 en el que se inicia en 2021. El mayor número de recepciones finales se tramitaron entre el 2015 y el 2017 (25); y entre el 2021 al 2023 (24).

Una comparación entre el primer trienio y el último año es de 64 días o bien de 355%.

CONCLUSIONES

El presente análisis busca ser un aporte constructivo al desarrollo del sector logístico en Chile, especialmente en lo relativo a los procesos de tramitación de permisos de edificación y recepciones finales para centros de bodegaje. A partir de datos objetivos y representativos del mercado, se identifican tendencias y desafíos que impactan directamente en la planificación y ejecución de nuevos proyectos.

Más que señalar responsables o emitir juicios categóricos, el objetivo central de este trabajo es fomentar el diálogo entre los distintos actores involucrados: autoridades públicas, municipios, empresas desarrolladoras, gremios y ciudadanos. La identificación de tiempos de tramitación por sobre los esperados es una invitación a revisar colectivamente los procedimientos, con una mirada técnica y colaborativa, orientada a la mejora continua.

Creemos firmemente que la generación de instancias de conversación y coordinación entre los sectores público y privado es el camino más efectivo para construir soluciones que permitan agilizar procesos, sin menoscabar la calidad ni el cumplimiento normativo. Solo mediante esta cooperación se podrá avanzar hacia un desarrollo logístico eficiente, competitivo y sostenible, que beneficie tanto a la industria como al país en su conjunto.

Este informe se pone a disposición como una herramienta que busca aportar claridad, evidencias y propuestas al debate, siempre con el ánimo de construir puentes de entendimiento que faciliten un entorno más propicio para el crecimiento armónico del sector logístico nacional.

GLOSARIO

Inventario: Superficie total construida al momento del estudio, expresado en metros cuadrados

Centros Logísticos o Centros de bodegas: Galpones industriales de una superficie mayor a 10.000 m², con uso de almacenamiento

Absorción neta: Demanda real expresada en metros cuadrados, Es un cálculo que corresponde a la superficie ocupada, substrayendo la superficie desocupada.

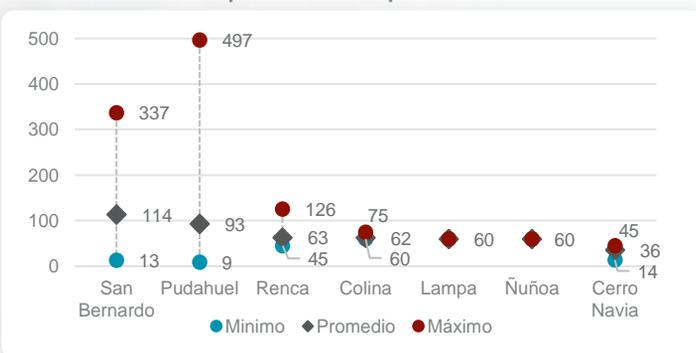
ROSARIO MENESES

Subgerente Market Research Chile

+56 999 492 991

Rosario.meneses@cushwake.com

Días tramitación Recepciones finales por comuna



Superficie y número de ingresos por zonificación

