

Permisos de Edificación

Junto con las estadísticas de empleo y consumo de materiales, los permisos municipales de edificación constituyen uno de los principales indicadores de la evolución de la actividad de la construcción, sólo que tienen un carácter parcial, por cuanto no incluyen las obras civiles, de ingeniería y montaje, y anticipado, ya que se supone que se registran antes de que se inicien las obras de construcción propiamente tales.

Junto con este indicador, en países con sistemas estadísticos más desarrollados se llevan registros del inicio de la edificación y del término de las obras, indicadores que permiten establecer la efectiva evolución de la construcción de estas edificaciones.

En Chile sólo disponemos de las estadísticas de «Permisos de Construcción» que se registran en las 335 municipalidades del país, las que el INE procesa mensualmente, y cuyos resultados publica con un desfase de poco más de un mes.

Esta estadística existe desde 1928, aunque en esa época era muy parcial y cubría sólo 5 comunas, cobertura que paulatinamente se fue ampliando hasta abarcar a todo el país, lo que constituye un logro bastante significativo respecto de estas mismas estadísticas en el resto de América latina, especialmente porque también se ha avanzado en la oportunidad con que se conocen los resultados, lo que difícilmente puede ser mejorado por el tiempo que toma la recopilación de la información, dispersa en tan gran número de fuentes de registro (municipalidades), su chequeo (validación) y procesamiento.

Para mantener regularidad en la entrega de la información, el INE «cierra» el registro de los datos a una determinada fecha, con lo que habitualmente queda una fracción, normalmente poco significativa, de permisos rezagados sin procesar, que se integran posteriormente, lo que hace variar marginalmente los resultados preliminares entregados originalmente.

Para que una edificación pueda ser vendida y utilizada requiere obtener un «Certificado de Recepción», que también otorgan las municipalidades, por lo que también existe este registro, pero que por falta de capacidad operativa, el INE hasta ahora no ha estado en condiciones de procesar.

Los resultados mensuales de las estadísticas de edificación que publica el INE son tabulaciones simples del Número de Viviendas y de su Superficie, así como de la Superficie autorizada para destinos no habitacionales, desglosada en Industria, Comercio y Establecimientos Financieros, por un lado, y Servicios por el otro, que el INE entrega a nivel de cada Región, tanto para Obras Nuevas como de Ampliaciones.

A nivel mensual no se publican tabulaciones cruzadas de las variables contenidas en los formularios donde se registran los permisos, tales como los materiales predominantes en Muros, Cubiertas (techumbres) y Pavimentos, ni de altura de la edificación (Nº de Pisos del edificio), ni un desglose de las viviendas autorizadas según su tamaño, cuadros todos que sólo se publican anualmente, y sólo nivel nacional. Desgraciadamente la capacidad del INE también es limitada para que estas estadísticas anuales se conozcan oportunamente. El último anuario disponible de las Estadísticas de Edificación corresponde al año 1989, esperándose la próxima publicación de los anuarios hasta 1992.

Las últimas estadísticas entregadas por el INE, correspondientes al mes de Junio recién pasado, registraron una brusca caída respecto de las cifras registradas en Junio de 1995, lo que ha despertado la preocupación de algunos analistas que interpretan este hecho como el efecto del ajuste que impulsa el Banco Central a través de las tasas de interés.

Primeramente conviene señalar la alta variabilidad que presentan las estadísticas de edificación a nivel mensual. En efecto, estas se ven afectadas por la ocasional aprobación de permisos de grandes proyectos. En el caso específico de la vivienda, esto suele ocurrir en ciertos períodos del año cuando sacan sus permisos los proyectos de viviendas sociales licitados en propuestas públicas por el Ministerio de la Vivienda, y que se reparten en 2 o 3 llamados en el año. Además, de cuando en cuando surgen grandes proyectos

privados que también hacen saltar las estadísticas del mes en que obtienen sus permisos. Finalmente, se producían a veces algunas coyunturas que hacían que se acumularan permisos de construcción en un período determinado, como por ejemplo cuando expiraban los plazos de vigencia de ampliación de la superficie permitida a viviendas que pueden acogerse al DFL 2, o en los meses previos a cambios en los Planes Reguladores Comunales o cuando se modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Analizando la información disponible, lo que ha ocurrido en Junio pasado ha sido que la base de comparación de Junio de 1995 es extraordinariamente alta. En efecto, mientras este año se aprobaron 8.670 viviendas, el año pasado se autorizaron 18.327 unidades en el mismo mes, en tanto que el promedio mensual de todo ese año fue de 10.400 viviendas, promedio también influido por la cifra extraordinaria de junio.

Inspeccionando las estadísticas, se descubre que ese mes se marcó el récord de permisos de viviendas, tanto en la Región Metropolitana como en el resto del país. En este último caso fueron las regiones VI y VIII las que aportaron una cuota importante del total. Por su parte, la X Región registra en Junio de 1996 una cifra muy baja, absolutamente fuera de los niveles habituales.

En la Región Metropolitana el fenómeno se debe a los permisos asociados al mega proyecto inmobiliario Ciudad Jardín Lo Prado en la Comuna de Pudahuel, por casi 6.400 viviendas, con una superficie cercana a los 538.000 m², y con instalaciones para industria, comercio y equipamiento por otros 118.000 m².

Al extinguirse el efecto de estas estadísticas atípicas sobre las series acumuladas en 12 meses, ésta ha vuelto a resituarse en la trayectoria que tenía hacia fines de 1995, levemente por debajo de las 125.000.

Conviene hacer notar, sin embargo, que el análisis detallado de las estadísticas muestra que desde Febrero pasado se viene produciendo una tendencia a la baja en los permisos de vivienda en la Región Metropolitana, el que puede atribuirse a los efectos del ajuste, y que se manifiesta en prácticamente todos los estratos del mercado privado (grupos de comunas 1, 2 y 3 en el gráfico 5). Considerando que la capital concentra la mayor parte del mercado inmobiliario habitacional del país, es aquí donde primero se manifiestan los efectos de los ajustes macroeconómicos. Por otra parte, teniendo en cuenta que 8 de las restantes 12 Regiones registran una caída en la estadística de Junio, habrá que esperar un par de meses para establecer si esta caída fue un fenómeno puntual o comienza a definirse como tendencia de que el ajuste ya se ha empezado a extender al resto del país.

GRAFICO 1

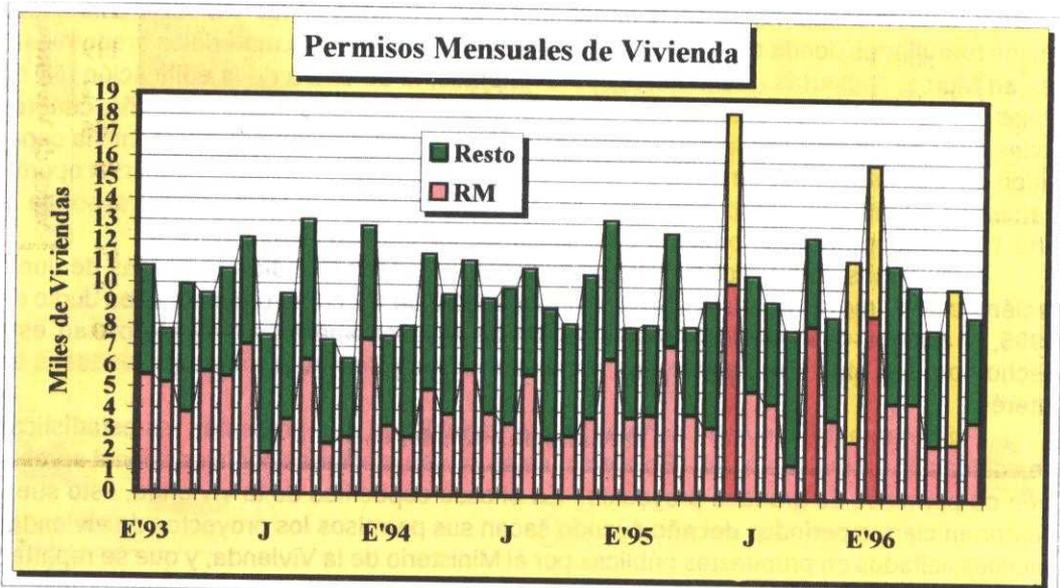


GRAFICO 2

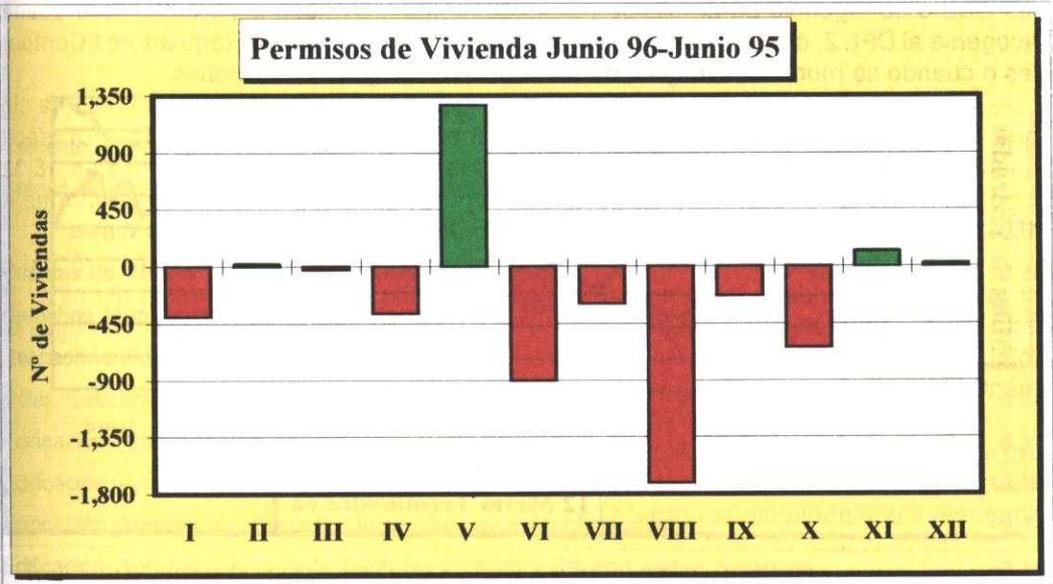


GRAFICO 3

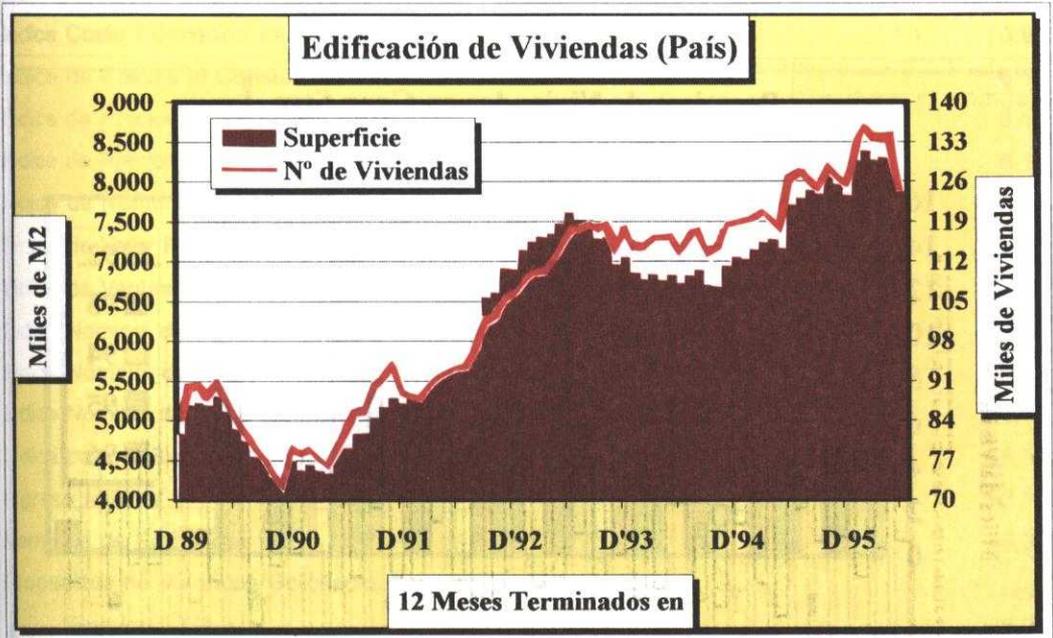


GRAFICO 4

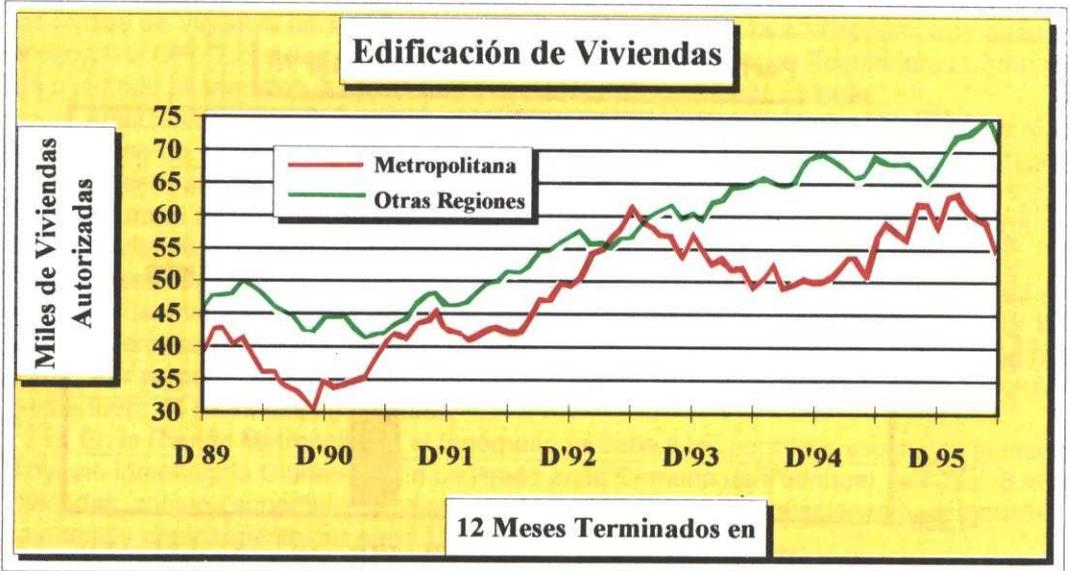


GRAFICO 5

