

Legal |
Opinión | Artículo 4 de 4

La buena Administración también construye seguridad jurídica

"...En un escenario marcado por un importante déficit habitacional y por la necesidad de reactivar la inversión, avanzar hacia una Administración más predecible no constituye solo un desafío regulatorio, es también una condición para compatibilizar el desarrollo económico con la protección efectiva del interés público (...). Solo así será posible recuperar la confianza, impulsar proyectos responsables y promover un desarrollo sostenible que beneficie tanto a la inversión como a la sociedad en su conjunto..."

Miércoles, 12 de agosto de 2026 a las 15:30



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Verónica Yáñez

Cada vez que un proyecto permanece meses —o incluso años— esperando un pronunciamiento administrativo, el problema deja de ser exclusivamente del titular de la inversión, se transforma en un problema del Estado de Derecho. La reciente información que revela las excesivas demoras en la tramitación de proyectos, especialmente en regiones como Los Lagos, Biobío y O'Higgins, vuelve a poner en evidencia una realidad que el sector inmobiliario conoce desde hace años: el verdadero desafío no es únicamente la existencia de múltiples permisos, sino la creciente incertidumbre respecto de cómo, cuándo y bajo qué criterios serán resueltos por la Administración.

En el debate público se ha instalado el concepto de "permisología" para describir este fenómeno; sin embargo, el término simplifica una problemática mucho más profunda. La existencia de autorizaciones sectoriales, controles técnicos y procedimientos administrativos no constituye un obstáculo en sí mismo; por el contrario,

responde a la necesidad de resguardar bienes jurídicos esenciales, como la planificación territorial, la protección del medio ambiente, el patrimonio y la seguridad de las personas. El desarrollo inmobiliario requiere de reglas claras y controles eficaces, no de su eliminación.

La dificultad surge cuando esa regulación deja de ofrecer certeza.

Con frecuencia, la seguridad jurídica se asocia exclusivamente a la estabilidad de las leyes. No obstante, en el ámbito inmobiliario existe una dimensión igualmente relevante: la certeza administrativa. No basta con que las normas sean conocidas y accesibles; también es indispensable que la Administración las interprete de manera consistente, actúe dentro de plazos razonables y adopte decisiones fundadas con criterios reales. En otras palabras, la seguridad jurídica, especialmente vista desde el ámbito inmobiliario, depende de la forma en que el Estado ejerce sus potestades diligentemente y reconoce la diversidad de realidades de cada sector y región de nuestro país.

Esta realidad se vuelve especialmente evidente en proyectos que requieren la intervención de múltiples organismos públicos. La falta de coordinación entre servicios, las interpretaciones divergentes sobre una misma normativa y las observaciones sucesivas formuladas durante la tramitación generan procedimientos extensos e inciertos, afectando la confianza de quienes deben planificar inversiones de largo plazo.

En este contexto cobra especial relevancia el principio de confianza legítima, desarrollado por la doctrina y la jurisprudencia como una expresión del Estado de Derecho. Este principio protege la expectativa razonable de que la Administración actuará de manera coherente, respetando criterios previamente establecidos y evitando cambios injustificados que alteren las condiciones bajo las cuales los particulares desarrollan sus actividades.

Cuando un proyecto cumple las exigencias legales, obtiene pronunciamientos favorables y, pese a ello, enfrenta nuevas observaciones, reinterpretaciones o demoras que exceden lo razonable, la incertidumbre deja de originarse en la ley y pasa a radicar en el funcionamiento de las propias instituciones.

Las consecuencias de este escenario van mucho más allá del aumento de los costos de inversión. La demora en la ejecución de proyectos afecta la generación de empleo, retrasa obras de infraestructura, posterga soluciones habitacionales y limita el desarrollo de las regiones. En definitiva, una Administración que no resuelve oportunamente termina dificultando la materialización de políticas públicas que ella misma está llamada a promover.

Por ello, la reciente Ley Marco de Autorizaciones Sectoriales representa una muy buena oportunidad para avanzar hacia procedimientos más coordinados, eficientes y transparentes, manteniendo los estándares de protección ambiental, urbanística y sectorial que exige nuestro ordenamiento jurídico. Sin embargo, su éxito dependerá no solo de las modificaciones legales que incorpora, sino también de un cambio de foco en la cultura administrativa. La buena administración exige ejercer las potestades públicas con eficiencia, coordinación, proporcionalidad y dentro de plazos razonables. Resolver oportunamente constituye una garantía por excelencia para los ciudadanos.

El debate sobre los permisos sectoriales, por tanto, no debiera centrarse únicamente en la pluralidad de autorizaciones existentes, sino en cómo estas son administradas. Una regulación exigente puede convivir perfectamente con procedimientos ágiles, técnicamente sólidos y previsibles. De hecho, ambas condiciones son indispensables para fortalecer la confianza en las instituciones y consolidar un Estado de Derecho moderno.

En un escenario marcado por un importante déficit habitacional y por la necesidad de reactivar la inversión, avanzar hacia una Administración más predecible no constituye solo un desafío regulatorio, es

también una condición para compatibilizar el desarrollo económico con la protección efectiva del interés público. La seguridad jurídica no se construye únicamente con leyes apropiadas, sino que también se construye y fortalece cuando la Administración entrega respuestas oportunas, coherentes y técnicamente fundadas. Solo así será posible recuperar la confianza, impulsar proyectos responsables y promover un desarrollo sostenible que beneficie tanto a la inversión como a la sociedad en su conjunto.

** Verónica Yáñez Martinich es especialista en Derecho Inmobiliario y socia de Sensus Legis Abogados.*

0 Comentarios

 **Sofia Urrejola** ▼

S

Sé el primero en comentar...



Comparte

Mejores Más recientes Más antiguos

Sé el primero en comentar.

[Suscríbete](#)

[Política de Privacidad](#)

[No vendan mis datos](#)

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online