

Columnistas

Invariabilidad normativa, condición básica para reactivar la inversión

RODOLFO GUERRERO Socio de Aylwin Matta Abogados

Por: **Equipo DF** | Publicado: Miércoles 4 de junio de 2025 a las 04:00 hrs.

En medio del debate legislativo sobre la reforma a la permisología, hemos recibido señales alentadoras. El reciente avance del proyecto de ley de autorizaciones sectoriales -hoy en tramitación en el Congreso- ha reabierto el debate sobre la necesidad de restablecer la invariabilidad normativa como pilar para reimpulsar la inversión en Chile. Esta vez, el diagnóstico parece transversal: el problema no es solo la cantidad de permisos que un proyecto debe obtener, sino la incertidumbre jurídica que rodea cada una de las autorizaciones sectoriales. En este contexto, recuperar la certeza normativa no es una concesión a los privados, sino una condición habilitante para que los proyectos complejos avancen más allá de la etapa de diseño.



“

“Conocido el diagnóstico y enfrentados a la urgencia de volver a crecer, la reforma a la permisología es una oportunidad para construir un nuevo pacto entre el Estado y quienes invierten”.

”

Durante los años '90 y buena parte de los 2000, el país fue reconocido por un marco institucional que ofrecía certezas. En el ámbito tributario, por ejemplo, Chile suscribió contratos de invariabilidad con inversionistas extranjeros, fijando reglas claras por décadas. En la inversión inmobiliaria y de infraestructura, los permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales se consideraban actos firmes, generadores de derechos adquiridos. Sin embargo, este principio de estabilidad fue debilitado progresivamente, en parte por fallos de la Corte Suprema -en especial de su Tercera Sala- que comenzaron a relativizar la fuerza jurídica de los permisos otorgados.

La Contraloría General de la República también ha ejercido crecientemente su potestad invalidatoria, anulando actos administrativos ya ejecutados y generando un escenario donde ni siquiera un permiso bien tramitado otorga seguridad jurídica. Esto ha derivado, en la práctica, en una forma de parálisis: proyectos detenidos tras años de inversión y planificación, por interpretaciones que cambian cuando ya se ha cruzado el umbral de la evaluación técnica y legal. Frente a este panorama, la certeza jurídica parece una demanda razonable, y no un lujo regulatorio.

Es en este contexto que el debate legislativo cobra especial relevancia. La propuesta de establecer hitos tempranos desde los cuales se congela la normativa aplicable -por ejemplo, desde la obtención de una RCA retrotraída a la fecha de su ingreso- es un paso en la dirección correcta. Esta simple regla tendría un efecto potente: permitiría que el titular de un proyecto, una vez iniciado su proceso de evaluación, sepa con certeza cuál es el marco normativo que regirá su tramitación.

Esto no implica congelar la ley. Las nuevas exigencias ambientales o urbanísticas pueden y deben seguir perfeccionándose, pero lo lógico es que rijan hacia adelante y no arrastren procedimientos ya iniciados bajo otra normativa. Esto no solo es justo; es eficiente.

Un sistema de invariabilidad normativa tampoco implica desproteger el medioambiente ni restar exigencias a los proyectos. Implica que las reglas se apliquen con consistencia y coherencia temporal. Hoy el problema no es tanto la rigurosidad del sistema como su volatilidad. Proyectos que inician su tramitación conforme a una normativa determinada, muchas veces se ven obligados a adaptarse a nuevos criterios técnicos, normativos o incluso jurisprudenciales durante su tramitación.

Conocido el diagnóstico y enfrentados a la urgencia de volver a crecer, la reforma a la permisología debe ser una oportunidad para construir un nuevo pacto entre el Estado y quienes invierten. Ese pacto debe basarse en dos compromisos: del inversionista, someterse a un sistema exigente, evaluado técnica y ambientalmente. Y del Estado, garantizar que esas reglas no serán modificadas durante el juego.

Chile debe volver a ejecutar, no solo a proyectar. La invariabilidad normativa, bien diseñada, puede devolver la confianza necesaria para volver a construir. Y eso —en medio del actual estancamiento— es más urgente que nunca.