

| TITULO: Declaraciones juradas: Un cambio de paradigma en el control urbanístico |            |                         |         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|---------|--------|
| N°                                                                              | FECHA      | MEDIO                   | SECCIÓN | PÁGINA |
| 323120                                                                          | 2026-07-28 | eldiarioinmobiliario.cl | On Line | SP     |

Imagen 1/1



26 JULIO, 2026 / FRANCISCA JOFRÉ JAVIERA GONZÁLEZ OGUC PERMISOLOGÍA 26 JULIO, 2026 - 7:00 AM

## Declaraciones juradas: Un cambio de paradigma en el control urbanístico

Por: Francisca Jofré y Javiera González, abogadas asociadas de Guerrero Olivos.

La modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC"), contenida en el Decreto Supremo N° 10 de 2025 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entró en vigencia el pasado mes de abril y ha sido presentada como una de las medidas para avanzar en la agilización de la denominada "permisología".

La incorporación de las técnicas habilitantes alternativas permite que determinadas obras puedan ejecutarse y recibirse mediante declaraciones juradas, prescindiendo del permiso o autorización previa de la Dirección de Obras Municipales ("DOM").

A primera vista, pareciera tratarse de una mera medida de simplificación administrativa. Sin embargo, el verdadero alcance de la reforma, dentro de su ámbito de acción, es bastante más profundo. La modificación no elimina el control administrativo. Lo redefine.

Tradicionalmente, el permiso de edificación ha constituido el mecanismo mediante el cual la DOM verifica, antes del inicio de las obras, el cumplimiento de la normativa urbanística. Ese examen previo no excluye una revisión de legalidad *a posteriori* del proyecto, pero sí representa una instancia institucional destinada a disminuir el riesgo regulatorio antes de iniciar una inversión.

Con el nuevo régimen de declaraciones juradas esa lógica cambia. La DOM deja de concentrar su intervención en una revisión previa y el control de la legalidad urbanística se centra en la fiscalización, sea durante la ejecución de las obras o una vez terminadas. El control no desaparece, más bien se desplaza desde un momento anterior a la construcción hacia una etapa posterior. Este cambio trae aparejada una consecuencia que, probablemente, será la más relevante para el desarrollo inmobiliario: la redistribución de responsabilidades.

El archivo de la declaración jurada será el acto que habilita el inicio o habilitación de la obra. Quienes las suscriben (propietario, arquitecto y demás profesionales competentes), declaran que el proyecto cumple íntegramente con la normativa aplicable y asumen las consecuencias jurídicas derivadas de esa afirmación. En otras palabras, el sistema deposita en los particulares una cuota significativamente mayor de confianza, pero también, de responsabilidad.

Desde la perspectiva del desarrollador inmobiliario, ello implica que la gestión del riesgo normativo comienza mucho antes del ingreso de los antecedentes a la DOM. La coordinación entre proyectistas, revisores y asesores adquiere un rol aún más relevante, pues cualquier error ya no será advertido necesariamente durante un examen previo por parte de entidad fiscalizadora, sino que podrá ser detectado cuando las obras ya se encuentren ejecutándose o incluso concluidas.

Para los profesionales, el estándar de diligencia también aumenta. La reforma supone depositar mayor confianza en la calidad técnica de los proyectos y en la actuación responsable de quienes intervienen en ellos. En consecuencia, la responsabilidad profesional adquiere un especial protagonismo dentro del procedimiento administrativo-urbanístico.

Desde luego, este modelo presenta ventajas evidentes. La posibilidad de iniciar determinadas obras inmediatamente después del archivo de la declaración jurada, puede reducir tiempos de tramitación y disminuir cargas administrativas, especialmente respecto de proyectos de menor complejidad. En un contexto donde la excesiva duración de los procedimientos constituye una de las principales preocupaciones de la industria, la medida apunta en una dirección correcta.

Sin embargo, esa simplificación solo producirá los resultados esperados si va acompañada de criterios uniformes de fiscalización y de una adecuada implementación por parte de la respectiva DOM. De lo contrario, la rapidez obtenida en el inicio de las obras podría verse compensada por mayores niveles de incertidumbre durante su ejecución o al momento de verificar su cumplimiento normativo.

En definitiva, el Decreto Supremo N°10 no representa únicamente una simplificación procedimental. Introduce un cambio de paradigma en la forma en que el Derecho Urbanístico distribuye las cargas entre la administración y particulares. El Estado revisa menos antes de construir, pero exige más responsabilidad después. La verdadera discusión, entonces, ya no será cuánto se reducen los permisos, sino si nuestro sistema institucional está preparado para que un modelo basado en confianza regulatoria entregue, al mismo tiempo, mayor eficiencia y certeza jurídica.