

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA



AGOSTO – SEPTIEMBRE 2025

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, DDU, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 CIRCULAR DDU N° 526, (Ord. N°340, de 14 de agosto de 2025) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

1.1.1. Marco normativo y contexto institucional

La Circular DDU N°526 se dicta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el contexto del proceso de modernización institucional del MINVU y del fortalecimiento de la transparencia en la planificación territorial.

Su fundamento directo se encuentra en el artículo 28 undecies, letra b) de la LGUC, el cual ordena al Ministerio de Vivienda y Urbanismo mantener un Sistema de Información de los Procesos de Elaboración y Aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), a través de un Portal Único de Información, con el objeto de consolidar y facilitar el acceso público a dichos procesos.

La circular también se vincula con el Decreto Supremo N°57 (V. y U.), publicado el 06.04.2023, que incorporó en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) el artículo 2.1.6, reglamentando la obligación de informar los avances de los procesos de elaboración y modificación de los IPT.

Asimismo, la circular se relaciona con los artículos 28 septies y 28 octies de la LGUC, que regulan la publicidad, difusión y archivo de los actos administrativos relativos a los IPT, y con circulares anteriores de la DDU —específicamente la DDU 517 (31.01.2025) y la DDU 481 (13.06.2023)— que abordaron instrucciones sobre el archivo y la disposición de la información urbanística en sitios electrónicos.

1.1.2. Objeto y contenido de la instrucción

La circular tiene por objeto informar la puesta en marcha del sistema de información de los procesos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, denominado “Portal IPT” (portalippt.minvu.cl), el cual se constituye como el canal institucional autorizado para divulgar el estado de avance y vigencia de los IPT en todo el país.

El documento establece que el portal entregará acceso público y gratuito a información actualizada en tiempo real sobre los instrumentos intercomunales y comunales, permitiendo la trazabilidad y seguimiento de cada proceso.

Entre las funcionalidades principales del sistema, se destacan:

- Panel dinámico con visualización en tiempo real del avance de los IPT.
- Acceso centralizado a la información oficial publicada por municipios y gobiernos regionales.

- Carga directa de información por los organismos responsables, dentro de los plazos reglamentarios.
- Seguimiento público de los procesos y acceso a los actos administrativos asociados.
- Notificaciones automáticas a las autoridades y organismos pertinentes sobre hitos relevantes.

1.1.3. Alcance y obligaciones para los distintos organismos

a) Organismos responsables de la información:

La obligación de publicar y mantener actualizados los antecedentes oficiales recae en los organismos que promulgan los actos administrativos respectivos (municipalidades y gobiernos regionales), conforme al artículo 28 septies de la LGUC.

Dichos organismos deberán disponer la información en sus sitios electrónicos institucionales, en apartados específicos y fácilmente identificables, que contengan los IPT vigentes, sus modificaciones, interpretaciones y planos de detalle.

b) SEREMI MINVU:

Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán incorporar en el Portal IPT los enlaces hacia los sitios electrónicos de los organismos responsables, consolidando la información a nivel nacional.

Asimismo, deberán mantener actualizado un Directorio de contactos institucionales para el envío de notificaciones automáticas a los Órganos de la Administración del Estado (OAE), tales como gobiernos regionales, municipalidades, y servicios con competencia sectorial.

c) Plazos y régimen transitorio:

El Portal inicia su fase de puesta en marcha con validación operativa y carga inicial de información proveniente de antecedentes históricos del MINVU, publicaciones del Diario Oficial y reportes regionales.

Los organismos responsables deberán revisar la información cargada y comunicar las correcciones a la SEREMI correspondiente.

A partir del 1 de noviembre de 2025, los enlaces provisorios serán redirigidos hacia los sitios electrónicos de los organismos responsables, donde deberá alojarse la documentación oficial de cada IPT.

d) Suministro de información:

La omisión del deber de proporcionar los antecedentes requeridos constituye, conforme al inciso final del artículo 28 undecies de la LGUC, una grave vulneración del principio de probidad administrativa.

1.1.4. Aspectos procedimentales relevantes

La circular establece una estructura estandarizada para la presentación de los IPT:

- Instrumento de origen.
- Modificaciones.
- Interpretaciones.
- Planos de detalle.

Se definen cuatro estados posibles de los instrumentos: “en desarrollo”, “desistido”, “vigente” y “derogado”.

Se dispone la utilización del “Catálogo de Hitos” del MINVU como instrumento técnico para uniformar la información sobre el avance de los procedimientos de planificación, disponible en la web ministerial.

Se contempla la obligación de mantener la trazabilidad y archivo digital de los instrumentos, en concordancia con lo instruido en las circulares DDU 481 y 517, y con el artículo 28 septies de la LGUC.

Finalmente, se establece un sistema de notificación electrónica a través del Portal IPT, sustentado en un directorio institucional con representantes titulares y suplentes designados formalmente por los organismos participantes.

1.2 CIRCULAR DDU N°527 , (Ord. N°366, de 29 de agosto de 2025) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

1.2.1. Marco normativo y contexto institucional

La Circular DDU N°527 fue emitida por la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU, conforme al artículo 4° del D.F.L. N°458 de 1975, que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Su finalidad es aclarar el régimen urbanístico aplicable a los terrenos declarados de utilidad pública, con énfasis en aquellos destinados a parques por los distintos instrumentos de planificación territorial (intercomunal, metropolitano o comunal).

El documento se apoya principalmente en los siguientes artículos de la LGUC y OGUC:

- Artículo 59 LGUC: establece las declaratorias de utilidad pública respecto de terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, entre otros.
- Artículo 59 bis LGUC: define las restricciones y reglas aplicables a los terrenos declarados de utilidad pública, diferenciando entre inmuebles con o sin construcciones.
- Artículo 121 LGUC: regula las autorizaciones especiales de edificación en terrenos afectos a utilidad pública, permitiendo otras construcciones con condiciones especiales (renuncia al valor de las mejoras).
- Artículo 2.1.30 OGUC: regula el uso de suelo “espacio público”, aplicable a bienes nacionales de uso público.
- Artículo 2.1.31 OGUC: regula el uso de suelo “área verde”, aplicable a parques, plazas y áreas libres que no son bienes nacionales de uso público.

- Artículo 116 inciso noveno LGUC: define que los usos de suelo, cesiones y franjas afectas a utilidad pública son normas urbanísticas.

La circular también cita jurisprudencia y dictámenes relevantes de la Contraloría General de la República, que orientan la aplicación de estos artículos.

1.2.2. Objeto y contenido de la instrucción

La circular tiene como objetivo precisar el tratamiento urbanístico de los terrenos declarados de utilidad pública, especialmente aquellos destinados a parques, y aclarar la interpretación del artículo 121 de la LGUC relativo a la escritura pública de renuncia.

Para ello, desarrolla cuatro apartados temáticos:

- Marco normativo: sistematiza las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.
- Régimen general aplicable: detalla las reglas del artículo 59 bis según el tipo de terreno (con o sin construcciones).
- Excepciones del artículo 121: explica los requisitos y condiciones para acogerse a las autorizaciones especiales.
- Tratamiento de terrenos destinados a parques: delimita el régimen aplicable mientras no se materialice su expropiación o adquisición.

El documento culmina dejando sin efecto la Circular DDU 428/2020, reemplazándola por las nuevas precisiones.

1.2.3. Alcance y obligaciones para los organismos

a) Direcciones de Obras Municipales (DOM):

Deben aplicar las disposiciones de los artículos 59 bis y 121 de la LGUC al evaluar solicitudes de permiso en terrenos con declaratoria de utilidad pública.

En los casos previstos en las letras a) y b) del artículo 59 bis, deben verificar el cumplimiento de los requisitos y otorgar permisos conforme a las normas urbanísticas aplicables, sin requerir la autorización municipal previa ni la escritura pública de renuncia.

En los casos del artículo 121, deben exigir la escritura de renuncia y verificar que exista la autorización previa del concejo municipal.

b) Municipios:

Los concejos municipales deben pronunciarse previamente en los casos del artículo 121 de la LGUC, otorgando o denegando su autorización mediante acuerdo.

Dicha competencia es discrecional y no obliga al concejo a aprobar el proyecto sometido a consideración.

c) Propietarios de terrenos:

En los casos del artículo 121, deben suscribir una escritura pública de renuncia al valor de las obras o mejoras autorizadas, la cual se inscribirá en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Esta renuncia afecta a los sucesores del propietario y recae únicamente sobre las construcciones nuevas autorizadas bajo el artículo 121, no sobre el terreno ni sobre edificaciones preexistentes.

d) Órganos públicos propietarios de terrenos:

También se encuentran sujetos al cumplimiento íntegro del artículo 121, sin excepción, incluyendo la suscripción de la escritura pública, conforme a la doctrina de la Contraloría (dictámenes N°73.045/2014, 38.629/2016 y E170178/2021).

1.2.4. Aspectos procedimentales relevantes

a) Aplicación del artículo 59 bis LGUC

Terrenos con construcciones:

- No puede aumentarse su volumen, salvo las excepciones del artículo 62 LGUC (obras para mitigar impactos o mejorar condiciones constructivas o estéticas).
- Si las edificaciones sufren daños por caso fortuito o fuerza mayor, puede autorizarse su reconstrucción hasta el volumen original.
- Para viviendas, el límite máximo de reconstrucción o aumento es de dos pisos.

Terrenos sin construcciones:

- Solo puede edificarse una vivienda de hasta dos pisos en lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria.
- Una vez construida, queda sujeta al régimen del inciso anterior.
- Se permite el ejercicio de actividades del artículo 162 LGUC (pequeños comercios, talleres artesanales o actividades profesionales complementarias).

b) Aplicación del artículo 121 LGUC (autorizaciones especiales)

Requiere autorización previa del concejo municipal, obtenida antes del permiso de edificación.

El propietario debe suscribir una escritura pública de renuncia al valor de las mejoras que se autoricen.

Cumplidos estos requisitos, se puede solicitar el permiso de edificación ante la DOM, quien verificará su ajuste a las normas urbanísticas pertinentes (distanciamientos, adosamientos, rasantes y cesiones o aportes al espacio público).

c) Tratamiento específico para terrenos destinados a parques

Mientras no se materialice su expropiación o adquisición, estos terrenos se rigen por el régimen del artículo 59 bis y, excepcionalmente, por el artículo 121.

No les resultan aplicables los usos de suelo “área verde” (art. 2.1.31 OGUC) ni “espacio público” (art. 2.1.30 OGUC), los cuales solo proceden una vez que el terreno pasa a ser bien nacional de uso público.

En consecuencia, las construcciones posibles en dichos predios se determinan por las reglas especiales de la LGUC, no por el uso de suelo del instrumento de planificación.

d) Vigencia normativa

La Circular deja sin efecto la DDU 428/2020, reemplazándola integralmente.

Mantiene la obligación de que las construcciones acogidas al artículo 59 bis o 121 cumplan, cuando corresponda, con los artículos 70 y 175 LGUC relativos a cesiones o aportes al espacio público en procesos de densificación.

1.3 CIRCULAR DDU N°528 , (Ord. N°413, de 26 de septiembre de 2025) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

1.3.1 Contexto y fundamento normativo

La Circular DDU 528 surge ante un conjunto de consultas dirigidas a la División de Desarrollo Urbano (DDU) sobre la juridicidad de exigencias impuestas por algunas municipalidades bajo el concepto de “Tratamiento de Espacio Público” (TEP).

El MINVU advierte que varias de esas exigencias exceden el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y de la Ordenanza General (OGUC), configurando requisitos o restricciones adicionales para obtener permisos o recepciones de obras.

El documento se emite al amparo del artículo 4° de la LGUC, que faculta a la DDU a impartir instrucciones interpretativas para asegurar la aplicación uniforme de la normativa urbanística.

La Circular cita como antecedente directo el Dictamen N° E111407/2025 de la Contraloría General de la República (CGR), el cual fija un criterio esencial:

Los municipios no pueden exigir obras o condiciones no contempladas en la LGUC, OGUC u otros cuerpos normativos sectoriales como requisito para permisos o recepciones.

1.3.2. Marco normativo del “Tratamiento del Espacio Público”

-Obras de urbanización y ornato

Se precisan las bases legales de la obligación de urbanizar:

Artículo 134 LGUC: el propietario debe ejecutar, a su costo, pavimentos, plantaciones, obras de ornato, instalaciones sanitarias y energéticas, y demás obras de servicio del terreno.

Artículo 2.2.1 OGUC: define urbanización como la ejecución o ampliación de las obras del art. 134, tanto en espacio público como dentro de predios afectos a utilidad pública.

Artículo 2.2.4 OGUC: detalla los tres casos en que el propietario está obligado a ejecutar obras de urbanización: loteos, copropiedades con afectación y divisiones afectas.

Artículo 3.2.11 OGUC: obliga a ejecutar a costo del urbanizador las plantaciones y obras de ornato (mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales, vegetación con riego), sujetas a aprobación y recepción por la DOM.

-Obras fuera del terreno propio

El artículo 2.2.4 bis OGUC establece que proyectos desvinculados de la vialidad existente deben ejecutar obras mínimas de urbanización fuera del terreno, garantizando su adecuada inserción urbana o conectividad en áreas rurales (art. 55 LGUC).

-Reposición de pavimentos

El artículo 5.2.6 OGUC impone que, para cursar la recepción definitiva, la DOM debe verificar la reposición de pavimentos y obras de ornato existentes en el espacio público enfrente al predio. La DDU 528 recuerda que este deber fue ya tratado en las Circulares DDU 326 y DDU 384, lo que refuerza su carácter obligatorio.

- Mitigaciones por movilidad

La Circular integra la Ley N° 20.958 (Sistema de Aportes al Espacio Público), que introdujo el Título V de la LGUC, sobre mitigaciones directas y aportes.

En particular, el artículo 1.5.1 OGUC regula la exigencia de Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV), cuyo procedimiento y obras asociadas se rigen por el D.S. N° 30/2017 del MTT.

La DDU 528 aclara que dichas obras son definidas por ese procedimiento, no por ordenanzas municipales, y deben ejecutarse o caucionarse antes de la recepción definitiva.

1.3.3. Competencia municipal y límites normativos

a) Potestad normativa municipal

El análisis cita el artículo 12 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), que habilita a los municipios para dictar ordenanzas, reglamentos y decretos, pero solo dentro de sus atribuciones.

Asimismo, el artículo 3° letras c) y f) de la LOCM otorga a los municipios funciones de aseo y ornato y promoción del desarrollo comunitario, y el artículo 5° letra c) les confía la tutela de bienes nacionales de uso público dentro de su jurisdicción.

Sin embargo, el artículo 24 letra a) de la misma ley restringe la función de la DOM a velar por el cumplimiento de la LGUC y OGUC, no a crear nuevas exigencias.

b) Criterios de la Contraloría

La DDU 528 recuerda la jurisprudencia de la CGR (dictámenes N° 6.271 y 76.619 de 2013; E318970/2023), que prohíbe que ordenanzas municipales:

- Regulen materias propias de la LGUC u OGUC,
- Incorporen trámites o requisitos adicionales,
- Alteren la secuencia procesal fijada por la ley.

En ese sentido, se reitera la regla del artículo 1.4.2 OGUC:

Los documentos y requisitos exigidos en la LGUC y OGUC son los únicos que deben cumplirse para permisos y recepciones, salvo que otras leyes expresas dispongan lo contrario.

1.3.4. Interpretación y alcance técnico

La Circular DDU 528 redefine el ámbito del “Tratamiento del Espacio Público” dentro de límites precisos:

Solo puede regularse en el marco de proyectos con obligación de urbanizar (loteos, condominios con afectación, divisiones afectas o urbanizaciones voluntarias).

Las ordenanzas municipales pueden referirse únicamente a materias vinculadas a:

- mobiliario urbano,
- iluminación,
- pavimentos peatonales,
- vegetación y riego.

No pueden imponerse exigencias adicionales —murales, mobiliario especial, obras compensatorias o de mitigación no previstas en ley— como condición de permisos o recepciones.

Toda obra ejecutada en espacio público o destinada a serlo debe ser recibida por la DOM junto con las obras de urbanización y edificación del proyecto, conforme a los arts. 3.4.1 y 5.2.5 OGUC.

La circular, además, vincula su interpretación al principio de universalidad del art. 168 LGUC: las obras de mitigación no pueden destinarse a resolver déficits históricos de infraestructura urbana, sino solo los impactos directos del proyecto.

1.3.5. Observaciones críticas

- La DDU 528 refuerza la supremacía normativa del MINVU sobre los gobiernos locales, frenando la proliferación de ordenanzas que exceden la OGUC.
- Si bien válida la competencia municipal sobre el aseo y ornato, delimita que esa potestad no alcanza a modificar el contenido técnico de las normas de urbanización de la LGUC y OGUC.
- Efecto operativo para las DOM: la circular consolida su papel fiscalizador —debe verificar el cumplimiento de las obras exigibles—, pero impide que cree nuevas condiciones discrecionales.
- Relación con el Dictamen E111407/2025: ambos textos conforman una línea doctrinaria clara: las exigencias locales no pueden sustituir la normativa urbanística nacional.
- Implicancia práctica: en los proyectos inmobiliarios que enfrentan el espacio público, las municipalidades deberían justificar cada exigencia con base en un artículo preciso de la LGUC, OGUC o D.S. 30/2017; de lo contrario, sería jurídicamente improcedente.

6. Conclusión

La Circular DDU 528 se transforma en una guía de control normativo frente a la expansión de exigencias municipales bajo el rótulo de “tratamiento del espacio público”.

Establece un criterio uniforme:

solo pueden imponerse y fiscalizarse las obras expresamente previstas en la LGUC, OGUC o en leyes sectoriales, y toda actuación fuera de ese marco carece de validez.

Para efectos profesionales, esta circular es un respaldo sólido frente a DOM o municipios que intenten exigir obras de mejoramiento urbano o mitigaciones no contempladas en la normativa urbanística vigente.

—

2. CAPÍTULO 2.

MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 Ley Marco de Permisos Sectoriales (Ley N° 21.770)

La Ley N° 21.770 es una ley marco orientada a ordenar y modernizar el universo de autorizaciones sectoriales que requieren los proyectos de inversión en Chile. Fue impulsada por el Ministerio de Economía con una finalidad doble: reducir tiempos y costos de tramitación, y al mismo tiempo mantener intactos los estándares ambientales, sociales y técnicos que ya existen en el ordenamiento.

Con ello se busca dar mayor certeza regulatoria y una experiencia administrativa más predecible para proyectos de muy distinta escala.

La publicación en el Diario Oficial se efectuó el 29 de septiembre de 2025. Desde esa fecha rigen las reglas generales de la ley, mientras que la operatividad completa depende de un paquete reglamentario amplio y de la puesta en marcha de la plataforma digital única.

La lógica de la reforma es clara: establecer un marco común para cómo los órganos del Estado habilitan proyectos, sin reescribir los estándares técnicos de fondo. **La ley introduce reglas transversales de procedimiento, crea una ventanilla única digital, incorpora técnicas habilitantes alternativas para permisos de bajo riesgo, instala un régimen especial para proyectos estratégicos y consagra un sistema de certeza regulatoria posterior a la obtención de la RCA.**

Todo esto se articula sobre una intervención coordinada en más de cuarenta leyes sectoriales para que operen bajo el mismo andamiaje.

2.1.1 Procedimiento común y tramitación paralela

El primer eje es el procedimiento común. La ley exige formularios de inicio estandarizados, exámenes de admisibilidad con criterios uniformes, intercambio de informes entre servicios con trazabilidad y plazos máximos obligatorios por tipo de autorización.

A ello se suma una regla de gran impacto práctico: **la tramitación paralela como principio**. Salvo que una ley establezca expresamente lo contrario, los titulares pueden gestionar autorizaciones al mismo tiempo, eliminando la práctica de exigir secuencias rígidas que dilataban los cronogramas.

El silencio administrativo se configura como herramienta de garantía en hipótesis definidas por la ley y sus reglamentos, lo que obliga a los servicios a una gestión activa de plazos.

2.1.2 Ventanilla única digital (Plataforma SUPER)

La ventanilla única se convierte en la puerta de entrada para todo el ciclo de permisos. A través de la plataforma SUPER el titular ingresa solicitudes, sigue en tiempo real su avance, recibe notificaciones y consolida en un solo expediente los pronunciamientos de los distintos órganos.

La interoperabilidad entre servicios, la bitácora de actuaciones y la trazabilidad documental reducen asimetrías de información y facilitan la coordinación interinstitucional. La plataforma, además, permite levantar métricas públicas de desempeño que sirven para control de gestión y mejora continua.

2.1.3 Técnicas habilitantes alternativas (THA)

Otro componente es la sustitución de ciertos permisos de bajo riesgo por declaraciones juradas o avisos. Estas técnicas habilitantes alternativas no rebajan los estándares: trasladan parte del control desde la ex ante a la fiscalización ex post, con un régimen sancionatorio más severo frente a fraudes o incumplimientos.

La determinación de qué autorizaciones pueden operar bajo THA se hará mediante reglamentos y catálogos sectoriales, atendiendo a criterios de riesgo, verificabilidad y trazabilidad.

2.1.4 Proyectos estratégicos

Para proyectos de gran envergadura o alto impacto país, la ley prevé un régimen especial que reduce a la mitad los plazos sectoriales aplicables.

La elegibilidad, los umbrales y el procedimiento específico se establecerán reglamentariamente. La idea es acelerar sin sacrificar estándares, apoyándose en gestión priorizada, coordinación temprana de servicios y resolución de controversias dentro de ventanas temporales acotadas.

2.1.5 Certeza regulatoria posterior a la RCA

La ley introduce un mecanismo de estabilización normativa. Una vez obtenida la Resolución de Calificación Ambiental, el marco regulatorio sectorial aplicable al proyecto se mantiene inalterable hasta por ocho años. Este régimen de certeza no impide fiscalización ni cumplimiento, pero evita que cambios normativos sobrevenidos desalineen permisos ya planificados con la línea de base aprobada ambientalmente, lo que reduce riesgos de rediseño y de costos hundidos.

2.1.6 Institucionalidad y gobernanza

La modernización exige una instancia técnica que orqueste el sistema. La ley crea la Oficina de Autorizaciones Sectoriales e Inversión en el Ministerio de Economía, con funciones de coordinación, monitoreo y apoyo metodológico a los servicios.

Se prevén mesas regionales para destrabar casos complejos y mecanismos de mejora continua mediante convenios de gestión con metas de desempeño. Esta gobernanza es clave para que la ventanilla única no sea solo tecnología, sino también práctica administrativa consistente a nivel nacional y regional.

2.1.7 Implementación reglamentaria y alcance sectorial

La ley contempla la dictación de un número relevante de reglamentos para su despliegue: operación de la plataforma, catálogos de permisos por sector y por nivel de riesgo, parámetros de THA y de silencio administrativo, y el procedimiento de proyectos estratégicos.

En paralelo, se ajustan más de cuarenta leyes sectoriales —entre otras, de aguas, energía, minería, obras públicas, salud, concesiones marítimas y materias municipales/DOM— para alinear sus autorizaciones al marco común y permitir el uso de las nuevas herramientas.

2.1.8 Articulación con urbanismo y construcción (LGUC/OGUC)

La ley marco no modifica la LGUC ni la OGUC, ni altera las competencias de las Direcciones de Obras Municipales. Su aporte es de método: estandariza, digitaliza y coordina.

Para los proyectos urbanos, esto significa que la obtención de autorizaciones sectoriales previas o concomitantes puede organizarse en paralelo, que los informes entre servicios se integran a un expediente único y que el diálogo con la DOM se apoya en mayor trazabilidad. Los estándares urbanísticos siguen rigiéndose por LGUC y OGUC; lo que cambia es la forma de gestionar los permisos que interactúan con ellos.

2.1.9 Impactos operativos

En términos prácticos, los titulares debieran experimentar una reducción de tiempos por efecto del paralelismo y de la estandarización documental.

Las organizaciones públicas, por su parte, contarán con una plataforma para medir plazos, cuellos de botella y cargas de trabajo, y con instrumentos para migrar permisos de bajo riesgo a esquemas de THA con fiscalización posterior.

La certeza regulatoria posterior a la RCA disminuye el riesgo de cambios de última hora que afecten diseños y cronogramas.

2.1.10 Conclusión

Aunque el diseño normativo promete simplificación y certeza, su desempeño real dependerá de condiciones que la propia ley reconoce de manera indirecta.

La primera es la capacidad reglamentaria y operativa: la dictación de un conjunto amplio de reglamentos y la intervención coordinada de decenas de leyes sectoriales suponen un calendario exigente y un esfuerzo de armonización interinstitucional que históricamente ha mostrado rezagos. Si esa fase se dilata o queda incompleta, la ventanilla única corre el riesgo de convertirse en un repositorio digital de trámites heterogéneos sin efectos sobre los plazos reales.

La segunda tensión está en la tramitación paralela. Convertirla en regla agrega velocidad, pero también eleva los costos de coordinación y la probabilidad de retrabajos si subsisten dependencias materiales entre permisos que el ordenamiento específico aún exige. El principio solo desplaza el cuello de botella: desde la secuencialidad formal hacia la calidad de la planificación regulatoria y la consistencia de los pronunciamientos sectoriales en ventanas de tiempo más cortas.

Un tercer eje crítico es la fiscalización ex post asociada a las técnicas habilitantes alternativas. Sustituir permisos de bajo riesgo por declaraciones o avisos exige sistemas de supervisión con analítica, dotación y criterios homogéneos entre servicios. Si esa capacidad no llega al mismo ritmo que la desburocratización ex ante, se abren brechas de cumplimiento y asimetrías territoriales que terminan socavando el objetivo de elevar confianza sistémica.

También es relevante la interacción con la evaluación ambiental y la certeza regulatoria post-RCA. La estabilización por hasta ocho años entrega previsibilidad, pero tensiona la gobernanza frente a cambios normativos necesarios por actualización técnica, estándares internacionales o decisiones judiciales. La clave será la precisión de los catálogos y de los criterios de elegibilidad, para no inmovilizar mejoras regulatorias con efectos generales ni, al revés, permitir cambios que desalineen diseños ya aprobados.

Finalmente, el éxito de la plataforma digital no es solo tecnológico. Requiere gestión del cambio, interoperabilidad efectiva, datos de calidad y métricas públicas que permitan corregir desvíos. Sin esas capas, la promesa de trazabilidad y control de plazos se convierte en mera visualización. En síntesis, la ley traza un camino plausible hacia un sistema más ágil; su resultado dependerá de la ejecución reglamentaria, la coordinación entre servicios y la capacidad de fiscalización para sostener la simplificación sin sacrificar estándares.