

## **OBSERVACIONES DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHILE AL TEXTO DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA O.G.U.C. PROPUESTO POR EL MINVU**

### **Observaciones a la propuesta de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**

El Colegio de Arquitectos de Chile, en cumplimiento de su responsabilidad institucional con el interés público, la calidad del hábitat construido, la planificación territorial y el desarrollo equilibrado de nuestras ciudades y asentamientos humanos, presenta a la opinión pública, a las autoridades competentes y a los distintos actores del sector, sus observaciones a la propuesta de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) actualmente en discusión.

Como institución de carácter nacional, con una trayectoria histórica vinculada al estudio, defensa y promoción de políticas urbanas y habitacionales orientadas al bienestar colectivo, estimamos que toda modificación a la OGUC debe ser analizada con el máximo rigor técnico, jurídico y territorial, especialmente cuando ella incide sobre materias estructurales del desarrollo urbano, tales como densidad, constructibilidad, altura, movilidad, gestión del riesgo, vigencia de permisos, atribuciones municipales y régimen de excepción en zonas afectadas por catástrofes.

Reconocemos que el país enfrenta simultáneamente una crisis habitacional persistente, una desaceleración del sector construcción y urgencias reales en materia de reconstrucción. Sin embargo, precisamente por la envergadura de estos desafíos, consideramos indispensable evitar que, bajo la legítima necesidad de modernizar y agilizar procedimientos, se introduzcan modificaciones que puedan debilitar la planificación territorial, afectar la autonomía regulatoria de los gobiernos locales, facilitar procesos de sobreintensificación urbana sin soporte adecuado, o generar incentivos incompatibles con una ciudad más justa, resiliente, integrada y ambientalmente responsable.

Nuestra preocupación principal es que varias de las disposiciones propuestas no solo apuntan a resolver dificultades procedimentales o cuellos de botella normativos, sino que producen efectos sustantivos sobre el modelo de desarrollo urbano. En consecuencia, no estamos ante ajustes meramente administrativos o técnicos, sino ante cambios que pueden alterar de manera significativa la relación entre regulación pública, mercado del suelo, capacidad de planificación comunal condiciones de seguridad y de habitabilidad urbana.

Desde esta perspectiva, el Colegio de Arquitectos de Chile estima necesario contribuir al debate con observaciones fundadas, precisas y técnicamente argumentadas, que permitan identificar los posibles impactos negativos que ciertas modificaciones podrían tener sobre la aplicación de los instrumentos de planificación territorial, el funcionamiento de los planes reguladores, la densidad urbana, la presión sobre infraestructuras y equipamientos, la expansión de la ciudad, la especulación con el suelo, la protección de áreas de riesgo y la calidad del entorno construido.

Estas observaciones no tienen por objeto obstaculizar los necesarios procesos de actualización normativa, ni desconocer la urgencia de medidas que faciliten la producción de vivienda y la reconstrucción. Por el contrario, buscan advertir que una modernización regulatoria genuina debe fortalecer la capacidad pública de orientar el desarrollo urbano, mejorar la coordinación entre escalas de planificación, resguardar estándares de habitabilidad, sostenibilidad y seguridad, y asegurar que las decisiones normativas de hoy no generen nuevas inequidades y conflictos territoriales mañana y que su orientación sea concordante con los contenidos de la PNDU, especialmente en cuanto a la densificación equilibrada.

En ese espíritu, el Colegio de Arquitectos de Chile pone a disposición este documento, con el propósito de aportar responsablemente a una discusión que compromete no solo el funcionamiento del sector inmobiliario o de la industria de la construcción, sino el futuro de nuestras ciudades, territorios y comunidades.

N°	ARTÍCULO	Observación
1.	1) Artículos 1.1.2 y 5.1.11: cambio de “cara exterior” a “cara interior” del muro perimetral para medir superficie edificada	<p>Este cambio aumenta la <b>superficie útil computable</b> dentro del mismo envolvente, y por tanto eleva la edificabilidad efectiva de los proyectos sin cambiar formalmente otros parámetros. En principio podría corregir un incentivo a muros más delgados, pero también <b>incrementa la rentabilidad normativa por metro cuadrado</b>, sobre todo en proyectos de alta repetición tipológica.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento no declarado de la cabida.</li> <li>• Presión por maximizar unidades vendibles sin mejora equivalente del estándar urbano.</li> <li>• Desalineación entre parámetros históricos de los PRC y la nueva forma de medir edificabilidad.</li> </ul>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Potencial desigualdad entre proyectos antiguos y nuevos bajo una misma zona normativa.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>No es el cambio más grave del paquete, pero <b>sí contribuye a una liberalización incremental de la cabida</b>, especialmente si se acumula con densidad, altura y conjuntos armónicos.</p>
2.	Artículo 1.4.17: ampliación de caducidad de permisos de 3 a 6 años y suspensión del plazo mientras se tramitan autorizaciones de otros órganos	<p>Extender la vigencia de permisos equivale a <b>congelar derechos urbanísticos</b> por más tiempo, en un contexto donde los instrumentos territoriales pueden estar en revisión o actualización.</p> <p>Extender la vigencia de permisos equivale a <b>congelar derechos urbanísticos</b> por más tiempo, en un contexto donde los instrumentos territoriales pueden estar en revisión o actualización.</p> <p>Si un proyecto está bien formulado no debería necesitar más de 3 años para el inicio o reinicio de su ejecución</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Especulación con permisos:</b> acumular derechos y esperar mejores condiciones de mercado.</li> <li>Desfase entre proyecto aprobado y realidad territorial posterior.</li> <li>Debilitamiento de los efectos prácticos de nuevos PRC o modificaciones seccionales.</li> <li>Mayor dificultad municipal para reordenar zonas críticas.</li> </ul> <hr/> <p>CRÍTICA EXTERNA PERTINENTE</p> <p>En la discusión pública se ha advertido que varias comunas están actualizando sus PRC; La Cisterna, por ejemplo, señaló que esta agenda de flexibilización puede afectar procesos locales de planificación ya en curso y con procesos que cuentan con participación ciudadana los que deben ser</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<p>respetados</p> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Este artículo favorece la <b>retención especulativa de derechos de edificación</b> y reduce la capacidad adaptativa de la planificación.</p>
3.	<p>Artículo 2.1.22: reducción del coeficiente de densidad de 4 a 2 habitantes por vivienda, y a 1 en ciertos proyectos de vivienda económica</p>	<p>Este es uno de los cambios más sensibles. Al bajar el coeficiente de conversión, se incrementa drásticamente el número de viviendas posibles por hectárea <b>sin modificar formalmente la densidad fijada por el PRC.</b></p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Densificación indirecta</b> que elude el debate local.</li> <li>• Sobrecarga de redes, equipamientos y espacio público.</li> <li>• Reproducción de soluciones de muy baja superficie para capturar mayor número de unidades.</li> <li>• Posible incentivo a micro-unidades o tipologías de máxima rentabilidad.</li> <li>• Distorsión del sentido original del parámetro de densidad definido por el plan regulador.</li> </ul> <hr/> <p>CRÍTICA EXTERNA PERTINENTE El alcalde de La Cisterna planteó que el problema no es la altura en sí, sino la densificación sin planificación, y citó efectos ya vistos en barrios sobrecargados. El alcalde de Estación Central recordó precisamente la experiencia de los “guetos verticales” como alerta frente a una liberalización de altura y densidad.</p> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Aquí hay una <b>alteración material del régimen de densidad urbana</b>. Aunque el PRC mantenga sus</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
		disposiciones, su efecto real cambia sustancialmente.
4.	Artículo 2.4.1: rebaja de estacionamientos por cercanía a metro, tren, teleférico, tranvía o paraderos en ejes estructurantes	<p>La reducción de exigencia de estacionamientos puede ser correcta en una política de Desarrollo Orientado al Transporte bien diseñada, pero esta redacción la aplica con un criterio amplio, sin amarre suficiente a calidad, capacidad y frecuencia real del sistema.</p> <hr/> <p><b>RIESGOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traslado de la demanda de estacionamiento al espacio público barrial.</li> <li>• Saturación en calles locales.</li> <li>• Aplicación homogénea donde la accesibilidad efectiva no es equivalente.</li> <li>• Aprovechamiento inmobiliario del beneficio sin contrapartidas robustas de movilidad o espacio público.</li> </ul> <hr/> <p><b>JUICIO TÉCNICO</b>  La medida puede ser pertinente, pero en su formulación actual opera como un <b>incentivo regulatorio sin adecuada calibración territorial</b>. En comunas con infraestructura insuficiente o ejes saturados, puede agravar conflictos locales, trasladando la presión al espacio público.</p> <p>Además, no considera que la proximidad al transporte público no garantiza una disminución en el uso del automóvil, dado el aumento sostenido de la motorización de los hogares. Este cambio requiere <b>políticas integrales de movilidad</b>, no solo ajustes normativos.</p>
5.	Artículo 2.6.4: rebaja del umbral de superficie para acceder a conjunto armónico y	Bajar de 5.000 m <sup>2</sup> a 2.500 m <sup>2</sup> amplía enormemente el universo de predios elegibles para un régimen excepcional. Además, se relaja la exigencia de frente eliminando la referencia al ancho mínimo de

N°	ARTÍCULO	Observación
	flexibilización de la condición de localización	<p>calzada.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Masificación del conjunto armónico como mecanismo ordinario.</li> <li>• Incremento de operaciones de ensamblaje predial.</li> <li>• Inserción de proyectos fuera de escala barrial.</li> <li>• Erosión del valor normativo base del PRC.</li> <li>• Menor exigencia de soporte vial previo.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>La rebaja del umbral de superficie y la flexibilización de las condiciones de localización amplían significativamente el uso del conjunto armónico, desdibujando su carácter excepcional. Esto facilita la incorporación de proyectos de mayor escala en contextos no preparados, generando riesgos de sobrecarga urbana y reforzando dinámicas de especulación mediante fusión predial.</p>
6.	Artículo 2.6.5: aumento de constructibilidad para conjuntos armónicos por dimensión, con bono de hasta 75% en vivienda económica localizada en ejes o cerca de transporte	<p>La combinación de condición de conjunto armónico + localización + vivienda económica crea un <b>premio extraordinario de edificabilidad</b>.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobreintensificación de corredores sin evaluación integrada de cargas urbanas.</li> <li>• Incentivo a proyectos que cumplen formalmente requisitos de localización, pero no necesariamente estándares adecuados de habitabilidad.</li> <li>• Captura privada de plusvalías normativas sin mecanismos explícitos de redistribución urbana.</li> </ul>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogeneización de tejido y expulsión de usos o residentes previos.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>Este artículo es uno de los núcleos más claros de <b>aumento de rentabilidad por desregulación normativa</b>. No reconoce disposiciones legales vigentes destinadas a la integración social que buscan dar soluciones con localización adecuada a la demanda por viviendas de interés público, con objetivos de integración social.</p>
7.	Artículo 2.6.6: aumento de constructibilidad para conjuntos armónicos por uso, con bono adicional de hasta 75% en vivienda económica	<p>Reproduce la misma lógica del artículo anterior, pero ahora aplicada a la condición de uso.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivo a grandes proyectos en áreas de equipamiento o zonas estratégicas.</li> <li>• Tensión con cargas urbanas no absorbidas por el entorno.</li> <li>• Mayor presión por mutar áreas de uso complejo hacia usos residenciales de máxima rentabilidad.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>Aumenta la <b>elasticidad especulativa del suelo</b> en áreas valiosas, sin asegurar mejores estándares urbanos ni aportes proporcionales.</p>
8.	Artículo 2.6.7: aumento de constructibilidad de hasta 75% en localización y ampliación	<p>Extiende el bono fuerte también a proyectos asociados a inmuebles patrimoniales o de conservación.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Instrumentalización del patrimonio como habilitador de mayor cabida.</li> </ul>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presión inmobiliaria en entornos patrimoniales.</li> <li>• Riesgo de que la relación con el inmueble protegido opere solo como llave regulatoria.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Puede derivar en una <b>mercantilización del entorno patrimonial</b>, donde el valor de protección se transforma en valor de edificabilidad.</p>
9.	Artículo 2.6.8: eliminación de la regla que entendía incluido el 30% por fusión dentro de otros incrementos de constructibilidad	<p>En el comparado, este artículo aparece suprimido, lo que en la práctica habilita la <b>acumulación</b> entre el aumento por fusión predial y los demás bonos de conjunto armónico.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apilamiento de incentivos normativos.</li> <li>• Incremento muy superior de cabida respecto de la prevista originalmente por el PRC.</li> <li>• Fuerte estímulo a la compra, fusión y reensamblaje de lotes.</li> <li>• Mayor especulación sobre suelos bien servidos.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Esta eliminación es especialmente delicada porque <b>multiplica el efecto del resto de las flexibilizaciones</b>.</p>
10.	Artículo 2.6.9: aumento de altura; hasta 50% en vivienda económica cercana a transporte o vías	<p>Permite aumentos relevantes de altura por sobre la máxima del PRC, y en ciertos casos la eleva hasta 50%.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
	estructurantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desajuste morfológico con tejidos existentes.</li> <li>• Aumento de sombra, congestión local, presión sobre redes y espacio público.</li> <li>• Reproducción de tipologías de alta concentración residencial en piezas urbanas sin soporte suficiente.</li> <li>• Mayor dificultad para proteger bordes, transiciones de escala y paisaje urbano.</li> </ul> <hr/> <p>CRÍTICA EXTERNA PERTINENTE La experiencia de Estación Central es la principal advertencia pública sobre los efectos de levantar altura y densidad sin resguardo suficiente de infraestructura y calidad urbana.</p> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Es una flexibilización de altura de alto impacto, más aún cuando se combina con densidad y bonos de constructibilidad.</p>
11.	Artículo 2.6.19: derogación de la facultad del PRC para rebajar hasta en 50% los incrementos de altura y constructibilidad de conjuntos armónicos	<p>Este es probablemente el artículo institucionalmente más grave, porque <b>elimina una defensa comunal explícita</b> frente a los premios normativos.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaciamiento de la autonomía del plan regulador comunal.</li> <li>• Recentralización material de la regulación urbana.</li> <li>• Imposibilidad de que comunas con tejidos frágiles o saturados moderen estos incentivos.</li> <li>• Pérdida de coherencia entre diagnóstico territorial local y aplicación de normas nacionales.</li> </ul> <hr/> <p>CRÍTICA EXTERNA PERTINENTE</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<p>El alcalde de La Cisterna cuestionó precisamente que estas reformas afectan la soberanía local sobre el tipo de comuna que se quiere construir y amenazan procesos de actualización regulatoria ya financiados y en curso.</p> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO La derogación de este artículo debilita directamente el <b>principio de planificación territorial diferenciada</b>.</p>
12.	<p>Artículo 5.1.18: acogerse a nuevas normas OGUC sin acogerse necesariamente a nuevas disposiciones de los IPT; ampliación del margen de modificación de 5% a 25%</p>	<p>Permite que proyectos con permiso previo adopten selectivamente beneficios de la nueva OGUC sin quedar sujetos a ajustes del nuevo plan regulador.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• “Cherry picking” normativo falacia de la evidencia incompleta o sesgo de confirmación.: tomar lo más favorable de cada régimen.</li> <li>• Desarticulación entre OGUC e IPT.</li> <li>• Inseguridad interpretativa y mayor litigiosidad.</li> <li>• Proyectos aprobados bajo una lógica y ejecutados bajo otra.</li> <li>• Incremento considerable del margen de modificación durante ejecución.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Este artículo rompe la lógica de integralidad regulatoria y puede generar un <b>régimen híbrido altamente favorable al titular del proyecto</b>. Elimina la "certeza jurídica" desde la perspectiva de la autoridad local y los habitantes.</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
13.	Artículo transitorio: conversión de PRC que expresan densidad en viviendas por hectárea multiplicando por 4 el factor previo	<p>Busca ordenar la transición, pero también puede producir efectos interpretativos complejos cuando los PRC tienen formulaciones antiguas o mixtas.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Confusión sobre densidad neta y densidad bruta.</li> <li>• Controversias interpretativas entre DOM, SEREMI y titulares.</li> <li>• Riesgo de aplicar una equivalencia que altere el sentido histórico del plan.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>El transitorio no es neutro: puede convertirse en un vector adicional de <b>relectura expansiva de densidades</b>.</p>
14.	Artículo 1.5.1: reemplazo del IMIV por Informe Técnico de Movilidad emitido por SERVIU en proyectos estatales de reconstrucción/interés público	<p>Aquí se sustituye un procedimiento sectorial reglado por un informe técnico de un órgano involucrado en el propio proyecto.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Debilitamiento del control intersectorial.</li> <li>• Menor independencia en la evaluación.</li> <li>• Reducción del estándar de revisión de impactos de movilidad.</li> <li>• Precedente de excepción que puede presionar para extenderse a otros casos.</li> </ul>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>Aunque se invoque equivalencia, jurídicamente se debilita el principio de <b>evaluación independiente del impacto vial</b>. Se sobrepasan competencias establecidas legalmente para cada organismo responsable.</p>
15.	<p>Artículo 2.1.17: estudios de riesgo suscritos por profesionales competentes; la DOM debe considerarlos válidos y suficientes salvo inconsistencias manifiestas</p>	<p>La regla desplaza la evaluación sustantiva hacia informes privados y reduce la capacidad de la DOM a detectar “inconsistencias manifiestas”.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privatización del juicio técnico en materias de riesgo.</li> <li>• Asimetría entre capacidades municipales y consultorías privadas.</li> <li>• Mayor exposición a conflictos de interés.</li> <li>• Facilitación de proyectos en áreas sensibles con un control público más débil.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO</p> <p>En un país altamente expuesto a incendios, inundaciones, remociones en masa y otras amenazas, este estándar es demasiado permisivo.</p>
16.	<p>ARTÍCULO 3.2.5: POSIBILIDAD DE MODIFICAR ANCHO O PERFIL DE VÍAS MEDIANTE</p>	<p>La redacción habilita ajustes de perfiles viales por vía administrativa para facilitar implementación de proyectos estatales.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p>

N°	ARTÍCULO	Observación
	INFORME FAVORABLE DEL SERVIU EN ZONAS DE CATÁSTROFE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteración de trazados y perfiles previstos por IPT sin procedimiento de modificación del plan.</li> <li>• Debilitamiento de la coherencia vial y del diseño urbano local.</li> <li>• Posibles reducciones funcionales del espacio público o de la calidad peatonal.</li> <li>• Uso de la excepción por reconstrucción para introducir cambios permanentes en la estructura urbana.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO            La reconstrucción requiere flexibilidad, pero no debería habilitar <b>modificaciones sustantivas de la estructura vial sin debate territorial</b>. Se administran declaratorias de utilidad pública al margen de lo establecido legalmente.</p>
17.	ARTÍCULO 5.1.1: PERMISO DE EDIFICACIÓN Y RECEPCIÓN SIMULTÁNEA PARA PROYECTOS ESTATALES EN EMERGENCIA, SIN CONSIDERAR NORMAS URBANÍSTICAS	<p>Este es uno de los puntos más severos del paquete. El texto dice expresamente que la vivienda deberá cumplir normas de seguridad, estabilidad y habitabilidad, <b>sin considerar normas urbanísticas</b>.</p> <hr/> <p>RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilidad de emplazar o consolidar proyectos en contradicción con uso de suelo, rasantes, densidad, antejardines, vialidad u otras reglas urbanísticas.</li> <li>• Precedente muy fuerte de excepción urbanística total.</li> <li>• Debilitamiento del rol de la DOM como control preventivo.</li> <li>• Reconstrucción rápida pero potencialmente desalineada con el orden urbano futuro.</li> </ul>

N°	ARTÍCULO	Observación
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Riesgo de consolidar soluciones de emergencia como soluciones permanentes.</li> </ul> <hr/> <p>JUICIO TÉCNICO Este artículo no solo agiliza; <b>suspende de hecho el régimen urbanístico</b> para ciertos proyectos. Es probablemente la señal más clara de excepcionalidad expansiva del paquete.</p>
<b>SÍNTESIS TÉCNICA DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS PROBABLES</b>		
SOBRE PLANES REGULADORES		
Las propuestas alteran el efecto real de los PRC sin modificar formalmente sus textos, y además suprimen herramientas comunales de contención, especialmente con la derogación del artículo 2.6.19 y la selectividad permitida por el 5.1.18.		
SOBRE DENSIDAD URBANA		
La reducción del coeficiente de conversión y los bonos simultáneos de altura y constructibilidad pueden generar <b>densificación desbordada</b> , especialmente en ejes de transporte y zonas bien localizadas, sin recalibración simultánea de soporte urbano.		
SOBRE EXPANSIÓN Y PRESIÓN SOBRE SUELO SENSIBLE		
Aunque el paquete se concentra más en intensificación que en ampliación de límite urbano, la lógica de “habilitar suelo” ha abierto alarma ambiental, especialmente en ciudades como Valdivia, donde se ha advertido contra soluciones sobre humedales o suelos de mala aptitud.		
SOBRE ESPECULACIÓN CON EL SUELO		
La extensión de permisos, la acumulación de bonos por fusión y la ampliación de márgenes para modificar proyectos fortalecen estrategias de captura de renta y retención de derechos de edificación.		
SOBRE DESREGULACIÓN		
El paquete puede describirse técnicamente como una <b>desregulación selectiva de alta intensidad</b> : no elimina toda norma, pero rebaja controles justo en variables que determinan rentabilidad de suelo y capacidad edificatoria.		

N°	ARTÍCULO	Observación
SOBRE LEGITIMIDAD Y GOBERNANZA		
Las críticas al proceso de consulta pública afectan la legitimidad de una reforma con efectos estructurales, especialmente si municipios y usuarios no tuvieron condiciones adecuadas para participar.		
CONCLUSIÓN TÉCNICA		
Si estas modificaciones se aprueban en el sentido propuesto, el efecto más probable no es solo “agilizar” ni solo “abaratarse”, sino <b>reconfigurar el equilibrio entre planificación pública y valorización inmobiliaria del suelo</b> . El problema central es que la reforma actúa sobre variables de alto impacto urbano —densidad, altura, constructibilidad, vigencia de permisos, control sectorial y fuerza del PRC— sin un sistema equivalente de contrapesos sobre infraestructura, equidad territorial, riesgo, medio ambiente y gobernanza local.		