

EDITORIAL

Regularización de fenómenos urbanos consolidados

El megaincendio que devastó Viña del Mar en 2024 puso sobre la mesa la situación de miles de familias que habitan en lo rural, pero con dinámicas urbanas, y que se desarrollan sin planos reguladores ni títulos de dominio. En la región del Biobío 177.790 personas —un 11% de la población regional, según el Censo de 2017— viven formalmente en el campo, y muchas de ellas lo hacen en viviendas agrupadas o barrios densos, con comercio y transporte regular. Este tipo de casos serán reconocidos, desde ahora, mediante la Ley 21.741, que busca atender lo que se ha definido como “fenómenos urbanos consolidados”.

El primer mérito de la ley es que simplificará las modificaciones a los planes reguladores y permitirá que tanto urbanización como saneamiento de los dominios se realicen en paralelo. Con lo anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) podría reducir los tiempos de reconstrucción —en caso de catástrofes— y facilitar la postulación a soluciones de regularización. Por ahora, ello será aplicado en doce localidades de la región adscritas al piloto, dentro de las que figuran Coihue y Rere.

El segundo pilar guarda relación con la coherencia normativa, en tanto se zanja la contradicción entre dominio y loteo, se autorizan las subdivisiones bajo los 5.000 m² e incorpora el reconocimiento del uso de suelos para equipamientos comunitarios. Así, localidades como Polcura o Trupán podrán formalizar propiedades, pavimentar calles y regularizar negocios hoy informales.

La tercera novedad es preventiva, dado que, como se obliga a incorporar zonas de riesgo en los planes reguladores, se podrá identificar y trabajar con aquellas localidades sujetas a amenazas ambientales. No obstante,

esto requerirá de municipios con equipos técnicos más robustos y una mayor coordinación con los servicios del Estado a la hora de evaluar las zonas vulnerables.

Donde persisten las dudas es respecto de la indemnización ágil a la hora de expropiar suelos y en cuanto a cómo se financiarán las obras de conexión para los “fenómenos urbanos consolidados”, como caminos, agua potable rural y transporte. La capacidad de adelantar servicios básicos antes de que se entregue un dominio rompe el círculo vicioso de esperar a una escritura para tender redes, pero a la vez plantea nuevos desafíos en cuanto a qué recursos podrán ser adjudicados para ese fin.

Un aspecto clave es la nueva denuncia de usurpaciones sin exhibir título. En comunas con alta actividad forestal, frenar tomas de manera temprana reducirá tensiones y desgastes en los propietarios, siempre que Carabineros y la Fiscalía apliquen sus protocolos de manera rápida.

La ley también se alinea con el plan Ciudades Justas y la meta de cerrar el déficit habitacional de 260.000 viviendas, en tanto permitirá incorporar a los instrumentos de planificación aquellos terrenos que, aunque se ubican dentro o cerca de las ciudades, no pueden acceder a soluciones definitivas. Es el caso de los campamentos y asentamientos irregulares.

Aun con bemoles, la balanza se inclina a favor. El déficit habitacional —que llega a 118.000 viviendas en la región del Biobío— y la dispersión rural exigían la instauración de un instrumento que reconociera asentamientos que escapan de lo tradicional. La Ley 21.741 ofrece esa llave y, de paso, matiza la frontera entre campo y ciudad, y abre nuevas oportunidades para un desarrollo más sostenible, ecuánime y con arraigo territorial.