



Columna



Esteban González Rojas
Director de Estudios de AGS Visión Inmobiliaria

Cuando la planificación urbana llega después del fuego

NeEn Chile seguimos tratando la planificación urbana como un trámite administrativo, cuando en realidad debería ser una herramienta de protección civil. Cada temporada de incendios forestales vuelven a demostrar lo mismo: el problema no es solo el fuego, sino dónde y cómo hemos permitido que crezcan las ciudades. La expansión urbana desordenada hacia zonas de interfaz urbano-rural, sin criterios claros de riesgo, convierte a los incendios en desastres anunciados, frente a los cuales los planes reguladores llegan tarde o simplemente no llegan.

El problema es que muchos Planes Reguladores Comunales no están diseñados para enfrentar amenazas contemporáneas como los incendios forestales. Siguen ordenando usos de suelo y densidades como si el territorio fuera estático, ignorando variables críticas como la cercanía a vegetación combustible, la accesibilidad para equipos de emergencia o la necesidad de zonas de amortiguación. Esta omisión no solo expone a las personas, sino que también distorsiona el mercado inmobiliario, al permitir desarrollos en áreas de alto riesgo sin una evaluación territorial integral.

A esta fragilidad técnica se suma una falla estructural: la lentitud crónica del sistema de planificación. Actualizar un plan regulador en Chile puede tomar diez, quince o más años, según ha documentado AGS Visión Inmobiliaria, muy por encima de cualquier estándar razonable. En ese lapso, el territorio cambia, el cli-

ma se vuelve más extremo y el riesgo aumenta, mientras las decisiones urbanas siguen amarradas a normas obsoletas. La consecuencia es una planificación reactiva, que regula después de la catástrofe y no antes.

Pero quizás el déficit más grave es la falta de respaldo ciudadano. Los procesos de participación, lejos de ser espacios reales de construcción colectiva, se han transformado en formalidades con niveles de convocatoria inferiores al 1% de la población. Planes que definen el futuro de comunas completas se aprueban sin debate público significativo, lo que no solo debilita su legitimidad, sino que también explica por qué muchas decisiones urbanas carecen de sentido territorial y social.

Si Chile quiere tomarse en serio la prevención de incendios forestales, debe abandonar la ficción de que la planificación urbana es un ejercicio técnico neutral. Planes reguladores lentos, desactualizados y sin respaldo ciudadano no protegen a nadie: solo administran el riesgo hasta que se materializa. Modernizar estos instrumentos –acortando sus plazos, incorporando de forma explícita el riesgo territorial de incendios y abriendo procesos de participación reales y tempranos– no es una traba al desarrollo, sino una condición mínima para que este sea sostenible. Persistir en planificar tarde, mal y a espaldas de la ciudadanía no es solo ineficiencia institucional; es una decisión política que convierte cada nuevo incendio en una tragedia perfectamente evitable.