

Sólo dos comunas de Los Ríos tienen Plano Regulador **actualizado**



MARIQUINA ES LA ÚNICA COMUNA DE LA REGIÓN QUE NO TIENE PLAN REGULADOR COMUNAL. SU PROCESO DE ELABORACIÓN SE ENCUENTRA EN LA ETAPA FINAL DE CONSULTA INDÍGENA, SOLICITADA POR LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

De acuerdo con informe de la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia, el 75% de los instrumentos de planificación comunal de la región tiene más de 15 años. Y tres, superan los 30 años de vigencia. Apuntan a importancia de su actualización.

María Alejandra Pino C.
mariaalejandra.pino@australvaldivia.cl

En la región de Los Ríos, once de doce comunas tienen Plan Regulador Comunal (PRC). Así, la mayoría del territorio está normado, pero el 75 por ciento de los PRC presenta más de 15 años de antigüedad. Y tres, tienen más de 30 años de vigencia: este es el caso de Valdivia, Río Bueno y Panguipulli.

Esto, según un informe elaborado por el Área de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) sede Valdivia, desde donde observan la ausencia de este instrumento de planificación con preocupación, debido a los impactos que sostienen genera en el desarrollo de los territorios.

Respecto de esos efectos, Pedro Matamala, presidente de la CChC sede Valdivia, planteó

que han detectado que la desactualización de los Planos Reguladores Comunales genera incertidumbre en la planificación y en la toma de decisiones de inversión.

“Esto es algo que los mismos alcaldes y encargados de planificación de las comunas de Los Ríos nos indicaron durante reuniones efectuadas el año pasado, donde ellos nos expresaron sus principales desafíos. Por ejemplo, nos formularon de manera transversal que contar con instrumentos actualizados les permite levantar y programar nuevas iniciativas de inversión en infraestructura, vivienda y educación”, dijo.

También, apuntó a que no contar con este instrumento actualizado “limita un desarrollo urbano ordenado, favoreciendo la expansión descontrolada y conflictos de uso de sue-

“

Como gremio sabemos que contar con instrumentos de planificación urbana actualizados es muy importante para las regiones por diferentes motivos que repercuten en la mejora de la calidad de vida de quienes habitan el territorio...”

Pedro Matamala
Presidente CChC sede Valdivia

lo. Por lo tanto, afecta la competitividad de las comunas frente a otras que sí han podido actualizar sus instrumentos y la sostenibilidad del desarrollo comunal y regional a mediano y largo plazo”.

Actualmente, las únicas comunas que tienen el PRC actualizado son Paillaco y Máfil.

VALDIVIA

En tanto, en Valdivia su actualización está en proceso y es liderada por el municipio. Actualmente, se encuentra en la etapa de Anteproyecto. “En ese contexto, podemos destacar que en febrero de este año se publicó la nueva Ley 21.807, la que, entre otras cosas, modifica el artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que regula el procedimiento aprobatorio de los planos reguladores comunales. Esto es una buena noticia por-

que establece mayores certezas para la aprobación de estos instrumentos de planificación”, explicó el asesor urbanista de la casa edilicia, Francisco Bretón.

El profesional señaló que en ese contexto y “acogiéndonos a disposiciones transitorias de dicha ley, estamos ajustando la programación del proceso, con el fin de agilizar la aprobación de nuestro PRC”.

En paralelo -detalló- se desarrolla la Consulta Indígena, en cumplimiento con el Convenio 169 de OIT suscrito por Chile, proceso que se encuentra en etapa de deliberación interna, a la espera de una pronta consolidación de sus observaciones para comenzar la última etapa de diálogo.

“Invitamos a la ciudadanía y a todas las personas interesadas a mantenerse atentas a la información que estará entregando



(viene de la página anterior)

la Municipalidad de Valdivia respecto de las próximas convocatorias y espacios de participación vinculados a este proceso", sostuvo Bretón.

REALIDAD COMUNAL

Una de las conclusiones que presenta el informe elaborado por la CChC es que las tendencias demográficas entre los censos 2017 y 2024 evidencian un crecimiento positivo en la mayoría de las comunas. Se destacan incrementos superiores al 9 por ciento en Los Lagos, Mafil y Mariquina.

Dicho crecimiento -según establece el estudio- combinado con la antigüedad de varios PRC y los distintos niveles de cobertura sanitaria, refuerza la necesidad de actualizar o formular instrumentos que permitan una expansión urbana coherente con las capacidades de infraestructura.

Desde los municipios coinciden en la necesidad de contar con el PRC actualizado. El alcalde de Los Lagos, Víctor Fritz, afirmó que "es una prioridad" para su administración. Y comentó que "actualmente nos encontramos avanzados en la elaboración de los antecedentes necesarios para que el Gobierno Regional pueda asignar los recursos que permitan licitar el estudio, como son el perfil y las bases".

En esa línea, precisó que durante 2025 cumplieron etapas clave: en marzo se envió un borrador de perfil a la División de Planificación y Desarrollo Regional (Diplade), en mayo el perfil definitivo al Ministerio de Vivienda y Diplade. En tanto, en agosto recibieron observaciones y en noviembre ingresaron la propuesta completamente subsanada.

"Nuestra proyección es que el proceso completo se desarrolle en un plazo de entre 30 y 36 meses, incorporando activamente la participación de la comunidad, porque creemos firmemente que el desarrollo de la comuna debe construirse con la visión de sus vecinos. Sin embargo, también es importante señalar con claridad que para avanzar en estos procesos resulta fundamental que los organismos del Estado responsables de evaluar no dilaten excesivamente los tiempos de revisión, observación y aprobación. La planificación territorial requiere oportunidad y cuando los procesos se extienden más de lo razonable, se retrasa no sólo la actualización del instrumento, sino también el desarrollo integral de la comuna", planteó Fritz.

El PRC de Los Lagos tiene una antigüedad de 29 años. Se-



LA MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA LIDERA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

“
 Contar con un instrumento actualizado no sólo permitirá ordenar el crecimiento urbano, sino también proyectar de mejor manera la inversión pública y privada, otorgando certezas al desarrollo comunal...”

Víctor Fritz
 Alcalde de Los Lagos

“
 Como Municipalidad hemos solicitado recursos para continuar con consultoría y esperamos que las nuevas autoridades prioricen el financiamiento para estos instrumentos de planificación...”

Rolando Mitre
 Alcalde de Mariquina

gún el informe de la CChC esta comuna posee un crecimiento demográfico alto y una cobertura sanitaria intermedia.

En opinión del alcalde, el PRC actual no representa la planificación del presente y eso -dijo- se traduce en un crecimiento que no responde adecuadamente a las necesidades reales de la comunidad.

Al respecto, señaló que hoy la comuna requiere reorganizar su desarrollo a través de un instrumento de planificación actualizado, que permita ordenar el territorio con criterios modernos, sostenibles y acordes a la realidad local. "En ese sentido, es evidente que Los Lagos tiene una disposición natural y lógica de crecimiento hacia el oriente, lo que debe ser recogido en una zonificación coherente y atinente a dicha dinámica territorial", expuso.

"Es importante señalar que el sector oriente no sólo presenta condiciones naturales para el crecimiento, sino que además hoy concentra una de las inversiones públicas más re-

levantes para el futuro de la comuna, como es la construcción del nuevo hospital de Los Lagos. Este proyecto estructural refuerza la necesidad de planificar adecuadamente su entorno, asegurando conectividad, servicios básicos, equipamiento y desarrollo urbano armónico, evitando que una inversión de esta magnitud se vea rodeada de un crecimiento desordenado", complementó.

En el caso de Río Bueno, su PRC es de 1991. En esa comuna -de acuerdo con el informe de la CChC- existe buena cobertura sanitaria y un crecimiento demográfico robusto.

Christian Tenorio, director de la Secretaría Comunal de Planificación (Secplan) indicó que este instrumento ha tenido algunas actualizaciones y modificaciones menores. En esa línea, apuntó, por ejemplo, a la modificación del terreno para el hospital que actualmente está en construcción.

En su opinión, "más que una necesidad ya pasa a ser una urgencia para la comuna". Planteó

¿Por qué la demora en los procesos?

● La actualización de los PRC es un proceso largo. ¿Por qué? El presidente de la CChC sede Valdivia, Pedro Matamala, indicó que las causas se explican principalmente en dos dimensiones: capacidades humanas y capacidades económicas. "La primera se relaciona con los organismos que supervisan el proceso de planificación, los que deben ser muy cuidadosos en los procesos de evaluación y aprobación, pero a la vez tienen el desafío de deber ser muy eficientes para responder al ritmo del crecimiento urbano. La segunda, y probablemente más crítica, es la disponibilidad de recursos financieros", señaló y detalló que hoy día la actualización de un Plan Regulador Comunal puede superar las 2 mil UTM, lo que obliga -dijo- a los municipios a gestionar financiamiento externo o a postergar otras necesidades.

que la desactualización del instrumento de planificación genera muchas complicaciones, principalmente, por aquellas zonas no definidas por el Plan Regulador Comunal y aquellas también que pueden establecerse en algunos puntos críticos del plan que no están definidas, ya sea por su memoria explicativa o por otros antecedentes técnicos que lo regulan".

En ese contexto, es que expuso que tener un plan regulador desactualizado dificulta la regularización de la edificación en su totalidad, la proyección comunal y el desarrollo de los proyectos habitacionales. "Por lo tanto, existen muchas discrepancias del instrumento actual que ya ameritan que se actualice con urgencia", dijo.

Pero apuntó a la complejidad del proceso de actualización: "Tiene pasos y procedimientos que son estrictamente necesarios de cumplir, incluyendo tomas de razón de Contraloría, los cuales en caso de fallar limitan el proceso, evitan la continuidad e incluso pueden hacer caer y no tener éxito en la actualización del instrumento en general. Por lo tanto,

es un procedimiento engorroso que si bien está regulado y normado requiere de un desarrollo exhaustivo y bien detallado para asegurar que todo esto esté funcionando y se pueda hacer la actualización del plan correspondiente".

EN FORMULACIÓN

Mariquina es la única comuna de Los Ríos que no tiene PRC. Tiene un crecimiento elevado, planificación en desarrollo y el tamaño de hogar más alto de la región, de acuerdo con el informe de la CChC.

Actualmente, este instrumento está en elaboración. Según explicó el alcalde Rolando Mitre, se encuentra en la etapa final de la consulta indígena, solicitada por los servicios públicos pertinentes. Igualmente -informó- "como Municipalidad hemos solicitado recursos para continuar con consultoría y esperamos que las nuevas autoridades prioricen el financiamiento para estos instrumentos de planificación".

Sobre los principales elementos que incorporará el PRC, detalló que en primer lu-

gar la ampliación del radio urbano de San José de la Mariquina al triple de la superficie actual y la integración de nuevos sectores urbanos en las localidades de Mehuín, Mississippi, Pelchuquín, estación Mariquina y Círculos. Eso -precisó- "sumado a las bases para controlar el crecimiento irregular, en especial en las periferias de estos centros poblados".

A juicio de la autoridad, no contar con este instrumento hoy día limita la planificación y el crecimiento urbano, a la vez que -sostuvo- "favorece el crecimiento irregular de los principales centros poblados, impide el crecimiento de los radios operacionales de las empresas sanitarias y genera especulación inmobiliaria impidiendo la obtención de nuevos subsidios habitacionales y beneficios sociales al generar proyección en terrenos que siguen siendo rurales".

SOBRE EL INFORME

Consultado sobre la relevancia de contar con el informe sobre el estado de los PRC en la región, Pedro Matamala indicó que la CChC sede Valdivia periódicamente realiza estudios e informes que buscan aportar desde el conocimiento técnico al desarrollo sostenible de la región de Los Ríos.

Así, destacó que "elaborar este informe fue muy importante para nosotros como gremio porque gracias él podemos tener una mirada actualizada de la realidad de la región en materia de planificación territorial, además de comprender la realidad de las doce comunas que componen Los Ríos a partir de datos actualizados y confiables".

"Con esta información, que nos muestra el estado de la planificación urbana de la región hasta 2025, podemos apoyar los esfuerzos que se están realizando a nivel local para orientar las políticas y proyectos de una manera más efectiva", subrayó.

Y apuntó a que contar con instrumentos de planificación urbana actualizados es muy importante para las regiones por diferentes motivos que repercuten en la mejora de la calidad de vida de quienes habitan el territorio. "Y en este momento creemos que dos de los aspectos más importantes están relacionados con facilitar la atracción de inversiones hacia las comunas, lo que genera más empleo y dinamiza la economía; y apoyar el trabajo que se está realizando para enfrentar el déficit habitacional que tenemos en nuestra región, que actualmente alcanza los 18 mil requerimientos de soluciones y mejoras habitacionales".