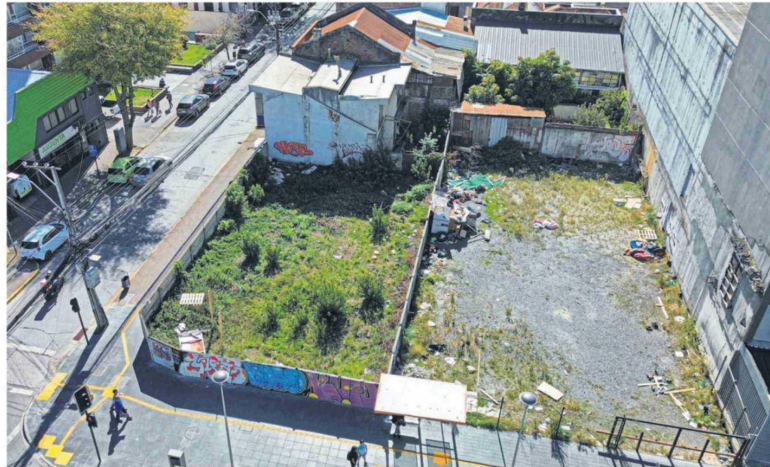


El Sur
 Concepción / Chile
 Domingo 5
 de abril 2026

Reportajes

R



En la intersección de la Avenida O'Higgins con calle Salas se emplaza uno de los lotes sin uso, donde también se han instalado rucos.

La Municipalidad registra 279 terrenos sin uso, en su gran mayoría de privados

Los sitios eriazos que incomodan en Concepción

La creación de servicios en algunos predios ha permitido erradicar focos de inseguridad, mientras que desde la CChC acusan que la regulación comunal entrapa inversiones inmobiliarias. Por su parte, el municipio busca fortalecer sus facultades para intervenir zonas complejas.

Por Francisca Pacheco Pérez

En contraste con la creciente expansión urbana que se impone en el núcleo de la capital regional, donde residen 230 mil personas y otras miles consumen diariamente comercios y servicios, aún coexisten cientos de sitios eriazos que permanecen al margen del ritmo de la ciudad. Los registros más recientes de la Municipalidad de Concepción catatan 279 predios: calles emblemáticas como Paicavi, Barros Arana y San Martín albergan parte de sus 9 puntos más complejos.

En el análisis territorial también ha adoptado un rol la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Biobío, que actualizó su estudio en diciembre de 2025, con el fin de presentar un diagnóstico detallado a las autoridades locales. Dicha investigación detectó 74 sitios con estas características en el núcleo urbano, un 17,6% con la presencia de rucos.

Estos sitios se perfilan como puntos estratégicos para impulsar el desarrollo inmobiliario, sobre todo ante su consolidada conectividad vial y plusvalía, posibilidad que hoy se vea entrapada por la regulación desactualizada en el instrumento de planificación territorial comunal.

Desde el municipio, los esfuerzos apuntan a modificar la clasificación de los sitios más complejos, lo que favorecerá intervenciones y limpiezas de estos focos críticos de incivildades e insalubridad, que impactan la calidad de vida de vecinos. La administración también espera reestablecer instancias de diálogo intersectoriales, como el Directorio Urbano.

RADIOGRAFÍA DEL CENTRO
 Un 78,4% de los territorios catastrados por la CChC, presenta cierres sólidos, mientras que otros puntos en Barros Arana, O'Higgins, Padre Hurtado, Ejercito, Prat y Maipú concentran el 17,6% que presenta ocupación ilegal, que pese a los operativos liderados por el municipio se desplaza constantemente dentro de la ciudad.

El origen de la condición de los predios, de acuerdo con el administrador municipal de Concepción, Boris Negrete, se remonta a diversas causas. "Algunas dicen relación -por ejemplo- con el estallido social, como el caso de Los Carrera con Paicavi. Además, el tema inmobiliario está muy de la mano con la situación económica del país y eso da pie a un incremento o contracción de la generación de viviendas. Muchos inmuebles que pertenecen a inmobiliarias y dependiendo de situaciones externas a la ciudad empiezan a construir o a generar permisos, o los mantienen allí a la espera de algún cambio de normativa o obtención de recursos de inversión para generar proyectos", explicó.

En esa línea, el presidente de la CChC Biobío, Jorge Coloma, relató que "el 90% de los terrenos que detectamos no son inmobiliarios, sino que de familias particulares o empresas de otros rubros que esperan tener una mayor rentabilidad por esos terrenos. Por lo tanto, les da lo mismo si ahí se construye un mall chi-

no, un edificio de departamentos o un proyecto de vivienda social".
 En sectores del casco histórico antiguo de la ciudad, como lo es Prieto o Cruz, predomina una dinámica distinta. "En general, los propietarios antiguos ya fallecieron, pasaron varias generaciones y muchas veces allí quedan inmuebles en cierto abandono o desprecupación", subrayó el administrador municipal. El objetivo es reactivar estos espacios, con miras a erradicar focos de incivildades -denominados puntos negros-, tal como lo es la intersección de Los Carrera con Tucapel, no obstante la autoridad municipal aclaró que la decisión de uso recae únicamente en los propietarios, y su desuso como tal no incurre en una ilegalidad.

En consecuencia, bajo la denominación de sitios eriazos, el municipio está facultado únicamente para notificarlos cuando estos incumplen la Ley General de Urbanismo y Construcción, que entre sus directrices instruye la mantención de los cierres perimetrales y limpieza. "Que no pertenezcan a personas naturales es otra dificultad; la mayoría pertenece a personas jurídicas, a sociedades, principalmente inmobiliarias. Y, por lo tanto, muchas veces se generan complicaciones para efectuar las notificaciones a los domicilios", explicó.

Pese a lo anterior, la administración actual ha generado más de 350 notificaciones y más de 160 citaciones al Juzgado de Policía Local, además de sistematizar las facultades de los funcionarios municipales en la materia. Este año, el objetivo es modificar la condición de 9 sitios eriazos complejos a "abandonados" -conforme a lo dispuesto en la Ley de Rentas Municipales, en su artículo 58 bis-, lo que facultará al municipio para intervenir en predios con un alto nivel de deterioro, además de cursar sanciones a los propietarios, acorde al valor del avalúo fiscal.

"A principios de marzo le pedimos a la Dirección de Obras que los pudiera individualizar. Establecimos un radio céntrico de Manuel Rodríguez hasta Víctor Lamas; Prat y Paicavi", precisó. La autoridad reconoce que la declaratoria requiere varias notificaciones, por lo cual

Puntos críticos priorizados para cambiar su condición a "abandonados".



el proceso debería culminar este año, idealmente el primer semestre. "Es imposible avanzar con los 279 predios, así que vamos a partir con este radio", sumó.

POTENCIAL DE USO

El análisis de la CChC mostró que un 75% de los terrenos contabilizados abarca una superficie de 301 a 900 metros cuadrados, lo que los vuelve aptos para el desarrollo de proyectos de mediana intensidad. A la hora de evaluar posibles líneas para incentivar la ocupación de los espacios, el presidente de la Cámara en Biobío advirtió que las limitaciones de altura consignadas en el plan regulador comunal han entrapado iniciativas de inversión, incidiendo además en escasez de suelo y -en consecuencia- alza de sus precios.

Sostiene que, a raíz de dichas limitaciones, "el valor del suelo en Concepción ha aumentado 208% los últimos 10 años, solo nos gana Concón, que subió un 300%. Y llevamos 5 años con un promedio de 13 permisos de edificación en

total, el histórico más bajo desde 1990", advirtió, en un contexto donde además la demanda habitacional crece.

"Los proyectos comerciales no se venden en altura, normalmente vale por el primer piso. Entonces, es muy difícil desarrollarlos con estacionamientos subterráneos, es muy caro", agregó. Ante la posibilidad de reactivar las conversaciones en torno a la actualización del Plan Regulador Comunal, que data del año 2004, el administrador municipal consignó que "siempre está la revisión en términos de si vamos a seguir realizando enmiendas -nuestro instrumento tiene 18- o si vamos a realizar uno nuevo. Eso no está decidido y es parte de la discusión que muy probablemente vamos a tener en el transcurso de este año".

Se pretende reactivar además el Directorio Urbano, que reúne las visiones del mundo público, privado, vecinal y de la academia, "para buscar mejoras de la ciudad y en eso también está la revisión de lo que son los instrumentos de planificación territorial", puntualizó.



La CChC busca promover la oferta inmobiliaria en los predios, frente a la escasez de suelos y la alta demanda habitacional.



"Hay interés en desatar los nudos para crecer"

El gerente general de Camanchaca, Ricardo García analiza las señales del nuevo Gobierno. **PÁG. 3**



El aporte de las diez mujeres protagonistas

Por quinto año consecutivo se realizó el evento que organiza Diario El Sur junto a la UBB. **PÁG. 4 Y 5**