

Municipio apunta a fiscalización, regularización y plan regulador para ordenar construcciones

SAN JUAN DE LA COSTA. *La estrategia comunal contempla trabajo en terreno, asistencia técnica para formalizar viviendas y coordinaciones con organismos del Estado para actualizar la planificación territorial, en un escenario marcado por edificaciones en áreas de difícil acceso durante los últimos años.*

Ignacio Arteaga
 cronica@australosorno.cl

Las construcciones irregulares en la comuna de San Juan de la Costa se han convertido en un desafío permanente para la municipalidad. Las más comunes corresponden a edificaciones emplazadas en sectores no aptos, ya sea por problemas de accesibilidad o salubridad, lo que ha llevado a intensificar las fiscalizaciones, mientras se buscan alternativas para frenar nuevas obras y avanzar en la regularización.

Este problema quedó especialmente en evidencia el 19 de enero de 2025, cuando un incendio en los cerros de Pucatrihue, en un sector de difícil acceso frente a la caleta de pescadores, destruyó cuatro inmuebles y derivó en una emergencia forestal que obligó a decretar alerta roja, reforzando la necesidad de ordenar el litoral.

El alcalde José Luis Muñoz explicó que el trabajo municipal se articula en torno a tres ejes principales vinculados a la

fiscalización. El primero tiene relación con una situación específica en Bahía Mansa, donde existe una ocupación significativa de espacios que anteriormente pertenecían a la fundación "Mi casa".

Asimismo, detalló que "durante el tiempo de la pandemia estos terrenos fueron tomados, se crearon comités de vivienda. Por lo que hoy tenemos dos comités de vivienda, una comunidad indígena y un comité de adelanto; actualmente hay sobre 200 viviendas, por lo que trabajamos con Bienes Nacionales. Incluso postulamos a un programa con financiamiento de la Subdere para lograr financiamiento, sanear los terrenos y comenzar el saneamiento de las viviendas".

En el caso de las intervenciones de las Dunas de Pucatrihue, detalló que "todo lo que es dunas y playas es competencia de la autoridad marítima. Sin perjuicio de ello, cuando nosotros visualizamos construcciones, se notifica la falta de permisos de construcción".

Para este proceso, la muni-



LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS HA TENIDO UN ALZA EN CERCANÍAS DE LOS PRINCIPALES BALNEARIOS DE LA COMUNA.

cipalidad de San Juan de la Costa incorporó un segundo inspector municipal, con el fin de apoyar el recorrido de toda la comuna, y una camioneta con el fin que realicen una serie de inspecciones y las rondas correspondientes.

"Sabemos que es un territorio grande, donde la mayoría son irregulares, entonces nosotros, a través de las fiscalizaciones y notificaciones emitidas por los inspectores, promovemos la regulación de la vivienda", comentó Victoria Fernández, directora de Obras Municipales subrogante.

REGULARIZACIÓN

Un segundo foco es la regulari-

"Sabemos que es un territorio grande, donde la mayoría son irregulares, entonces nosotros, a través de las fiscalizaciones y notificaciones emitidas por los inspectores, promovemos la regulación de la vivienda".

José Luis Muñoz
 Alcalde de La Costa

zación a través de la Ley del Mono o Ley n.º 20.898: "Nosotros tenemos un convenio con 'Fundación de superación de la pobreza', entonces damos un giro y solicitamos a la seremi de la Vivienda constituir un equipo que se dedique a apoyar a nivel comunal. El seremi nos dio el sí y nos autorizó a constituir un equipo con arquitecto y alguien que apoye desde el punto social para armar los expedientes".

También, expresó que "si logramos postular a una persona que requiere de esto, por lo general es construir una vivienda que ya estaba en uso, pero que nosotros declaramos inhabitable, así que se le construye

una casa nueva y regularizada".

En caso de ser necesaria una fiscalización, el jefe comunal indicó que se verifica si los responsables cuentan con la tramitación exigida y, al detectarse alguna irregularidad, se les requiere ingresar el permiso de edificación dentro de un plazo determinado. De no cumplirse esta exigencia, los antecedentes son derivados al Juzgado de Policía Local.

Producto de lo anterior, Victoria Fernández, directora de Obras Municipales, dijo que "el municipio está abierto para orientar a las personas que desconocen los procesos para regularizar las viviendas".

Fecha: 25-01-2026
 Medio: El Austral de Osorno
 Supl.: El Austral de Osorno
 Tipo: Noticia general
 Título: Municipio apunta a fiscalización, regularización y plan regulador para ordenar construcciones

Pág.: 3
 Cm2: 393,5

Tiraje: 4.500
 Lectoría: 13.500
 Favorabilidad: ☐ No Definida

4 viviendas destruidas

dejó el incendio de enero de 2025 en Pucatrihue, que expuso la fragilidad del crecimiento habitacional en zonas de difícil acceso

(viene de la página anterior)

PLAN REGULADOR

Por último, la municipalidad trabaja en crear un plan regulador para toda la comuna. "Lo que queremos implementar es un solo plan regulador que sea nuestro instrumento de regulación territorial, por lo que la idea de planes seccionales se dejó de lado", comentó Victoria Fernández.

Asimismo, añadió que "actualmente tenemos tres planos seccionales, que son de Puauch, Maicolpue y Bahía Mansa, y todo lo que no está ahí es considerado rural, por lo cual mantuvimos una reunión con Bienes Nacionales, donde se inició el proceso para externalizar una consultoría con el fin de retomar el nuevo plan regulador, porque el año 2017 se paralizó un proceso en la comuna".

A su vez, el alcalde señaló que "se ha trabajado en un plan; no es tan fácil porque necesita mucho tiempo, pero hemos conversado con Bienes Nacionales, ya que se requiere trabajar mucho en el ordenamiento territorial, sobre todo en el borde costero".

Según explicó la directora de Obras Públicas, "existen falencias en los planos seccionales porque son antiguos, el territorio se modificó, entonces son cosas que tenemos que proponer para realizar el nuevo plan regulador".

Muñoz expresó que "hace años atrás la gente construyó sin tener permisos o ni siquiera la propiedad, entonces hubo

3 líneas de acción

definió el municipio, que combinan el control en terreno, apoyo a procesos de formalización y coordinación con servicios públicos.

3 planes seccionales

vigentes mantiene la comuna, con instrumentos parciales y desactualizados, lo que impulsó al municipio a retomar el proceso para avanzar hacia un único plan regulador.



UN INCENDIO OCURRIDO EN PUCATRIHUE DEJÓ EN EVIDENCIA LOS RIESGOS DEL CRECIMIENTO DESORDENADO EN EL LITORAL, LO QUE LLEVÓ A LA MUNICIPALIDAD A DEFINIR ACCIONES.

“Se ha trabajado en un plan; no es tan fácil porque necesita mucho tiempo, pero hemos conversado con Bienes Nacionales”.

José Luis Muñoz
 Alcalde de San Juan de la Costa

una normativa donde las personas lograron regularizar sus propiedades. En cambio, hoy en el litoral hay algunos terrenos que son del fisco, donde te-

nemos los permisos de ocupación, y hay que avanzar en la actualización de todos los terrenos”.

“En ese caso hay que desa-



EL DESAFÍO EN LA REALIDAD ACTUAL ES LA FALENCIA EN LOS PLANES SECCIONALES.

fectar y modificar el destino de los suelos. Son conversaciones que hemos tenido y hay que buscar financiamiento, porque

Bienes Nacionales no cuenta con dinero para llevar adelante esas tareas”, añadió.

La directora explicó que es

un proceso largo, que tiene que pasar por distintas etapas con entidades y gente de la comuna. ☾