

## Desactualización y falta de planes reguladores en la región preocupa a gremio de la Construcción

- Vicepresidente del gremio, Juan Carlos Urzúa, señaló “un cuarto de siglo es un tiempo más que prudente y no se ha logrado”
- De diez comunas, solo tres cuentan con este instrumento; en cuanto al plan regulador intercomunal Coyhaique-Aysén, Contraloría presentó observaciones en septiembre de 2024 y aún no son subsanadas.



Con preocupación ven desde la Cámara Chilena de la Construcción sede Coyhaique, la escasez de planes reguladores comunales (PRC) en la región y la desactualización de los que están vigentes en Aysén, Coyhaique y Cisnes; a ello, se agrega el hecho de que aún no son resueltas las observaciones que la Contraloría realizó al plan regulador intercomunal Coyhaique-Aysén, en septiembre de 2024.

La preocupación, radica en que estos instrumentos de planificación territorial son claves para el desarrollo, crecimiento económico y la proyección de la inversión, porque “Fijan las reglas del juego en cuanto al uso de los suelos, determinan qué es lo que se puede hacer en las áreas de una ciudad y establece las condiciones de las edificaciones, entre otros aspectos”, explicó Juan Carlos Urzúa, arquitecto y vicepresidente de gestión y sostenibilidad de la CChC Coyhaique.

A lo anterior, Juan Carlos Urzúa agregó que “Contar con planes reguladores actualizados permitiría enfrentar el problema de la escasez de terrenos para la construcción de viviendas, que, por ejemplo, afecta a la comuna de Aysén, ya que la mayoría de los que están disponibles, están emplazados en zonas que la Ley protege, por ser humedales, turberas o espacios donde existe presencia del pompón”.

Estas situaciones, detalló el arquitecto, “se podrían haber evitado, de contar con un plan regulador actualizado que zonifique la comuna, pues estamos tratando de hacer ciudad con una foto del pasado. Es impresentable, pues llevamos más de un cuarto de siglo sin nuevos planes reguladores; nos están alcanzando las nuevas normativas y leyes, sin tener un marco regulatorio general que sea capaz de incorporarlas y darles soporte. Definitivamente algo no se está haciendo bien”, detalló.

### Situación regional

Según datos de la CChC, con información

de los municipios y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de las diez comunas de la región de Aysén, solo tres cuentan con planes reguladores (Coyhaique, Aysén y Cisnes).

Respecto de la capital regional, el año 2012 ingresó al Minvu el documento que buscaba la actualización de PRC, sin embargo, la secretaría regional emitió un informe desfavorable de la propuesta. A raíz de ello, se toma la decisión de levantar el plan regulador intercomunal junto a la comuna de Aysén, pues contar con este último, permitiría actualizar el instrumento comunal, de manera más expedita.

Respecto de Aysén, la actualización de su plan ingresó a toma de razón de la Contraloría en 2018, órgano que emitió observaciones que no lograron ser subsanadas, y finalmente, el municipio desistió de continuar con la tramitación. Al igual que en el caso de Coyhaique, la alternativa más expedita para conseguir actualizar su PRC, es la aprobación del plan regulador intercomunal Coyhaique-Aysén (PRICA).

La comuna de Cisnes cuenta con un plan regulador actualizado en 2013, además de uno interurbano que se extiende hasta Puyuhuapi, cuya última modificación se efectuó en 2004. En tanto, Lago Verde, tiene un plan seccional elaborado en 1998. Ambas comunas, intentaron sacar adelante un plan regulador intercomunal, pero se catalogó como inviable de acuerdo a criterios de Contraloría.

Respecto de la provincia de General Carrera, se intentó generar un plan regulador intercomunal, sin embargo, fue, al igual que el caso anterior, catalogado de inviable por criterios del órgano contralor.

La municipalidad de Chile Chico está en proceso de elaboración de su plan regulador comunal, para lo cual trabaja con una consultora; en tanto, Río Ibáñez cuenta con un instrumento denominado Loteo, que data de 1981.

Las Guaitecas cuenta con un plan seccional del año 1989, ello, porque el plan regulador que ingresaron en 2014 a Contraloría arrojó observaciones que a la fecha no han sido subsanadas; Cochrane, ingresó en 2016 a la CGR la actualización de su plan, sin embargo, en 2017 se les solita realizar modificaciones que no lograron ser resueltas, por ello, al año siguiente el municipio no continúa con la tramitación.

En el caso de Tortel, se elaboró un diagnóstico para elaborar un plan regulador comunal, que el 2013 fue evaluado de manera desfavorable por el Minvu, no presentando mayores avances desde 2019 a la fecha.

El municipio de O'Higgins está ejecutando una consultoría y trabajando con el Minvu para sacar adelante su PRC, encontrándose en etapa inicial de generación de “Imagen Objetiva”.

Cabe señalar que la semana pasada, en contexto de una reunión de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (Corecivyt), liderada por el Gobierno Regional de Aysén, el ministerio de Vivienda detalló que, para 2026, este servicio y los municipios, esperan financiar las actualizaciones de los planes reguladores de Coyhaique y Aysén; así como los estudios preliminares para los de Guaitecas, Cochrane y Tortel.

### Plan Regulador Intercomunal

El PRICA o Plan Regulador Intercomunal Coyhaique-Aysén, ingresó a la Contraloría General de la República para su aprobación, sin embargo, en septiembre de 2024 este organismo presentó una serie de observaciones que aún están en proceso de ser subsanadas entre el Minvu y los municipios.

Entre las materias observadas destacan: áreas de riesgos no coincidentes con los estudios presentados, materias viales y límites de áreas silvestres protegidas, por nombrar algunos.

### Nueva Ley

Cabe señalar que el ministerio de Vivienda ingresó a tramitación en el Congreso, el proyecto de ley para el “Fortalecimiento y Modernización del Sistema de Planificación Territorial”, que busca, entre otras cosas, modificar los plazos de tramitación de estos instrumentos de planificación territorial. La propuesta ya fue aprobada por la comisión de vivienda de la cámara baja, y hasta el 10 de julio existió plazo para presentar observaciones sobre ella.

De ser aprobada y llegar a convertirse el Ley, permitirá, por ejemplo, que las actualizaciones de los planes reguladores comunales no se extiendan más allá de 18 y 24 meses; además, mejorará procedimientos, reduciendo la burocracia y unificará la forma en que son aprobados, para que sean visados por decreto alcaldicio, con independencia de si existe o no un plan intercomunal, entre otros.