

Chile rediseña su mapa urbano: más de la mitad de las comunas revisa sus planes reguladores



FOTOS: ATON

Actualmente existen 200 procesos -ya sea para modificar el instrumento comunal vigente o para elaborar uno nuevo- en desarrollo, distribuidos en 183 comunas del país (el 53% del total).

POR LAURA GUZMÁN

En el país se está viviendo una transformación silenciosa: más de la mitad de las comunas están en pleno proceso de actualización o elaboración de su instrumento de planificación territorial.

Así lo reveló la información levantada a través del nuevo Portal IPT del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), plataforma digital oficial que por primera vez permite seguir en tiempo real estos cambios.

De las 346 comunas del país, 325 cuentan con un instrumento comunal vigente, que cubre al 99,55% de la población nacional.

En este escenario, actualmente existen 200 procesos de este tipo en desarrollo, distribuidos en 183 comunas (el 53% del total), considerando que un mismo municipio puede participar en más de un procedimiento. De ellos, 170 corresponden a modificaciones y 30 a nuevos instrumentos, lo que abarca a un 57,68% de los habitantes del país.

El análisis muestra que en todas las regiones se están realizando cambios. La Región Metropolitana concentra la mayor cantidad de procesos, con 25 en curso, seguida de Valparaíso, O'Higgins y Biobío, con 24 cada una. Entre las comunas involucradas destacan Providencia, San Joaquín, Viña del Mar, Valparaíso, Rancagua, San Fernando, Los Ángeles y Concepción.

En el otro extremo, las regiones con menos procesos son Ñuble y Arica y Parinacota (cuatro cada una), seguidas por Aysén y Tarapacá (cinco), Antofagasta con seis y Atacama con siete.

En tanto, a nivel intercomunal existen 38 procedimientos en desarrollo, de los cuales 25 corresponden a modificaciones y 13 a nuevos Planes Reguladores Intercomunales (PRI), distribuidos en nueve regiones: Antofagasta, Atacama, La Araucanía, Maule, Ñuble, O'Higgins, Tarapacá, Valparaíso y Coquimbo. Estos instrumentos abarcan a un 74% de la población nacional.

Las razones y sus implicancias

Los factores detrás de este fenómeno son diversos. Algunos expertos apuntan a que, tras la pandemia, muchas personas migraron de la ciudad al campo, lo que provocó un "boom" poblacional en comunas como Puerto Varas, Osorno o Zapallar, obligándolas a actualizar sus instrumentos de planificación urbana.

Otra razón, entregada por el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), Alfredo Echavarría, es que hoy en día disminuyen alturas y densidades en zonas con desarrollo inmobiliario "se ha vuelto una moneda de cambio de carácter político para muchas autoridades, a pesar de los problemas que conlleva inhibir el desarrollo de una comuna".

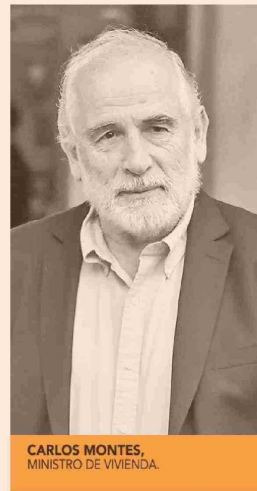
En la misma línea, el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Slaven Razmilic, explicó que un factor que está llevando a este gran número es la acumulación de procesos debido a la lentitud y complejidad que existe hoy en día para modificar las normas de suelo.

Más allá de las causas, las implicancias para el sector también son relevantes. Una de las consecuencias de este escenario, planteó el director del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School, José Miguel Simian, es que se añadió un nuevo factor de incertidumbre para el sector: las empresas que ya poseen terrenos muchas veces no saben qué podrán desarrollar en ellos hasta la definición del PRC; lo que se suma al escenario de inseguridad que ya provoca la permisología.

Echavarría agrega que los nuevos PRC no siempre responden a las necesidades actuales del territorio, "por lo que no es extraño ver regulaciones que limitan fuertemente la capacidad de construir vivienda, algo carente de lógica en medio de la crisis de acceso que enfrentamos".

El desafío de los plazos y el proyecto de ley

Tal como lo señalaron los expertos, uno de los grandes nudos críticos y un factor de la acumulación de estos procesos, es el tiempo que demora modificar un Plan Regulador



CARLOS MONTES, MINISTRO DE VIVIENDA

Comunal.

Según estimaciones del sector, el proceso puede tardar entre siete y ocho años, generando una alta incertidumbre para las inversiones durante ese lapso.

Para enfrentar este problema, el Congreso está discutiendo un proyecto de ley impulsado por el Ejecutivo que busca agilizar la aprobación de planes reguladores -comunales e intercomunales-, reduciendo así los plazos hasta en un 50%. La iniciativa, actualmente en segundo trámite en el Senado, fue aprobada de manera unánime en la Cámara.

"Mientras no avancemos en ello, existirá una cuota de incertidumbre para la inversión pública y privada, mayor judicialización de proyectos y vulnerabilidad de la población a riesgos de desastres", sostuvo al respecto el ministro de Vivienda, Carlos Montes.

A su juicio, que más de la mitad de las comunas esté revisando sus instrumentos representa "una oportunidad para la creación de ciudad", siempre que el proceso avance con mayor rapidez y se aprovechen los incentivos que entrega la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Montes agregó que la reforma también permitirá combatir el crecimiento inorgánico y sin planificación de parcelas rurales para vivienda.

"Las oportunidades de la ciudad para mejorar la calidad de vida a través de proyectos urbanos deben contar con una planificación ágil, transparente y democrática", concluyó el ministro de Vivienda, Carlos Montes.

58%
 DE LA POBLACIÓN SERÁ
 ABARCADA EN ESTOS CAMBIOS

8
 AÑOS
 PUEDE TARDAR UN PROCESO DE
 MODIFICACIÓN DE UN PRC