



DIARIO FINANCIERO

[Inicio](#) > [Opinión](#) > [Columnistas](#)

Columnistas

Planes reguladores: múltiples actores y falta de certeza jurídica

SERGIO QUESNEY Socio Palma

Por: SERGIO QUESNEY | Publicado: Jueves 8 de junio de 2023 a las 04:00 hrs.

Compartir



En Chile, un número importante de comunas (más del 20% a nivel nacional) carece de planes reguladores o sólo ha definido su límite urbano, lo que trae consecuencias negativas para la calidad de vida de sus habitantes, para el desarrollo inmobiliario y de infraestructura de las comunidades que habitan en ellas.

Sin planes reguladores ni definición de límites urbanos, no es posible regular el uso de suelo, limitar la instalación de industrias en zonas pobladas, fijar coeficientes de ocupación de suelos y alturas máximas de construcción, ni definir que zonas se utilizarán para áreas verdes, parques o centros de desarrollo social. Eso deja amplias zonas de la





para ejecutar las obras.

“Existen amplias zonas urbanas, con un alto potencial de desarrollo, sumidas en la incertidumbre jurídica y excluidas de desarrollo en favor de sus habitantes, por falta de certeza en las reglas y del necesario financiamiento para ejecutar las obras”.

Hoy, más que nunca, y dadas las recientes paralizaciones de obras y proyectos en curso, muchos de ellos con permisos aprobados, es muy difícil obtener financiamiento para el estudio, planificación, desarrollo y ejecución de un proyecto en una comuna sin un plan regulador. No existiendo certeza de las normas y límites -es decir, un certero rayado de cancha-, ningún inversionista, inmobiliaria (ni sus financistas) querrán aventurarse a construir, ya que, ante cualquier inconveniente o activismo, sus obras serán paralizadas, o en caso de estar terminadas, nunca serán recibidas.

Por otro lado, la falta de plan regulador permite un crecimiento desordenado de la ciudad, pues al no existir límites urbanos definidos, se pueden construir industrias molestas colindantes a las zonas habitacionales, con el consecuente riesgo de salud y afectación en la calidad de vida de los habitantes.

En simultáneo, cabe alertar de la inquietante práctica de algunas autoridades administrativas - que no son órganos legislativos- de atribuirse a sí mismas la función de fuente de ley, emitiendo normas, decretos o circulares que vienen a constituirse en verdaderas “leyes urbanísticas”, cuando lo anterior está fuera de sus atribuciones. Así, instituciones del Estado emiten instructivos, dictámenes o resoluciones, más allá de las potestades o atribuciones que les corresponden, lo que ha originado una multiplicidad de actores en la interpretación y aplicación de la ley, paralizando proyectos en curso ya aprobados, con el consecuente daño patrimonial y cuestionamiento al principio de certeza jurídica que requiere un país para progresar.

Por lo tanto, si se quieren mejorar las condiciones de seguridad, higiene y equipamiento de una comuna, la autoridad debe fijarse como meta el desarrollo, actualización e implementación de los planes reguladores en las comunas que carecen de ellos en el transcurso de los próximos dos a tres años. También se requiere limitar la posibilidad de que órganos o instituciones puedan emitir una dualidad de interpretaciones sobre un mismo acto jurídico.