LITORALPRESS

Fecha: 23-06-2025
Medio: El Mercurio de Valparaíso
Supl. : El Mercurio de Valparaiso
Tipo: Noticia general
Título: Plataforma identifica 767 predios en el Gran Valparaíso para enfrentar demanda habitacional

Pág. : 5
Cm2: 688,4
VPE: $ 1.655.670

Tiraje: 11.000
Lectoría: 33.000
Favorabilidad: No Definida

Plataforma identifica 767 predios en el Gran Valparaíso para enfrentar demanda habitacional

REGIÓN. *De acuerdo a Plan Local de Déficit Cero, se trata de una superficie equivalente a 4.358 hectáreas, con potencial para construir más de 536 mil viviendas.*

Rosa Zamora Cabrera
rosa.zamora@mercuriovalpo.cl

Más de 767 predios con una superficie de 4.358 hectáreas, equivalente a la posibilidad de construir 536.869 viviendas de acuerdo a los instrumentos de planificación territorial vigentes, identificó en el Gran Valparaíso la plataforma Plan Local de Déficit Cero, iniciativa conjunta de TECHO-Chile y la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

La cifra representa el 12% de los suelos eriazos y blandos -subutilizados dentro de su tipología en contexto urbano de escasez de suelo- catastrados en Chile, de acuerdo a la citada plataforma, herramienta que permite visibilizar las oportunidades para la ejecución de proyectos capaces de atender la creciente demanda de vivienda y las brechas en el acceso a equipamientos y servicios públicos básicos.

"Cuando hablamos de crisis habitacional, no sólo aludimos a la falta de techos: nos referimos a la oportunidad perdida de construir una ciudad. Gracias a Plan Local sabemos que en Gran Valparaíso se cuenta con suelo que puede utilizarse para desarrollar soluciones concretas de vivienda y equipamientos urbanos", afirmó José Ignacio Selles, jefe de Desarrollo Urbano en Déficit Cero.

"La cifra considera predios de distinta naturaleza jurídica, incluyendo propiedad fiscal como privada, ya que el objetivo de la plataforma Plan Local es entregar una visión integral del suelo disponible para enfrentar los desafíos de planificación urbana y déficit habitacional".

José Ignacio Selles
Jefe de Desarrollo Urbano en Déficit Cero

318 MIL VIVIENDAS

Según la información y cálculos realizados por la plataforma sobre la base de los datos oficiales del Censo 2017, que se actualizarán en cuanto el INE publique las bases de datos del Censo 2024 y los microdatos agrupados a nivel de manzana, el Gran Valparaíso concentra 326.260 hogares distribuidos en 318.000 viviendas, promediando 2,9 personas por hogar.

Sin embargo, más de 42.000 hogares no disponen de una vivienda adecuada o habitan inmuebles inhabitables: 8.493 viven en una vivienda irrecuperable, 12.466 son hogares allegados, más de 2.000 sufren hacinamiento, 18.000 residen en campamentos y 1.141 se encuentran en situación de calle.

Entre las comunas en Zona de Emergencia Habitacional -territorios con alto déficit habitacional donde según Déficit Cero se podrían aplicar medidas excepcionales para construcción de viviendas y equipamientos-, Valparaíso se ubica entre las que poseen mayor cantidad de sitios eriazos, junto a Puerto Montt, Alto Hospicio, Viña del Mar y Temuco.

BIENES PÚBLICOS

Para cruzar variables demográficas, habitacionales, de accesibilidad a bienes públicos y oportunidades para el desarrollo de proyectos, la plataforma Plan Local analizó 117 comunas -incluyendo las 98 que reportan instrumentos de planificación territorial y catastros de suelos del SII-, así como datos de accesibilidad a servicios de educación inicial, básica, salud primaria, parques, plazas, transporte público, comisarías y ciclovías.

A nivel nacional, de una muestra de 12.813.791 habitantes de las 117 comunas analizadas, 5.054.073, equivalente al 39,44%, viven en zonas lejos o muy lejos de bienes públicos urbanos (39,44%), mientras que en el Gran Valparaíso un 37,32% de la población reside en esos sectores.

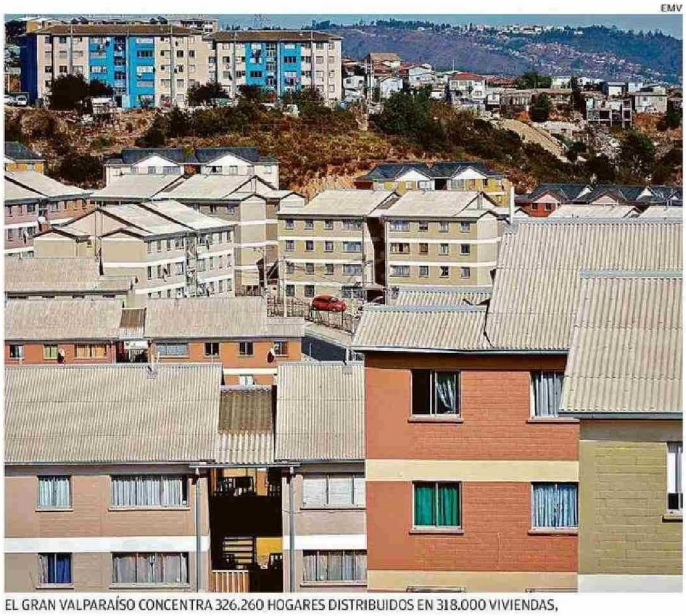
El promedio de densidad permitida en las comunas catastradas es de 640,18 habitantes por hectárea; sin embargo, en las ciudades con mayor déficit habitacional -entre las que figura el Gran Valparaíso- la densidad permitida promedio cercana los 800 hab/ha, cifra elevada principalmente por la alta densidad promedio en zonas residenciales en la comuna de Viña del Mar.

"Entender el potencial habitacional dada la densidad y la disponibilidad de suelo es clave para proponer proyectos que no sólo construyan viviendas, sino que articulen barrios completos: equipamientos, espacios públicos y conectividad. Plan Local pone toda esa información en manos de alcaldes, planificadores y ONGs", destacó Selles, quien detalla algunos contenidos de este informe.

FISCALES Y PRIVADOS

- ¿Qué se entiende por suelos blandos?

- Se refiere a aquellos predios que, en base a su destino actual, están siendo subutilizados dentro de un contexto urbano de escasez de suelo. Adicionalmente, por sus características de materialidad ligera o carencia de infraestructuras, serían fáciles de habilitar para poder desarrollar soluciones habitacionales o equipamiento urbano. Los destinos que incluye esta categoría son bodegas y almacenaje, predios agrícolas urbanos y estacionamientos en superficie.



EMV

EL GRAN VALPARAÍSO CONCENTRA 326.260 HOGARES DISTRIBUIDOS EN 318.000 VIVIENDAS,

42.000
hogares en el Gran Valparaíso no disponen de una vivienda adecuada o habitan inmuebles inhabitables.

37,32%
de la población Del Gran Valparaíso reside en zonas lejos o muy lejos de bienes públicos urbanos.

LA PLATAFORMA PERMITE VISIBILIZAR OPORTUNIDADES PARA PROYECTOS.

- Los 767 predios con una superficie de 4.358 hectáreas que Plan Local identifica en el Gran Valparaíso, ¿son suelos eriazos y blandos fiscales o de propiedad privada?

- La cifra considera predios de distinta naturaleza jurídica, incluyendo propiedad fiscal como privada, ya que el objetivo de la plataforma Plan Local es entregar una visión integral del suelo disponible para enfrentar los desafíos de planificación urbana y déficit habitacional. Esta mirada amplia y estratégica permite identificar oportunidades de intervención tanto en predios fiscales que podrían ser gestionados por entidades públicas, como en el marco del Banco de Suelo del Minvu o la Ley de Bienes Nacionales de Uso Público, como también en terrenos privados que podrían ser activados mediante instrumentos de gestión urbana, alianzas público-privadas, compras, convenios o programas de regeneración.

- ¿Hay condiciones que puedan restringir la superficie de 4.358 hectáreas en el Gran Valparaíso?

- Es necesario explicitar que si aplicamos filtros más específicos, como por ejemplo aquellos predios que se encuentran dentro de zonas con factibilidad sanitaria, siendo un criterio clave para la ejecución rápida de proyectos habitacionales, la cifra se reduce considerablemente a 783 hectáreas. Aun así, ese suelo tiene capacidad para albergar potencialmente hasta 128.515 viviendas, lo que demuestra que incluso bajo criterios técnicos más exigentes, existe una reserva significativa de suelo urbano que puede ser activada en el corto y mediano plazo.

- ¿Contar con estos predios para construir 536.869 viviendas requiere compra o expropiación de los mismos? ¿Hay un cálculo de su valor?

- Como mencioné, existen distintas formas de acceder a estos predios, dependiendo del tipo de propiedad y del objetivo del proyecto. En el caso de terrenos fiscales, se pueden gestionar traspasos a través de convenios con Bienes Nacionales o mediante el Banco de Suelo del Minvu. También es posible adquirir terrenos privados mediante compra directa, comodatos o cesiones. Todos los predios cuentan con información de avalúo fiscal y una estimación de su valor comercial. Además, se está incorporando el valor de transacción informado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) en 2024, lo que permitirá proyectar de forma más precisa los costos asociados a su uso para proyectos habitacionales o urbanos.