LITORALPRESS

Fecha: 15-03-2023
Medio: Diario Austral Región de Los Ríos
Supl. : Diario Austral Región de Los Ríos
Tipo: Actualidad
Título: Estudio revela que en Valdivia existen 341 hectáreas sin edificar

Pág. : 2
Cm2: 576,2
VPE: $ 501.325

Tiraje: 4.800
Lectoría: 14.400
Favorabilidad: No Definida

Estudio revela que en Valdivia existen 341 hectáreas sin edificar

COMUNICACIONES CCHC VALDIVIA.

LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO FUERON PRESENTADOS AYER EN EL AUDITORIO DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN SEDE VALDIVIA, CON LA PRESENCIA DE AUTORIDADES REGIONALES Y EXPERTOS EN LA MATERIA.

EN ÁREA URBANA. *La Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia presentó los resultados de su Estudio Disponibilidad de Suelos en Valdivia 2021-2022, libro que actualiza la información sobre los terrenos sin edificar que existen en la capital regional además de sus características.*

Redacción Diario Austral

En 2014 la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) sede Valdivia se planteó el desafío de generar un estudio de disponibilidad de suelos para la comuna de Valdivia, con el objetivo de informar y dar a conocer el número de terrenos sin edificar existentes en la ciudad. Un reto importante, dado que desde la creación de la región de Los Ríos se ha buscado que el territorio sea un ejemplo de desarrollo sustentable, lo que va de la mano con una utilización adecuada de los suelos para la construcción habitacional, la instalación de centros productivos, la consolidación de áreas verdes y la instalación de servicios, según sus características y las necesidades de quienes habitan y visitan la ciudad. Hoy, la sede presenta la tercera versión de este estudio con datos recogidos entre los años 2021 y 2022, los que fueron recopilados en un libro.

En términos generales, se pudo observar que el número de sitios disponibles en la comuna de Valdivia es de 218, los que en su totalidad suman una superficie 341 hectáreas. De los sitios detectados, el 53% posee un área no mayor a 2.500 metros cuadrados. Con respecto al avalúo fiscal de los terrenos, un 62% tiene un valor menor al promedio del precio del metro cuadrado, que es de 2,16 UF, mientras que los valores superiores a 4 UF por metro cuadrado corresponden al 8% de los sitios.

Para el desarrollo de este estudio fueron considerados sitios disponibles aquellos que no poseían construcción de ningún tipo en el momento en el que se desarrolló el levantamiento de información en terreno. Es importante destacar que para este trabajo no fue considerada la propiedad de los sitios, es decir, no se distinguió entre sitios privados, municipales, fiscales o de algún órgano de administración del Estado. Además, fue realizada una alianza con la Universidad Austral de Chile. Gracias a ella la CChC sede Valdivia trabajó en conjunto con estudiantes egresados de la carrera de ingeniería civil en obras civiles, quienes recolectaron datos en terreno. Esta alianza fue coordinada por el socio de la CChC, académico y director de Infraestructura y Desarrollo Físico de la Uach, Jorge Alvial.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia, Fernando Vásquez, quien presentó el estudio en el auditorio de la CChC sede Valdivia, explicó que "la información que hoy disponemos en este estudio es relevante, porque posibilita realizar proyecciones. Cuando se evalúa un proyecto no siempre son utilizados terrenos sin edificar, eso lo tenemos claro. Sin embargo, tener a disposición estudios técnicos que hagan evidente la existencia o ausencia de sitios aptos para diversos usos, por ejemplo inmobiliarios o para la construcción de viviendas sociales, permitirá a las autoridades y representantes de empresas tomar mejores decisiones".

Y continuó: "Estas determinaciones también pueden venir de la mano de fomentar la renovación urbana, densificar o extender los límites urbanos, retos a los que nos enfrentamos especialmente en estos

"Ojalá esto pueda replicarse en comunas"

También asistió a la presentación del estudio el consejero regional y presidente de la Comisión de Hacienda, Juan Carlos Farías, quien comentó que "me parece un excelente trabajo y que es un aporte para poder ir destrabando esto que hace tanto tiempo nos aqueja, que es la gran brecha habitacional que tenemos en la región. también planteaba que este trabajo ojalá pudiese replicarse en comunas, donde también existen problemas en cuanto al déficit habitacional. Quedamos en conversar de qué manera podemos avanzar en esto, ya que en comunas hay muchos problemas respecto a la identificación de suelo, y quiénes son los propietarios".

LITORALPRESS

Fecha: 15-03-2023
Medio: Diario Austral Región de Los Ríos
Supl. : Diario Austral Región de Los Ríos
Tipo: Actualidad
Título: Estudio revela que en Valdivia existen 341 hectáreas sin edificar

Pág. : 3
Cm2: 550,2
VPE: $ 478.664

Tiraje: 4.800
Lectoría: 14.400
Favorabilidad: No Definida

218 sitios sin edificar
existen en el radio urbano de Valdivia de acuerdo a los resultados del estudio de la CChC Valdivia, y los cuales suman una superficie total de 341 hectáreas.

34% de la superficie
sin edificar cuenta con buena aptitud para la construcción según su calidad de suelo. Sin embargo, el 86% de esta superficie está fuera del área operacional, lo que dificulta la inversión.

21% disminuyó
la cantidad de hectáreas sin edificar en la zona urbana de Valdivia, si se compara el estudio presentado ayer con el que fue elaborado en 2014.

(viene de la página anterior)

tiempos, cuando existe un Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el actual gobierno que desafía a la región entera a construir 5.612 viviendas y cuando se está comenzando un nuevo proceso de actualización del Plan Regulador Comunal para Valdivia".

CARACTERÍSTICAS

Con respecto a la superficie disponible, desde la CChC Valdivia informan que de acuerdo al estudio, el 34% tiene una buena aptitud para la construcción según su calidad de suelo; que el 84% se encuentra fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y que el 61% está fuera del territorio operacional, es decir, no cuenta con factibilidad sanitaria.

"Este último dato es importante, ya que en el informe se detectó que el 86% de la superficie de terreno que se encuentra disponible y es apta para la construcción por sus buenos suelos está fuera del territorio operacional, lo que impacta negativamente la generación de proyectos. Como dato anexo, el 98,5% de la superficie disponible se encuentra dentro del Plan Regulador Comunal que rige actualmente", explicó Fernando Vásquez.

Otro dato relevante con respecto a los sitios es que el 31% de ellos se encuentran emplazados en una zonificación cuyo uso permitido es la vivienda, además de equipamiento de los siguientes tipos y escala vecinal: organización comunitaria, áreas verdes, comercio minorista -con excepción de ferias libres-, educación y culto.

"Al comparar el presente estudio con el desarrollado por la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia durante el año 2014, se observa que actualmente existe un 44% menos de sitios y un 21% menos de hectáreas disponibles en la capital de la región de Los Ríos. Además, de los sitios detectados como disponibles en 2014, se observó que fueron ocupados 213. El principal uso que se les otorgó a estos terrenos fue el habitacional.", dijo el presidente de la CChC sede Valdivia.

RESULTADOS POR ZONA

Para desarrollar el informe, la comuna de Valdivia fue dividida en cuatro zonas. La Zona I, que incluye el sector centro de Valdivia, es el sector con los sitios de mayor avalúo fiscal, debido a su ubicación. Este avalúo va desde los 0,06 UF a las 53 UF por metro cuadrado. Se trata de la segunda zona con mayor número de terrenos disponibles, sin embargo, la cantidad de este tipo de terrenos ha disminuido en un 59% al comparar con los datos levantados en 2014. El uso que se le dio a los terrenos ocupados fue comercio y habitacional.

La Zona II abarca los sectores Angachilla, Guacamayo, Miraflores, Mahuiza, San Pedro, Pablo Neruda, Paillao, San Luis, El Bosque y Portal del Sol. Por tratarse de la periferia sur de la ciudad, es el sector que posee los terrenos disponibles con mayor superficie y con los precios más baratos por metro cuadrado. Con respecto a la superficie disponible, el 33% clasifica como muy mala para la construcción, según su calidad. Solo el 15% se encuentra clasificada con buena aptitud. Por otro lado, solo el 40% de la superficie se encuentra completamente fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y solo el 28% está dentro del territorio operacional.

La Zona III incluye los sectores Corvi, Estación, Collico, Las Ánimas I y Las Ánimas II. En esta zona se ubican los principales barrios industriales de la ciudad. Se trata del sector con menos sitios disponibles, ya que sólo posee 28. Con respecto a la superficie disponible, el 46% se encuentra en clasificación regular en relación a su tipo de suelo, el 100% se encuentra fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y el 82% está dentro del territorio operacional, en tanto que el 41% se encuentra fuera del territorio operacional.

Mientras que la Zona IV abarca los sectores Los Robles, Los Álamos, Los Laureles, Torobayo I y Torobayo II. En esta zona se encuentran los mejores barrios residenciales de la ciudad. Se trata del sector con mayor cantidad de sitios disponibles, ya que posee 111. El 50% de la superficie que se encuentra disponible en esta zona posee potencial de vivienda y 46% posee buena y muy buena aptitud para construir. Sin embargo, el 96% de esta superficie se encuentra fuera del territorio operacional.

"Como Cámara Chilena de la Construcción queremos ser un aporte y, con este estudio, además es posible evidenciar realidades que hoy limitan la generación de proyectos. Desarrollar este informe nos ha permitido saber cuánto del suelo disponible se encuentra dentro de los territorios operacionales de las sanitarias, lo que también es una condicionante que produce impactos. Esperamos que los datos entregados en esta publicación permitan generar conversaciones con respecto a este importante tema", explicó Fernando Vásquez.

PLATAFORMA ONLINE

Además del libro en sus ediciones impresa y digital, en esta oportunidad la elaboración del informe incluyó la creación de una plataforma con datos geoespaciales, donde los usuarios podrán visualizar todos los sitios disponibles y al cual se puede acceder a través de un código QR.

COMUNICACIONES CCHC VALDIVIA.

ADEMÁS DE LA VERSIÓN IMPRESA Y DIGITAL, TAMBIÉN SE CREÓ UNA PLATAFORMA CON DATOS GEOESPACIALES PARA VISUALIZAR LOS SITIOS DISPONIBLES.

COMUNICACIONES CCHC VALDIVIA.

EL PRESIDENTE DE CCHC VALDIVIA, FERNANDO VÁSQUEZ, EXPUSO ESTUDIO.

> "Tener a disposición estudios técnicos que hagan evidente la existencia o ausencia de sitios aptos para diversos usos, permitirá tomar mejores decisiones".
>
> **Fernando Vásquez**
> Presidente CChC Valdivia

> "Sabemos la importancia de contar con un banco de suelos integrado con una alianza público privada que nos permita proyectar inversiones urbano-habitacionales".
>
> **Rodrigo Sepúlveda**
> Director regional del Serviu

Director regional del Serviu destacó estudio de suelos

● Uno de los asistentes a la presentación del estudio fue el director regional del Serviu, Rodrigo Sepúlveda, quien comentó respecto de la iniciativa que "quiero felicitar a la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Valdivia, especialmente a su presidente Fernando Vásquez, por este esfuerzo que han hecho en conjunto con la Universidad Austral de Chile de poder presentar un estudio de disponibilidad de suelos para la comuna de Valdivia. Todos sabemos las externalidades que acá existen y la importancia de contar con un banco de suelos integrado con una alianza público privada que nos permita proyectar inversiones urbano-habitacionales en el corto y mediano plazo".

"Yo creo que actividades como esta nos vuelven a impulsar, y nos vuelven a respaldar en este afán de poder tener información precisa, información en línea y real, donde en conjunto vamos viendo la mejor de las alternativas para poder trabajar en solucionar la demanda habitacional. En esto es clave la participación del mundo privado, no solamente respecto a la CChC, sino que también de las empresas sanitarias, de las empresas eléctricas, y de todos aquellos que queremos contribuir para que Valdivia pueda resolver sus problemas más urgentes, pero por sobre todo que la región se transforme en un importante modelo de desarrollo equilibrado para la demanda habitacional hoy existente", complementó.