



I. MUNICIPALIDAD
VALDIVIA

**Plan de Acción Local
Propuestas urbano-habitacionales**

VALDIVIA

2024-2034



Índice de Contenidos

p.4 **Introducción.**

- p.4 Palabras de la Alcaldesa de Valdivia.
- p.5 Palabras del Director Ejecutivo de Déficit Cero.

p.7 **Estrategia territorial para enfrentar el déficit habitacional.**

p.8 **1. Visualización de datos e información.**

- p.8 Componentes del déficit habitacional de Valdivia
- p.10 Demanda por soluciones habitacionales en la comuna
- p.11 Demanda habitacional de Valdivia

p.12 **2. Análisis del potencial y lineamientos de propuestas.**

- p.12 Accesibilidad actual a Bienes Públicos Urbanos (BPU)
- p.13 Accesibilidad a BPU incorporando Cartera de Proyectos
- p.14 Índice Déficit de Ciudad IDC
- p.16 Potencial habitacional
- p.18 Potencial habitacional y acceso a ciudad
- p.20 Suelos potenciales para el desarrollo de proyectos

p.22 **3. Elaboración del Plan de Acción Local.**

- p.22 Plan maestro urbano-habitacional
- p.24 Plan maestro urbano
- p.26 Plan maestro habitacional
- p.28 Planificación estratégica

Introducción

Palabras de la Alcaldesa de Valdivia

El año 2027 Valdivia cumplirá 20 años como capital regional, horizonte que nos pone urgencias y acelerador para estar a la altura de lo que nuestra comuna capital requiere. Tenemos una historia de resiliencia, donde los esfuerzos mancomunados han de estar puestos en ser una buena ciudad para vivir y trabajar, construyendo un futuro próspero para todos y todas. La vivienda es una de las áreas más sensibles de la planificación y gestión pública, más aún con la emergencia habitacional que enfrentamos.

La vivienda no solo representa la concreción de un sueño, sino también el comienzo de una nueva etapa de vida, donde las oportunidades de desarrollo se amplían al formar parte de un vecindario cohesionado con servicios y espacios públicos adecuados. Nuestro enfoque es en planificar y construir una ciudad inclusiva para todos y todas.

Los resultados del trabajo que presentamos a continuación, nos ayudan a comprender mejor las necesidades de vivienda en nuestra comunidad. Observamos una diversidad de preferencias, desde la compra hasta el arriendo, con una minoría optando por construir soluciones habitacionales colectivas. La proyección del déficit habitacional al 2030 considera 7.086 hogares como demanda máxima. Por otro lado, 2.359 hogares de la comuna están inscritos en registros de soluciones de mejoramiento. La mayor parte de la demanda manifiesta como deseo, la obtención de su solución habitacional en la comuna, constatamos pertenencia en nuestro territorio.

Las características únicas de nuestro territorio nos obligan a implementar una estrategia que diversifique la atención, en colaboración con la comunidad, el gobierno y el sector privado. Estas características están presentes como principios para las acciones plasmadas en este plan de acción local. Si bien el desafío es grande y urgente por la alta demanda de vivienda nueva o mejorada, la comuna avanza a través de obras en curso y propuestas en desarrollo. El enfoque que requiere nuestra capital regional y que vertimos en este plan, es que la atención de nuevas viviendas, se realiza teniendo a la vista el potencial habitacional y urbano que la ciudad posee.

Valdivia tiene en curso más de 120 iniciativas de inversión, de las cuales el 55% son en materia habitacional y 45% para equipamiento, medio ambiente y movilidad. Lo anterior permite aprovechar el potencial de desarrollo de nueva vivienda y barrio, construyendo ciudad.

Las proyecciones de construcción en suelos disponibles nos permiten cubrir el déficit habitacional en un horizonte de diez años. Sin embargo, el desafío clave es fortalecer la gestión local en áreas habitacionales y urbanas, algo que solo se puede lograr a través de una colaboración efectiva, como es la alianza entre Déficit Cero, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y la Ilustre Municipalidad de Valdivia.

Carla Amtmann Fecci
Alcaldesa de Valdivia

Palabras del Director Ejecutivo de Déficit Cero

La crisis urbano-habitacional es una de las problemáticas más importantes de nuestro país. Se estima que el **déficit habitacional afecta a más de 670 mil hogares** en todo el territorio; esta realidad presenta una gran diversidad de expresiones sociales y espaciales a lo largo del país. Adicionalmente, a esta cifra se suman más de 400 mil familias que hoy se encuentran en una **situación de fragilidad habitacional** -familias que pagan más del 30% de sus ingresos en arriendo, siendo vulnerables a perder su acceso a la vivienda frente a cualquier emergencia- y que por lo tanto demandan apoyo del Estado para acceder a una vivienda de interés público.

Por otro lado, **el acceso a servicios públicos esenciales y a infraestructuras básicas representa un aspecto fundamental para la integración social y desempeña un papel central en la calidad de vida en entornos urbanos**. Sin embargo, en las ciudades chilenas, nos encontramos frente a una profunda brecha derivada de la marcada segregación y la distribución desigual de oportunidades (CNDU,2021). Lo preocupante es que, en muchas ocasiones, la política de vivienda no solo carece de una conexión efectiva con la planificación urbana local, perdiendo así la capacidad de anticipar y resolver problemas a nivel comunitario, sino que también tiende a exacerbar los desafíos urbanos existentes.

Ante esta situación, proponemos la creación de **Planes de Acción Local**, para **diseñar estrategias territoriales integrales destinadas a abordar el déficit habitacional y los retos urbanos de manera coordinada, con la participación activa de los diversos actores locales**. Estos planes tienen como objetivo primordial fomentar el liderazgo de los municipios en este proceso, al tiempo que promueven la colaboración entre los sectores público, privado, académico y la sociedad civil, en aras de encontrar soluciones efectivas. La meta es forjar una visión de futuro orientada estratégicamente, destacando la importancia de la participación ciudadana y la capacidad para diseñar propuestas urbanas y habitacionales a la medida de las necesidades específicas de cada territorio. Asimismo, se busca establecer mecanismos que faciliten la disponibilidad de terrenos y estimulen la firma de acuerdos y compromisos que contribuyan al desarrollo equitativo y sostenible de las comunidades locales.

En suma, **resolver la crisis de la vivienda y la ciudad hoy requiere de soluciones colaborativas**, lo que implica conocer a cabalidad la demanda, caracterizarla, localizarla, con el objetivo de generar respuestas lideradas a nivel local. Con este propósito, buscamos catalizar un proceso de implementación de proyectos que involucre a diversas instituciones y actores, promoviendo el trabajo conjunto en torno a una hoja de ruta compartida para lograr la eliminación total del déficit habitacional.

El desarrollo del Plan de Acción Local es el resultado de una colaboración estrecha entre la Ilustre Municipalidad de Valdivia y el equipo de la Corporación Déficit Cero y el apoyo del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Ríos.

Sebastián Bowen
Director Ejecutivo
Corporación Déficit Cero



Estrategia territorial para enfrentar el déficit habitacional

Metodología de desarrollo del Plan de Acción Local.

La metodología del Plan de Acción Local busca identificar las oportunidades del territorio para desarrollar propuestas con pertinencia local, lo que permite gestionar proyectos urbanos y habitacionales adaptados a las necesidades de cada área. Además, se busca generar mecanismos para disponer de suelo y fomentar acuerdos políticos y compromisos entre diversos actores locales en torno a una hoja de ruta para alcanzar el déficit cero.

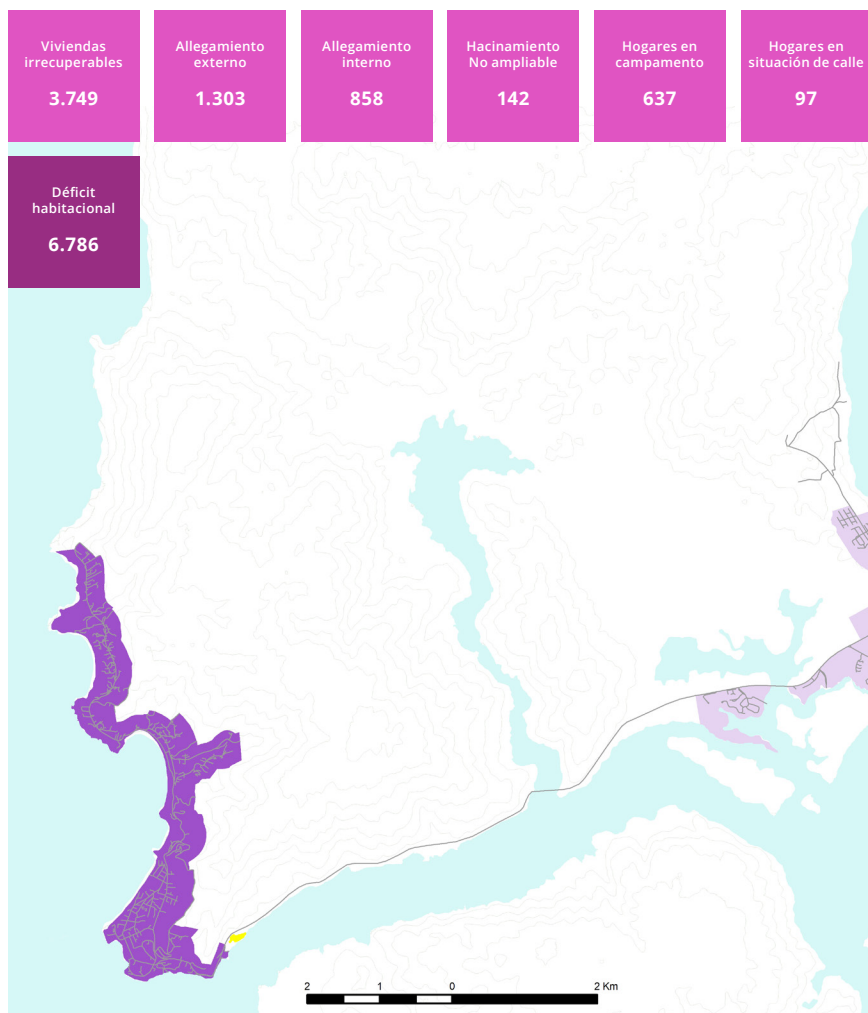
Nuestra metodología se compone de 4 etapas, las cuales se desarrollaron a través de la estrecha colaboración entre equipos municipales y el equipo Déficit Cero:



01 Visualización de datos e información

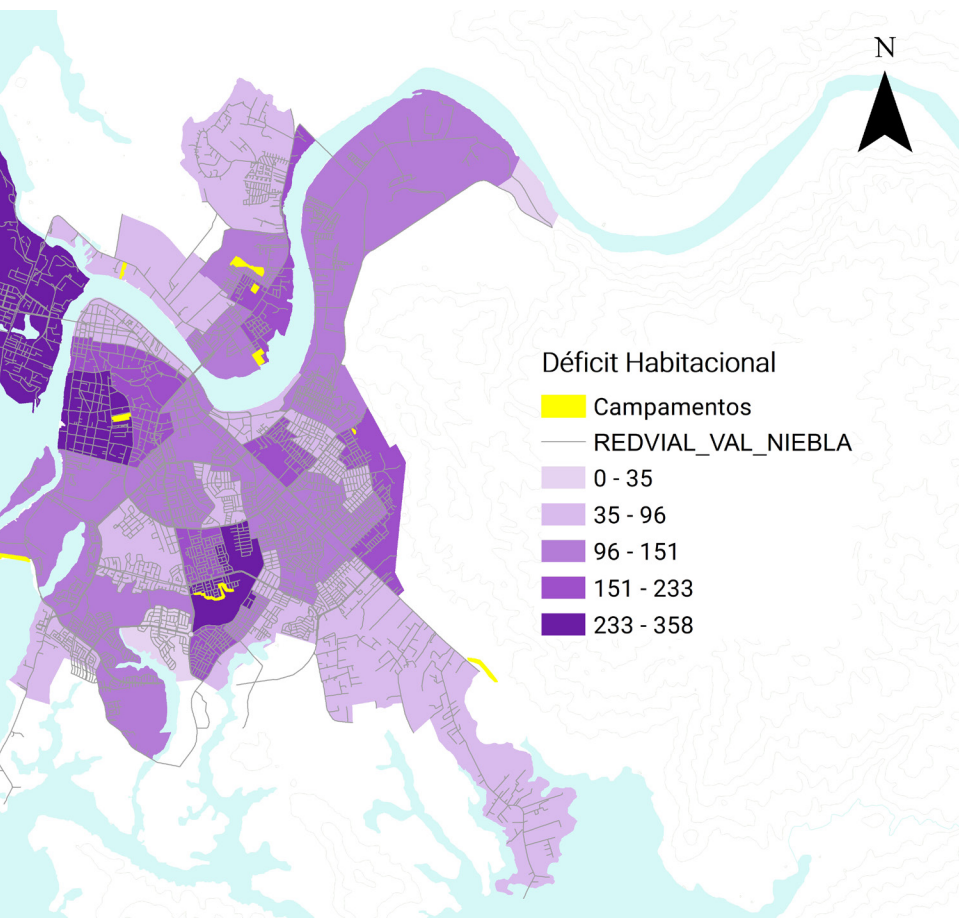
Componentes del déficit habitacional de Valdivia

Censo 2017, Catastro Campamentos Techo 2022/23 y MDSF 2021



La población de Valdivia supera los 166 mil habitantes, con una media de 3,02 personas por hogar, cifra inferior a los 3,28 de la Región de Los Ríos y los 3,19 hogares a nivel nacional. Por otra parte, la comuna presenta una **notable proporción de pueblos originarios, alcanzando un 17,4% de la población**, mientras que los inmigrantes representan solo el 1,6%. Además, se observa una **presencia significativa de niños, niñas y adolescentes** que constituyen el 22,7% de la población, y un 47,8% hogares vulnerables (tramo 40 RSH).

Respecto a los hogares en situación de déficit habitacional, destaca la prevalencia de hogares que habitan **viviendas irrecuperables**, los cuales representan más de la mitad del déficit habitacional comunal (55%), seguidos de **hogares allegados externos e internos** que suman casi un tercio (19% y 13% respectivamente). Por otra parte, según el último catastro de campamentos Techo (2023), en Valdivia se tiene registro de 12 campamentos en el que se localizan 637 hogares.



Distribución del déficit habitacional en Valdivia:

Vivienda irrecuperable: 3.749 hogares.

Hogares allegados (Allegamiento externo): 1.303 hogares.

Núcleos secundarios hacinados (Allegamiento interno): 858 hogares.

Viviendas con hacinamiento no ampliable: 142 hogares.

Hogares en campamentos: 637 hogares.

Hogares en situación de calle: 97 hogares.

01 Visualización de datos e información

Demanda por soluciones habitacionales en la comuna

Plataforma Minvu Conecta (2023)

Para analizar la demanda habitacional de la comuna, se utiliza información de la plataforma Minvu Conecta. De acuerdo a los datos entregados durante el primer semestre de 2023, se contaba con **17.426 registros individuales y 2.484 registros grupales**, correspondientes a personas inscritas en la plataforma o aquellas que, estando inscritas, señalan estar postulando a programas de vivienda desde 2015. De ellos, **la mayoría de los hogares desean recibir una solución habitacional en la comuna (97,4%)**, en contraste con el 2,6% que buscan una solución en otra comuna.

Respecto a la situación socioeconómica de estos hogares, el **58% pertenece al tramo 40, mientras que el 18% corresponde a los tramos 50-60 y el otro 22% restante se distribuye en los tramos 70-100 del Registro Social de Hogares**. Por último existe un 2% sin clasificar en el RSH (tramo 0).

La mayoría de los hogares inscritos, independientemente de su condición socioeconómica, se encuentran buscando comprar una vivienda (54%), seguido de un 20% de las inscripciones que buscan arrendar una vivienda y, por último, personas que desean optar por la construcción (16%). Sin embargo, si se observa la preferencia de los hogares por tramo RSH, la preferencia de arriendo es mayor en el tramo RSH 40 (13% versus 7% en tramos 50-100) y la expectativa de compra es superior en el tramo 40 (30% versus 24% del tramo 50-100). Respecto a la preferencia por construcción, se concentra en la demanda grupal (11% versus el 5% individual).

Complementariamente a la información de Minvu Conecta, **el municipio cuenta con el registro de 44 comités de vivienda que agrupan 1.409 hogares**.

Con esta información, se analiza cómo las diferentes preferencias y perfiles de la demanda pueden ser atendidos a través de los subsidios habitacionales existentes, en concordancia con los requisitos específicos de los programas respecto a los tramos del RSH de sus beneficiarios.

Demanda habitacional de hogares de Valdivia (Minvu Conecta 2015-2023)			
22420	21847	Buscan una solución en la comuna	97.4%
	573	Buscan una solución en otra comuna	2.6%

Demanda habitacional de Valdivia

Distribución de registros en la plataforma Minvu Conecta 2015-2023

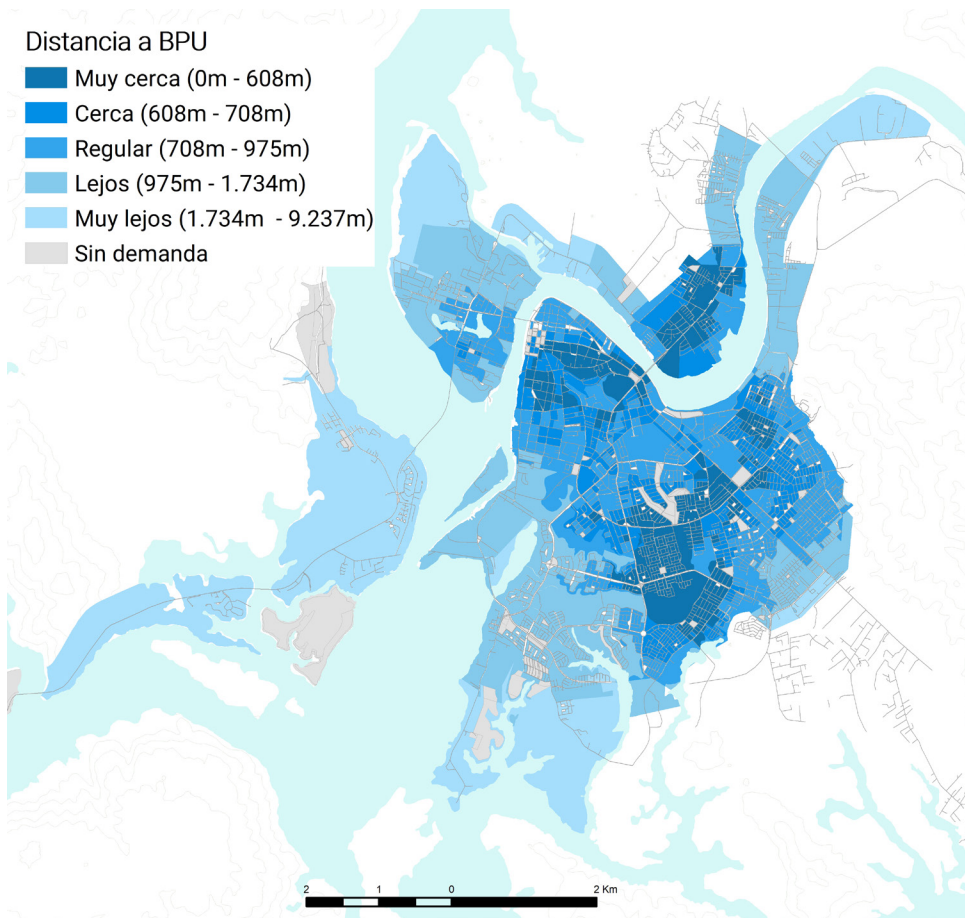
Demanda (Hogares)	Demanda	Preferencia	Porcentaje	Demanda	Porcentaje	Solución habitacional	
21847	2428	Buscan solución grupal para construir vivienda	11.1%	RSH 0	21	0.1%	N/A
				RSH 40	1727	7.9%	CNT - Glosa 10 - Pequeños Condominios (DS49)
				RSH 50-90	666	3.0%	
				RSH 100	14	0.1%	N/A
	935	Buscan solución individual para construir una vivienda	4.3%	RSH 0	28	0.1%	N/A
				RSH 40	521	2.4%	CSP (DS49) - DS10
				RSH 50-60	141	0.6%	CSP (DS1 Tramo 1) - DS10
				RSH 70-80	121	0.6%	CSP (DS1 Tramo 2) - DS10
				RSH 90	81	0.4%	CSP (DS1 Tramo 3) - DS10
				RSH 100	43	0.2%	N/A
				RSH 0	338	1.5%	N/A
				RSH 40	6119	28.0%	DS19 - DS49
	11588	Buscan solución Individual para comprar una vivienda	53.0%	RSH 50-60	2008	9.2%	DS19 - DS1 Tramo 1
				RSH 70-80	1724	7.9%	DS19 - DS1 Tramo 2
				RSH 90	1027	4.7%	DS19 - DS1 Tramo 3
				RSH 100	372	1.7%	N/A
				RSH 0	26	0.1%	N/A
	4410	Buscan Solución de arriendo individual	20.2%	RSH 40-70	2878	13.2%	Subsidio de arriendo y Arriendo Protegido (DS52)
				RSH 50-70	1365	6.2%	
				RSH 80-100	141	0.6%	N/A
				RSH 0	10	0.0%	N/A
	1093	Mejoramiento de vivienda individual	5.0%	RSH 40-90	701	3.2%	Mejoramiento de viviendas (DS27 Cap.II)
				RSH 50-90	365	1.7%	
				RSH 100	17	0.1%	N/A
1393	Mejoramiento de vivienda general	6.4%	RSH 0	57	0.3%	N/A	
			RSH 40-60	825	3.8%	Mejoramiento de viviendas (DS27 Cap.II y III)	
			RSH 50-60	218	1.0%		
			RSH 70-100	293	1.3%	N/A	
21847				21847			

Algunos desafíos relevantes:

- La demanda habitacional identificada para Valdivia es muy superior a las cifras oficiales del déficit habitacional (21.827 versus 6.786 hogares).
- Los hogares que requieren apoyo del Estado para acceder a una vivienda presentan una gran diversidad en preferencias, composición y grupo socioeconómico.
- La cartera de 32 proyectos habitacionales actuales permitirá el acceso a 3,725 hogares en propiedad:
 - o 1.915 viviendas a través de DS N°49.
 - o 1.700 viviendas a través de DS N°19.
 - o 110 viviendas a través de DS N°10.
- De ello se concluye que se debe seguir fomentando los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos del Fondo Solidario (DS N°49) pero complementar con nuevos proyectos de Integración Social y Territorial (DS N°19), Construcción en Sitio Propio (DS49), Pequeños Condominios (DS N°49) y Arriendo Protegido (DS N°52).

02 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

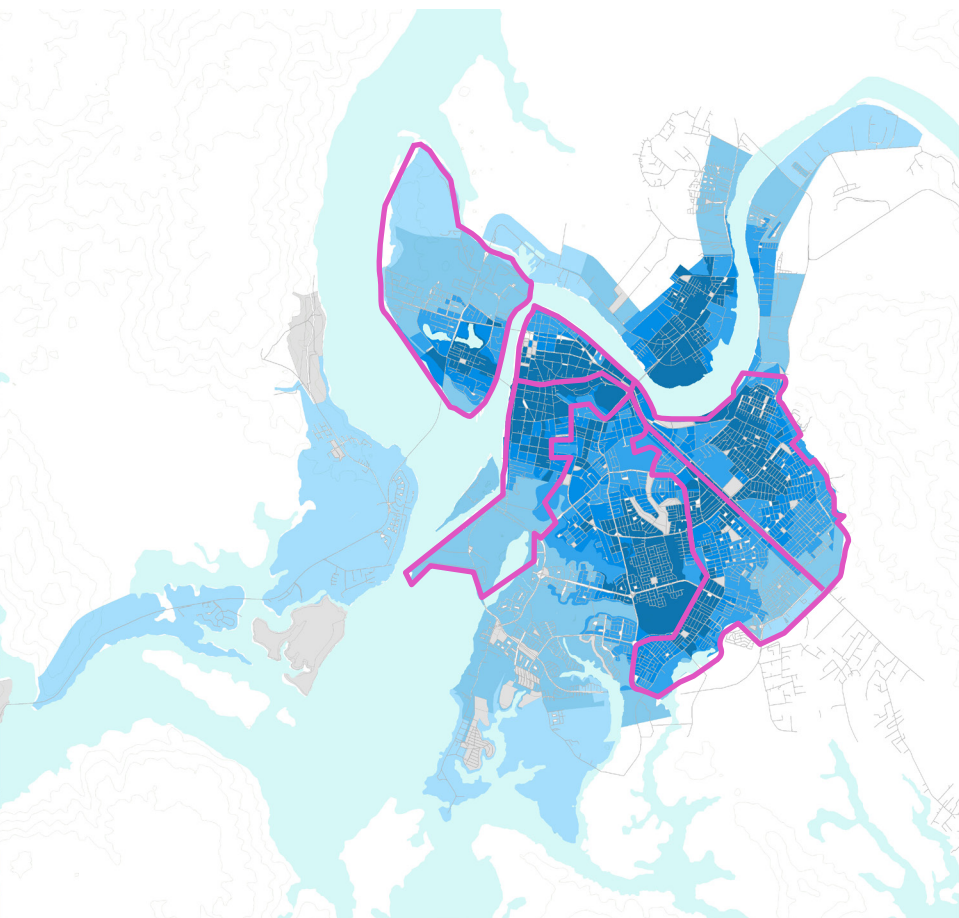
Accesibilidad actual a Bienes Públicos Urbanos (BPU)



Con el objetivo de asegurar que los habitantes de la comuna tengan acceso a bienes y servicios públicos, se realiza un análisis de la accesibilidad utilizando la información del **Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU)**. De esta forma, se ha evaluado la accesibilidad a una serie de bienes públicos urbanos, que incluyen establecimientos de educación inicial, educación básica, salud primaria, plazas, parques, seguridad y transporte.

Las **zonas mejor servidas de BPU** corresponden al Centro, norte de Barrios Bajos, Regional, Yáñez Zavala-Pablo Neruda y Schneider. Por el contrario, las **zonas deficitarias** se concentran en el sector de Collico, Niebla y Guacamayo.

Accesibilidad a BPU incorporando Cartera de Proyectos



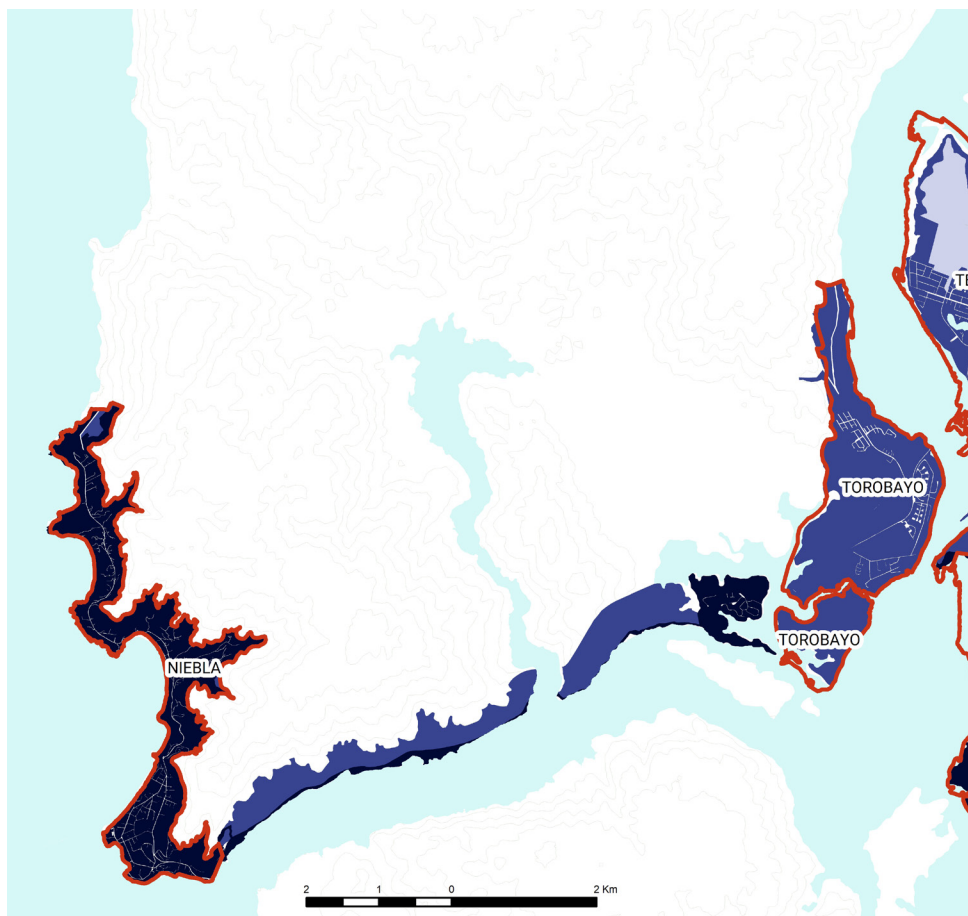
Al incorporar los proyectos de equipamiento planificados en la comuna se puede evaluar **el impacto positivo que tienen para acortar las brechas de acceso a la ciudad.**

Al analizar la accesibilidad proyectada a BPU, se destaca las mejoras en **accesibilidad para el sector Centro, Barrios Bajos, Schneider y Corvi e Isla Teja**, debido mayormente a la construcción Puente Cochrane que permite acceder a los equipamientos de Barrios Bajos.

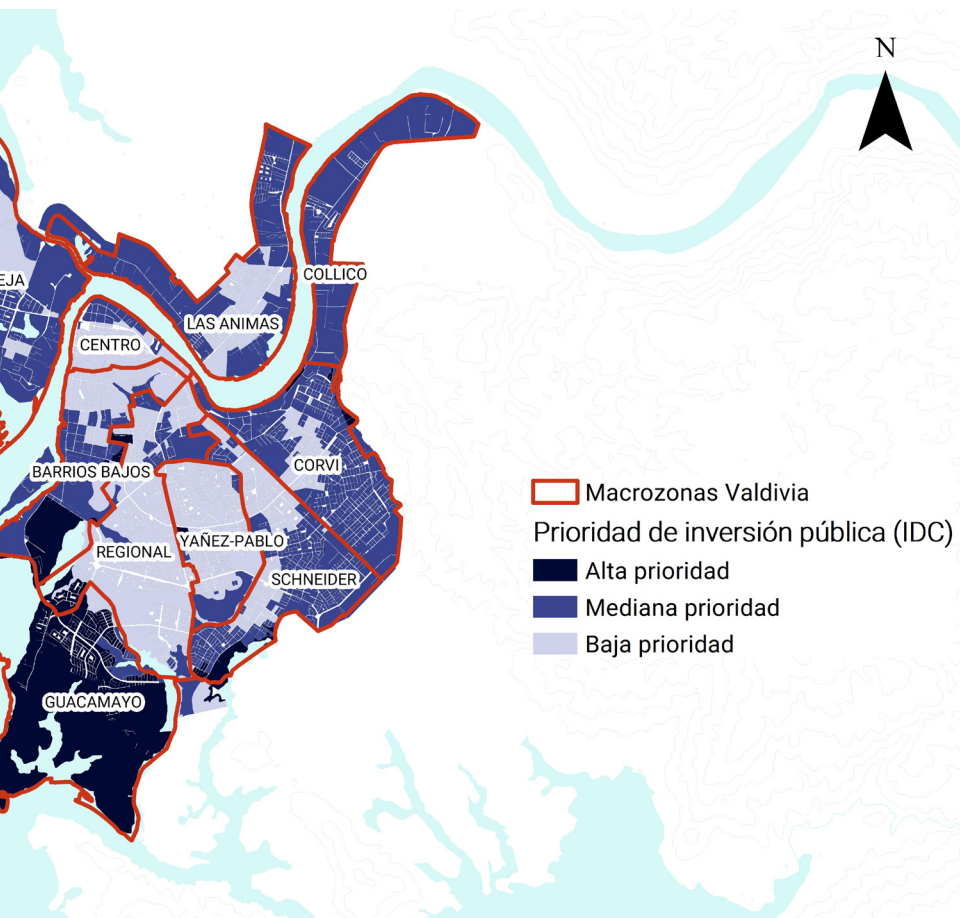
02 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

Índice Déficit de Ciudad IDC

Zonas prioritarias para la inversión pública.



Para determinar las prioridades de inversión pública en la comuna, se aplicó la metodología del Índice Déficit de Ciudad (IDC), desarrollada por el CNDU en colaboración con el INE. Este mide la desigualdad en el acceso a bienes urbanos e identifica zonas prioritarias para la inversión pública en las ciudades chilenas. Esto permite **focalizar la inversión en aquellos sectores con bajo acceso a equipamientos y una mayor vulnerabilidad socioeconómica.**

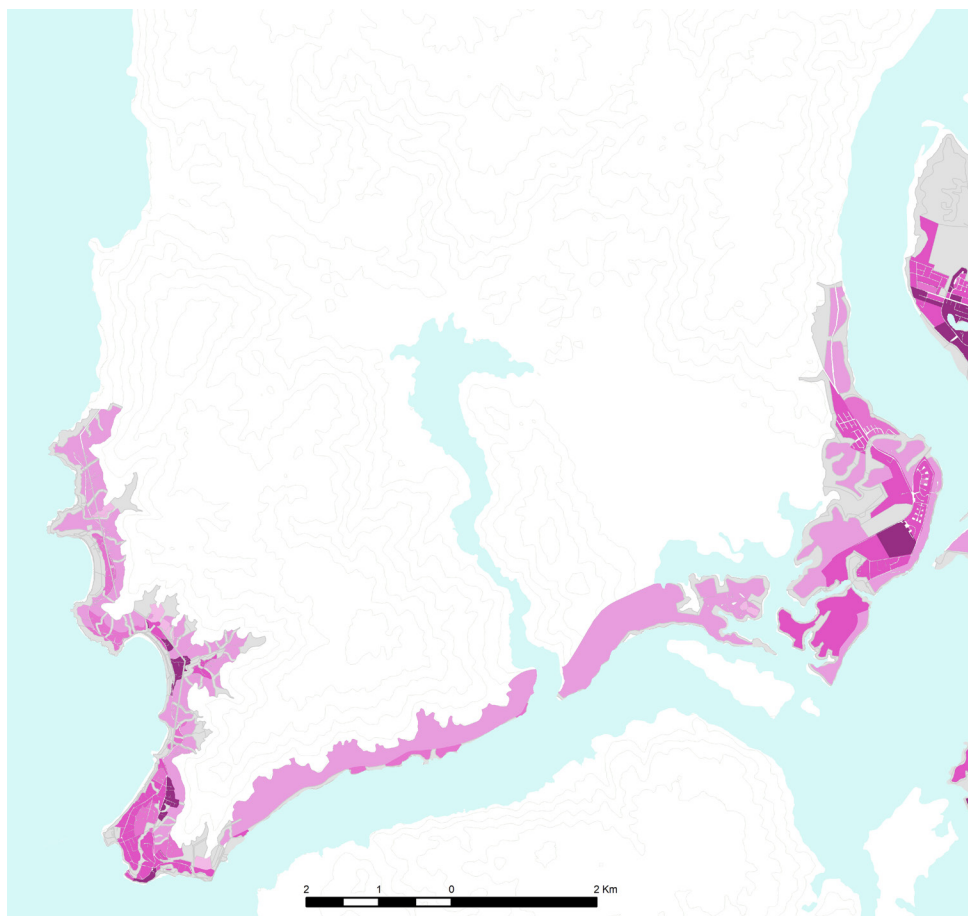


De este análisis se concluye que el **sector de Guacamayo y Niebla** corresponden a zonas donde se concentran la mayor cantidad de manzanas con alta prioridad de inversión pública. Le siguen los sectores de Torobayo, Collico, Corvi, la zona sur de Isla Teja, sur de Barrios Bajos, sur de Schneider y perímetro de Las Ánimas, con mediana prioridad.

02 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

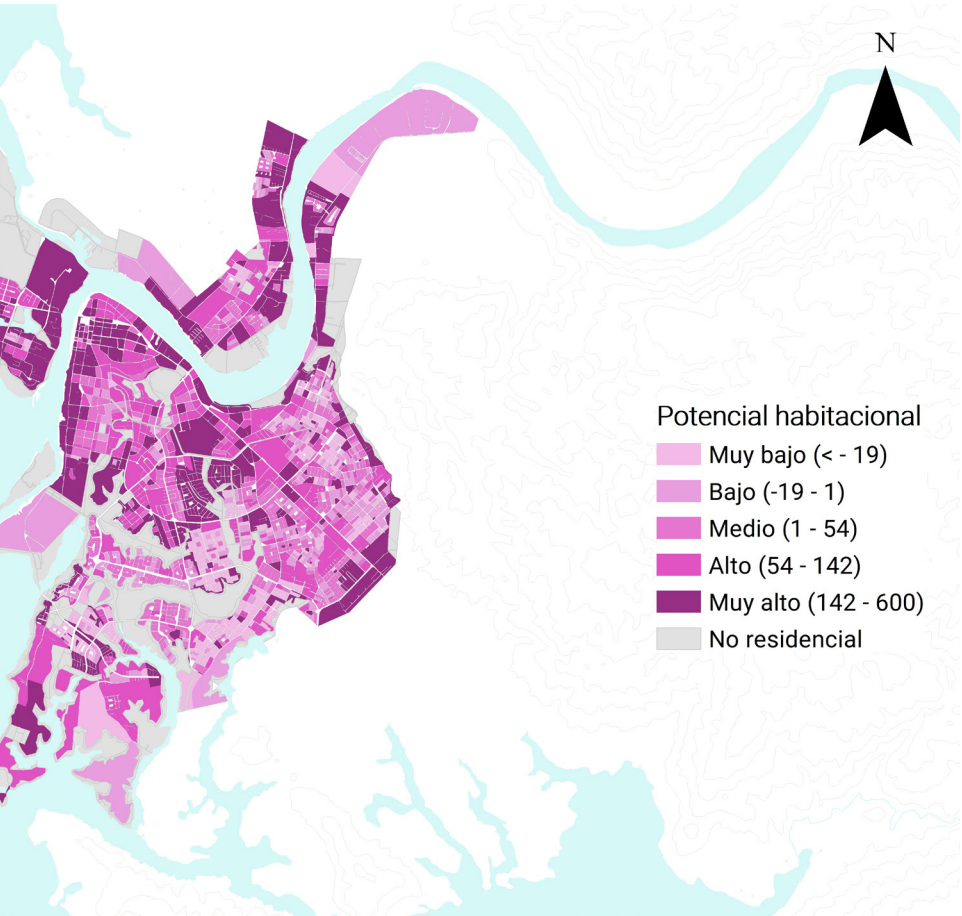
Potencial habitacional

Densidad actual (INE) y densidad propuesta del Plan Regulador Comunal (PRC).



A partir de la zonificación del actual Plan Regulador Comunal, que establece densidades máximas para cada zona, y la densidad poblacional actual obtenida a través del Censo 2017, se realizó un cálculo de la diferencia entre estas dos fuentes de datos. Este cálculo arroja el potencial habitacional, es decir, **se identifica la capacidad de cada manzana censal para responder a la construcción de nuevas viviendas considerando el máximo permitido por el PRC**. Cabe destacar que el Plan Regulador Comunal se encuentra en un proceso de actualización iniciado en junio de 2023, del cual ya se cuenta con la etapa de diagnóstico y se ha iniciado el proceso de construcción de la imagen objetivo.

De acuerdo al análisis de la densidad actual, la mayor concentración de densidad poblacional se encuentra en los sectores Corvi, Schneider, Pablo Yáñez y sector sur de Regional. Estos sectores se encuentran en el perímetro y la periferia sur de la ciudad, caracterizados por la concentración de conjuntos de vivienda social y condominios sociales.



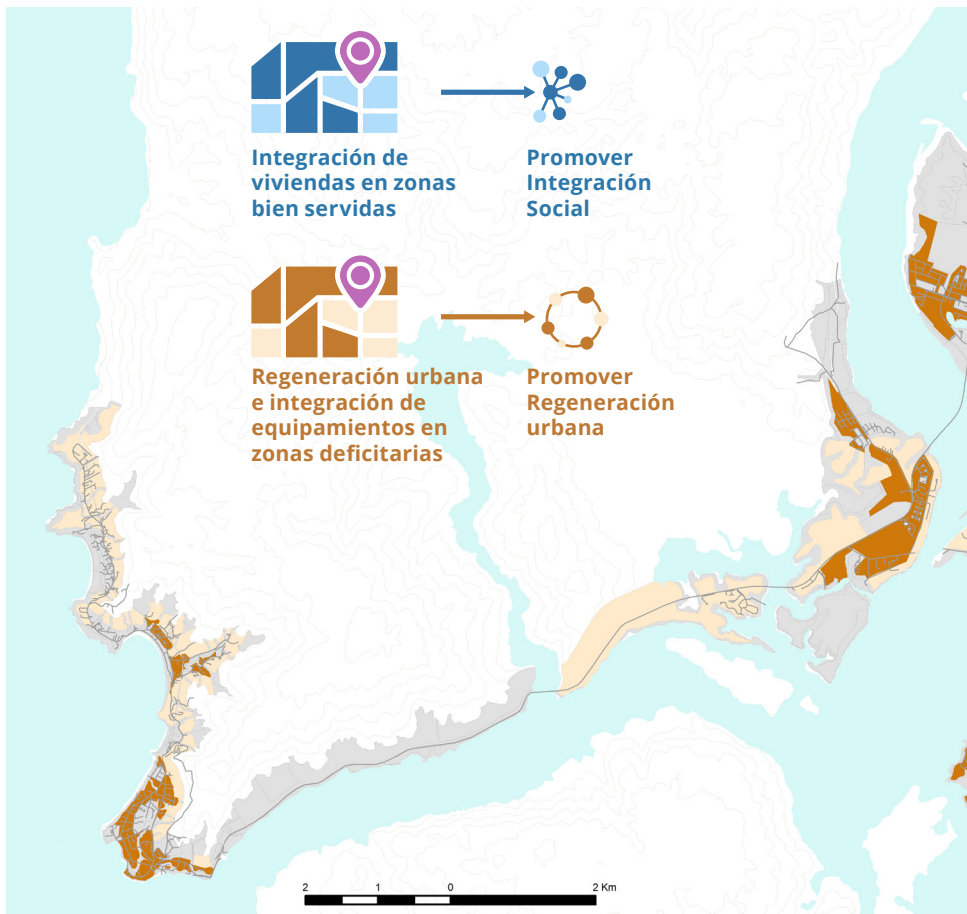
Adicionalmente, destaca la alta densidad poblacional en algunos sectores del sector Centro, lo cual es esperable en la comuna, y el sector de Las Ánimas.

Las zonas con mayor potencial habitacional se localizan en el sector Centro de la ciudad, Isla Teja, Barrios Bajos, Collico, al norte de sector Regional y al sur de sector Schneider. Además, se observa el alto potencial del sector Santa Rosa de Guacamayo, que actualmente cuenta con escaso desarrollo urbano-habitacional.

02 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

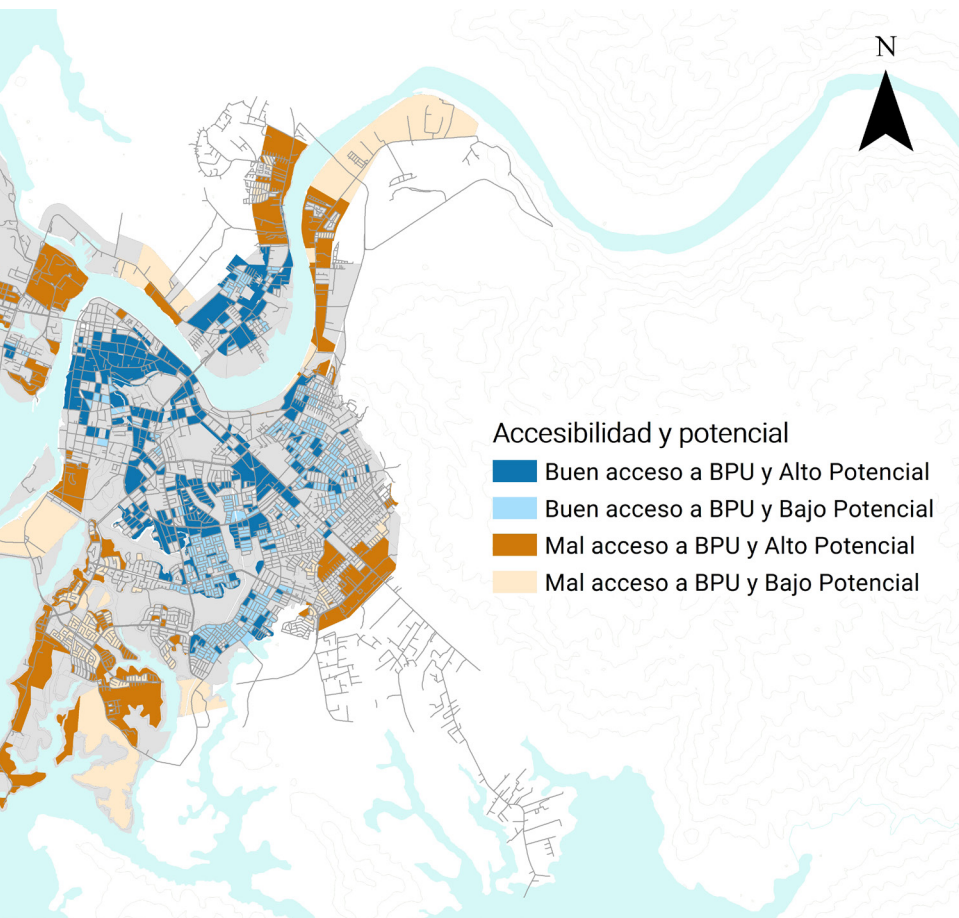
Potencial habitacional y acceso a ciudad

Clasificación de manzanas en función de la combinación de accesibilidad a BPU y su potencial habitacional.



A partir de la información y análisis anteriores, se categorizan las manzanas en función de la combinación de accesibilidad a bienes públicos urbanos y el potencial habitacional, resultando en 4 categorías que guían las intervenciones habitacionales y urbanas de la comuna:

- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional.
- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional.
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional.
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional.



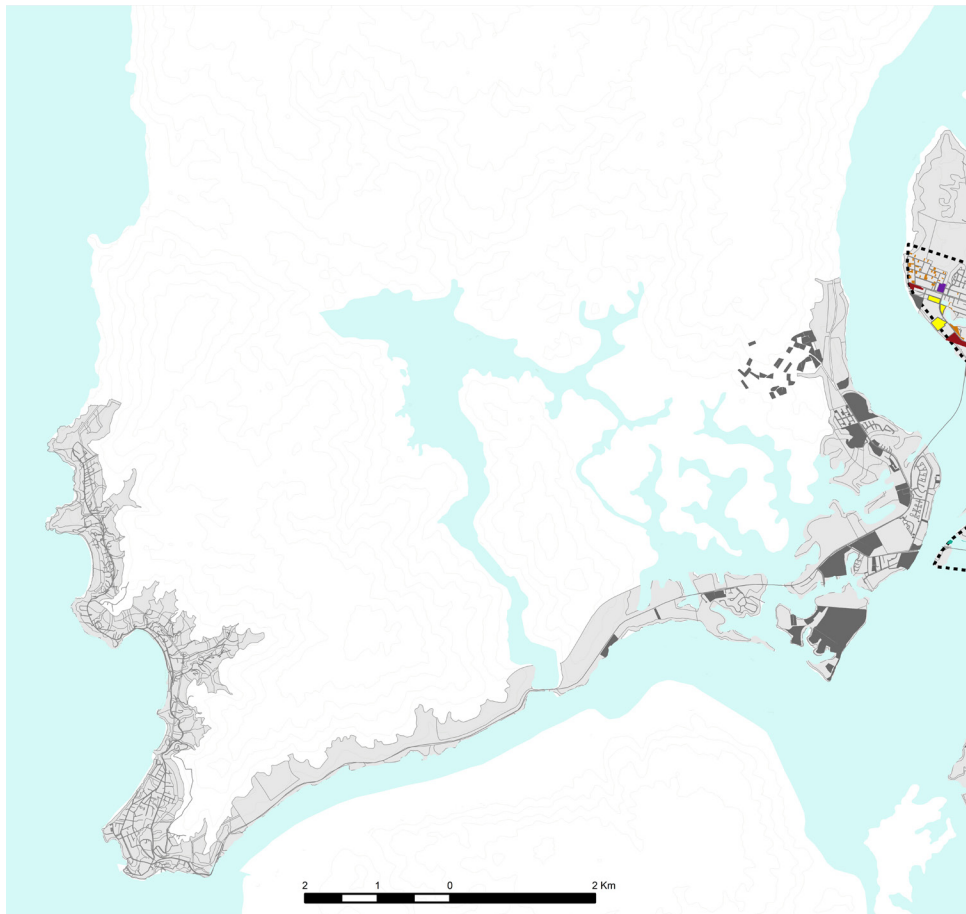
De acuerdo a este análisis, los sectores con mejor acceso corresponden al centro de la comuna y sector centro-este, mientras que los sectores más periféricos tienen peores condiciones.

Por otra parte, el mayor potencial de densificación se concentra en el sector centro, y en el sector de Guacamayo. Esto guiará las propuestas contenidas en el plan.

02 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

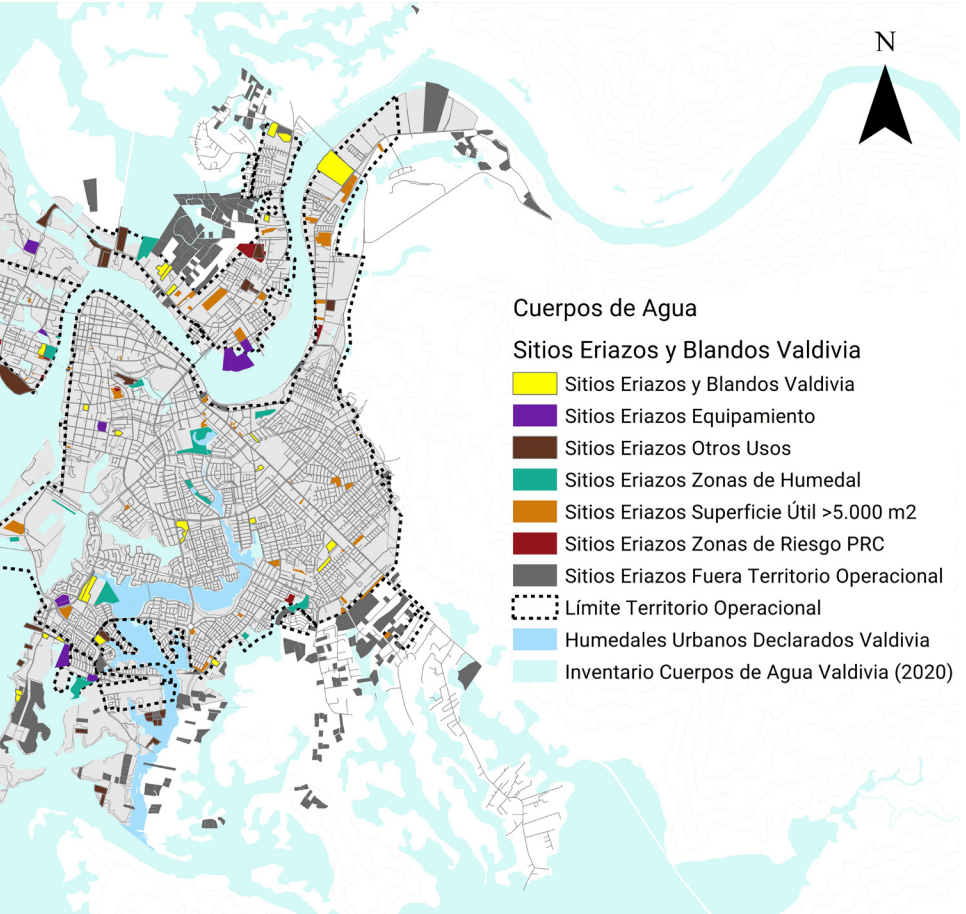
Suelos potenciales para el desarrollo de proyectos

Ubicación de sitios eriazos y blandos que presentan mayores oportunidades de desarrollo para proyectos habitacionales y de equipamientos.



Se identificaron 422 sitios eriazos y blandos en el área urbana a través de la base catastral del **Servicio de Impuestos Internos** (2023), lo que fue complementado con el catastro de predios con potencial habitacional realizado por el municipio en el contexto de su **estrategia habitacional comunal** (2023) y un levantamiento de predios residenciales realizado por la **Cámara Chilena de la Construcción** (2023). **Esto destaca un total de 637 suelos potenciales para desarrollo en la comuna de Valdivia.**

Del total de predios, hay 323 con normativa que permite el uso habitacional, sumando una superficie total de 341.8 hectáreas con un valor promedio de 0.7 UF/m² de acuerdo a su avalúo fiscal. **De estos terrenos, solo el 60,68% (141,18 Ha) se encuentran dentro del área operacional de la empresa sanitaria.**



Respecto a sus valores, el avalúo fiscal oscila entre 0,02 y 4,6 UF/m², contrastando con un **análisis de oferta de suelo, evidenciando una gran variación del valor unitario** según las diversas macrozonas. Por ejemplo, Collico, Salida Sur, Guacamayo y Costa tienen valores entre 0.99 y 2.04 UF/m², mientras que en las zonas de Schneider, Las Ánimas, Regional, Isla Teja, Corvi y Barrios Bajos los valores oscilan entre 6.66 y 16.32 UF/m². **Al promediar estos datos, la media comunal alcanza las 9.04 UF/m². Estos valores representan un gran desafío para el desarrollo de vivienda de interés público debido a la capacidad de pago de estos proyectos por el suelo.**

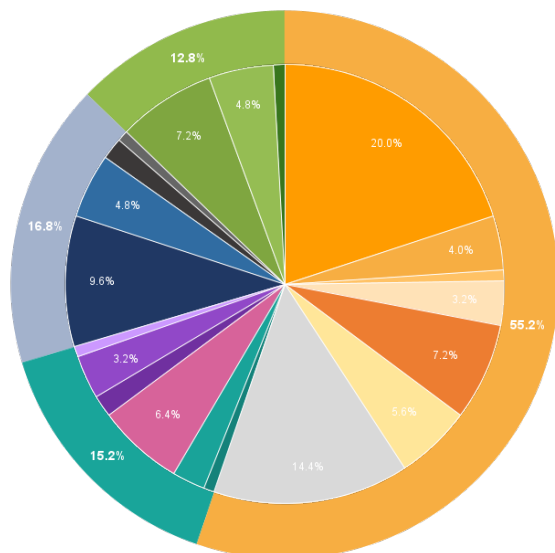
03 Elaboración del Plan de Acción Local

Plan maestro urbano-habitacional

El plan se compone de 125 propuestas distribuidas en cuatro ejes estratégicos: equipamientos, movilidad, infraestructura y vivienda. Cada uno de estos ejes cuenta con líneas de acción diseñadas para abordar las necesidades y oportunidades específicas del territorio, con el objetivo de reducir las brechas de acceso a vivienda y servicios urbanos identificadas en el diagnóstico comunal.

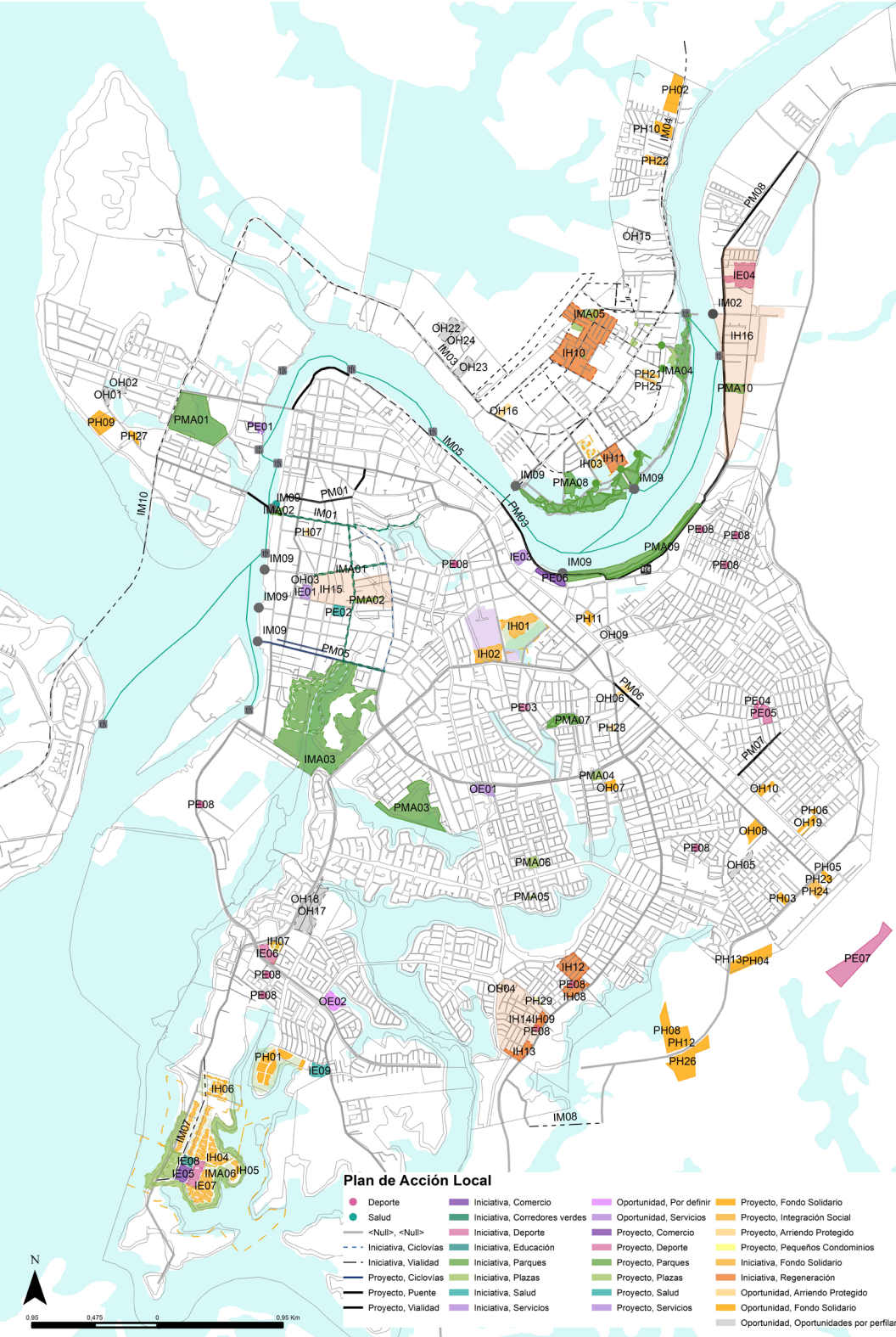
- Vivienda
- Equipamiento
- Movilidad
- Medio ambiente

- Fondo Solidario
- Integración Social
- Pequeños Condominios
- Arriendo Protegido
- Regeneración
- Habitabilidad rural
- Oportunidades por perfilar
- Educación
- Salud
- Deporte
- Comercio
- Servicios
- Por definir
- Vialidad
- Ciclo vías
- Estaciones
- Puente
- Parques
- Plazas
- Corredores verdes



En cuanto a la distribución de las propuestas, **más de la mitad de ellas están centradas en abordar las necesidades habitacionales de la población.** Esto se logrará a través de proyectos de vivienda dirigidos a grupos vulnerables, emergentes y de ingresos medios, además de la regeneración de conjuntos habitacionales que han experimentado deterioro con el tiempo. El otro 50% de las propuestas se enfoca en mejorar las condiciones urbanas de la comuna. **Esto implica la promoción del bienestar medioambiental (12%), la mejora de la movilidad y la conectividad en la comuna (17%), y el desarrollo de nuevos equipamientos públicos (15%).**

Este plan busca ofrecer un mejor acceso a la vivienda y las oportunidades de la ciudad, a través de los proyectos urbanos que forman parte de la actual cartera de inversión, iniciativas que están siendo desarrolladas y oportunidades identificadas en el diagnóstico.



03 Elaboración del Plan de Acción Local

Plan maestro urbano

Promoviendo el acceso a la ciudad.

Para promover el acceso a la ciudad, la municipalidad de Valdivia está trabajando en coordinación con diversos organismos para la materialización de nuevos equipamientos públicos, áreas verdes y proyectos de movilidad que mejoren la calidad de vida de los habitantes de la comuna.

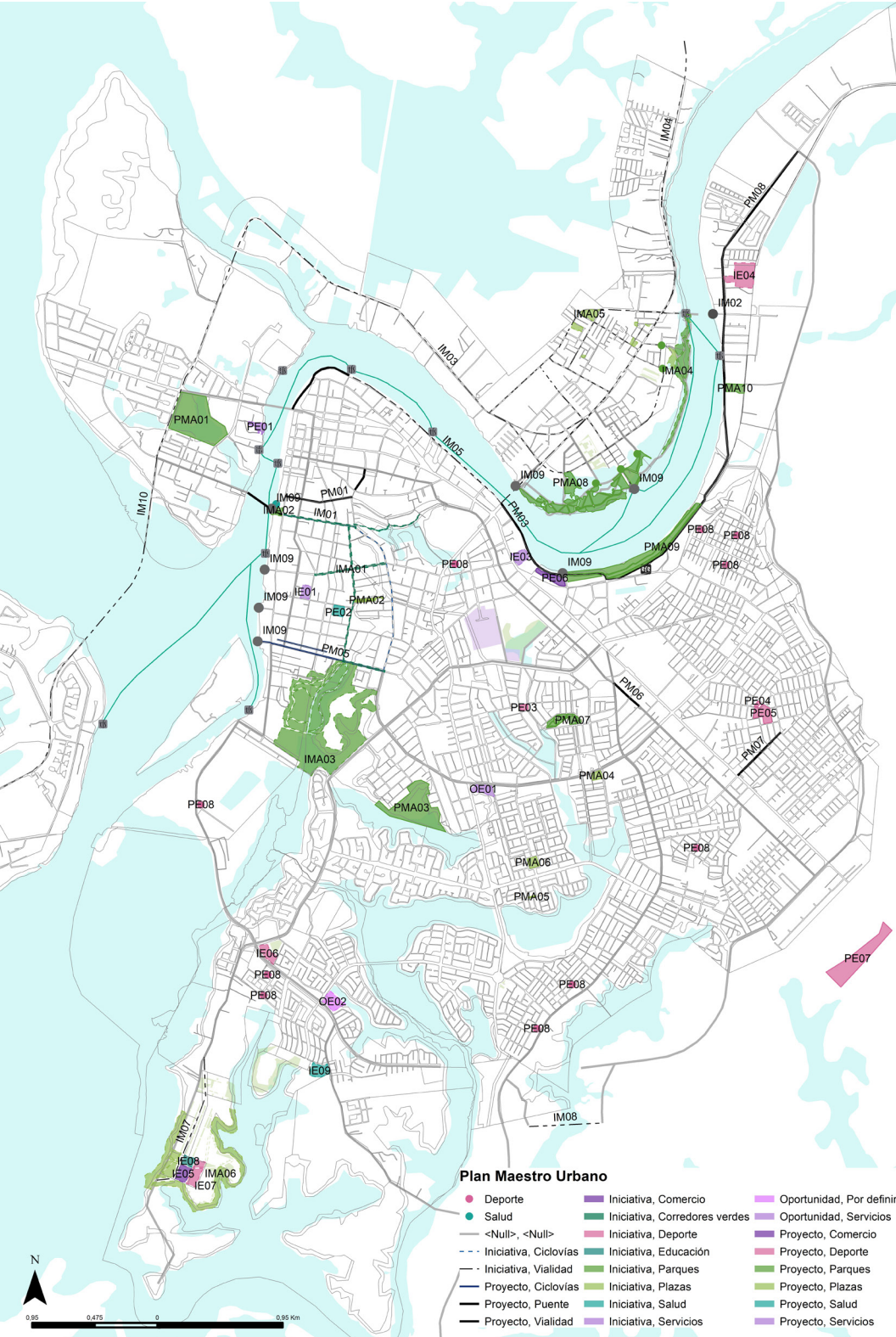
Según el análisis realizado, fuera del área de la ciudad consolidada, el sector con mayor necesidad de inversión pública corresponde a Niebla, que cuenta con escasa accesibilidad a bienes públicos urbanos. Dentro de la ciudad, los sectores con mayor prioridad son Guacamayo y la zona sur de Barrios Bajos, seguidos por Collico, Corví, la zona sur de Schneider y de Yáñez-Pablo, Las Ánimas y el sector sur de Isla Teja.

El plan maestro urbano integra la cartera de proyectos estratégicos de la comuna proporcionada por la Secretaría de Planificación Comunal y la recopilación de planes y proyectos planificados para el territorio por carteras sectoriales.

De ello se derivan el desarrollo de nuevos equipamientos, principalmente asociados a infraestructura deportiva (5) y de salud (1), seguido de proyectos de movilidad que consideran ciclovías, paseos peatonales, zonas de tráfico calmado, conservación y apertura de calles de acuerdo al Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP 2022-2030), la construcción del nuevo puente Cochrane de conexión Teja sur y Barrios Bajos, además de proyectos medioambientales asociados a la construcción y renovación de parques y plazas.

El plan integra **23 proyectos urbanos que forman parte de estrategias de desarrollo de proyectos habitacionales integrales**, entre los que destacan el Plan Ciudades Justas de Las Ánimas desarrollado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el Plan Maestro del Fundo Santa Rosa de Guacamayo, en desarrollo por parte del Municipio. Asimismo, se incluyen en la cartera los **proyectos urbanos estratégicos elaborados en el marco del Programa Regeneración de Barrios Bajos**.

Se destacan como oportunidades los **terrenos al interior de la comuna que tienen uso de suelo destinado a equipamientos, pero que actualmente no están destinados a proyectos específicos**. Estos terrenos se ubican al sur poniente de la comuna, específicamente en el sector de Pablo-Yáñez y Guacamayo.



0.05 0.10 0.15 0.20 0.25 0.30 0.35 0.40 0.45 0.50 0.55 Km

03 Elaboración del Plan de Acción Local

Plan maestro habitacional

Promoviendo el acceso a la vivienda.

Proyectos habitacionales en cartera.

En Valdivia se están desarrollando 29 proyectos habitacionales que permitirán a 3.559 hogares acceder a una vivienda en el corto plazo. De ellos, 16 corresponden al DS N°49 Fondo Solidario de Elección de Vivienda (1,915 viviendas), 7 al programa DS N°19 sobre Integración Social y Territorial (1,714 viviendas) y 9 al programa DS N°10 de Habitabilidad Rural (110 viviendas).

Iniciativas y oportunidades para el desarrollo de proyectos.

Adicionalmente, se propone avanzar el **desarrollo de 7 iniciativas habitacionales correspondiente a 3.096 nuevas viviendas que serán entregadas en un mediano plazo.** Con esto, se busca promover la estrategia habitacional que ha integrado la Municipalidad de Valdivia, integrando el objetivo de consolidar los sectores de Guacamayo y Las Ánimas como oportunidades de desarrollo habitacional.

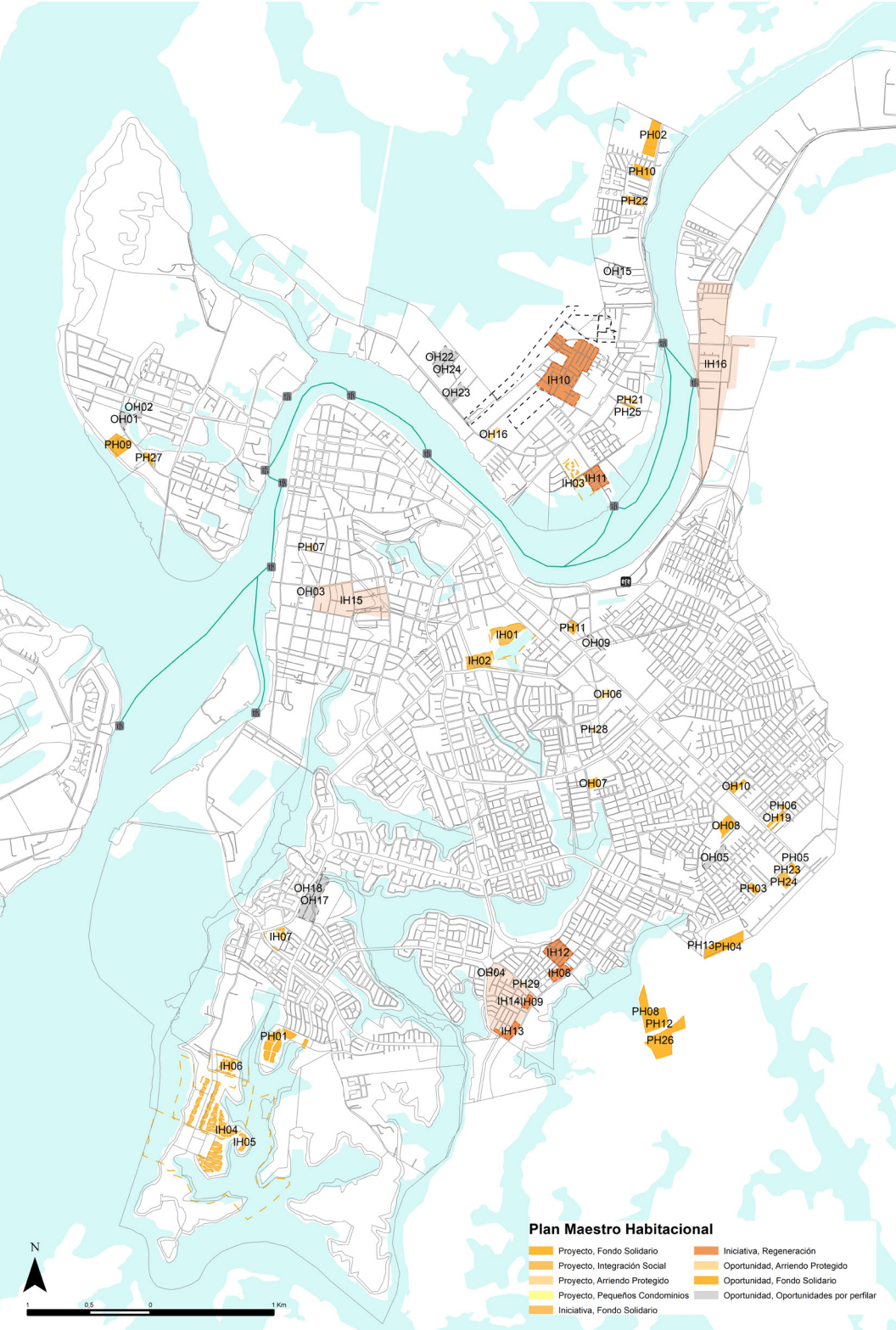
El sector de Guacamayo cuenta con cuatro terrenos fiscales, lo que permite proyectar **1,037 nuevas viviendas correspondientes al programa DS N°49. Esto debe integrarse con la planificación de la extensión de elementos viales, áreas verdes y equipamientos educativos, deportivos y comerciales que acompañen la extensión de la pieza urbana.**

De manera complementaria, el diagnóstico desarrollado identificó 24 suelos eriazos o blandos con uso de suelo residencial que podrían gestionarse para futuros proyectos habitacionales en el mediano-largo plazo. Estos suelos priorizados se encuentran dentro del área de concesión de Aguas Décima y el 75% de ellos cumple con los requisitos de localización de la vivienda de interés público a través de DS 49 y DS N° 19.

Regeneración de conjuntos habitacionales deteriorados.

Por último, el Plan cuenta con **9 iniciativas de regeneración urbana en conjuntos habitacionales deteriorados y un proyecto, ubicados principalmente en Schneider y Las Ánimas.**

Se incorporan dos iniciativas de regeneración asociadas al Plan de Ciudades Justas (Norte Grande 1 y 2, y Arturo Prat) y tres iniciativas de proyectos asociados a los Quiero mi Barrio (Camino de Luna, Barrios Bajos y Collico).



Plan Maestro Habitacional

- Proyecto, Fondo Solidario
- Proyecto, Integración Social
- Proyecto, Arriendo Protegido
- Proyecto, Pequeños Condominios
- Iniciativa, Fondo Solidario
- Iniciativa, Regeneración
- Oportunidad, Arriendo Protegido
- Oportunidad, Fondo Solidario
- Oportunidad, Oportunidades por perfilar



03 Elaboración del Plan de Acción Local

Planificación estratégica

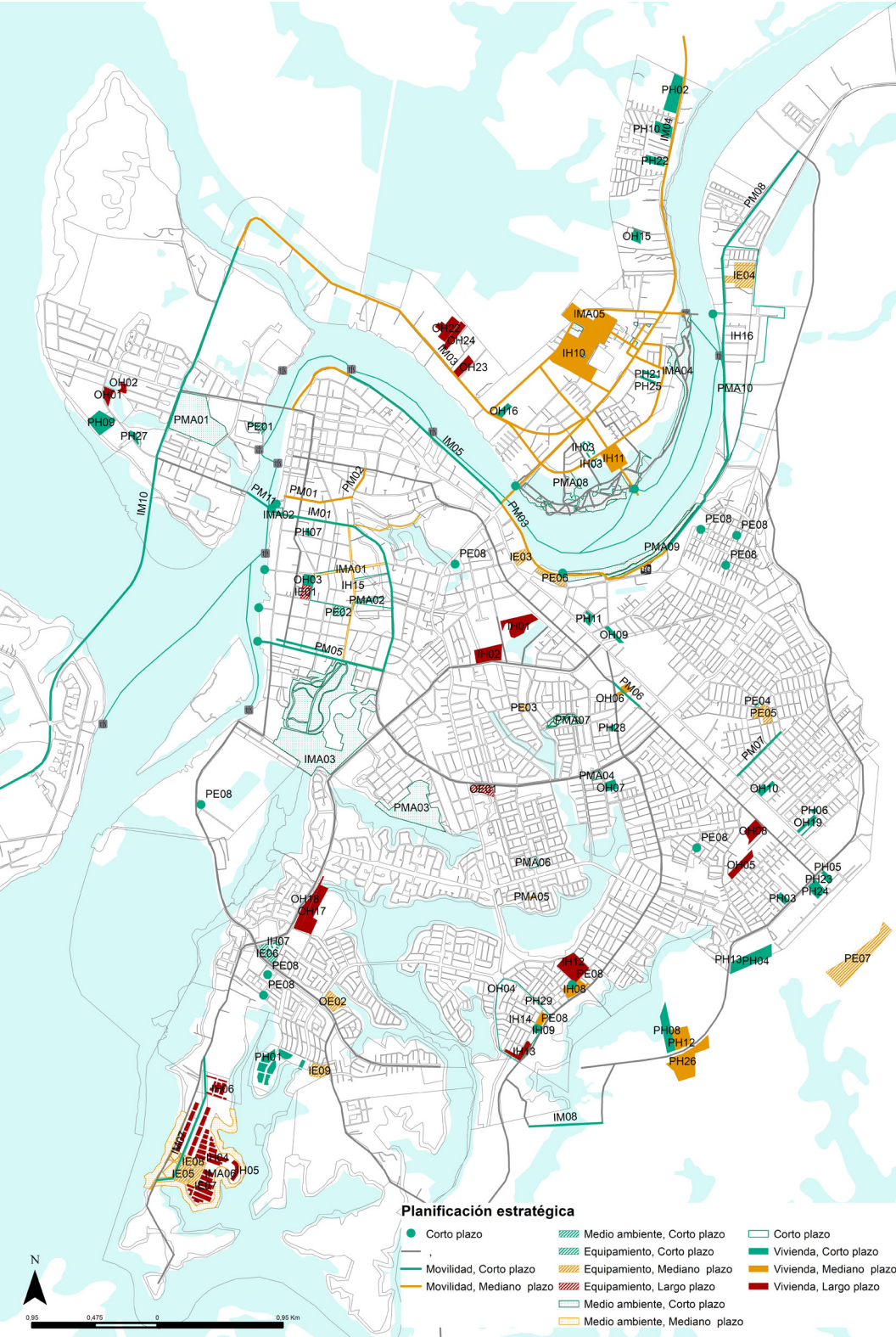
Al tratarse de una agenda de inversión diversa y ambiciosa, con perspectiva de largo plazo, la gestión de las iniciativas considera diferentes plazos. Se han utilizado criterios temporales de **corto plazo para referirse a los próximos 4 años (2023-2026), mediano (2027-2030) y largo plazo (2031 en adelante).**

En términos generales, **se espera que en los primeros años (2023-2026) sea un período orientado al desarrollo de proyectos que ya se encuentran en la cartera municipal y sectorial, además del diseño y gestión de nuevos proyectos habitacionales y urbanos,** generando acuerdos, compromisos y estudios necesarios para su implementación. Otros proyectos, de mediano y largo plazo, iniciarán su gestión y estudios en el segundo y tercer año, para implementarse en un plazo de cinco años, habiendo inclusive proyectos que podrán extenderse a los 7 años o más.

La implementación de las propuestas requerirá de una importante **coordinación de políticas públicas, tanto entre sectores de nivel central, regional y comunal, así como también diversos mecanismos de cooperación pública-privada, donde el municipio tendrá un rol protagónico en la coordinación de la inversión en el territorio.** Para ello se propone realizar una **sesión de seguimiento de proyectos habitacionales cada semestre,** la cual será convocada por el Municipio, con el objetivo de **revisar los avances de los proyectos incluidos en el plan, resolver nudos críticos y tomar decisiones estratégicas** para el desarrollo del Plan. La presencia de profesionales del Serviu Región de Los Ríos será requisito para la correcta ejecución de esta instancia. Será necesaria la acción conjunta entre diversas instituciones para resolver imprevistos y nudos críticos que estancan el desarrollo de los proyectos.

Complementariamente, se propone conformar una **Mesa de Vivienda,** producto de un trabajo colaborativo entre Serviu Región de Los Ríos, la Municipalidad de Valdivia y los Comités de Vivienda de la comuna. Esta instancia estará enmarcada en un Convenio de Colaboración entre Serviu y el Municipio, con el objetivo de trabajar conjuntamente en la gestión habitacional de la comuna.

Por su parte, la Corporación Déficit Cero, a través del convenio vigente de la **Red de Municipios por la Vivienda y la Ciudad** con la Municipalidad de Valdivia, acompañará este proceso de implementación y entregará herramientas técnicas que permitan apoyar el actuar del municipio.



0 0.25 0.475 0.65 Km



I. MUNICIPALIDAD
VALDIVIA

El Plan de Acción Local de Valdivia ha sido desarrollado por la Secretaría de Planificación Comunal de la Ilustre Municipalidad de Valdivia y el equipo de Gestión Territorial de Déficit Cero.

Para más información escribe a:
contacto@deficitcero.cl

déficit
cero



I. MUNICIPALIDAD
VALDIVIA

