



Plan de Acción Local
Propuestas urbano-habitacionales

MAIPÚ

2024-2034



Índice de Contenidos

p.4 Introducción

- p.4 Palabras del Alcalde de Maipú.
- 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 Maipú.
- p.10 Demanda por soluciones habitacionales en la comuna.
- p.11 Demanda habitacional de Maipú.

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 Suelos potenciales para el desarrollo de proyectos habitacionales.

p.24 3. Elaboración del Plan Local.

- p.24 Plan maestro urbano-habitacional.
- p.26 Plan maestro urbano.
- p.28 Instrumentos de Planificación Territorial.
- p.30 Plan maestro habitacional.
- p.34 Planificación estratégica.

Introducción

Palabras del Alcalde de Maipú

Hoy, la crisis habitacional que enfrentamos en nuestra comuna y en el país representa uno de los mayores desafíos sociales. Esta situación no solo vulnera el derecho fundamental de las familias a una vivienda digna, sino que también refleja desigualdades en la manera en que construimos nuestras ciudades y distribuimos las oportunidades.

En Maipú, al igual que en muchas otras comunas, sufrimos las consecuencias de un crecimiento urbano desordenado y desigual. Mientras algunos sectores cuentan con equipamiento e infraestructura de calidad, otros enfrentan carencias graves en servicios básicos, transporte y espacios públicos. Esta inequidad territorial perpetúa desigualdades y limita las oportunidades de desarrollo de nuestras vecinas y vecinos.

El aumento de campamentos en los últimos años es un recordatorio doloroso de que el sistema habitacional actual no está respondiendo a las necesidades de miles de familias. Garantizar el acceso a una vivienda digna debe ser una prioridad transversal que convoque al sector público, privado y a la sociedad civil.

Gracias al trabajo conjunto con la organización Déficit Cero y la implementación del Plan de Acción Local, estamos avanzando hacia soluciones concretas. Este plan no es solo un documento: es una hoja de ruta que recoge las necesidades reales de nuestra comuna y propone acciones claras. Por ejemplo, fortalecer las políticas de acceso a la vivienda, mejorar la infraestructura en los sectores más vulnerables y garantizar que cada proyecto se enfoque en la inclusión y la sostenibilidad.

Estamos impulsando proyectos de crecimiento urbano responsable que integren criterios de equidad y protección del medio ambiente. Esto implica construir viviendas que se inserten en barrios con acceso a servicios, áreas verdes, educación, salud y conectividad. No se trata solo de edificar, sino de garantizar calidad de vida.

En Maipú, hemos demostrado que el trabajo colaborativo y las soluciones participativas generan avances significativos. En los últimos meses, hemos logrado que más de 200 familias accedan a servicios básicos mejorados, y estamos desarrollando proyectos que beneficiarán directamente a nuestros sectores más postergados.

El camino no es fácil, pero estamos convencidos de que es posible. Ahora es el momento de redoblar esfuerzos, ser audaces y no descansar hasta que cada familia de nuestra comuna tenga un lugar digno al que llamar hogar.

Sigamos avanzando, porque el derecho a la ciudad, a la vivienda y a una vida digna no es un privilegio; es una necesidad básica que debemos garantizar.

Tomás Vodanovic Escudero

Alcalde de Maipú

Introducción

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 más de 2,2 millones de familias demandan algún tipo de ayuda del Estado para acceder a una vivienda, requiriendo distintos tipos de soluciones como la mejora de viviendas existentes, el apoyo en la compra o arriendo, o la construcción de nuevas viviendas; esta realidad presenta una gran diversidad de expresiones sociales y espaciales a lo largo del país. En esa cifra, hay 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. Ante este gran desafío, el desarrollo de ciudades en torno al transporte público y la inversión en infraestructura de transporte son estrategias clave para fomentar la construcción de viviendas y la densificación urbana. Sin embargo, en las ciudades chilenas, nos encontramos frente a una profunda brecha derivada de la marcada segregación y la distribución desigual de oportunidades (CNDT, 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.

El desarrollo del Plan de Acción Local es el resultado de una colaboración estrecha entre la Ilustre Municipalidad de Maipú y el equipo de la Corporación Déficit Cero, buscando 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.

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 de Déficit Cero:

1 Visualización de datos e información

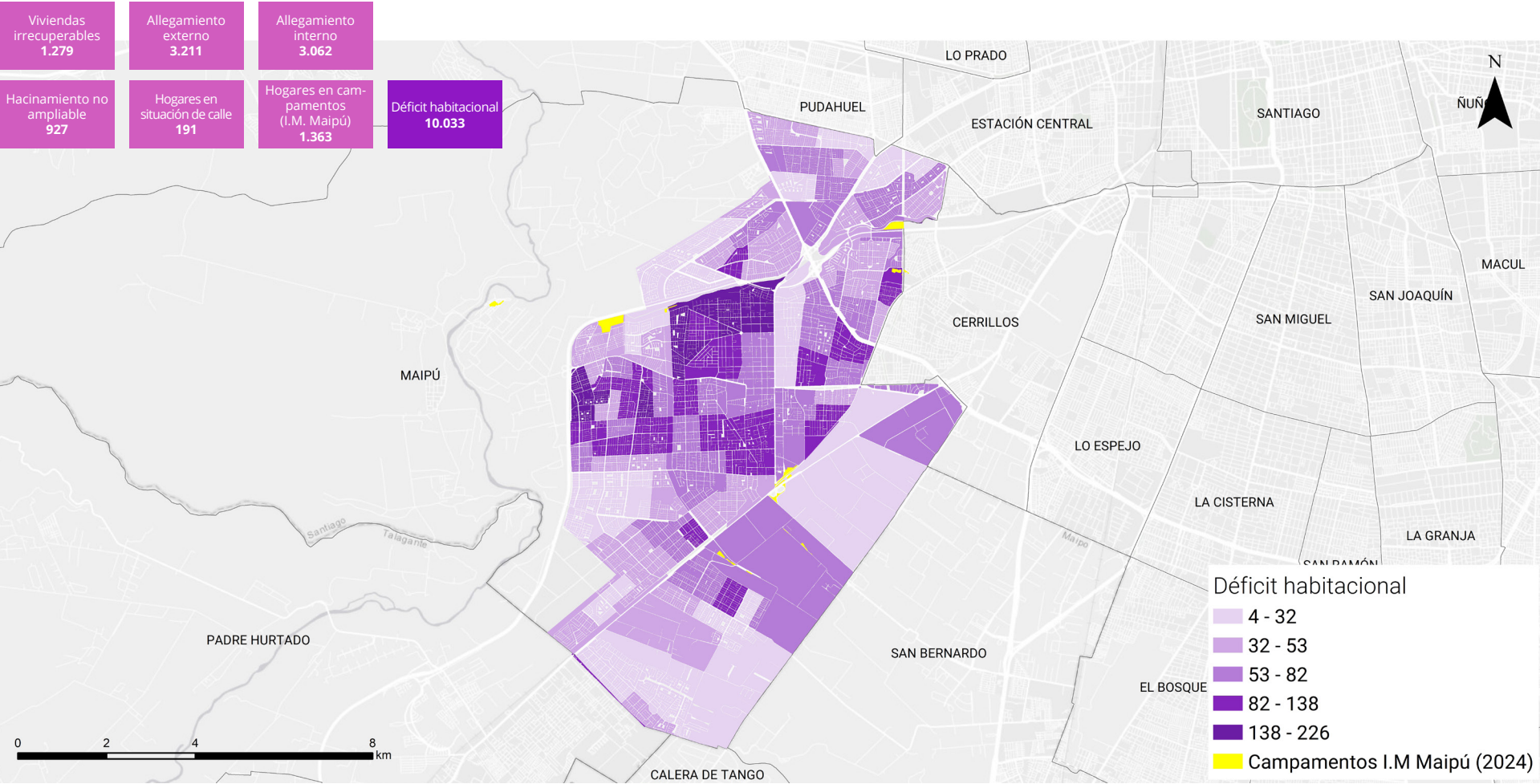
2 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

3 Elaboración del Plan de Acción Local

4 Desarrollo y gestión de proyectos

1 Visualización de datos e información

Componentes del déficit habitacional de Maipú Censo 2017, Catastro Campamentos I.M. Maipú y MDSF 2021



Respecto a los hogares en situación de déficit habitacional, destaca la **prevalencia de hogares en situación de allogamiento, que representa más de la mitad del déficit de la comuna**. Este se divide en allogamiento externo (30%) y allogamiento interno (28%). Le siguen los **hogares en campamentos** que, según el Catastro Municipal (2024) constituyen el 14% del total de hogares en situación de déficit habitacional.

Distribución del déficit habitacional en Maipú:

La comuna de Maipú cuenta con una población que supera los 521 mil habitantes, y tiene una media de 3,36 personas por hogar, cifra superior a los 3,28 de la Región Metropolitana y los 3,19 hogares a nivel nacional. Destaca también la presencia de **pueblos originarios, alcanzando un 17,4% de la población**, mientras que la proporción de migrantes es significativamente menor, alcanzando sólo el 1,6%. Además, un 22,7% de los habitantes corresponde a **niños, niñas y adolescentes**, y el 47,8% de los hogares se encuentra en situación de vulnerabilidad (tramo 40 RSH).

- Vivienda irrecuperable:** 1.279 hogares.
- Hogares allogados (Allogamiento externo):** 3.211 hogares.
- Núcleos secundarios hacinados (Allogamiento interno):** 3.062 hogares.
- Viviendas con hacinaamiento no ampliable:** 927 hogares.
- Hogares en campamentos (I.M.Maipú):** 1.363 hogares.
- Hogares en situación de calle:** 191 hogares.

1 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 emplea información proporcionada por la plataforma Minvu Conecta. Los datos disponibles corresponden al primer semestre de 2023.

De estos registros, 36.498 declararon su preferencia por una solución habitacional en la comuna, lo que equivale al 84,3% de los hogares. En cuanto a su situación socioeconómica, el 56% pertenece al tramo 40 del Registro Social de Hogares (RSH), mientras que el 42% corresponde a hogares de sectores medios. Estos últimos se distribuyen en un 19% en los tramos 50-60, un 14% en los tramos 70-80 y un 9% en los tramos 90-100. Hay 2% de hogares sin RSH inscritos en la plataforma.

Con esta información, se analizó cómo esta demanda puede ser atendida a través de los subsidios habitacionales existentes, considerando los requisitos específicos de los programas en función de los tramos del Registro Social de Hogares de sus beneficiarios. Del análisis se desprendió que, de los 36.498 hogares inscritos para recibir un subsidio en la comuna, 34.576 podrían potencialmente acceder a una solución habitacional a través de algún subsidio vigente. De este grupo, 31.158 hogares representan una demanda para nuevas viviendas, mientras que 3.418 buscan mejorar la vivienda que actualmente habitan.

La mayoría de los hogares inscritos, independientemente de su condición socioeconómica, manifiestan una preferencia por la compra de una vivienda (60%), seguidos por un 34% que busca arrendar y un 6% que desea optar por la construcción. Sin embargo, al analizar estas preferencias por tramos del RSH, se observa que la preferencia por la compra es ligeramente mayor en el tramo 40 (49%) en comparación con los tramos 50-100 (48%). Por otro lado, la expectativa de arriendo es significativamente superior en el tramo 40 (66% frente al 34% en los tramos 50-100). En cuanto a la preferencia por la construcción, esta se concentra principalmente en la demanda grupal (72%), frente a un 27% correspondiente a solicitudes individuales.

Complementariamente a la información de Minvu Conecta, el municipio cuenta con el registro de los comités de vivienda de la comuna, que agrupan en total a 2.323 hogares en distintos estados de avance. Además, se identifican 216 hogares organizados en tres comités que han optado por integrarse a proyectos habitacionales en las comunas vecinas de Cerrillos y Pudahuel.

Demanda habitacional de Maipú

Distribución de registros en la plataforma Minvu Conecta 2015-2023.

Inscripción	Tramo RSH	Demanda	Porcentaje	Solución habitacional propuesta
Buscan solución grupal para construir una vivienda	RSH 40	944	3.0%	CNT - Pequeños Condominios (DS49)
	RSH 50-90	408	1.3%	
Buscan solución individual para construir una vivienda	RSH 40	321	1.0%	CSP (DS49)
	RSH 50-60	72	0.2%	CSP (DS1 Tramo 1)
	RSH 70-80	80	0.3%	CSP (DS1 Tramo 2)
	RSH 90	33	0.1%	CSP (DS1 Tramo 3)
Buscan solución individual para comprar una vivienda	RSH 40	9,706	31.2%	DS19 - DS49
	RSH 50-60	3,433	11.0%	DS19 - DS1 Tramo 1
	RSH 70-80	3,226	10.4%	DS19 - DS1 Tramo 2
	RSH 90	2,232	7.2%	DS19 - DS1 Tramo 3
Buscan solución de arriendo individual	RSH 40-70	7,234	23.2%	Subsidio de Arriendo (DS52) y Arriendo Protegido
	RSH 50-70	3,469	11.1%	
		31.158	Hogares que aplican a subsidios	

Inscripción	Tramo RSH	Demanda	Porcentaje	Solución habitacional
Mejoramiento de vivienda grupal	RSH 40	1,787	52.3%	Mejoramiento de viviendas (DS27 Cap.II)
	RSH 50-90	1,184	34.6%	
Mejoramiento de vivienda individual	RSH 40	338	9.9%	Mejoramiento de viviendas (DS27 Cap.II y III)
	RSH 50-60	109	3.2%	
		3.418	Hogares que aplican a subsidios	

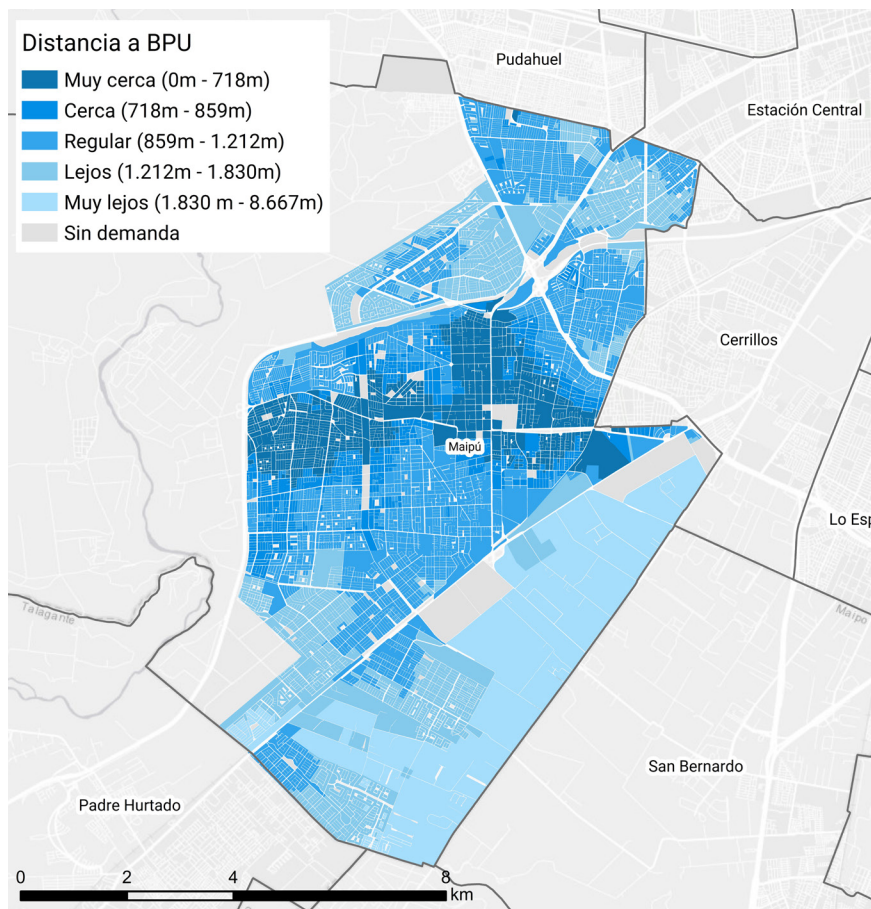
Algunos desafíos relevantes:

- La demanda habitacional identificada para Maipú es muy superior a las cifras oficiales del déficit habitacional (34.576 versus 10.033 hogares).
- La cartera de 34 proyectos e iniciativas habitacionales actuales permitirá el acceso a 4.314 hogares en propiedad:
 - 3.610 viviendas a través de DS N°49 CNT (9).
 - 472 viviendas a través de DS N°19 (3).
 - 14 viviendas a través de DS N°49 PC (7)
 - 13 viviendas a través de DS N°49 CSP (13)
 - 48 viviendas DS N°49 Familias Cuidadoras (1)
 - 157 viviendas DS N°52 (1)
- De ello se concluye que es fundamental continuar impulsando los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos del Fondo Solidario (DS N°49). Sin embargo, este esfuerzo debe ser complementado con el desarrollo de 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).

2 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

Con el objetivo de garantizar que los habitantes de la comuna tengan acceso adecuado a bienes y servicios públicos, se llevó a cabo un análisis de accesibilidad utilizando la información del **Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU)**.

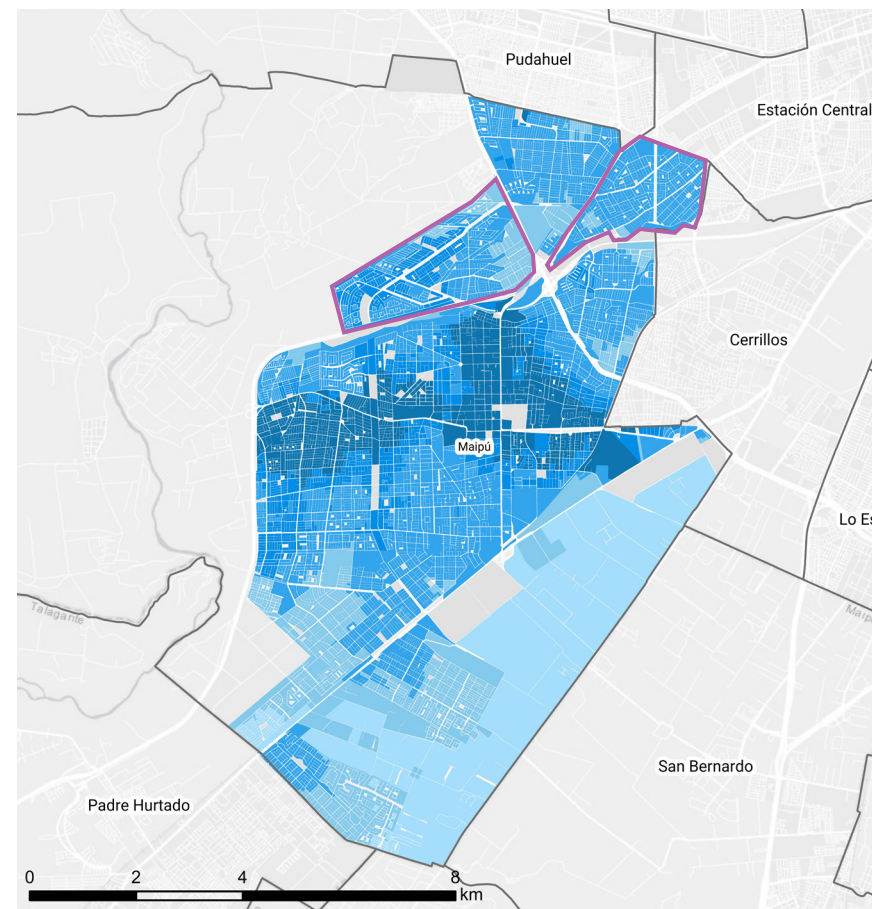
Accesibilidad actual a Bienes Públicos Urbanos (BPU)



De esta forma, se evaluó 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 se encuentran en los sectores **Hospital- Campos de Batalla y Sol Poniente, principalmente en torno a los ejes Av. Pajaritos y Av. 5 de Abril-Camino a Rinconada.** En contraste, la inversión pública debería focalizarse, según la metodología del Índice Déficit de Ciudad (IDC), en la **zona norte del sector Portal del Sol (en torno al Zanjón de la Aguada), el sector Pehuen y Los Bosquinos.**

Accesibilidad a BPU incorporando Cartera de Proyectos



Al incorporar los proyectos de equipamiento planificados en la comuna, se puede evaluar **el impacto positivo que tendrán en la reducción de las brechas de acceso a bienes y servicios urbanos.**

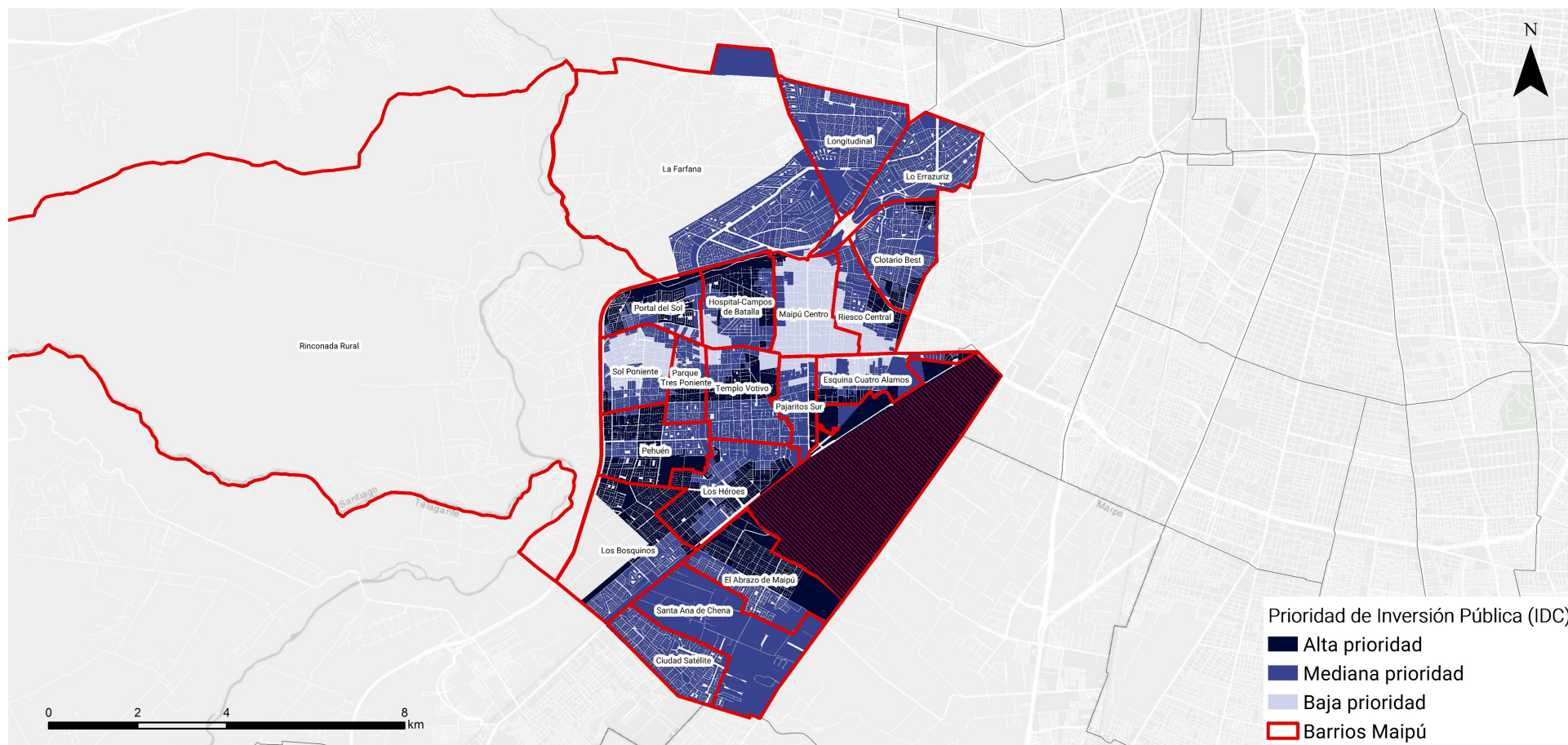
Al analizar la accesibilidad proyectada a BPU, se concluyó que los proyectos enlistados mejorarán considerablemente la accesibilidad en el **sector sur poniente de La Farfana, principalmente por la construcción de una nueva comisaría.** Asimismo, en el sector de **Lo Errázuriz, se observa un impacto positivo derivado del nuevo parque El Pajonal, plazas y el COSAM.**

2 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

Índice Déficit de Ciudad IDC

Zonas prioritarias para la inversión pública.

De este análisis se desprendió que la **parte norte del sector Portal del Sol (en torno al Zanjón de la Aguada), el sector Pehuen y Los Bosquinos y la zona industrial presentan una alta prioridad de inversión pública**, aunque esta última no corresponde a un área residencial y, por ende, tiene una baja demanda habitacional. En contraste, el sector Centro y el entorno de Camino a Rinconada muestran una baja prioridad de inversión pública.



Para determinar las prioridades de inversión pública en la comuna, se aplicó la metodología del Índice de Déficit de Ciudad (IDC), desarrollada por el Consejo Nacional de desarrollo Territorial (CNDT) en colaboración con el INE.

Este índice mide la desigualdad en el acceso a bienes urbanos y permite identificar zonas prioritarias para la inversión pública en las ciudades chilenas. Su aplicación facilita **enfocar los recursos en sectores con bajo acceso a equipamientos y mayor vulnerabilidad socioeconómica**.

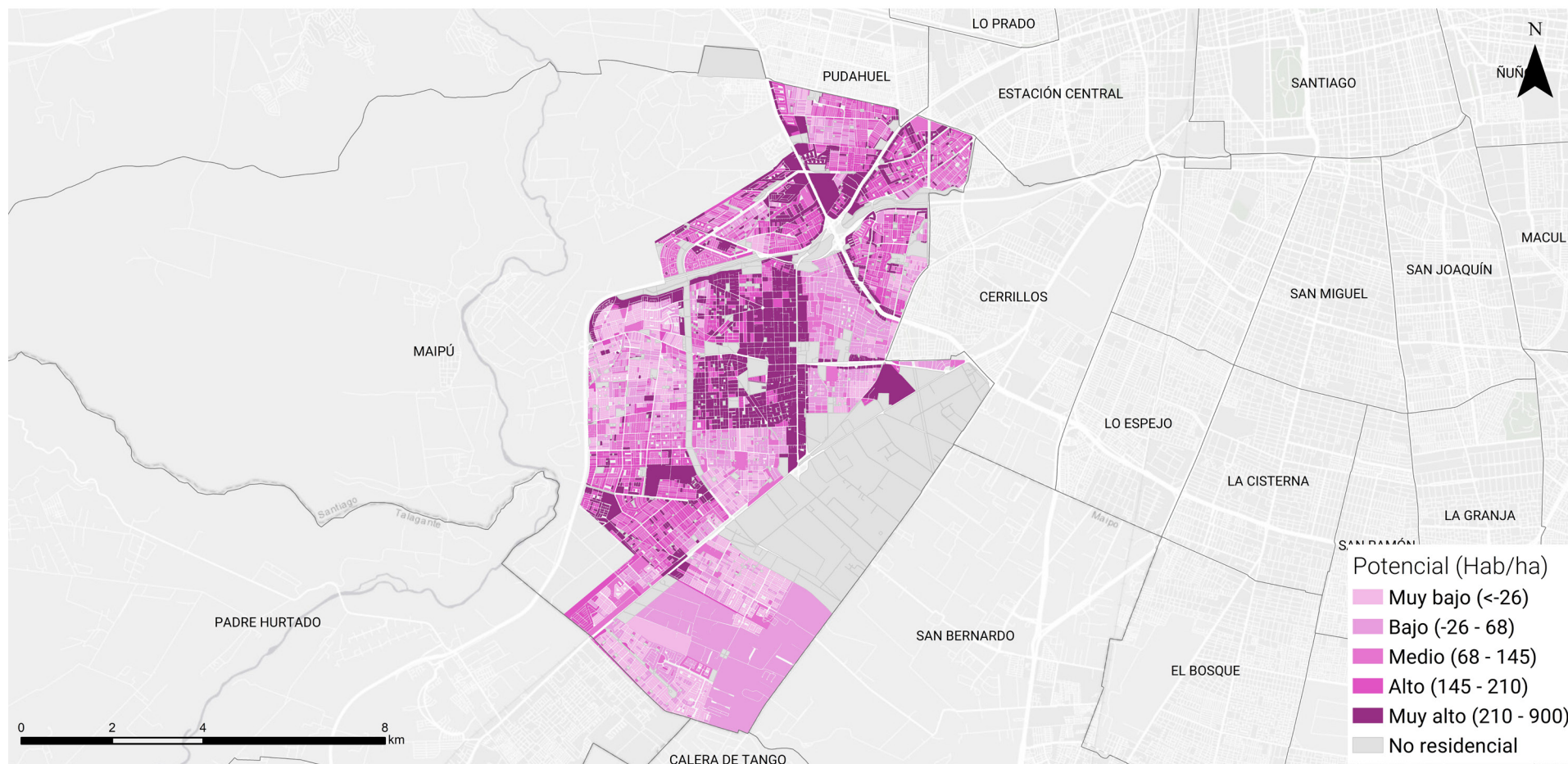
Actualmente, la municipalidad de Maipú trabaja en **coordinación con diversos organismos en el desarrollo de nuevos equipamientos públicos, áreas verdes y proyectos de movilidad** con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la comuna. **El plan busca fortalecer estas iniciativas y mejorar la accesibilidad a las oportunidades urbanas**, mediante el desarrollo de proyectos que forman parte de la actual cartera de inversión, la promoción de iniciativas en evaluación y la identificación de nuevas oportunidades para el diseño de futuros proyectos.

2 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

Potencial habitacional

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

De acuerdo al análisis de la densidad a través del Censo, la mayor concentración poblacional se encuentra en **Sol Poniente, Parque Tres Poniente y Clotario Blest, seguidos de Longitudinal, Portal del Sol, Pehuén y El Abra de Maipú.**



A partir de la zonificación del actual Plan Regulador Comunal (PRC), que establece densidades máximas para cada zona, y la densidad poblacional actual obtenida a través del Censo 2017, se realizó un cálculo que compara ambas fuentes de datos.

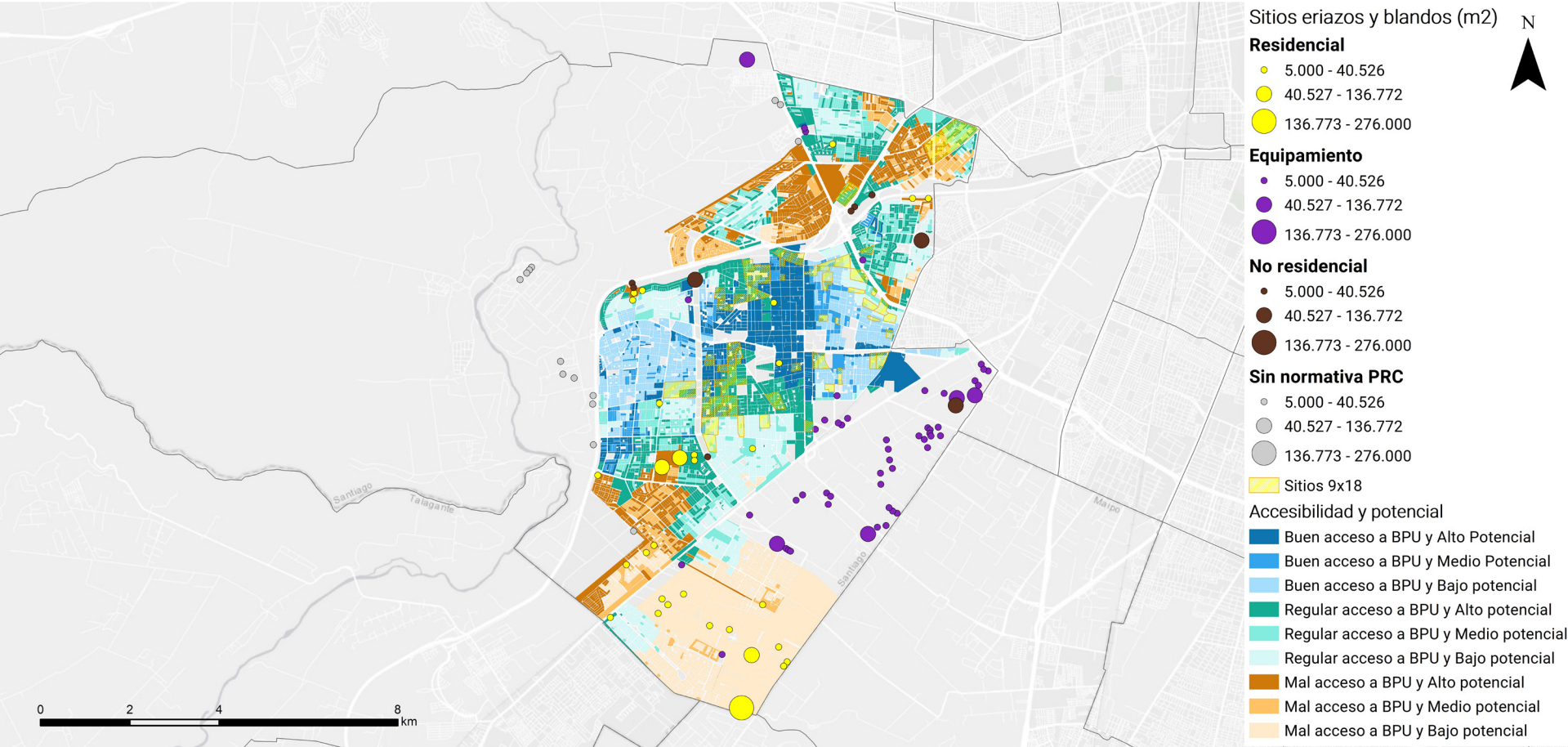
Este análisis permitió determinar el potencial habitacional de la comuna, **identificando la capacidad de cada manzana censal para albergar nuevas viviendas, considerando el máximo permitido por el PRC. Cabe destacar que el PRC** se encuentra en un proceso de actualización, iniciado en junio de 2023, del cual ya se ha completado la etapa de diagnóstico y se ha dado inicio al proceso de construcción de la imagen objetivo.

Al analizar la capacidad de cada manzana censal para responder a la construcción de nuevas viviendas, considerando el máximo permitido por el PRC, se concluye que las **zonas con mayor potencial habitacional se concentran principalmente en el sector Centro, en torno a Av. Los Pajaritos; los sectores Hospital-Campos de Batalla y Templo Votivo; y el sector Longitudinal, alrededor de Av. Los Pajaritos y Av. Américo Vespucio.**

2 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.



Acceso a BPU	Desafíos urbanos	Potencial habitacional	Estrategias a Implementar
Buena accesibilidad	Integración social	Alto potencial	Gestión de suelo público
		Medio potencial	Compra de suelo
		Bajo potencial	Incentivos normativos
Regular accesibilidad	Desarrollo de equipamientos	Alto potencial	Micro densificación predial
		Medio potencial	Gestión de suelo público
		Bajo potencial	Compra de suelo
Mala accesibilidad	Regeneración urbana	Alto potencial	Incentivos normativos
		Medio potencial	Alianza estratégica público privada con mesa de inversión comunal
		Bajo potencial	Gestión de suelo público
			Compra de suelo
			Incentivos normativos
			Regeneración de barrios

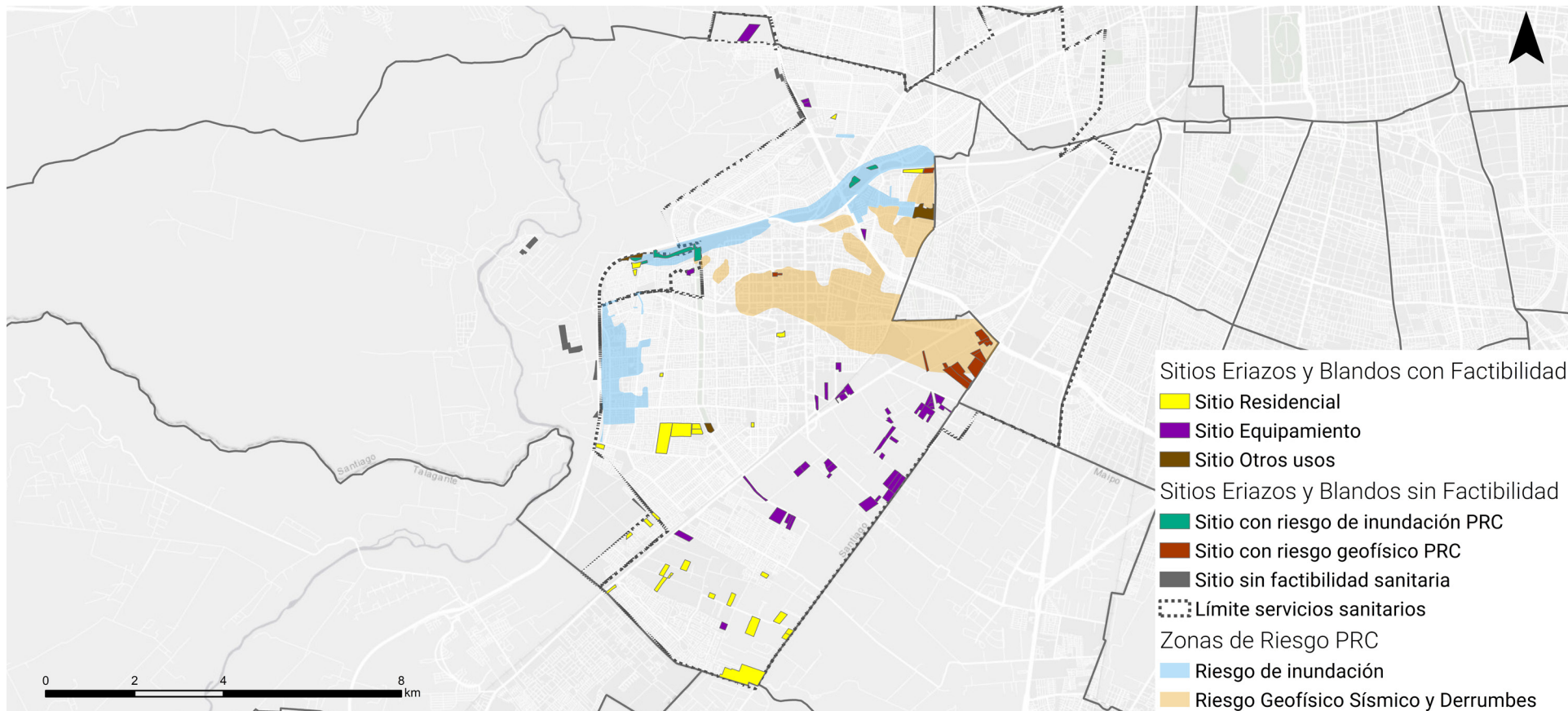
A partir de la información y análisis previos, se categorizaron las manzanas en función de la combinación entre accesibilidad a bienes públicos urbanos y su potencial habitacional, **resultando en tres categorías que orientan las intervenciones habitacionales y urbanas de la comuna.**

Según este análisis, las zonas con mejor accesibilidad se encuentran en los ejes de Av. Pajaritos y Av. 5 de Abril - Camino a Rinconada, abarcando los sectores de Maipú Centro, Pajaritos Sur, Hospital - Campos de Batalla, Templo Votivo, Parque Tres Poniente y Sol Poniente. Por el contrario, los sectores con mayor déficit de bienes públicos urbanos se localizan en La Farfana y Lo Errázuriz, al norte de la comuna, así como en Los Bosquinos, Abrazo de Maipú, Santa Ana de Chena y Ciudad Satélite, al sur.

2 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 107 sitios eriazos y blandos en el área urbana a partir de la base catastral del **Servicio de Impuestos Internos (2023)**, información que fue complementada con el catastro de predios con potencial habitacional elaborado por el municipio en el marco de su **estrategia habitacional comunal (2023)** y un levantamiento de predios residenciales realizado por la Cámara Chilena de la Construcción (2023). **Este análisis destaca un total de 637 suelos con potencial para desarrollo en la comuna de Maipú.**

Del total de predios, se identificaron 7 que permiten uso de equipamiento y 28 con normativa que autoriza el uso habitacional. Estos se encuentran dentro del área operacional de la empresa sanitaria, sin riesgo de inundación ni amenazas geofísicas, abarcando una superficie total de 899,04 hectáreas. Su valor promedio, según el avalúo fiscal, es de 2,5 UF/m².

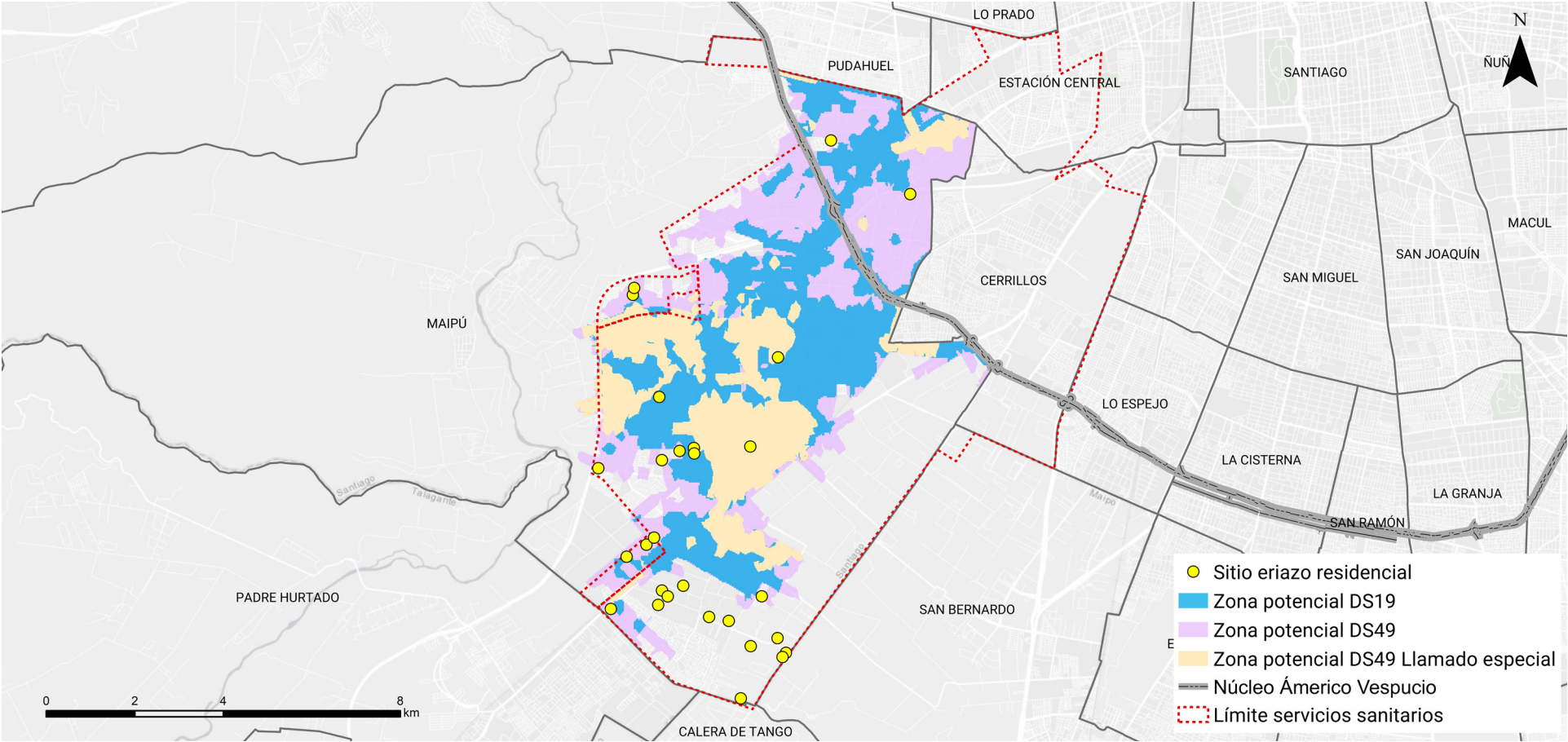
Respecto a los valores, el avalúo fiscal oscila entre 0,16 y 4,54 UF/m², en contraste con un **análisis de oferta de suelo que evidencia una gran variación del valor unitario** según las diversas macrozonas. En el sector Centro y Pajaritos Sur, los valores promedio alcanzan 22,01 y 21,28 UF/m². Por otro lado, sectores como Los Bosquinos (5,92 UF/m²), Longitudinal (4,12 UF/m²) y Santa Ana de Chena (4,02 UF/m²) presentan valores de suelo promedio posibles de financiar a través de subsidios, lo que explica la alta concentración de proyectos habitacionales subsidiados. Por último, Rinconada y La Farfana ubicados en la zona de extensión urbana, tienen valores de 1,6 UF/m² y 0,9 UF/m². **Al promediar los datos de las zonas analizadas, la media alcanza 13,19 UF/m². Estos valores representan un desafío para el desarrollo de viviendas de interés público, considerando la limitada capacidad de pago de estos proyectos frente al costo del suelo.**

2 Análisis del potencial y lineamientos de propuestas

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

Para evaluar la idoneidad de terrenos para vivienda de interés público, se revisó la factibilidad sanitaria (cobertura de agua y alcantarillado de la SISS) y la exposición a riesgos siconaturales según el PRC.

Luego, se aplicaron los requisitos de localización de los DS N°49 y DS N°19 para confirmar la viabilidad técnica y asegurar condiciones de integración social y cercanía a servicios.



Se identificaron 17 suelos potenciales para gestionar futuros proyectos habitacionales en el mediano y largo plazo. Con la posibilidad de gestionar 7.650 nuevas viviendas.

Localización a BPU	Vía de Servicio	Educación inicial	Educación Escolar	Salud	Transporte Público	Comercial, Deportivo o Cultural	Área Verde Pùb. ≥ 5.000m2
D.S 19 - D.S 01	200 m	1000 m	1000 m	2.500 m	400 m	2.000 m	1.000 m
D.S 49	Colindante (Vía local o superior)	No aplica	1000 m	2.500 m	500 m	2.500 m	1.000 m

Localización a BPU	Requisitos obligatorios			Requisitos Adicionales (4/8)								
D.S 49 Llamados especiales fuera del Núcleo Ámerico Vespucio	Vía de Servicio o	Ed. escolar	Salud primaria	Área Verde Pùb. ≥ 5.000m2	Área Verde Pùb. ≥ 15.000m2	Comercial, Deportivo o Cultural	Cicloda	Transporte Público	Estaciones de Metro	Bomberos	Carabineros	
	200 m	1000 o 1500 m	1500 m	1000 m	2000 m	2500 m	1000 m	1000 m	1000 m	2000 m	1500 m	

La figura muestra las áreas que cumplen con los requisitos mínimos de acceso a equipamiento público establecidos para cada subsidio. Posteriormente, se evaluó de manera paralela el requisito de acceso a vías para cada predio, mediante la revisión de la normativa de vialidad estructurante vigente en la comuna.

A partir de este análisis, se identificaron un total de **16 predios que cumplen con los requisitos de localización del DS N°49**, **9 que cumplen con los requisitos de accesibilidad a equipamiento del DS N°19** y **6 terrenos que cumplen con los requisitos del llamado especial DS N°49 Núcleo Ámerico Vespucio**.

3 Elaboración del Plan de Acción Local

Plan maestro urbano-habitacional

El plan se compone de 123 propuestas, distribuidas en cuatro ejes estratégicos: equipamientos, movilidad, infraestructura y vivienda. Cada eje incluye líneas de acción diseñadas para abordar las necesidades y oportunidades específicas del territorio, con el propósito de reducir las brechas de acceso a vivienda y servicios urbanos identificadas en el diagnóstico comunal.

Propuestas de vivienda

- Fondo Solidario
- Integración Social
- Pequeños Condominios
- Arriendo Protegido
- Regeneración
- Construcción en sitio propio
- Oportunidades por perfilar

Propuestas de equipamiento

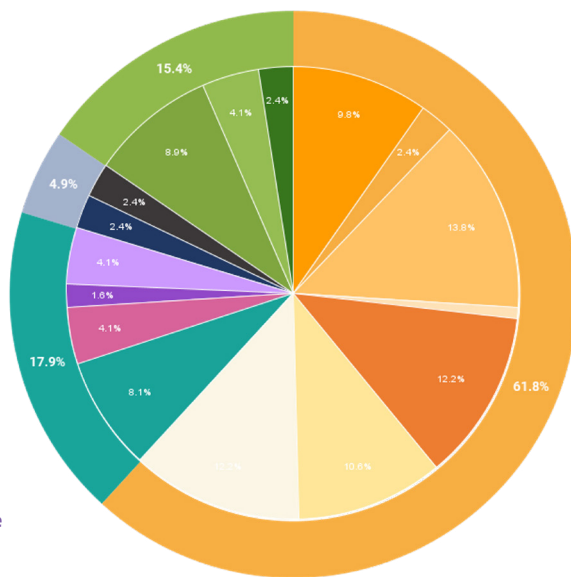
- Salud
- Deporte
- Servicios
- Por definir

Propuestas de infraestructura

- Vialidad
- Estaciones

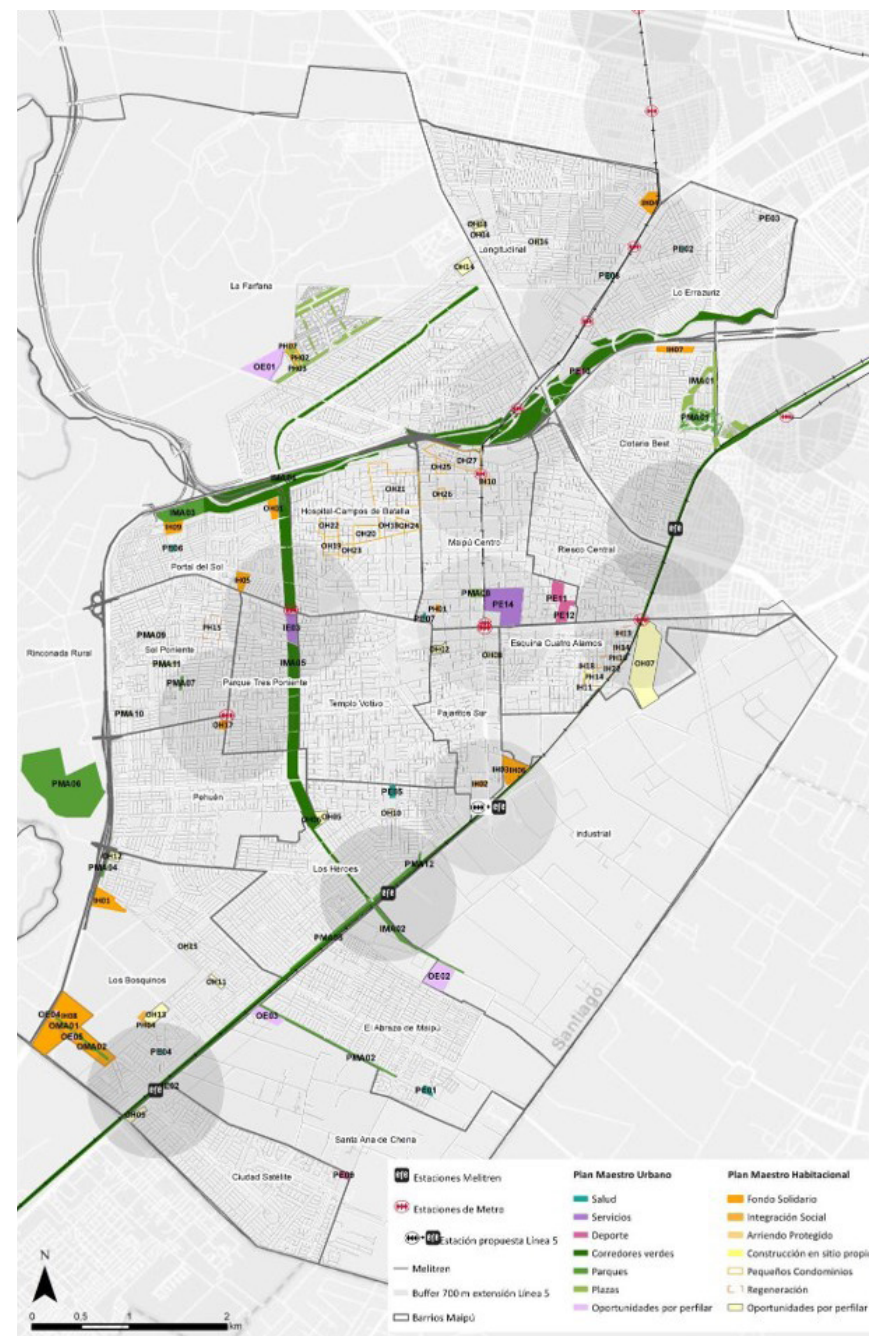
Propuestas de medioambiente

- 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 incluye proyectos de vivienda destinados a grupos vulnerables, emergentes y de ingresos medios, así como la regeneración de conjuntos habitacionales que han sufrido deterioro con el tiempo. El 38% restante de las propuestas se centra en mejorar las condiciones urbanas de la comuna, **abarcando la promoción del bienestar medioambiental (15%), la mejora de la movilidad y conectividad (5%) y el desarrollo de nuevos equipamientos públicos (18%).**

Este plan tiene como objetivo facilitar un mejor acceso a la vivienda y a las **oportunidades urbanas**, a través de proyectos que forman parte de la cartera actual de inversión, iniciativas en desarrollo y oportunidades identificadas en el diagnóstico comunal.



3 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 Maipú trabaja en conjunto con diversos organismos para materializar nuevos equipamientos públicos, áreas verdes y proyectos de movilidad que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la comuna.

De acuerdo con el análisis realizado, los sectores con mayor prioridad se ubican hacia el sur, incluyendo El Abra de Maipú, Los Bosquinos, Los Héroes y Pehuén, así como la zona norte de Portal del Sol y Hospital- Campos de Batalla, seguidos por Clotario Blest y Lo Errázuriz.

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

Proyectos urbanos en cartera.

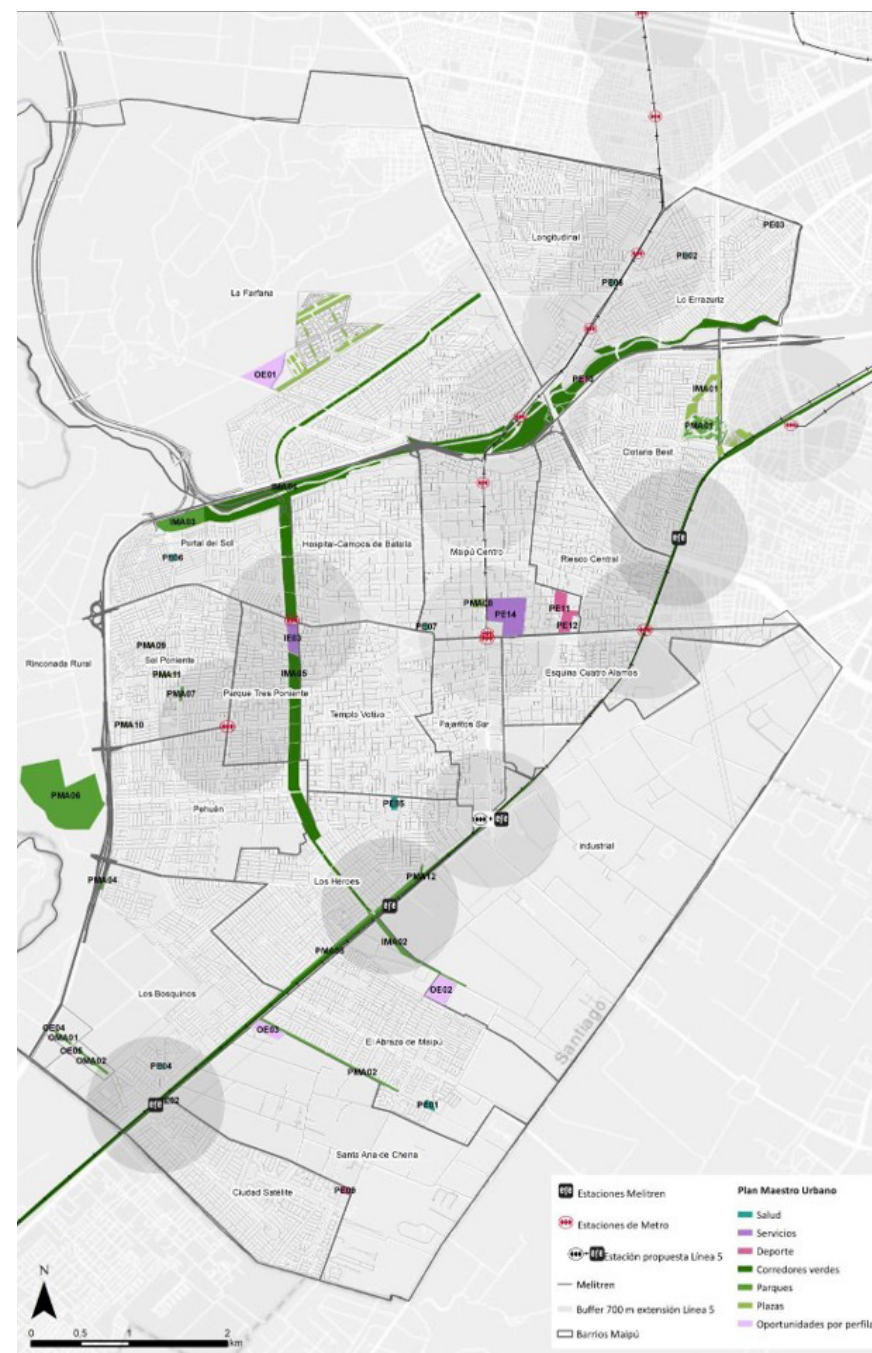
De ello se derivan el desarrollo de nuevos equipamientos, principalmente asociados a infraestructura de salud (10 proyectos) y deportiva (5 proyectos). Esto se complementa con proyectos de movilidad que incluyen los 6 enlaces propuestos, la extensión de la Línea 6 del Metro, el Melitren y la construcción de vialidades en la zona urbana consolidada. Además, se contemplan proyectos medioambientales enfocados en la construcción y renovación de parques y plazas.

Iniciativas y oportunidades para el desarrollo de proyectos.

Respecto a las iniciativas existentes que el plan busca impulsar, se integran 9 proyectos urbanos que forman parte de estrategias de desarrollo vinculadas al transporte. Entre ellos, destacan la extensión de las estaciones de la Línea 6, una estación intermodal en la Línea 5 y el desarrollo del proyecto Melitren. Asimismo, la cartera incluye proyectos estratégicos relacionados con el impulso al deporte y la creación de una red de corredores verdes urbanos. Finalmente, se incorporan dos proyectos asociados al plan de salud desarrollado por la Dirección de Salud Municipal (DISAM).

Regeneración de conjuntos habitacionales deteriorados.

Se incorporan **dos proyectos de Quiero Mi Barrio (Las Naciones y Barrio Pozo Almonte, qque contemplan el mejoramiento, habilitación y construcción de áreas verdes, como se detalla en las figuras de las tablas 21 y 22.** Proyectos Capítulo III DS N°27 Mejoramientos Condominios Sociales En Ejecución Año 2022 (10 en ejecución), Proyectos Capítulo III DS N°27 Mejoramientos Condominios Sociales (A La Espera De Ser Postulados) Año 2024 (19 En Proyecto), Proyectos Capítulo II DS N°27 Mejoramientos de Viviendas Postulación Año 2023 (68 Propuestas), Proyectos DS N°27 Equipamiento Comunitario Digitados a la Espera De Ser Postulados Año 2023 (2 En Proyecto).



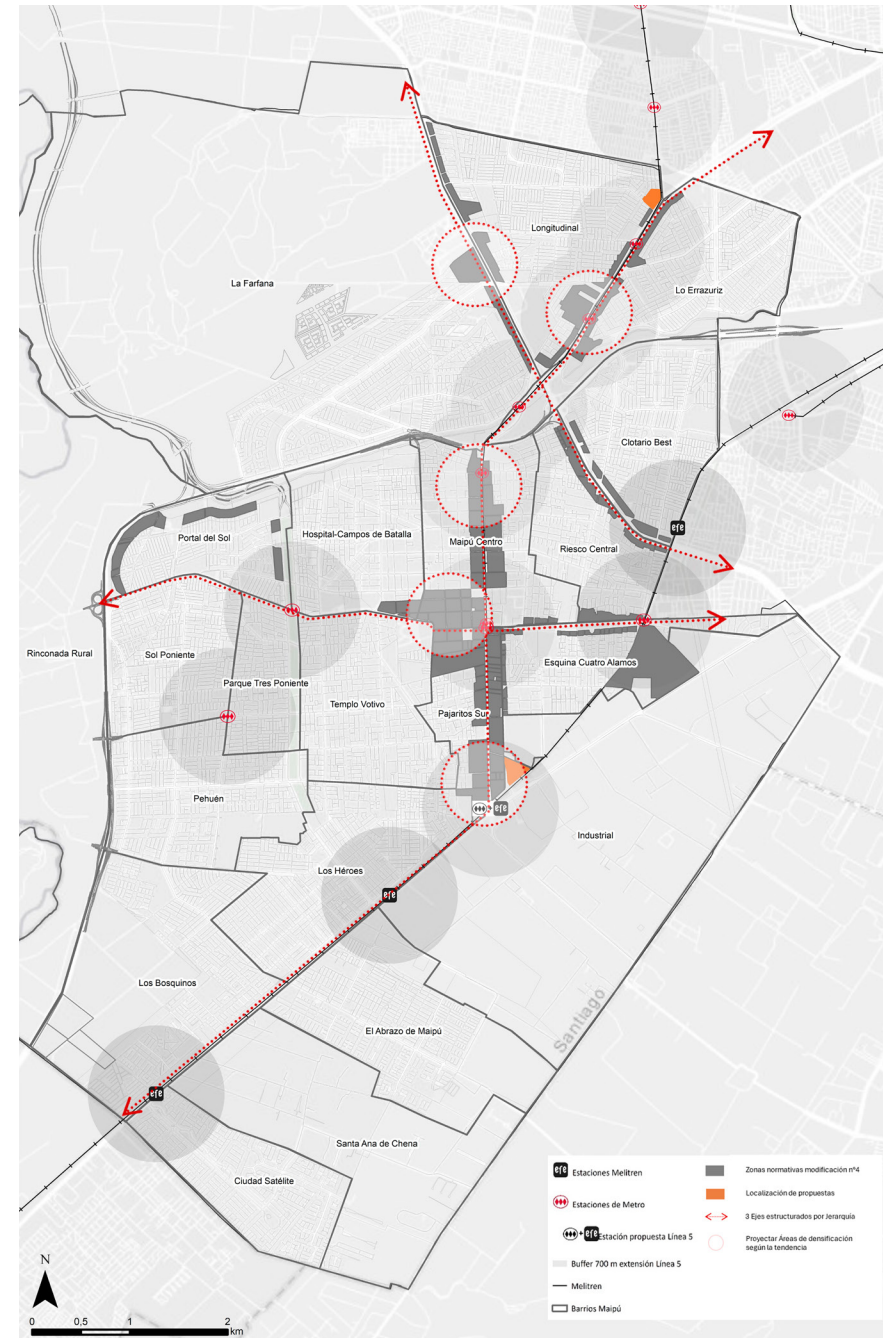
3 Elaboración del Plan de Acción Local

Instrumentos de Planificación Territorial.

La visión de desarrollo urbano del nuevo Plan Regulador Comunal se fundamenta en un modelo mixto y equilibrado que respeta la identidad barrial y prioriza la integración socio-territorial, junto con la protección de elementos patrimoniales y naturales. El plan proyecta alturas de 5 a 10 pisos, incorporando incentivos normativos para la creación de viviendas de interés público y el desarrollo de espacios públicos de calidad.

Además, se desarrolló una enmienda al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en el sector industrial para la habilitación normativa de terrenos que permitirán el desarrollo de una solución habitacional que beneficiará a 160 familias de un comité de allegados. Este trabajo se realiza en conjunto con la SEREMI, SERVIU y el Municipio. Incentivar el desarrollo de este proyecto también contribuirá a la erradicación de campamentos ubicados en el sector, los cuales figuran entre los más peligrosos del país, mejorando así la seguridad y calidad de vida en la zona.

Es importante destacar que los predios urbanos en Maipú tienen costos elevados, lo que dificulta la compra de terrenos a través del programa DS N°49 y agrava el déficit habitacional. Sin embargo, existen terrenos en la comuna que, pese a estar destinados a otros usos no habitacionales, permanecen subutilizados. La meta es aprovechar las herramientas que otorga la Ley 21.450 de Integración, complementándose con la inversión estratégica en infraestructura de transporte impulsada por el MOP y EFE. Además, se estudiarán mecanismos que permitan generar mejores condiciones e incentivos urbanos para promover el desarrollo de viviendas de interés público con el equipamiento adecuado.



3 Elaboración del Plan de Acción Local

Plan maestro habitacional
Promoviendo el acceso a la vivienda.

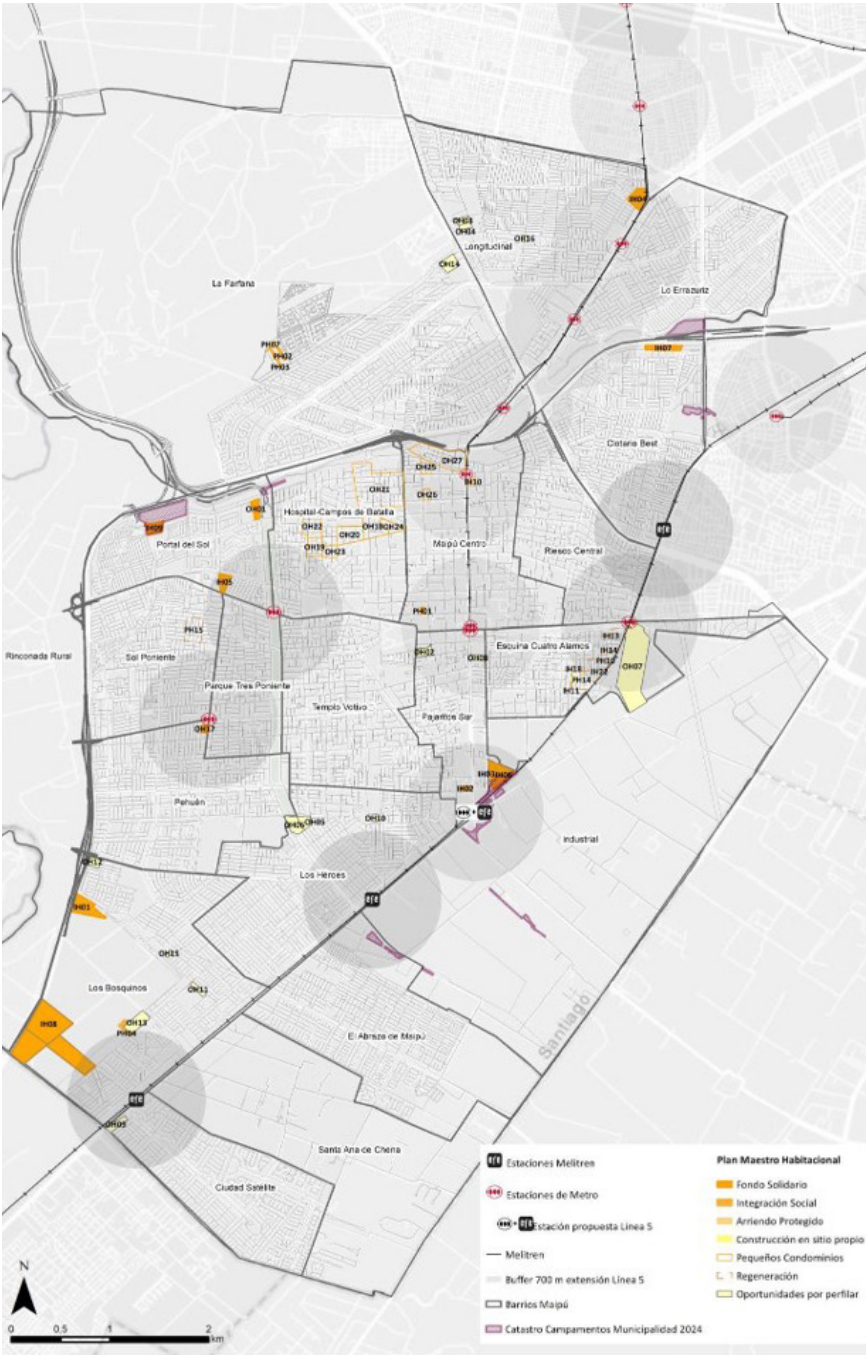
En Maipú se están desarrollando 12 proyectos y 14 iniciativas habitacionales que permitirán a 1946 hogares acceder a una vivienda en el corto plazo. De ellos, 5 corresponden a Fondo Solidario de Elección de Vivienda (1462 viviendas), 3 del programa Integración Social y Territorial (472 viviendas), 3 del Programa Pequeños Condominios (6 viviendas) y 6 viviendas en Construcción en Sitio Propio.

Adicionalmente, se propone avanzar en el mediano plazo con el desarrollo de 17 iniciativas habitacionales, correspondientes a 2.368 nuevas viviendas. Parte importante de la capacidad de desarrollo de iniciativas se concentra en tres predios localizados en la zona de extensión urbana, con la posibilidad de desarrollar más de mil viviendas en el sector de Los Bosquinos. Sin embargo, es necesario planificar su desarrollo, ya que estos predios actualmente no cumplen con los requisitos de localización establecidos por los decretos de vivienda subsidiada, lo cual un plan maestro urbano-habitacional buscará revertir, promoviendo equipamientos que acompañen el desarrollo de las viviendas.

De manera complementaria, el diagnóstico desarrollado identificó 17 suelos de oportunidad que podrían ser gestionados para futuros proyectos habitacionales en el mediano y largo plazo y a su vez promover estrategias de micro radicación, destacando el potencial de 10 poblaciones producto de Operaciones Sitio.

Por último, el Plan cuenta con 15 proyectos e iniciativas de regeneración urbana en conjuntos habitacionales deteriorados, ubicados principalmente en Esquina Blanca - Cuatro Alamos, Sol Poniente y Parque Tres Poniente.

	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
Línea de acción	0-4 años	4-8 años	8-10 años
Fondo Solidario	1,462	2,496	Por perfilar
Integración Social	472	0	Por perfilar
Pequeños Condominios	6	443	0
Arriendo Protegido	0	157	Por perfilar
Construcción en sitio propio	6	7	0
Regeneración	N/A	N/A	N/A
Oportunidades por perfilar	0	577	6,774
Total	1,946	3,680	6,774
Total propuestas PAL	12,400		
Hogares Déficit Maipú	10,033		



Proyecto El Descanso 69, desarrollado por Déficit Cero.



Proyecto Vicente Reyes, desarrollado por Oficina de Vivienda de la I.M. de Maipú



3 Elaboración del Plan de Acción Local

Planificación estratégica

Al tratarse de una agenda de inversión diversa y ambiciosa, con una perspectiva de largo plazo, la gestión de las iniciativas considera diferentes horizontes temporales. **Para ello, se han definido criterios por plazos: corto plazo, correspondiente a los próximos 4 años (2023-2026); mediano plazo (2027-2030); y largo plazo (2031 en adelante).**

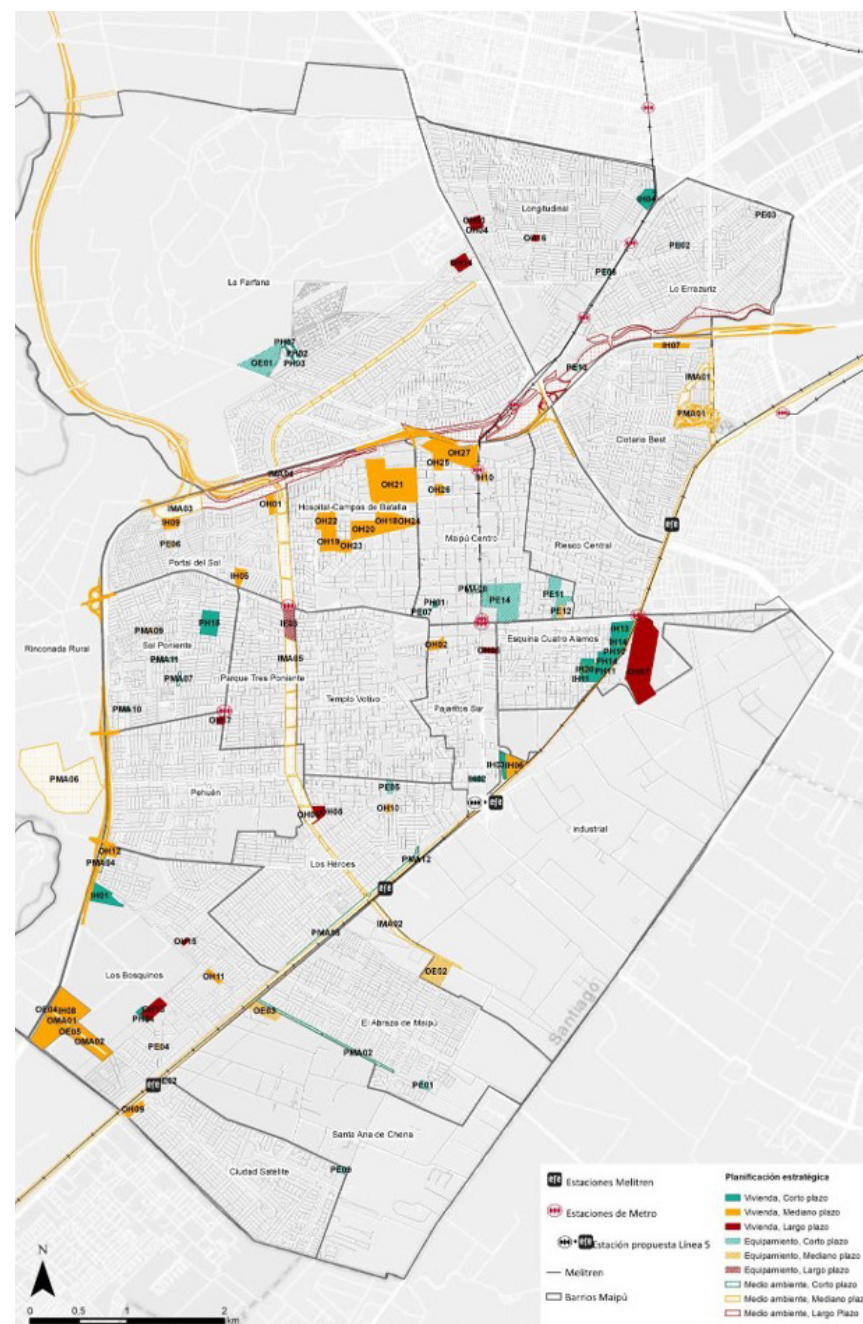
En términos generales, **se espera que los primeros años (2023-2026) estén orientados al desarrollo de proyectos ya incluidos en la cartera municipal y sectorial, además del diseño y la gestión de nuevos proyectos habitacionales y urbanos**, generando los acuerdos, compromisos y estudios necesarios para su implementación. Otros proyectos, de mediano y largo plazo, iniciarán su gestión y estudios entre el segundo y tercer año, con miras a implementarse en un plazo de cinco años. Incluso, algunos proyectos podrían extenderse a siete años o más.

La implementación de las propuestas requerirá una importante **coordinación de políticas públicas, tanto entre los sectores de nivel central, regional y comunal, como a través de diversos mecanismos de cooperación público-privada. En este proceso, el municipio desempeñará un rol protagónico en la articulación y coordinación de la inversión en el territorio.**

Específicamente, se propone realizar una **sesión de seguimiento de proyectos habitacionales cada semestre**, 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 su desarrollo**. La participación de profesionales del Serviu Región Metropolitana será un requisito fundamental para garantizar la correcta ejecución de esta instancia. De acuerdo con la experiencia del municipio, será indispensable la acción conjunta de diversas instituciones para abordar imprevistos y resolver los nudos críticos que puedan estancar el desarrollo de los proyectos.

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 Maipú, acompañará este proceso de implementación y proporcionará herramientas técnicas para apoyar la labor del municipio.

A continuación, se presenta la planificación de los proyectos, iniciativas y oportunidades de desarrollo urbano y habitacional en un marco temporal de 12 años.





El Plan de Acción Local de Maipú ha sido desarrollado por la Oficina de Vivienda y Secretaría de Planificación Comunal de la Ilustre Municipalidad de Maipú y el equipo de Desarrollo Urbano de Déficit Cero.

Para más información escribe a:
contacto@deficitcero.cl

 déficit
cero



MAIPÚ
MUNICIPALIDAD

