



La Realidad de los Suelos en Valdivia

La situación del suelo en Valdivia requiere una mirada objetiva y basada en datos concretos. Para comprender el desafío habitacional y urbano de nuestra comuna, es fundamental establecer los siguientes puntos:

1.Zonas de Inundación Históricas : Los estudios técnicos y la evidencia histórica indican claramente que los humedales corresponden a áreas de inundación natural. Esta realidad geográfica no es nueva; se refleja ya en el Plan Regulador Comunal (PRC) de 1988 y se mantiene vigente en el actual anteproyecto. Construir sobre estas zonas no solo altera el ecosistema, sino que representa un riesgo directo para las futuras viviendas.

2.Disponibilidad de Suelo Urbano : Contrario a la percepción de escasez absoluta, los datos demuestran que sí existe suelo disponible. Tanto los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) como el reciente análisis de la Municipalidad junto a Déficit Cero confirman la existencia de 341,8 hectáreas de sitios eriazos y blandos en el área urbana . De este total, 141,18 hectáreas (60,68%) se encuentran dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria, lo que facilita su factibilidad técnica.

3.Desarrollo Periférico y Nuevas Adquisiciones : Hoy, junto con el desarrollo de suelos periféricos, la ciudad tiene la capacidad real de desarrollar suelo urbano bien localizado. Ejemplos concretos de esto son los terrenos recientemente adquiridos en sectores estratégicos como Las Ánimas o el sector Libertad, que abren nuevas oportunidades para la integración social.

4.El Verdadero Desafío Habitacional : Desde la Municipalidad compartimos la urgencia de desarrollar suelo bien localizado, urbanizado y dentro del territorio operacional. Esta es la verdadera prioridad. Sin embargo, nos enfrentamos a un obstáculo mayor: el valor del suelo. Con un promedio comunal de 9,04 UF/m² (y sectores que alcanzan hasta 16,32 UF/m²), existe un gran desafío para el desarrollo de vivienda de interés público debido a la capacidad de pago de estos proyectos por el suelo.

La solución a la crisis habitacional en Valdivia no pasa por expandirnos hacia zonas de riesgo ambiental, sino por gestionar eficientemente las más de 140 hectáreas disponibles dentro de nuestro territorio operacional, superando la barrera económica que hoy limita el acceso a la vivienda social.