

ESTUDIO DISPONIBILIDAD DE SUELOS EN VALDIVIA

2021-2022

NÚMERO 3



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

**ESTUDIO
DISPONIBILIDAD
DE SUELOS
EN VALDIVIA**

2021-2022

NÚMERO 3



CRÉDITOS

EQUIPO PROFESIONAL

Fernando Vásquez Mardones, Ingeniero Constructor
Presidente sede CChC Valdivia

Daniel Suazo Quintero, Constructor Civil
Presidente Comité de Vivienda e Inmobiliario CChC Valdivia

Yessenia Chicuy Cárdenas, Ingeniera Civil Industrial
Encargada de Estudios y Gremial CChC sede Valdivia

EQUIPO DE APOYO

Levantamiento información en terreno
Egresados de la carrera de Ingeniería Civil en Obras Civiles de la Universidad Austral de Chile

ZONA I

Danixa Bustamante Negrón

ZONA II

Crhistopher González Ramírez

ZONA III

Patricio Abello Vargas

ZONA IV

Diego Quezada Velásquez
Rodrigo Oyarzún Ortiz

EDICIÓN

Nadia Vera Montecinos
Claudia Muñoz David

DIAGRAMACIÓN

María Isabel Aguilar Pereira

IMPRESIÓN

Imprenta Montaris, tiraje de 200 ejemplares
Tercera edición, diciembre de 2022.

ÍNDICE

▶ INTRODUCCIÓN	8
▶ PALABRAS DEL PRESIDENTE	10
▶ OBJETIVOS	11
Objetivo general	11
Objetivos específicos	11
Elección de terrenos	12
Comparativo con versiones anteriores	12
▶ ZONA I SECTOR CENTRO	13
SECTOR CENTRO	18
SECTOR MEDIO	20
SECTOR PERIFÉRICO 1	22
SECTOR PERIFÉRICO 2	24
▶ ZONA II SECTOR SUR	26
SECTOR PAILLAO Y SAN LUIS	32
SECTOR SAN PEDRO Y PABLO NERUDA	34
SECTOR ANGACHILLA Y MIRAFLORES	36
SECTOR MAHUIZA Y GUACAMAYO	38
▶ ZONA III SECTOR NORORIENTE	40
SECTOR CORVI Y ESTACIÓN	46
SECTOR COLLICO	48
SECTOR LAS ÁNIMAS I Y LAS ÁNIMAS II	50
▶ ZONA IV SECTOR PONIENTE	52
SECTOR LOS ROBLES	58
SECTOR LOS ALAMOS Y LOS LAURELES	60
SECTOR TOROBAYO I	62
SECTOR TOROBAYO II	64

▶ ANÁLISIS	66
Distribución de sitios por zonificación del Plan Regulador Comunal	66
Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona I	68
Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona II	69
Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona III	70
Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona IV	71
Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria	72
Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona I	74
Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona II	75
Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona III	76
Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona IV	77
Calidad de suelo versus sitios disponibles	78
Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona I	80
Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona II	81
Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona III	82
Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona IV	83
Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria	84
Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona I	86
Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona II	87
Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona III	88
Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona IV	89
Sitios disponibles versus humedales urbanos	90
Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona I	92
Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona II	93
Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona III	94
Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona IV	95
▶ CONCLUSIONES	96
▶ CONCEPTOS CLAVE	98

INTRODUCCIÓN

En el año 2014 la Cámara Chilena de la Construcción 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. En 2014 se observó que Valdivia contaba con 395 terrenos disponibles, lo que en su totalidad sumaba 432 hectáreas.

En 2018 fue desarrollada la primera actualización de este estudio. Sus conclusiones mostraron que de 395 terrenos disponibles se pasó a 288, por lo tanto, en un lapso de cuatro años se utilizó el 27 por ciento de los sitios. En 2018, Valdivia contaba con 351 hectáreas disponibles.

Hoy, en 2022, la sede Valdivia de la

Cámara Chilena de la Construcción presenta una nueva actualización de este estudio. Y lo hace en un momento en el que la ciudad se encuentra atravesando por el creciente interés de personas de diversas regiones del país por trasladarse a la capital de la región de Los Ríos debido a los resultados arrojados por diversos estudios de calidad de vida. Sin ir más lejos, el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU 2021) - elaborado por el Núcleo de Investigación sobre Gobernanza y Ordenamiento Territorial de la Universidad Católica de Chile y la Cámara Chilena de la Construcción - arrojó que la capital de la región de Los Ríos presenta un nivel alto de calidad de vida urbana en la categoría ciudades intermedias, investigación donde fueron comparadas 26 comunas que no superaban los 250 mil habitantes ni eran parte de un área metropolitana. El estudio destacó sus condiciones socioculturales, de vivienda y entorno, además de su conectividad. También lo hace cuando la necesidad habitacional para la comuna de Valdivia se estima en 16 mil 542 viviendas para 2035, según una proyección realizada por la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción sobre la base a datos del INE.

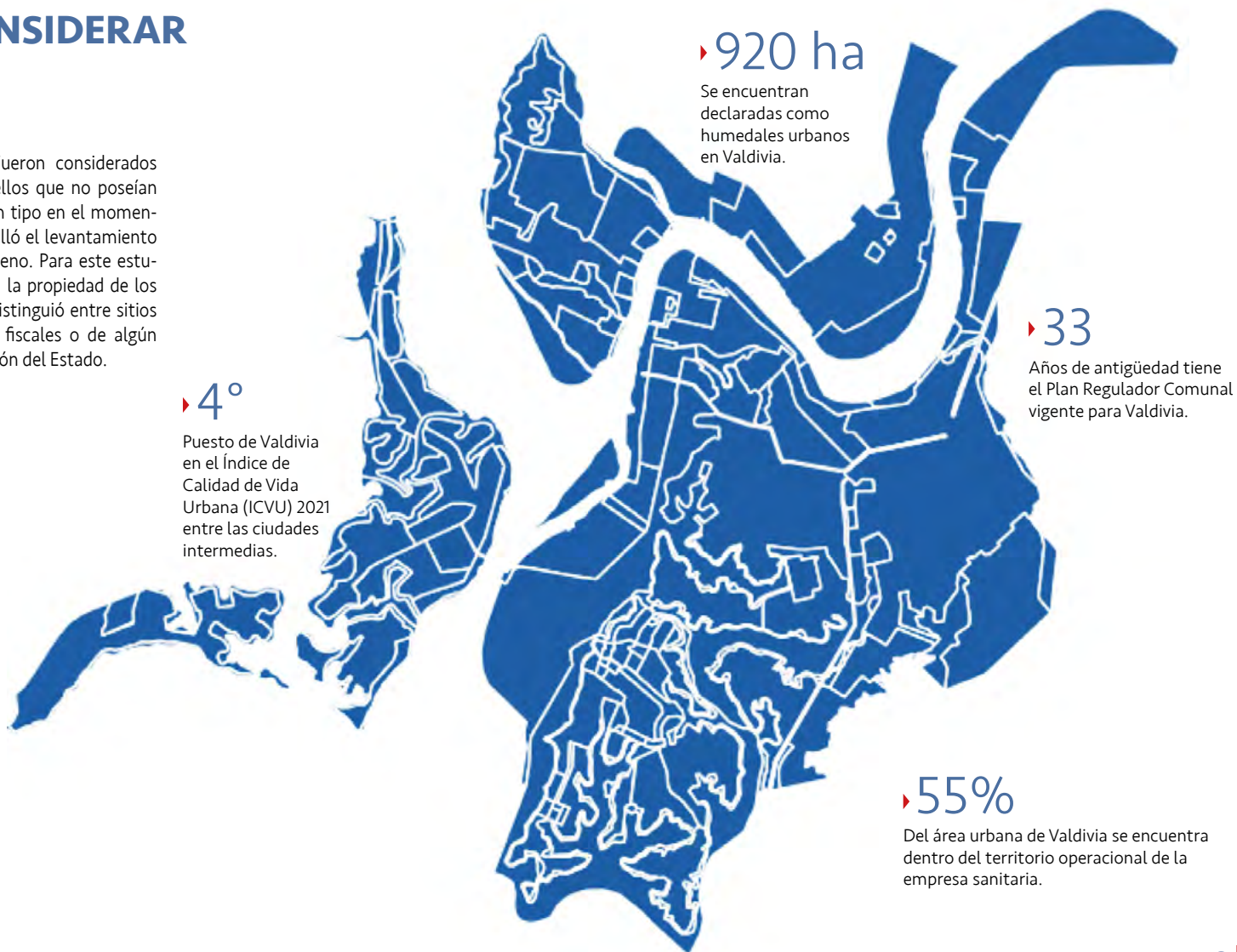
Considerando estos escenarios, se vuelve importante conocer la cantidad de sitios y de hectáreas que se encuentran disponibles, además de su relación con el Plan Regulador Comunal hoy vigente. Sin embargo, no son los únicos datos relevantes teniendo en cuenta la realidad actual de la capital de Los Ríos. El alcance del territorio operacional en cuanto a servicios sanitarios, la calidad de los suelos y aquellos territorios que son considerados humedales urbanos también requieren de examinación.

El estudio que estamos presentando incluye el análisis de esos datos, los que esperamos sean útiles para la toma de decisiones por parte de autoridades, servicios públicos, de quienes se encuentran interesados en realizar inversiones en el territorio y de cualquier persona interesada en estos temas. Además, este informe incluye una plataforma con datos geoespaciales, donde los usuarios podrán visualizar todos los sitios que se encuentran disponibles y sus características, como calidad de suelo, zonificación del PRC, superficie, entre otras identificaciones. Esta plataforma está abierta para todo público y disponible en el siguiente Código QR:



PARA CONSIDERAR

Sitios disponibles: 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. Para este estudio 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.



PALABRAS PRESIDENTE CCHC SEDE VALDIVIA



Hace ocho años la Cámara Chilena de la Construcción sede Valdivia generó un primer estudio destinado a conocer la cantidad de suelo sin edificar existente en Valdivia. Este informe se ha estado actualizando cada cuatro años, con el objetivo de evidenciar la evolución de la disponibilidad de terrenos con esta característica, pero también han sido sumados otros datos que se han vuelto relevantes para impulsar una planificación territorial con estándares que permitan el desarrollo sostenible.

Por ejemplo, actualmente es fundamental saber cuántos de los terrenos sin edificar se encuentran afectados por las declaratorias de humedales o hacer un cruce de información con algunas características geotécnicas que nos permitan examinar la calidad del suelo para, desde ahí, analizar la disponibilidad de sitios de una manera más integral y acorde a las necesidades del siglo XXI.

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 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 tiempos, cuando existe un Plan de Emergencia Habitacional impulsado por el actual gobierno que desafía a la región entera a construir 5 mil 612 viviendas y cuando

se está comenzando un nuevo proceso de actualización del Plan Regulador Comunal para Valdivia.

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.

Como presidente de la sede Valdivia, agradezco a todos profesionales que participaron en el desarrollo de este estudio, y a cada uno de los socios que con su trabajo y visión han contribuido a hacer realidad esta iniciativa, que como gremio esperamos contribuya al desarrollo armónico de esta hermosa ciudad, que entre todos estamos construyendo.

*Fernando Vásquez Mardones, Presidente
Cámara Chilena de la Construcción
sede Valdivia*

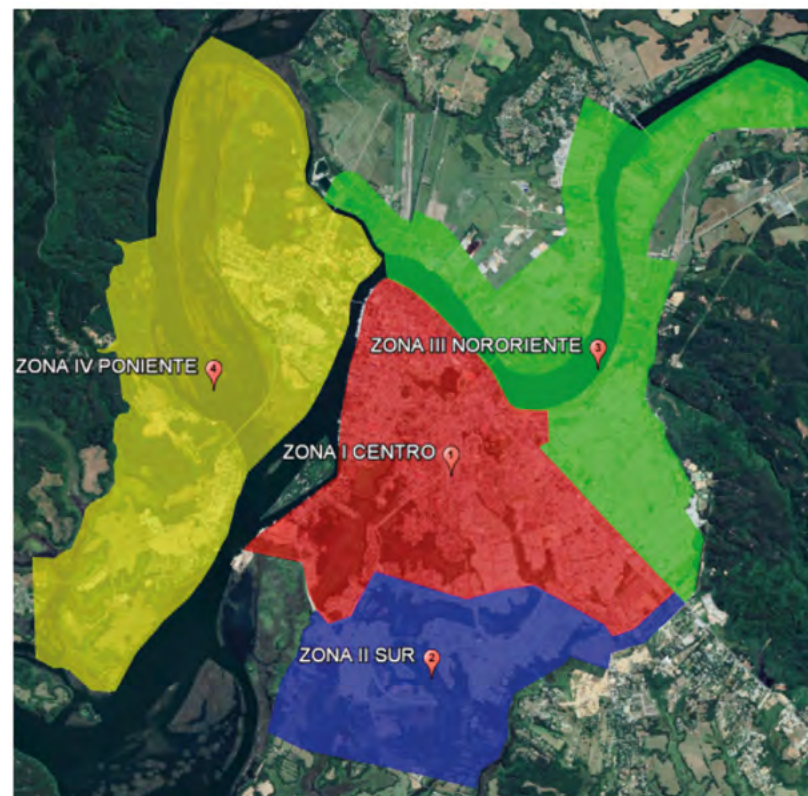
OBJETIVOS

▶ OBJETIVO GENERAL

Entregar información detallada de la cantidad de suelos disponibles para construir dentro del área urbana de la ciudad de Valdivia, individualizando cada sector de acuerdo a sus usos y capacidades permitidos, conforme a los límites urbanos del actual Plan Regulador Comunal (PRC).

▶ OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar el levantamiento de los suelos disponibles dentro del área urbana de la ciudad de Valdivia, generando un informe y presentación de los datos.
- Desarrollar un análisis y estudio de cada suelo disponible, desde el punto de vista de factibilidades de construcción, tasación, normativa (plan regulador) asociada a cada predio.
- Generar una inspección visual detallada de la situación de cada terreno estudiado, desde el punto de vista topográfico, aptitud para construir, ubicación, riesgos alledaños.
- Desarrollar una base de datos georreferenciados con el stock de suelos disponibles, la cual contiene los datos recabados en el estudio, tales como: ubicación, superficie, tasación fiscal y comercial, con el fin de sintetizar y organizar los antecedentes del terreno.



Vista aérea de Valdivia subdividida, zona Centro, Sur, Nororiente, Poniente, fuente CCHC

ELECCIÓN DE TERRENOS

Para la correcta elección de los terrenos que fueron estudiados, se verificó que estos respondieran a las siguientes variables:



▶ DATOS GENERALES DEL POLÍGONO

1. Código de Valdivia seccional
2. Superficie en metros cuadrados
3. Dirección
4. Ubicación georreferenciada
5. Fuentes de información
6. ROL

▶ NORMATIVA DE POLÍGONO

1. Zona PRC
2. Uso permitido
3. Porcentaje de ocupación de suelo
4. Coeficiente de Constructibilidad
5. Altura máxima permitida
6. Densidad bruta máxima (hab/HA)

▶ DATOS DE SUELO

1. Valor fiscal
2. Valor comercial
3. Valor polígono UF/m²
4. Disponibilidad de venta

▶ INFORMACIÓN TERRENO

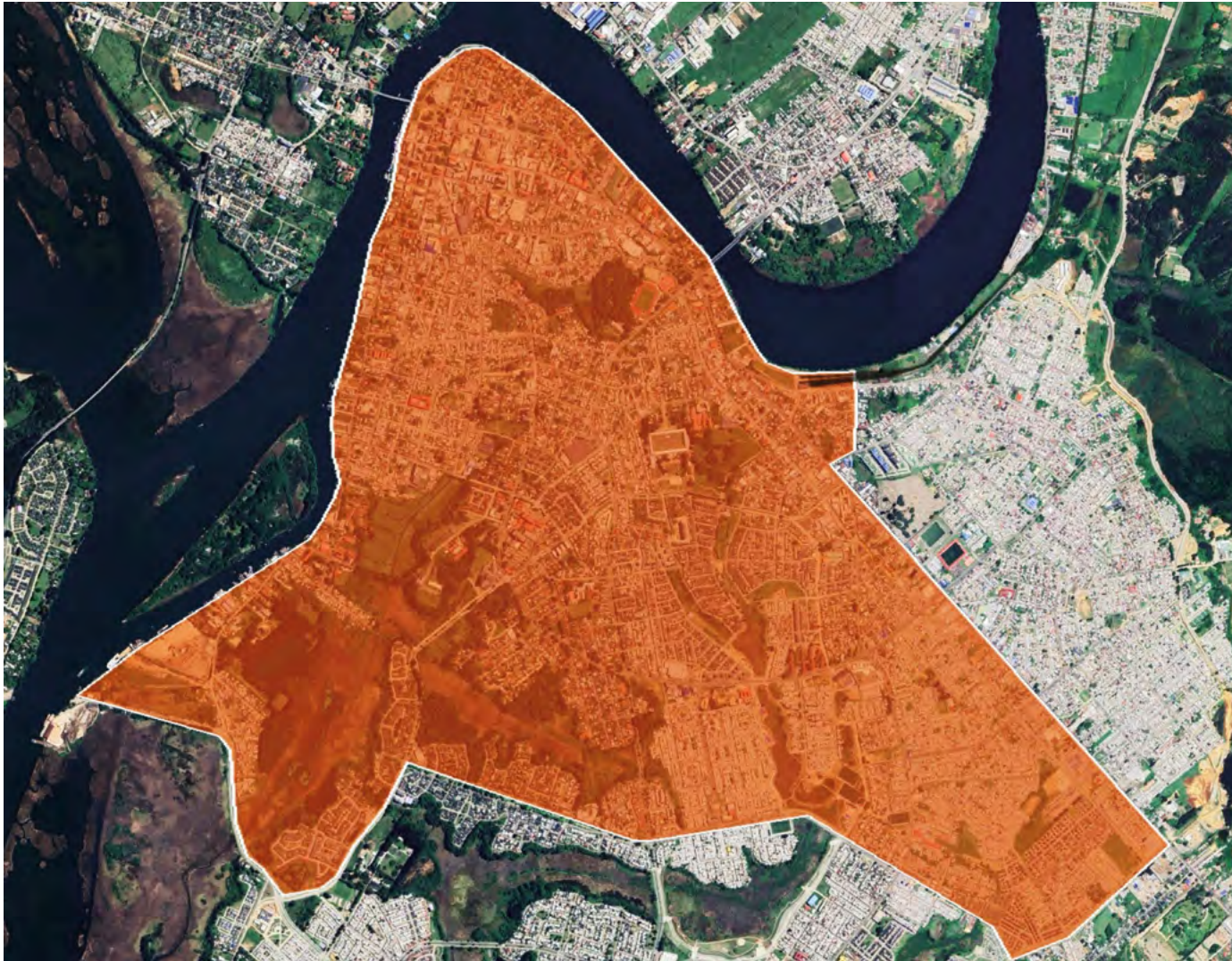
1. Observación de terreno

▶ COMPARATIVO CON VERSIONES ANTERIORES

	2014	2018	2022
TERRENOS DISPONIBLES	395	288	218
HECTÁREAS DISPONIBLES	432	351	341
SITIOS CON UNA SUPERFICIE MAYOR A 1 HAS	91	66	46
SITIOS CON UN VALOR FISCAL MAYOR A 500 MILLONES DE PESOS	28	21	17



ZONA I
SECTOR CENTRO



Vista aérea de la Zona I.
Fuente CChC

ZONA I SECTOR CENTRO

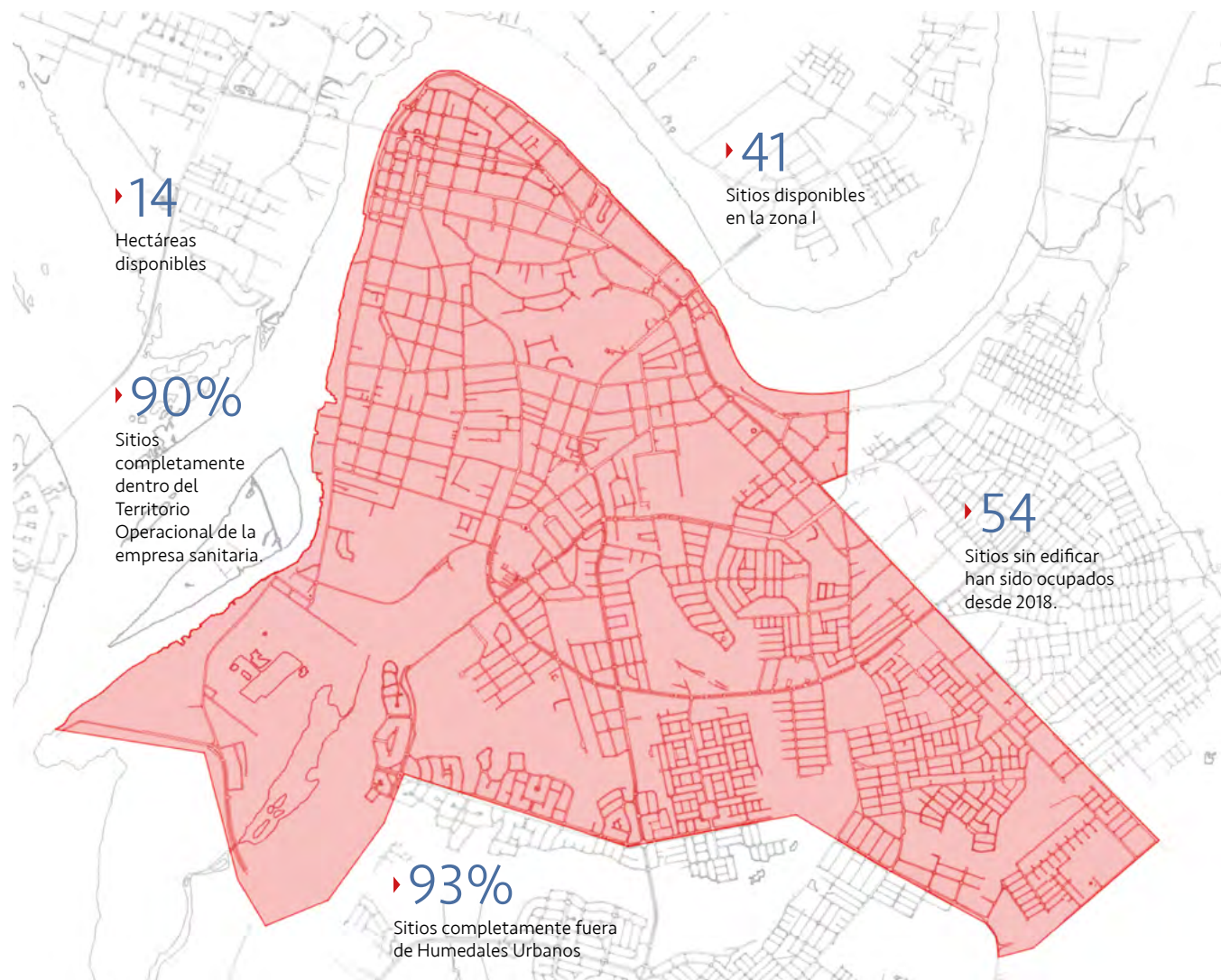
Centro

Medio

Periférico 1

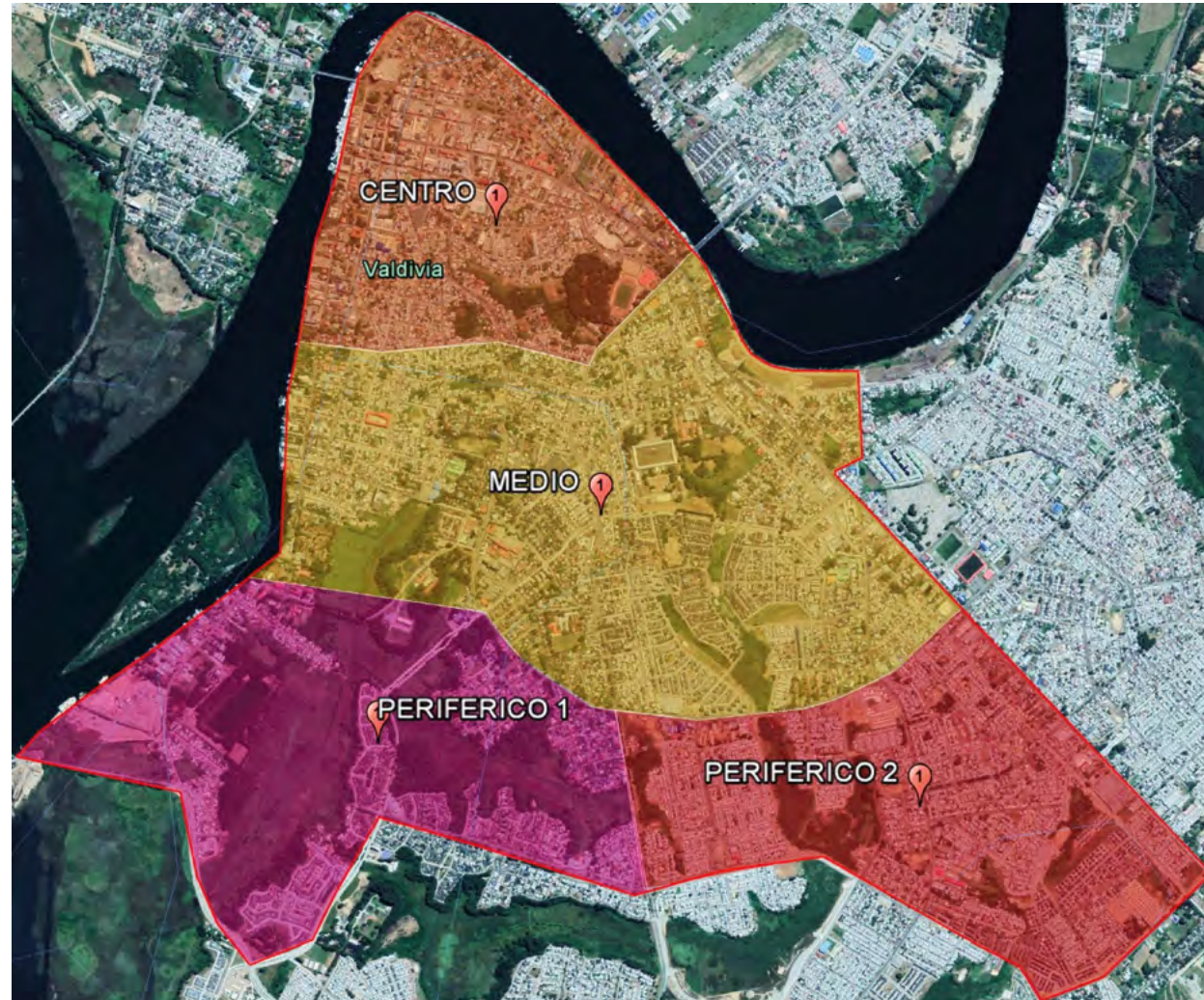
Periférico 2

ANTECEDENTES



SECTORIZACIÓN ZONA I

La Zona I se subdivide en cuatro sectores para facilitar la visualización de los sitios. Estos sectores son Centro, Medio, Periférico 1 y Periférico 2, los cuales se muestran a continuación:



Subsectores de la Zona I: Centro, Medio, Periférico 1, Periférico 2. Fuente CChC.



PERLA NEG



PARA CRUZAR PULSE BOTON

AVDA. ARTURO PRAT

Sector Centro

El Sector Centro se emplaza en el centro de la ciudad. Posee 24 sitios disponibles, los que en su conjunto suman una superficie de 4,6 hectáreas. El avalúo fiscal de estos terrenos va desde los \$21.963.651 hasta los \$817.000.000, según datos del SII.



Vista aérea del Sector Centro. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
1	R. PICARTE 1062	ZU - 1	2237	0008-0010	CENTRO	\$478.021.500
12	GARCIA REYES 681	ZU - 1	699	0144-0015	CENTRO	\$ 65.352.034
13	GARCIA REYES 689	ZU - 1	201	0144-0018	CENTRO	\$ 38.209.308
14	GARCIA REYES 695	ZU - 1	256	0144-0019	CENTRO	\$ 38.434.440
17	C. HENRIQUEZ 669	ZU - 1	464	0160-0006	CENTRO	\$817.217.506
22	GRAL. LAGOS 865	ZB - 1	1356	0167-0004	CENTRO	\$235.039.009
23	GRAL. LAGOS 905	ZU - 7a	1919	0167-0005	CENTRO	\$226.969.550
28	C. ESCOBAR 955	ZU - 7a	277	0183-0012	CENTRO	\$ 43.315.955
29	29 S/N SITIO 23 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	242	0205-0014	CENTRO	\$ 21.963.651
30	30 S/N S/N SITIO 25 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	523	0205-0015	CENTRO	\$ 34.341.791
31	31 S/N SITIO 26 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	132	0205-0016	CENTRO	\$ 37.285.374
32	32 S/N SITIO 27 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	108	0205-0017	CENTRO	\$ 41.164.864
33	33 S/N SITIO 28 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	97,6	0205-0018	CENTRO	\$ 43.097.061
34	34 S/N SITIO 29 (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	219	0205-0019	CENTRO	\$ 41.164.864
35	35 S/N (C ESCOBAR/CARRILLO)	ZR - 2	383	0205-0020	CENTRO	\$ 58.932.023
36	36 BAQUEDANO 631 (A. COBARRUBIAS)	ZR - 1	2685	0206-0029	CENTRO	\$260.912.193
37	37 ANIBAL PINTO 1252	ZR - 1/ZR - 3	15971	0206-0025	CENTRO	\$103.847.330
38	38 BAQUEDANO 535	ZR - 2	2448	0215-0030	CENTRO	\$ 55.742.594
39	39 BAQUEDANO 591 INT.	ZR - 2	2965	0215-0046	CENTRO	\$146.861.139
40	40 BAQUEDANO INT.	ZR - 2	3696	0215-0047	CENTRO	\$131.729.576
41	41 BAQUEDANO INT.	ZR - 2	2928	0215-0048	CENTRO	\$194.075.117
42	42 CLEMENTE ESCOBAR 1047 INT.	ZR - 2	1612	0215-0049	CENTRO	\$173.344.487
43	43 CLEMENTE ESCOBAR 1047 INT.	ZR - 2	4161	0215-0050	CENTRO	\$141.593.848
102	GRAL LAGOS 1748	ZU - 7a	1350	0301-0020	CENTRO	\$68.096.658

Listado de sitios disponibles del Sector Centro. Fuente CChC.

Sector Medio

El Sector Medio se emplaza en el área que incluye Barrios Bajos, Sector Regional y Sector Perú. Posee 10 sitios disponibles, los que en total suman una superficie de 3,01 hectáreas. Su avalúo fiscal va desde los \$30.000.000 hasta los \$457.000.000.



Vista aérea del Sector Medio. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
47	R. PICARTE 1604	ZU - 1d	8917	0010-0017	MEDIO	\$457.689.545
50	12 DE FEBRERO 2055	ZU - 4	1076	0012-0001	MEDIO	\$ 65.280.101
51	R. PICARTE 2050	ZU - 4	931	0012-0016	MEDIO	\$ 67.402.733
52	R. PICARTE 2080	ZU - 1	703	0012-0018	MEDIO	\$ 30.101.620
53	R. PICARTE 2074	ZU - 4	581	0012-0019	MEDIO	\$ 30.010.975
54	R. PICARTE 2160	ZU - 1	516	0013-0034	MEDIO	\$ 43.832.184
55	R. PICARTE 2195	ZU - 1	851	0013-0014	MEDIO	\$ 48.819.782
57	BUERAS 1913	ZU - 1	1250	0095-0001	MEDIO	\$ 75.691.475
72	PROLONGACION BULNES S/N	ZR - 2	11962	0285-0015	MEDIO	\$114.967.629
79	AVDA. SIMPSON LOTE A-6	ZR - 3/ZR - 4	3376	0371-0016	MEDIO	\$190.577.556

Listado de sitios disponibles Sector Medio. Fuente CCHC.



Sector Periférico 1

El Sector Periférico 1 se emplaza en área que abarca Avenida Ramón Picarte, Avenida Francia y Avenida Errázuriz. Posee 4 sitios disponibles, los que en total suman una superficie de 4,47 hectáreas. Su avalúo fiscal va desde los \$97.000.000 a los \$917.000.000.



Vista aérea del Sector Periférico 1. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
81	R. PICARTE 2841	ZU - 4	2184	0106-0014	PERIFÉRICO 1	\$ 97.325.918
84	ERRÁZURIZ 3473	ZE - 1a	990	0726-0006	PERIFÉRICO 1	\$102.928.022
89	P. MONTT ESQU. FRANCIA	ZR - 3/ZR - 2	23411	2124-0011	PERIFÉRICO 1	\$912.297.419
93	EL LAUREL LOTE 2	ZE - 1a	18100	2620-0006	PERIFÉRICO 1	\$917.286.858

Listado de sitios disponibles Sector Periférico 1. Fuente CChC



Sector Periférico 2

El Sector Periférico 2 se emplaza en área que incluye el Barrio Arica. Posee 3 sitios disponibles, los que suman una superficie de 1,83 hectáreas. El avalúo fiscal de estos terrenos va desde los \$25.000.000 hasta los \$43.700.000.



Vista aérea del Sector Periférico 2. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
97	PJE. EMISARIO S/N LAS MULATAS	ZU - 6	2726	0334-0001	PERIFÉRICO 2	\$ 43.772.775
99	ARICA S/N	ZU - 6	12749	0336-0002	PERIFÉRICO 2	\$ 25.118.443
101	HOLANDA LT 2 HUACHOCOPIHUE	ZR - 3	2889	0550-0002	PERIFÉRICO 2	-

Listado de sitios disponibles Sector Periférico 2. Fuente CChC





ZONA II
SECTOR SUR



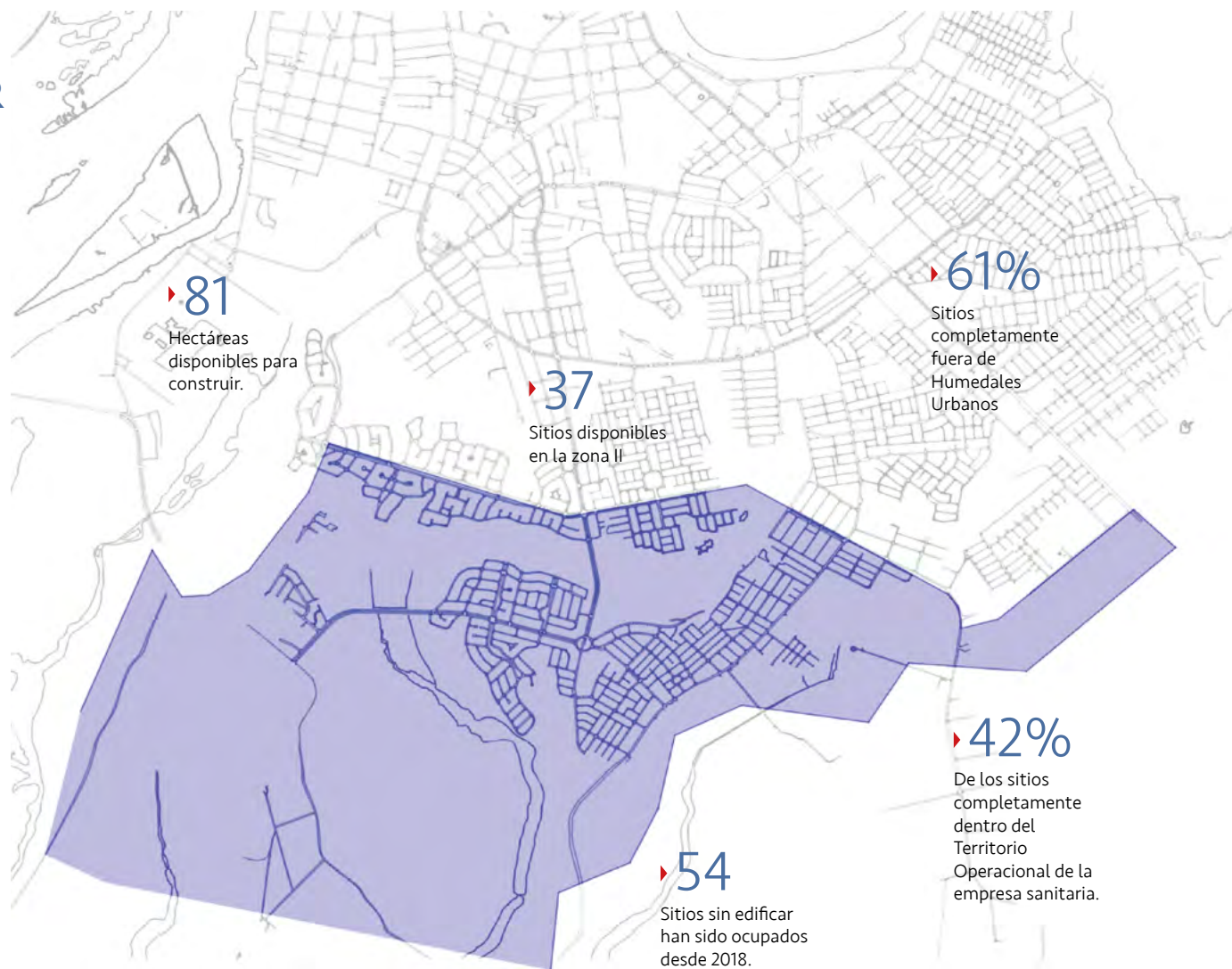
Vista aérea de la Zona II. Fuente CChC



ZONA II SECTOR SUR

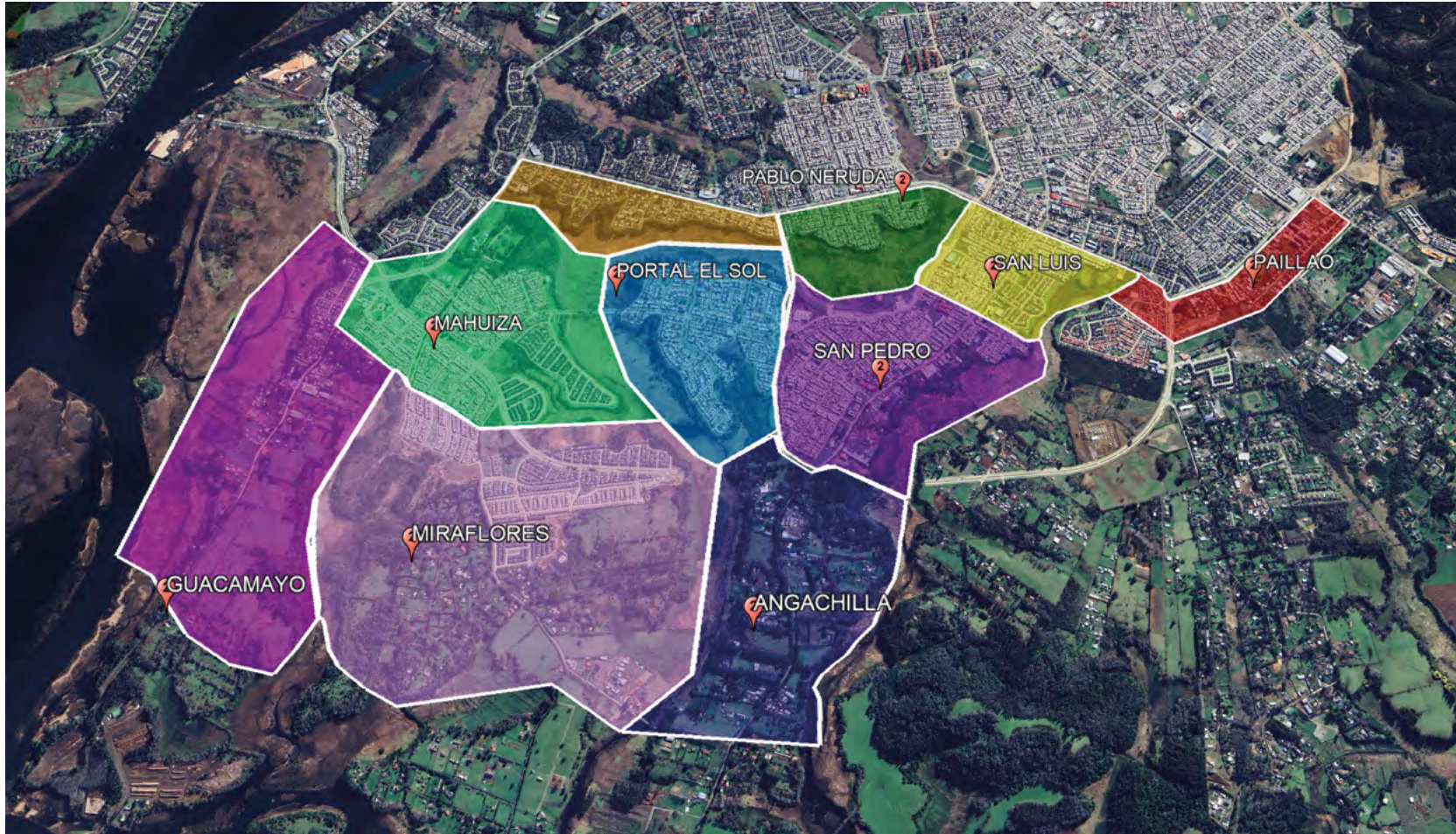
- Angachilla
- Guacamayo
- Miraflores
- Mahuiza
- San Pedro
- Pablo Neruda
- Paillao
- San Luis
- El Bosque
- Portal del Sol.

ANTECEDENTES



SECTORIZACIÓN ZONA II

La Zona II se subdivide en diez sectores para facilitar la visualización de los sitios. Estos sectores son Angachilla, Guacamayo, Miraflores, Mahuiza, San Pedro, Pablo Neruda, Paillao, San Luis, El Bosque y Portal del Sol, los cuales se muestran a continuación.



Subsectores de la Zona II: Angachilla, Guacamayo, Miraflores, Mahuiza, San Pedro, Pablo Neruda, Paillao, San Luis, El Bosque y Portal del Sol. Fuente CChC.



Sector Paillao y San Luis

El Sector Paillao posee 3 sitios disponibles, los que suman una superficie de 0,79 hectáreas. El avalúo fiscal de estos terrenos va desde los \$93.280.000 a los \$190.694.000.

El Sector San Luis posee 1 sitio disponible, con una superficie de 1,01 hectáreas, cuyo avalúo fiscal es de \$52.000.000.



Vista aérea del Sector Paillao y San Luis. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
1	CIRCUNVALACIÓN SUR 4980	ZE-1a	4111	2617-012	PAILLAO	\$190.694.617
4	NUEVA S/N EQUIPAMIENTO COMUNIT LOS ENCINOS	ZE-1a	1915	2651-007	PAILLAO	\$108.718.197
5	NUEVA S/N LOTE 57 LOS ENCINOS	ZE-1a	1899	2651-008	PAILLAO	\$93.280.213

Listado de sitios disponibles del sector Paillao. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
7	RENE SCHNEIDER EQUIP DEPORTIVO VILLA ANGACHILLA	ZE-1a	10110	1710-036	SAN LUIS	\$ 52.536.682

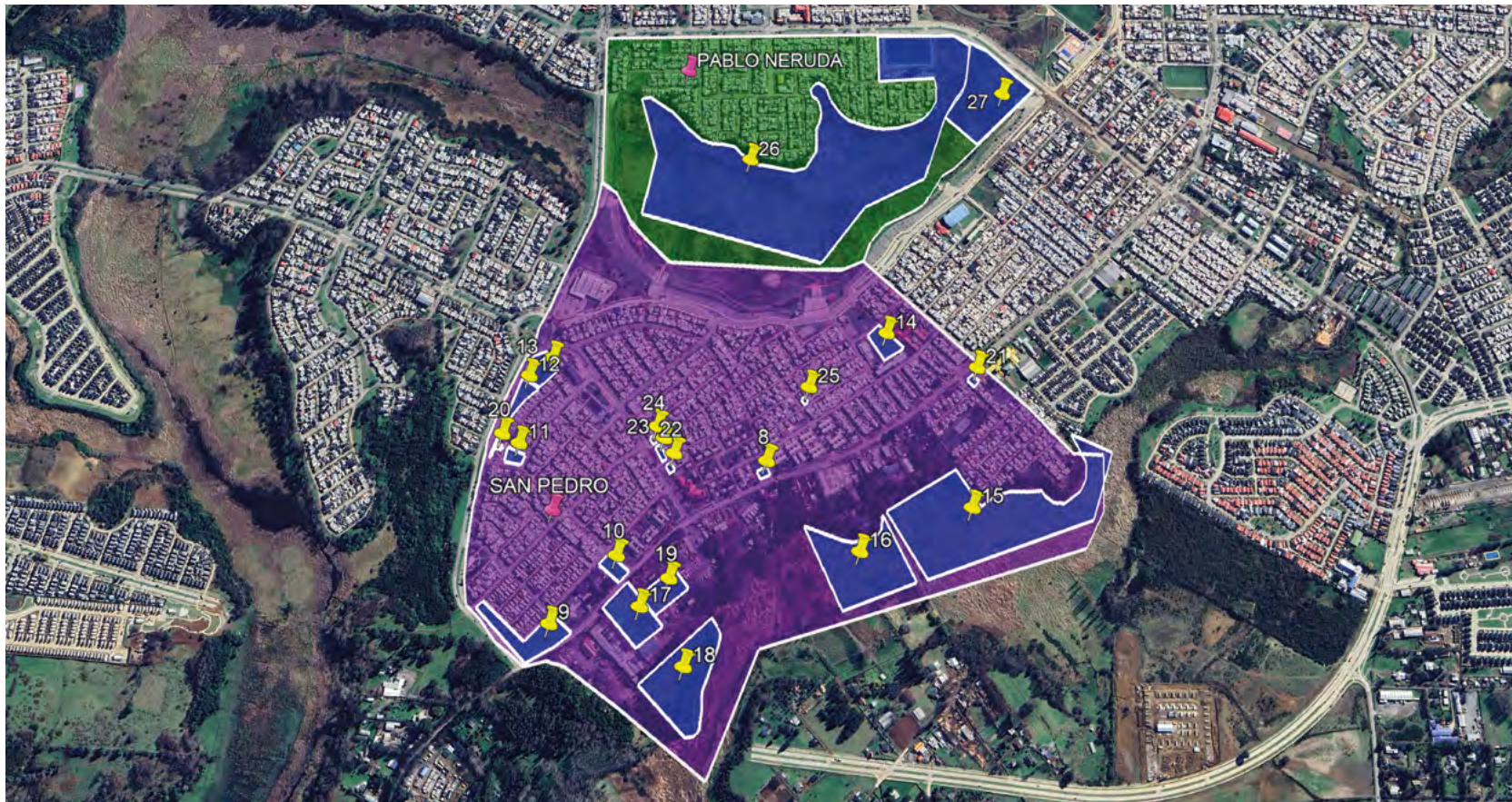
Listado de sitios disponibles del sector San Luis. Fuente CChC



Sector San Pedro y Pablo Neruda

El Sector San Pedro posee 8 sitios disponibles, los que suman una superficie de 11,8 hectáreas. El avalúo fiscal de estos terrenos va desde los \$29.727.000 hasta los \$272.883.000.

El Sector Pablo Neruda posee 2 sitios disponibles, los que suman una superficie de 13,6 hectáreas. Sus avalúos fiscales son de \$71.181.192 y \$187.888.883.



Vista aérea del sector San Pedro y Pablo Neruda. Fuente CChC.

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
9	RENE SCHNEIDER CAMINO DE LUNA	ZU-4	6400	1549-001	SAN PEDRO	\$272.883.828
10	RENE SCHNEIDER CAMINO DE LUNA	ZU-4	1742	1549-002	SAN PEDRO	\$123.942.689
13	AV LUIS DAMANN A. 895	ZU-4	1471	1611-002	SAN PEDRO	\$50.387.596
14	SANTA ADELA LT 3 -A 1 POBL SAN PEDRO	ZE-1a	3189	2374-002	SAN PEDRO	\$104.025.429
15	POB. SAN PABLO AREA RESERVADA R 3	ZU-4	59261	2700-007	SAN PEDRO	\$201.129.942
16	RENE SCHNEIDER INTERIOR 4500	ZU-4	21496	2700-010	SAN PEDRO	\$54.161.527
17	ANGACHILLA PARCELA 12	ZU-4	7437	2701-018	SAN PEDRO	\$29.727.202
18	ANGACHILLA PARCELA 14	ZU-4	17254	2701-021	SAN PEDRO	\$69.148.057

Listado de sitios disponibles sector San Pedro, fuente CChC.

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
26	PROLONGACION AV CIRCUNVALACION	ZR-2	109231	2124-002	PABLO NERUDA	\$71.181.192
27	AV SAN LUIS	ZR-2	26955	2124-003	PABLO NERUDA	\$187.888.883

Listado de sitios disponibles sector Pablo Neruda, fuente CChC.

Sector Angachilla y Miraflores

El Sector Angachilla, posee 4 sitios disponibles, los que suman una superficie de 7,6 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$29.906.000 a los \$165.438.000.

El Sector Miraflores posee 7 sitios disponibles, los que suman una superficie de 29,4 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$178.898.000 a los \$5.224.828.000.



Vista aérea del Sector Angachilla y Miraflores. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
40	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	ZU-ED	34591	341-017	MIRAFLORES	\$514.176.172
41	AV RAUL SAEZ SAEZ 2330 LT 1 -ZX LAS	ZE-4a/ZR-2a	136453	341-046	MIRAFLORES	\$5.224.828.321
42	AV RAUL SAEZ SAEZ 2440 LT 1 -ZC 1 LAS	ZE-4a	34590	341-025	MIRAFLORES	\$1.154.181.442
43	LOTE 1 Z D LAS MULATAS	ZR-2a	52658	341-026	MIRAFLORES	\$2.541.797.400
44	AV RAUL SAEZ SAEZ 2503 LT 1 -X 6 B	ZU-EC	12362	341-170	MIRAFLORES	\$708.423.010
55	RUTA T 424 LT 2 1000 ANGACHILLA	ZE-4a/ZU-EM	21312	2769-001	MIRAFLORES	\$918.085.547
56	CUNCUMEN X RUTA T 424112 VILLA GALILEA	ZU-EC/ZE-4a	2237	2752-001	MIRAFLORES	\$178.898.800

Listado de sitios disponibles del Sector Miraflores, Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
29	ANGACHILLA PARCELA 19	ZU-4	19530	2701-010	ANGACHILLA	\$48.755.484
30	ANGACHILLA PARCELA 18 LT A	ZU-4	7611	2701-011	ANGACHILLA	\$29.906.714
35	LOS LINDEROS LT E	ZU-4/ZE-3b	25006	2708-001	ANGACHILLA	\$165.438.343
36	ANGACHILLA PARCELA 1 LT B	ZU-4	23926	2701-001	ANGACHILLA	\$47.096.792

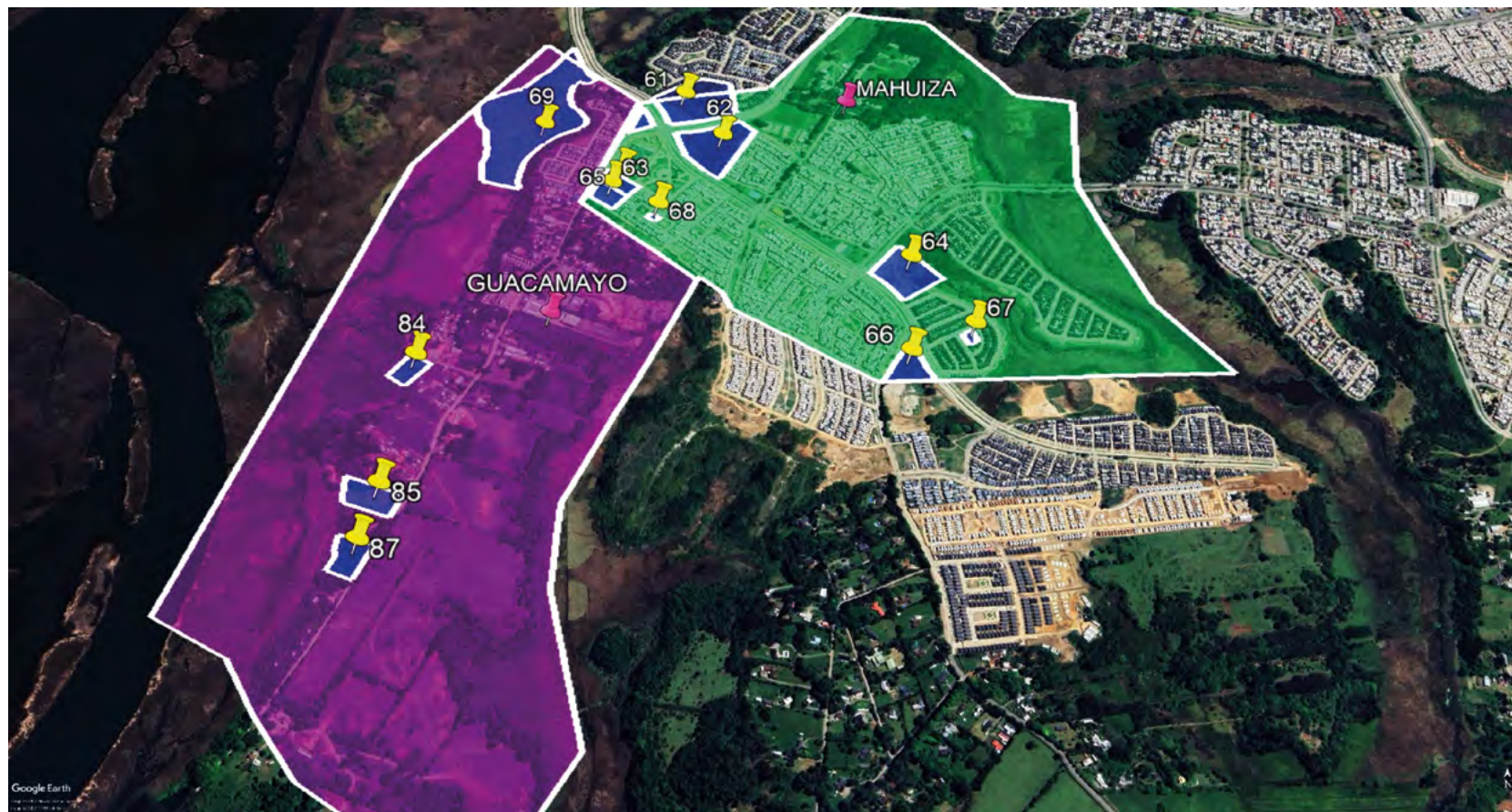
Listado de sitios disponibles del Sector Angachilla, Fuente CChC



Sector Mahuiza y Guacamayo

El Sector Mahuiza posee 8 sitios disponibles, los que suman una superficie de 10,18 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$39.063.000 a los \$408.500.000.

El Sector Guacamayo posee 4 sitios disponibles, los que suman una superficie de 40,536 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$10.096.000 hasta los \$43.085.000.



Vista aérea del sector Mahuiza y Guacamayo. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
61	LAS MULATAS LT G	ZU-EC/ZE-4a	25880	341-003	MAHUIZA	\$248.094.655
62	LAS MULATAS LOTE H	ZU-EC	20404	341-007	MAHUIZA	\$257.172.664
63	LAS MULATAS LT 1 -M	ZU-EE	4366	341-012	MAHUIZA	\$112.404.502
64	RESTO MAHUIZA LT E	ZU-EM/ZR-2a/ZE-4b	13818	341-070	MAHUIZA	\$326.361.971
65	RUTA T 426 403 GUACAMAYO	ZU-EE	3718	341-041	MAHUIZA	\$80.285.045
66	RUTA T- 424 LT 3 ANGACHILLA	ZE-4a/ZU-EM	6566	2769-004	MAHUIZA	\$408.589.343
67	NESTOR SANTIBANEZ R LT 1 A PRADOS DE ANGACHILLA	ZU-EM	845	2747-013	MAHUIZA	\$64.184.521
68	LOS CHANARES 272 EQUIP. BRISAS DE GUACAMAYO	ZE-4b	422	1925-006	MAHUIZA	\$39.063.631

Listado de sitios disponibles del sector Mahuiza. Fuente CChC

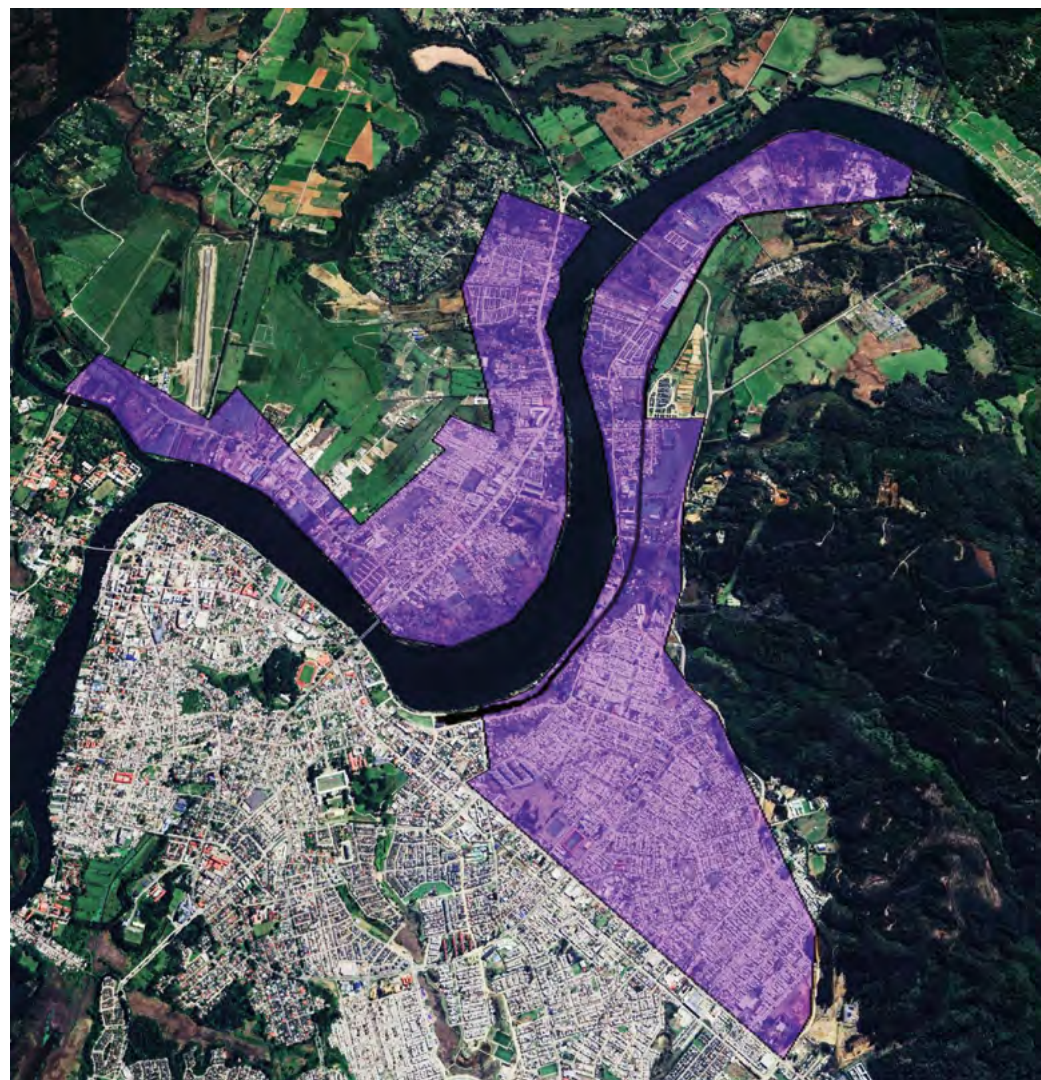
Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
69	CAMINO A GUACAMAYO 3265 LAS MULATAS	ZR-2a/ZR-2	70800	338-001	GUACAMAYO	\$36.840.329
84	SECTOR GUACAMAYO s/n RUTA T 426 INTERIOR	ZR-2a	4144	340-008	GUACAMAYO	\$43.085.565
85	RUTA T 426 1420	ZE-4a/ZR-2a	3750	340-011	GUACAMAYO	\$10.096.515
87	RUTA T 340 1540	ZE-4a/ZR-2a	5000	340-013	GUACAMAYO	\$13.462.020

Listado de sitios disponibles del sector Guacamayo. Fuente CChC





ZONA III
SECTOR NORORIENTE



Vista aérea de la Zona III. Fuente CChC



AVDA.
ECUADOR
2099 2000

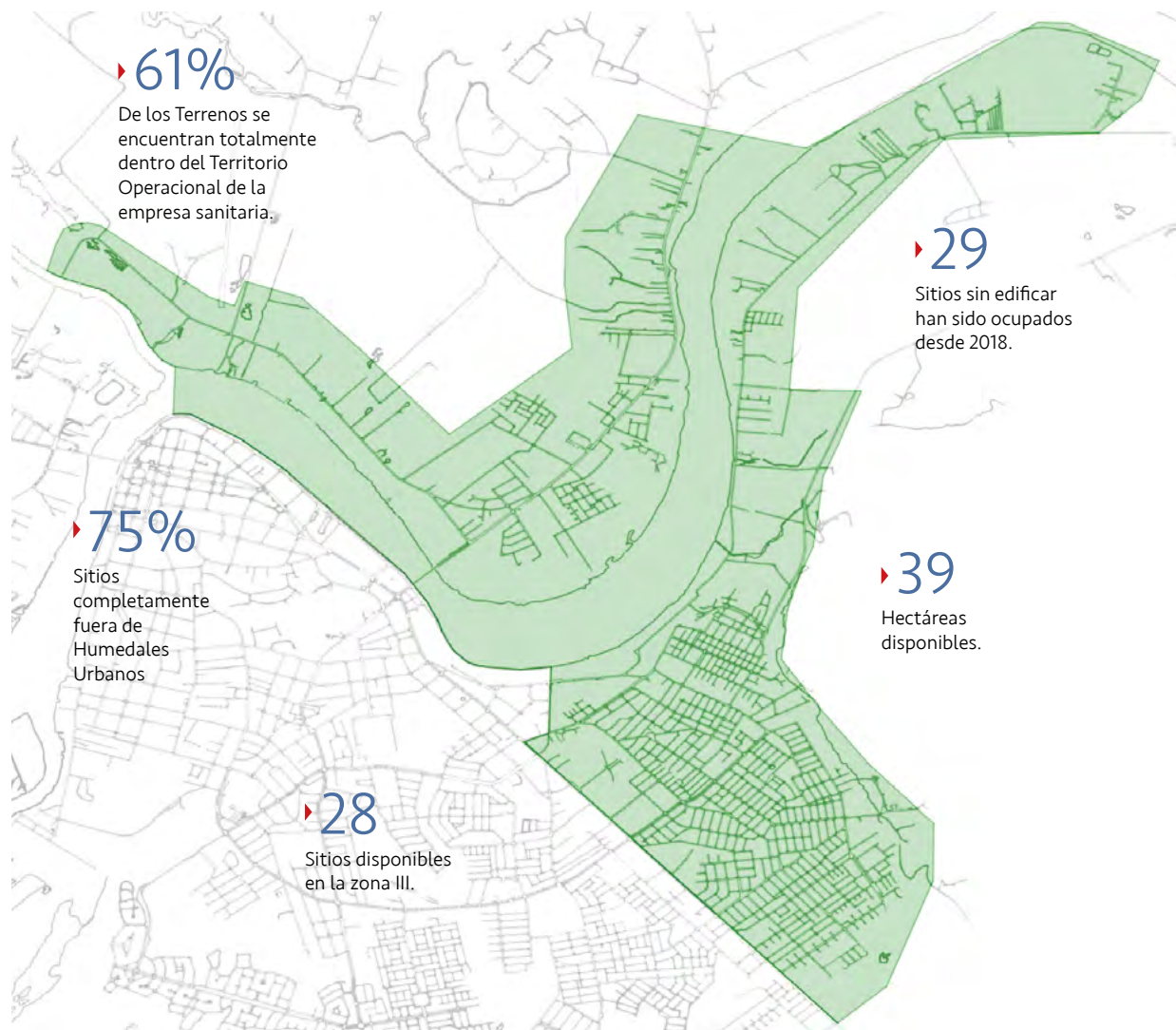
SAN MARTIN
400 390-499



ZONA III SECTOR NORORIENTE

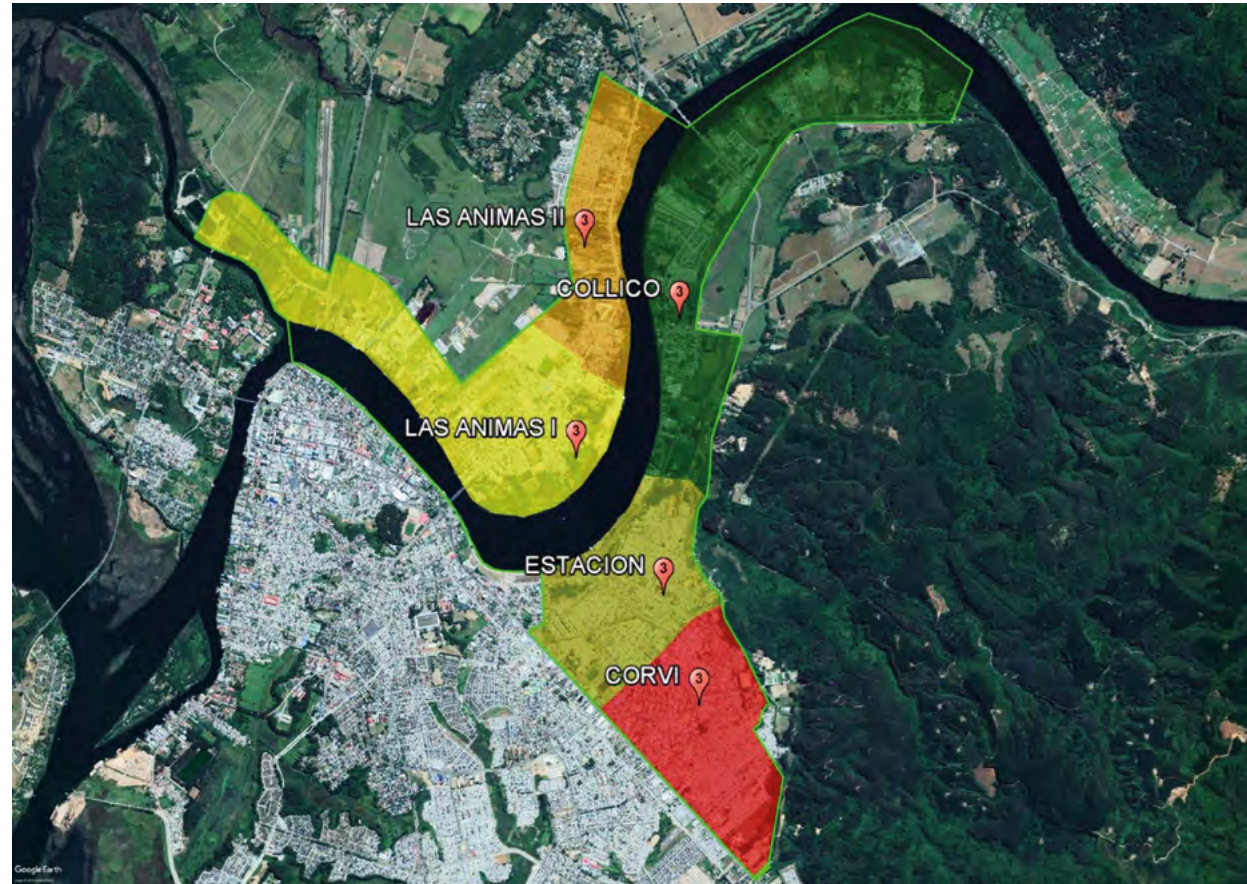
- Sector Corvi
- Estación Collico
- Las Ánimas I
- Las Ánimas II.

ANTECEDENTES



SECTORIZACIÓN ZONA III

La Zona III se subdivide en cinco sectores para facilitar la visualización de los sitios. Estos son Corvi, Estación, Collico, Las Ánimas I y Las Ánimas II, los cuales se muestran a continuación.



Subsectores de la Zona III Corvi, Estación, Collico, Las Ánimas I y Las Ánimas II. Fuente CChC.



Sector Corvi y Estación

El Sector Corvi posee 4 sitios disponibles, los que suman una superficie de 0,12 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$12.615.689 hasta los \$38.727.231.

El Sector Estación posee 8 sitios disponibles, los que suman una superficie de 4,9 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$13.200.000 hasta los \$175.800.000.



Vista aérea del sector Corvi y Estación. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
6	DONALD CANTER	ZU - 4	599	0953-007	CORVI	\$38.727.231
7 CORVI	MANUEL RODRIGUEZ 445 PETROHUÉ	ZU - 4	143	0961-024	CORVI	\$12.615.689
8 CORVI	PICARTE 2630 PETROHUE	ZU - 4	206	0921-006	CORVI	\$19.187.371
9 CORVI	PICARTE 2636	ZU - 4	246	0921-007	CORVI	\$33.436.558

Listado de sitios disponibles del sector Corvi. Fuente CChC

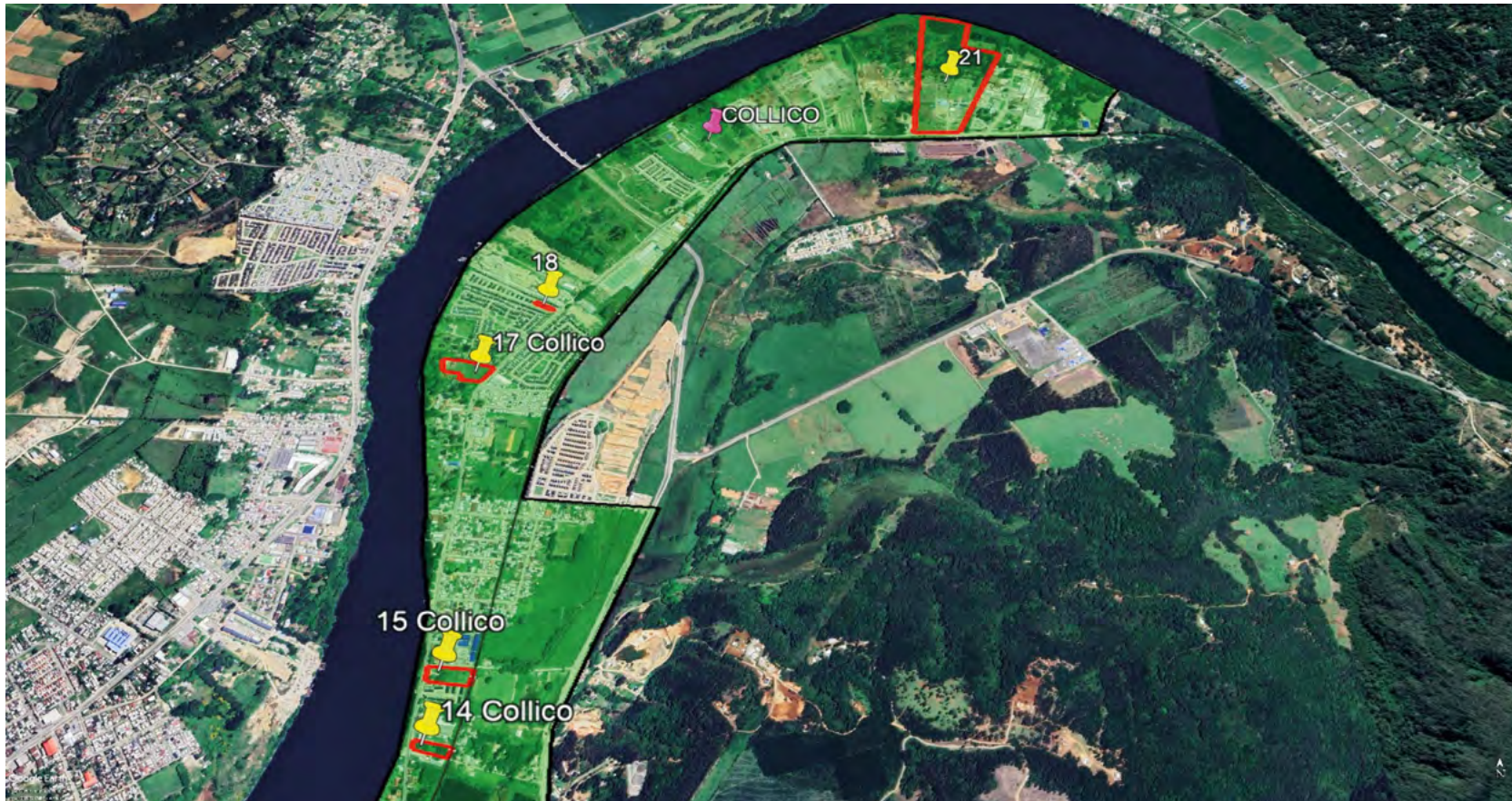
Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
7 ESTACIÓN	LYNCH S/N	ZU - 4	20231	0028-074	ESTACIÓN	\$175.831.893
10	AV ECUADOR 2886 LTA	ZU - 6 y ZR - 4b	13564	1101-001	ESTACIÓN	\$161.643.471
11	AV BALMACEDA LOTE B	ZU - 6 y ZU - 4	11707	1101-013	ESTACIÓN	\$64.850.106
12	BALMACEDA INTERIOR	ZU - 4 y ZU - 6	1077	1101-014	ESTACIÓN	\$129.120.534
14 ESTACIÓN	ARGENTINA 2391	ZU - 4	89	0732-003	ESTACIÓN	\$13.275.812
15 ESTACIÓN	AV RAMON PICARTE 2170 LT 1 G	ZU - 1	1226	0013-034	ESTACIÓN	\$43.832.184
16 ESTACIÓN	PICARTE 2080	ZU - 1	627	0012-018	ESTACIÓN	\$30.101.620
17 ESTACIÓN	PICARTE 2074	ZU - 1 y ZU - 4	555	0012-019	ESTACIÓN	\$30.010.975

Listado de sitios disponibles sector del Estación. Fuente CChC



Sector Collico

El Sector Collico posee 5 sitios disponibles, los que suman una superficie de 17,1 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va de los \$8.200.000 a los \$639.200.000.



Vista aérea del Sector Collico. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
14 COLLICO	BALMACEDA 3633	ZR - 3	3670	1106-005	COLLICO	\$51.984.746
15 COLLICO	BALMACEDA 4009 LOTE A 1 COLLICO	ZR - 3	7028	1106-016	COLLICO	\$121.298.871
17 COLLICO	BALMACEDA S/N	ZR - 3	10214	1163-004	COLLICO	\$305.847.871
18	BALMACEDA 6430	ZU - 5	814	1163-020	COLLICO	\$8.262.940
21	CHAMPULLO LT C	ZU - 6	149181	1165-004	COLLICO	\$639.264.706

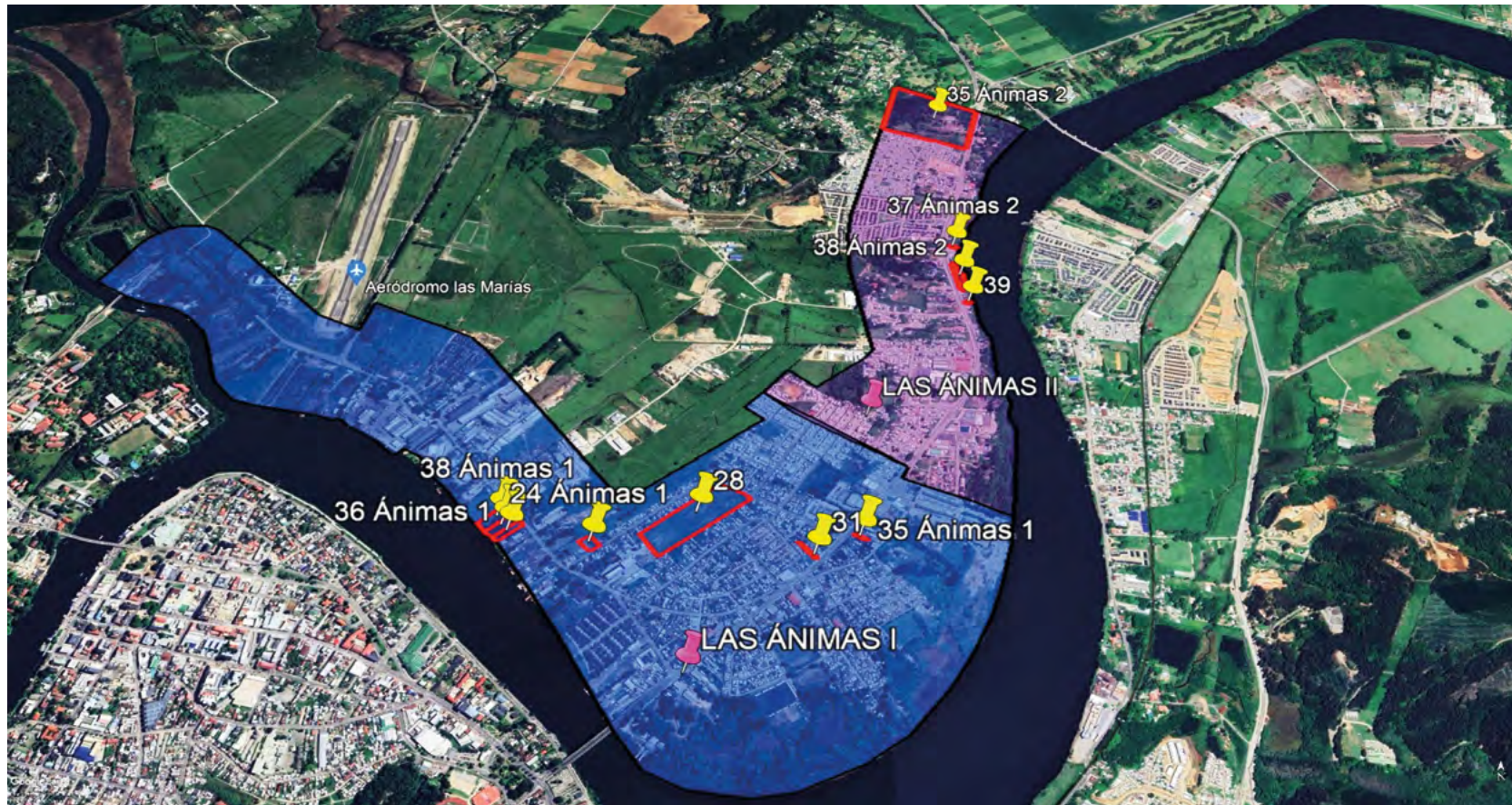
Listado de sitios disponibles sector Collico, Fuente CChC



Sector Las Ánimas I y Las Ánimas II

El Sector Las Ánimas I posee 7 sitios disponibles, los que suman una superficie de 5,9 hectáreas. El avalúo fiscal de estos terrenos va desde los \$27.100.000 hasta los \$515.200.000.

El Sector Las Ánimas II posee 4 sitios disponibles, los que suman una superficie 11,5 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$2.861.180 hasta los \$1.116.000.000.



Vista aérea del Sector Las Ánimas I y Las Ánimas II. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
24	ESPAÑA 600	ZU - 4	2450	1310-042	LAS ÁNIMAS 1	\$515.241.338
28	SEDEÑO 417 A	ZU - 4	43682	1316-081	LAS ÁNIMAS 1	\$363.981.401
31	PEDRO AGUIRRE CERDA 427	ZU - 4	538	1349-002	LAS ÁNIMAS 1	\$27.114.812
35 ÁNIMAS I	PEDRO AGUIRRE CERDA 530	ZU - 4	599	1391-010	LAS ÁNIMAS 1	\$50.158.477
36 ÁNIMAS I	AV ESPAÑA 707	ZU - 4	2607	1315-008	LAS ÁNIMAS 1	\$123.122.593
37 ÁNIMAS I	AV ESPAÑA 711	ZU - 4	4100	1315-019	LAS ÁNIMAS 1	\$146.088.806
38 ÁNIMAS I	AV ESPAÑA 711	ZU - 4	5508	1315-020	LAS ÁNIMAS 1	\$141.409.285

Listado de sitios disponibles del Sector Las Ánimas I. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
35 ÁNIMAS II	PEDRO AGUIRRE CERDA 2001	ZU - 4	110461	2574-003	LAS ÁNIMAS 2	\$1.116.478.938
37 ÁNIMAS II	PEDRO AGUIRRE CERDA LT B1	ZR - 3 Y ZU - 4	339	2567-006	LAS ÁNIMAS 2	\$2.861.180
38 ÁNIMAS II	PEDRO AGUIRRE CERDA S/N	ZR - 3	3890	2567-001	LAS ÁNIMAS 2	\$44.521.218
39	PEDRO AGUIRRE CERDA 1366	ZR - 3	301	2510-010	LAS ÁNIMAS 2	\$3.989.950

Listado de sitios disponibles del Sector Las Ánimas II. Fuente CChC





ZONA IV
SECTOR PONIENTE



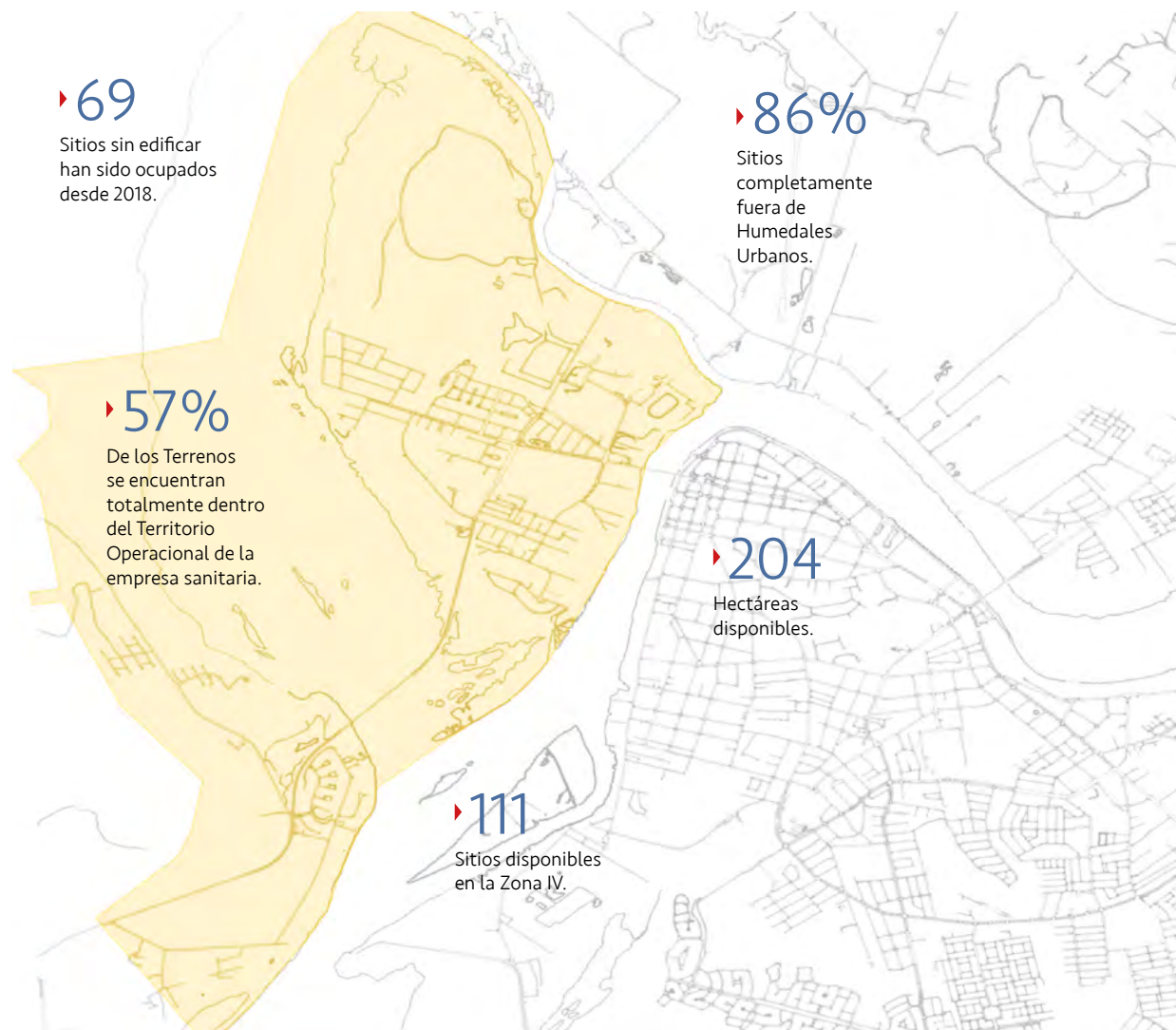
Vista aérea de la Zona IV. Fuente CChC



ZONA IV SECTOR PONIENTE

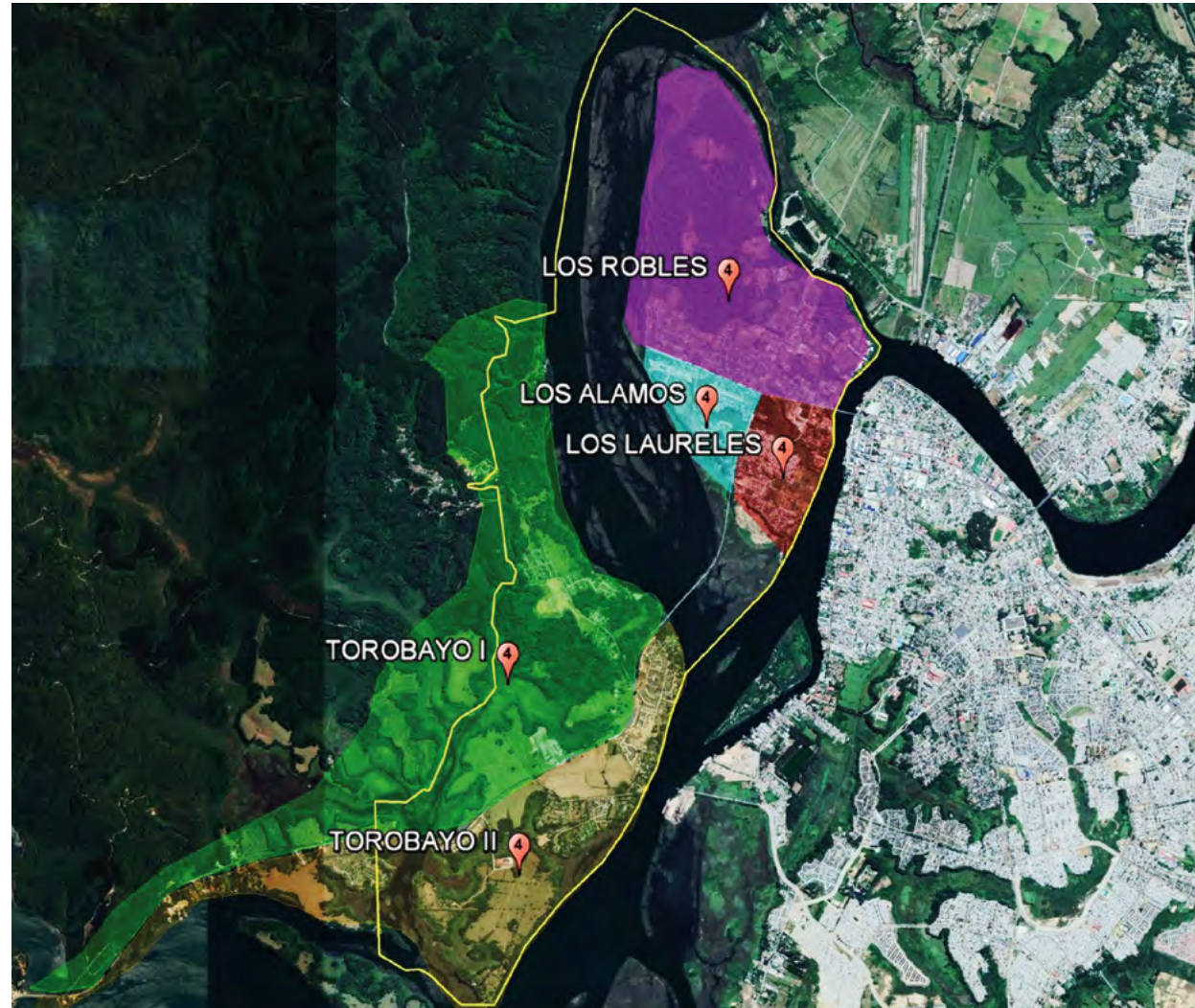
Los Robles
Los Álamos
Los Laureles
Torobayo I
Torobayo II

ANTECEDENTES



SECTORIZACIÓN ZONA IV

La Zona IV se subdivide en 5 sectores para facilitar la visualización de los sitios. Estos son Los Robles, Los Álamos, Los Laureles, Torobayo I y Torobayo II, los cuales se muestran a continuación.

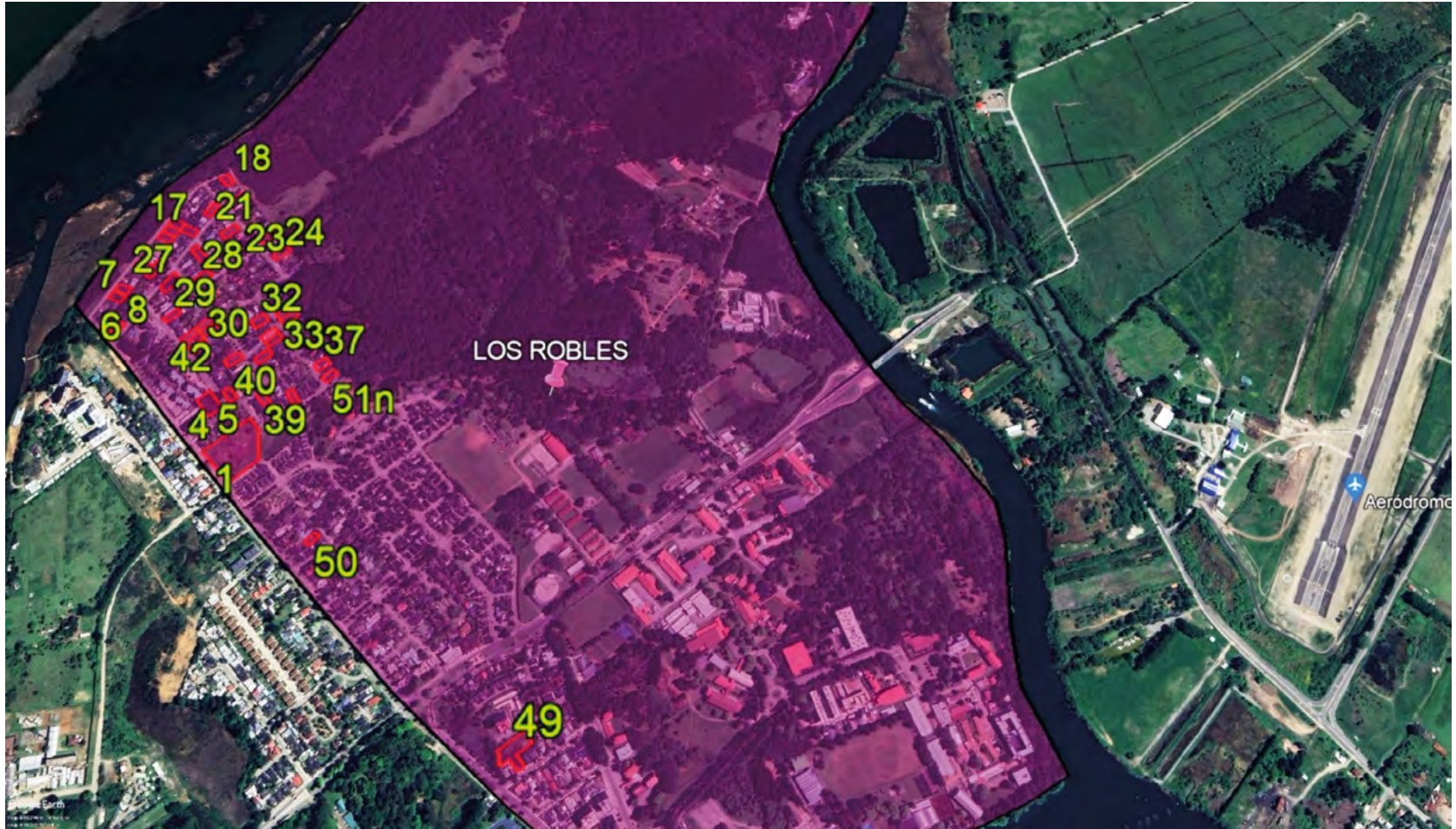


Subsectores de la Zona IV, Los Robles, Los Álamos, Los Laureles, Torobayo I, Torobayo II, fuente CChC.



Sector Los Robles

El Sector Los Robles posee 41 sitios disponibles, los que suman una superficie de 3,32 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$41.000.000 hasta los \$389.090.000.



Vista aérea del sector Los Robles. Fuente CChC.

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
1	AV LOS ROBLES 980 RIO CRUCES	ZR-1/ZE-1C	7822	02494-007	LOS ROBLES	\$151.259.711
4	PINTOR RICARDO ANWANDTER LTS 8 7 9	ZR-3	1315	02496-005	LOS ROBLES	\$157.383.396
5	LOTE 33	ZE-1C	450	02497-001	LOS ROBLES	\$50.370.119
6	AVDA LOS ROBLES 1220 RIO CRUCES	ZE-1C	785	02504-008	LOS ROBLES	\$52.015.856
6b	AVDA LOS ROBLES 1210 RIO CRUCES	ZE-1C	728	02504-007	LOS ROBLES	\$62.646.834
7	AVDA CAMINO DE LUNA 120	ZE-1C	663	02504-011	LOS ROBLES	\$72.086.038
8	AVDA CAMINO LA LUNA 130 RIO CRUCES	ZE-1C	637	02504-012	LOS ROBLES	\$72.086.038
9	AVDA CAMINO DE LUNA 160 RIO CRUCES	ZE-1C	722	02504-015	LOS ROBLES	\$72.086.038
10	PINTORA CLARA WEKMEISTER 1212 RIO CRUCES	ZE-1C	851	02504-017	LOS ROBLES	\$74.338.726
12	AVDA CAMINO LA LUNA 190 RIO CRUCES	ZE-1C	643	02503-009	LOS ROBLES	\$60.748.445
13	AVDA CAMINO DE LUNA 200 RIO CRUCES	ZE-1C	670	02503-010	LOS ROBLES	\$72.086.038
14	AVDA CAMINO DE LUNA 210 RIO CRUCES	ZE-1C	692	02503-011	LOS ROBLES	\$72.086.038
15	EL ARBORETO 1210 RIO CRUCES	ZE-1C	636	02503-001	LOS ROBLES	\$67.580.660
17	PINTOR JUAN M RUGENDAS 195 RIO CRUCES	ZE-1C	654	02503-004	LOS ROBLES	\$72.086.038
18	AVDA CAMINO DE LUNA 270 RIO CRUCES	ZE-1C/ZR-3	683	02505-019	LOS ROBLES	\$72.086.038
20	EL ARBORETO 1245 RIO CRUCES	ZE-1C	580	02505-015	LOS ROBLES	\$62.354.422
21	EL ARBORETO 1168 RIO CRUCES	ZE-1C	637	02502-003	LOS ROBLES	\$52.395.534
23	EL ARBORETO 1165 RIO CRUCES	ZE-1C	603	02505-007	LOS ROBLES	\$62.354.422
24	LOTE 139 RIO CRUCES	ZE-1C	522	02505-004	LOS ROBLES	\$62.354.422
26	PINTOR JUAN M RUGENDAS 180 RIO CRUCES	ZE-1C	760	02501-001	LOS ROBLES	\$59.496.054
27	P CLARA WERKMEISTER 1190 RIO CRUCES	ZE-1C	998	02497-019	LOS ROBLES	\$ 67.670.768
28	P CLARA WERKMEISTER 1195 RIO CRUCES	ZE-1C	762	02501-003	LOS ROBLES	70.013.564
29	LOTE 47	ZE-1C	478	02497-015	LOS ROBLES	\$50.046.226
30	LOTE 59	ZE-1C	500	02497-027	LOS ROBLES	\$50.460.226
31	LOTE 60	ZE-1C	500	02497-028	LOS ROBLES	\$50.460.226
32	LOTE 81	ZE-1C	563	02498-012	LOS ROBLES	\$49.018.506
33	PINTOR ROBERTO ECHEÑIQUE 1067	ZE-1C	482	02499-004	LOS ROBLES	\$48.658.075
34	PINTOR ROBERTO ECHEÑIQUE RIO CRUCES	ZE-1C	483	02499-005	LOS ROBLES	\$41.005.201
35	PINTOR ROBERTO ECHEÑIQUE 1060	ZE-1C	483	02498-014	LOS ROBLES	\$41.308.943
36	PINTOR ROBERTO ECHEÑIQUE 1050	ZE-1C	483	02498-015	LOS ROBLES	\$49.018.506
37	PINTOR ROBERTO ECHEÑIQUE 1025 RIO CRUCES	ZE-1C	458	02499-013	LOS ROBLES	\$48.658.075
39	P RICARDO ANWANTER 158 RIO CRUCES	ZE-1C	412	02495-010	LOS ROBLES	\$45.233.898
40	LOTE 65	ZE-1C	523	02497-033	LOS ROBLES	\$49.018.506
42	LOTE 43	ZE-1C	514	02497-011	LOS ROBLES	\$50.460.226
43	LOTE 42	ZE-1C	515	02497-010	LOS ROBLES	\$50.460.226
44	LOTE 41	ZE-1C	515	02497-009	LOS ROBLES	\$50.460.226
45	P CLARA WERKMEISTER 1055 RIO CRUCES	ZE-1C	484	02498-003	LOS ROBLES	\$49.018.506
46	LOTE 28	ZE-1C	484	02495-004	LOS ROBLES	\$45.233.989
49	LOS ALERCES	ZR-3	1815	01205-009	LOS ROBLES	\$389.095.780
50	01293-005	ZR-3	329	01293-005	LOS ROBLES	\$77.067.686
51n	LOTE 90	ZE-1C	407	02499-015	LOS ROBLES	\$48.658.075

Listado de sitios disponibles del Sector Los Robles. Fuente CChC

Sector Los Álamos y Los Laureles

El Sector Los Álamos posee 13 sitios disponibles, los que suman una superficie de 18,11 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$6.400.000 hasta los \$16.900.000.000.

El Sector Los Laureles posee 14 sitios disponibles, los que suman una superficie de 6,11 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$31.500.000 hasta los \$667.200.000.



Vista aérea del Sector Los Álamos y Los Laureles, Fuente CChC.

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
62	LOS CASTAÑOS LT C	ZR-3	4033	01261-061	LOS LAURELES	\$500.485.857
62b	LOS CASTAÑOS 031 LT C 2	ZR-3	3655	01261-079	LOS LAURELES	\$486.596.776
62c	LOS CASTAÑOS	ZR-3	2280	01261-060	LOS LAURELES	\$181.036.989
63	LOS CASTAÑOS	ZR-2	5655	01261-001	LOS LAURELES	\$259.733.263
64	LOS LAURELES 270	ZU-4/ZR-2	9010	01261-004	LOS LAURELES	\$92.167.427
65	LOS PELUES	ZU-7	11120	01261-049	LOS LAURELES	\$407.720.695
66	LOS PELUES	ZU-7 / ZR-3	15266	01261-046	LOS LAURELES	\$667.259.504
67	LOS PELUES 115	ZU-7/ ZR-3	2489	01281-005	LOS LAURELES	\$74.436.976
69	LOS PELUES	ZU-7	2831	01281-004	LOS LAURELES	\$115.803.850
71	JUSTUS SCHULER 168	ZU-1a	369	01291-031	LOS LAURELES	\$44.433.067
77	TEJA SUR CALLE 4	ZU-1a	538	01301-007	LOS LAURELES	\$59.137.535
80	Sin información	ZU-1a	538	01301-013	LOS LAURELES	-
81	JUSTUS SCHULER 108	ZU-1a/ZR-3	2981	01291-001	LOS LAURELES	\$251.254.609
82n	LOS LAURELES	ZU-1a	371	01235-010	LOS LAURELES	\$31.519.346

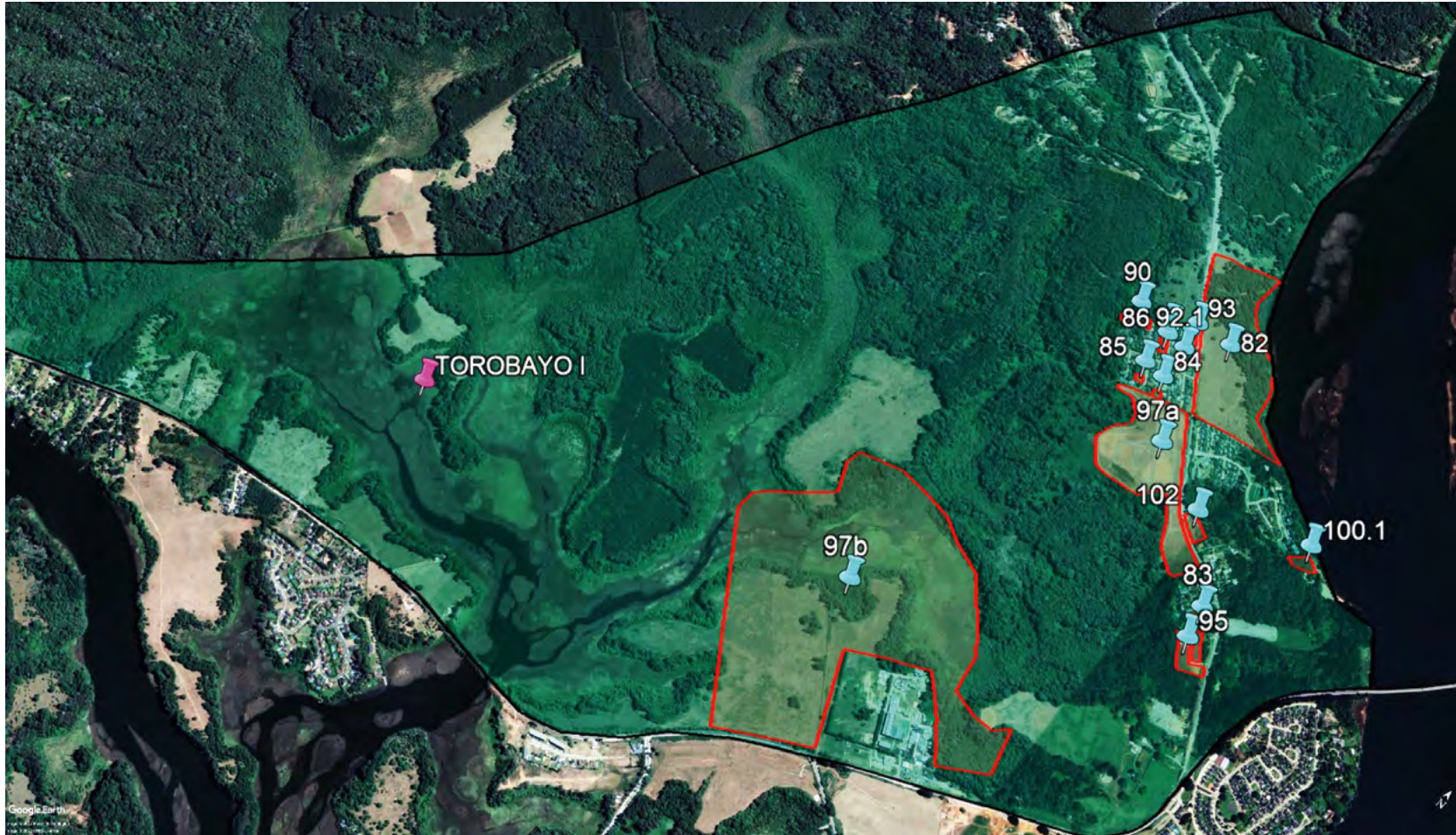
Listado de sitios disponibles del Sector Los Laureles. Fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
51d	LOS PELUES 170 LT 3 - A ISLA TEJA	ZR-3	14178	01290-016	LOS ALAMOS	\$1.231.846.436
51e	LOS MAÑOS 753 LT 37 PARQUE LOS TINEOS	ZR-3	3130	01290-015	LOS ALAMOS	\$129.749.775
52	LOS PELUES 580 LT B	ZU-4	4085	01210-003	LOS ALAMOS	\$111.338.991
52b	LOS PELUES 690 LT D	ZU-4/ZU-4a/ZR-2a	10890	01210-013	LOS ALAMOS	\$270.993.889
53	LOS ALAMOS LOTE 23 LOTE LICARAYEN	ZR-3	9353	01296-008	LOS ALAMOS	\$444.895.253
56	LOS PELUES LT A	ZU-4 / ZE-1C	98844	01211-001	LOS ALAMOS	\$16.909.432.748
57	LOS PELUES 507 LT E	ZU-4	17851	01211-004	LOS ALAMOS	\$406.466.635
58	LOS PELUES 520 LT C	ZU-4	931	01210-004	LOS ALAMOS	\$30.789.594
59	ACARIO COTAPOS 745 LT E 3	ZU-4a	3093	02485-025	LOS ALAMOS	\$383.613.032
60	LOS PELUES 800 LT A	ZU-4A / ZE-1C	8503	01210-006	LOS ALAMOS	\$215.122.741
60b	LOS PELUES 710 LT E	ZU-4 / ZU-4a/ ZE-1C	992	01210-014	LOS ALAMOS	\$6.452.876
60c	LOS PELUES 750 LT B	ZU-4A / ZE-1C	8697	01210-015	LOS ALAMOS	\$168.893.265
61n	ACARIO COTAPOS	ZU-3/ ZU-4A	651	02486-017	LOS ALAMOS	\$73.063.909

Listado de sitios disponibles sector Los Álamos, fuente CChC

Sector Torobayo I

El Sector Torobayo I posee 13 sitios disponibles, los que suman una superficie de 18,11 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$16.500.000 hasta los \$500.100.000.



Vista aérea del Sector Torobayo I. Fuente CChC.

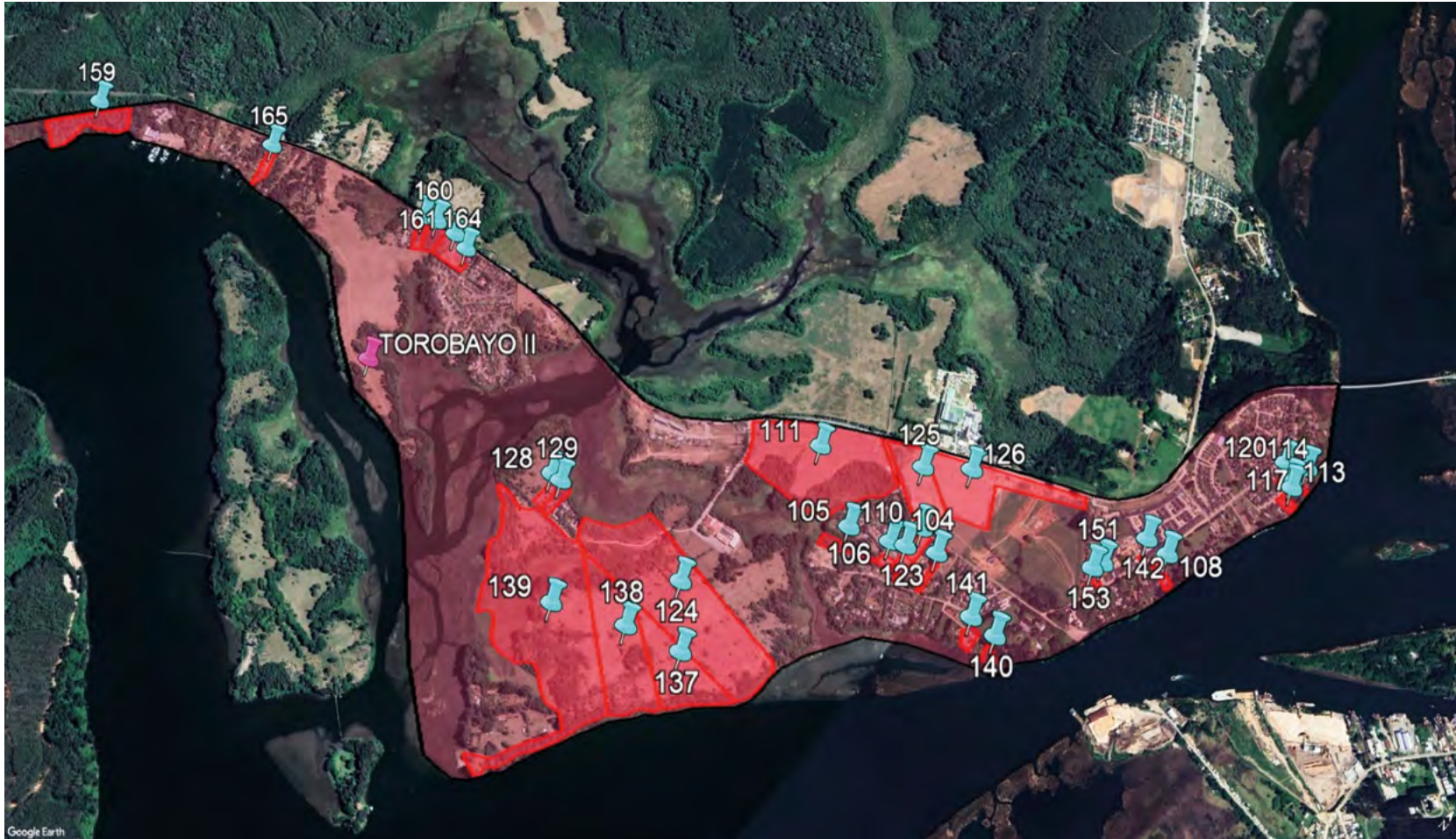
Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
82	LOTE F	ZE-6/ZR-3/ZE-3A	160200	2453-057	TOROBAYO I	\$16.511.267
83	SAN CARLOS DE CURINANCO LT 2	ZE-1C	2000	3200-002	TOROBAYO I	\$120.614.685
84	LOTE A ST 29 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	800	3200-037	TOROBAYO I	\$24.684.543
85	LOTE A ST 54 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	600	3200-062	TOROBAYO I	\$ 27.774.513
86	LOTE A ST 36 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	700	3200-044	TOROBAYO I	\$27.114.263
87	LOTE A ST 37 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	730	3200-045	TOROBAYO I	\$46.833.727
90	LOTE A ST 61 LOTE O LOS NOTROS	ZR-3/ZE-1C	3100	3200-085	TOROBAYO I	\$148.388.967
92.1	LOTE A ST 14 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	730	3200-022	TOROBAYO I	\$35.653.495
93	LOTE A ST 8 LOTE O LOS NOTROS	ZE-1C	1075	3200-016	TOROBAYO I	\$46.525.611
95	RUTA T 340 285 LAS LOMAS DE TOROBAYO	ZE-1C	8355	3200-090	TOROBAYO I	\$500.160.478
97	RUTA T- 350 3050 LT 2 A 3 TORO BAYO	ZE-2/ZR-3/ZE-1E/ZR-2	682200	3200-133	TOROBAYO I	\$39.001.921
100.1	PLEAMAR 1320 (LT 109 -B)	ZR-3	3500	3221-242	TOROBAYO I	\$ 323.116.912
102	ALTO TOROBAYO T 340 CAM A CURINANCO	ZE-2	4370	3201-009	TOROBAYO I	\$121.613.467

Listado de sitios disponibles Sector Torobayo I, Fuente CChC.



Sector Torobayo II

El Sector Torobayo II posee 30 sitios disponibles, los que suman una superficie de 90 hectáreas. El avalúo fiscal de los terrenos va desde los \$23.100.000 hasta los \$261.300.000.




Vista aérea, sector Torobayo II, fuente CChC

Nº DE FICHA	DIRECCIÓN	ZONIFICACIÓN PRCV	SUPERFICIE M ²	ROL	SECTOR	AVALÚO FISCAL
104	CALLE 8335	ZE-1C	3000	3202-052	TOROBAYO II	-
105	TOROBAYO CALLE 8	ZR-3/ZR-2/ZE-1C	5500	3202-008	TOROBAYO II	\$ 210.240.228
106	LOTE M TOROBAYO	ZE-1C	2030	3202-011	TOROBAYO II	\$ 70.681.358
108	AV TORO BAYO 2625	ZE-2/ZR-3	3000	3202-031	TOROBAYO II	\$ 72.309.119
110	TORO BAYO ST 1	ZE-1C	5000	3202-046	TOROBAYO II	\$ 136.131.251
111	RUTA T-350 3001	ZE-1C/ZR-3/ZR-2	146000	3202-048	TOROBAYO II	\$ 30.468.189
113	SAN SEBASTIAN 160	ZE-2/ZR-3	1300	3202-121	TOROBAYO II	\$ 84.554.759
114	SAN SEBASTIAN 159	ZE-2/ZR-3	1400	3202-055	TOROBAYO II	\$ 83.945.003
117	SAN SEBASTIAN 156	ZE-2/ZR-3	1400	3202-058	TOROBAYO II	\$ 98.990.426
120	SAN SEBASTIAN 154	ZE-2	850	3202-075	TOROBAYO II	\$ 57.972.636
123	AVDA. TORO BAYO SITIO 2	ZE-1C/ZE-2A	4400	3202-200	TOROBAYO II	\$ 135.504.520
124	TORO BAYO LT U	ZE-1C/ZE-2/ZR-2/ZR-3	180000	2435-015	TOROBAYO II	\$ 103.946.222
125	PARCELA LOS SILOS DEL B LT 4 C	ZE-1C	36000	2435-040	TOROBAYO II	\$ 44.234.479
126	PARCELA LOS SILOS DEL B LT 4 B	ZE-1C/ZE-1B	65100	2435-039	TOROBAYO II	\$ 72.563.972
128	TORO BAYO LOTE B 2 A	ZE-1C/ZR-3	5000	3202-138	TOROBAYO II	\$ 31.835.572
129	TORO BAYO LOTE B 2 B	ZE-1C/ZR-3	5000	3202-139	TOROBAYO II	\$ 32.054.912
137	FUNDO TOROBAYO	ZE-1C/ZE-2/ZR-3	50000	2435-037	TOROBAYO II	\$ 23.189.713
138	TOROBAYO LT DOS-DOS FDO TOROBAYO	ZE-1C/ZE-2/ZR-2/ZR-3	80000	3202-176	TOROBAYO II	\$ 27.681.961
139	TOROBAYO LT DOS-TRES FDO TOROBAYO	ZE-1C/ZE-2/ZR-2/ZR-3	240000	3202-177	TOROBAYO II	\$ 62.677.833
140	HELENA DESSELKOEN RESERVA	ZR-3/ZE-2A	2000	3202-30	TOROBAYO II	\$ 48.445.724
141	HELENA DISSELKOEN 460 TORO BAYO	ZE-2A/ZR-3	3500	3202-169	TOROBAYO II	\$ 76.774.579
142	AV. TOROBAYO 2750 LT 1	ZE-1C	400	3202-183	TOROBAYO II	-
151	AV. TOROBAYO 2910 LT 10	ZE-1C	580	3202-192	TOROBAYO II	\$ 33.945.381
153	AV. TOROBAYO 2940 LT 12	ZE-1B	520	3202-194	TOROBAYO II	\$ 33.236.843
159	RUTA T- 350 5271 SECTOR ESTANCILLA	ZR-5/ZR-3	25000	3203-004	TOROBAYO II	\$ 261.382.174
160	FUNDO COIPUCO LT 4 A ESTANCILLA	ZR-5	7500	3203-012	TOROBAYO II	\$ 43.561.327
161	SECTOR ESTANCILLA LT 5 A N 4745	ZR-5	12800	3203-016	TOROBAYO II	\$ 97.286.964
162	FUNDO COIPUCO LT 4 B ESTANCILLA	ZR-5	5600	3203-024	TOROBAYO II	\$ 49.768.816
164	RUTA T-350 SITIO 3 4215	ZR-5	900	3203-036	TOROBAYO II	\$ 41.927.008
165	RUTA T-350 4735	ZR-5/ZR-3	6500	3203-038	TOROBAYO II	\$ 156.831.523

Listado de sitios disponibles sector Torobayo II, fuente CChC

ANÁLISIS

DISTRIBUCIÓN
DE SITIOS POR
ZONIFICACIÓN DEL
PLAN REGULADOR
COMUNAL



En esta sección se visualizan los sitios disponibles de las cuatro zonas: Centro, Sur, Nororiente y Poniente, respecto a la zonificación del Plan Regulador Comunal, con el fin de conocer los usos de suelo permitidos de cada uno de ellos.

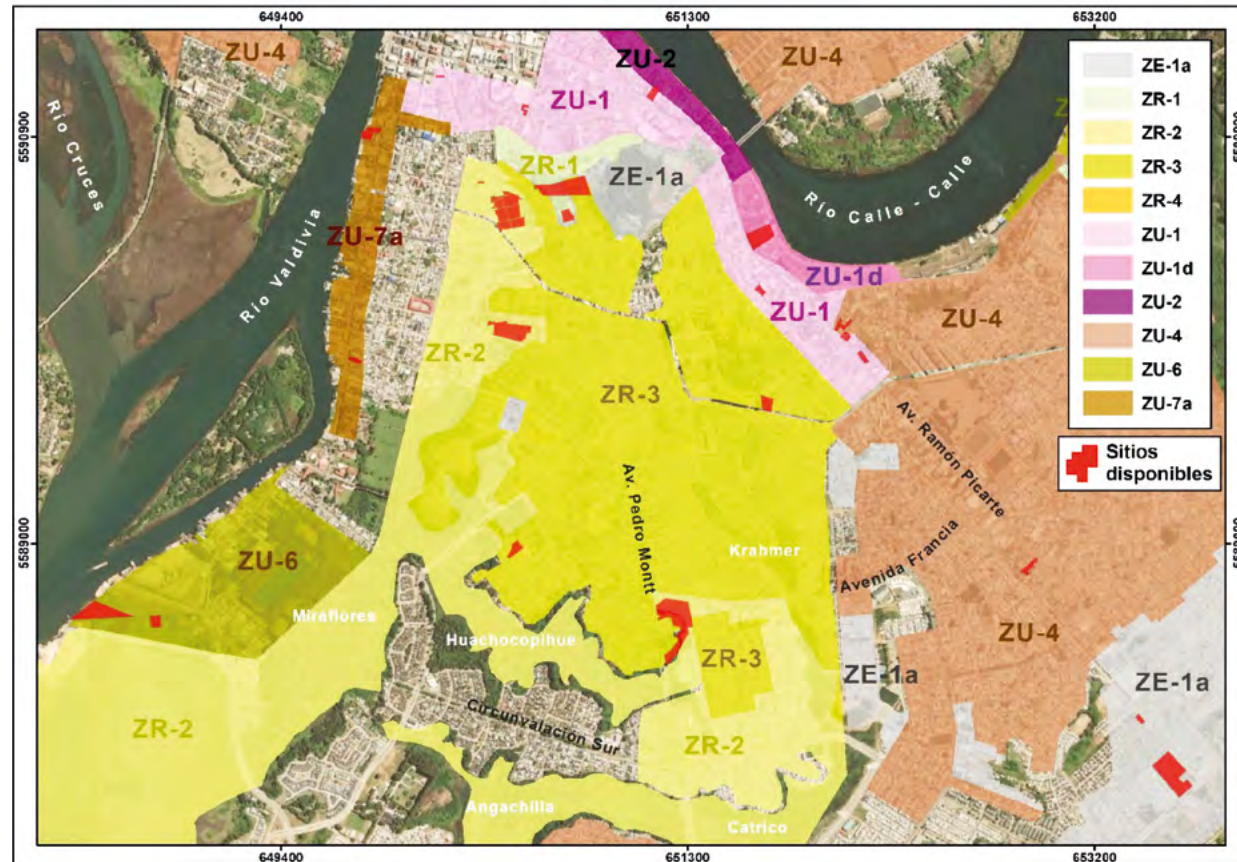


Vista aérea de los sitios disponibles en Valdivia y el área que incluye el actual PRC Elaboración propia basada en información de IDE Minvu

Vista aérea de los sitios disponibles en Valdivia y el área que incluye el actual PRC Elaboración propia basada en información de IDE Minvu.

Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona I

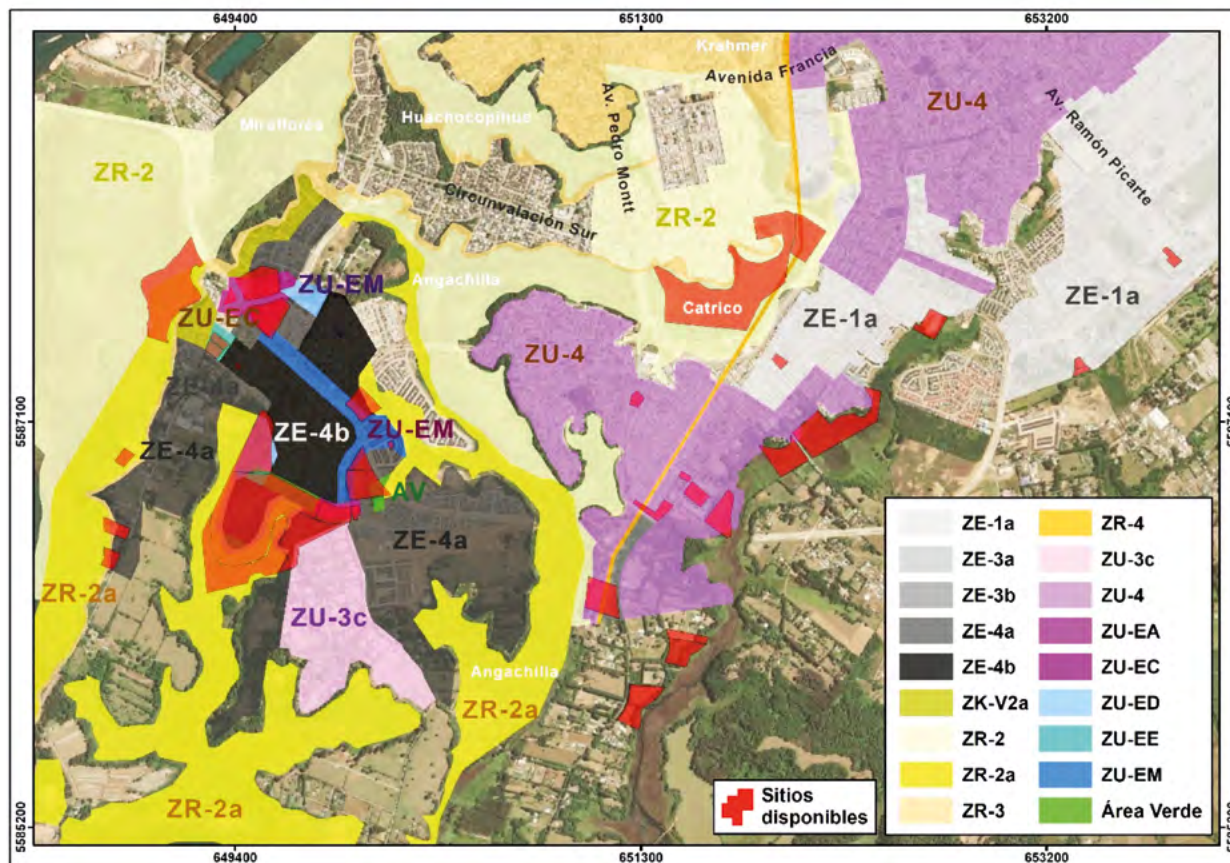
El 34 por ciento de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona I están situados en zona ZR-2, de riesgo de inundación. En esta zonificación el uso de suelo permite equipamiento del tipo Áreas Verdes, de escalas interurbanas y comunal. Mientras que el 14 por ciento de los sitios están emplazados en zona ZU-1. Estos terrenos permiten uso de vivienda; equipamiento de todo tipo y escalas interurbana y comunal, con excepción del tipo seguridad de escala interurbana; talleres inofensivos y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona II

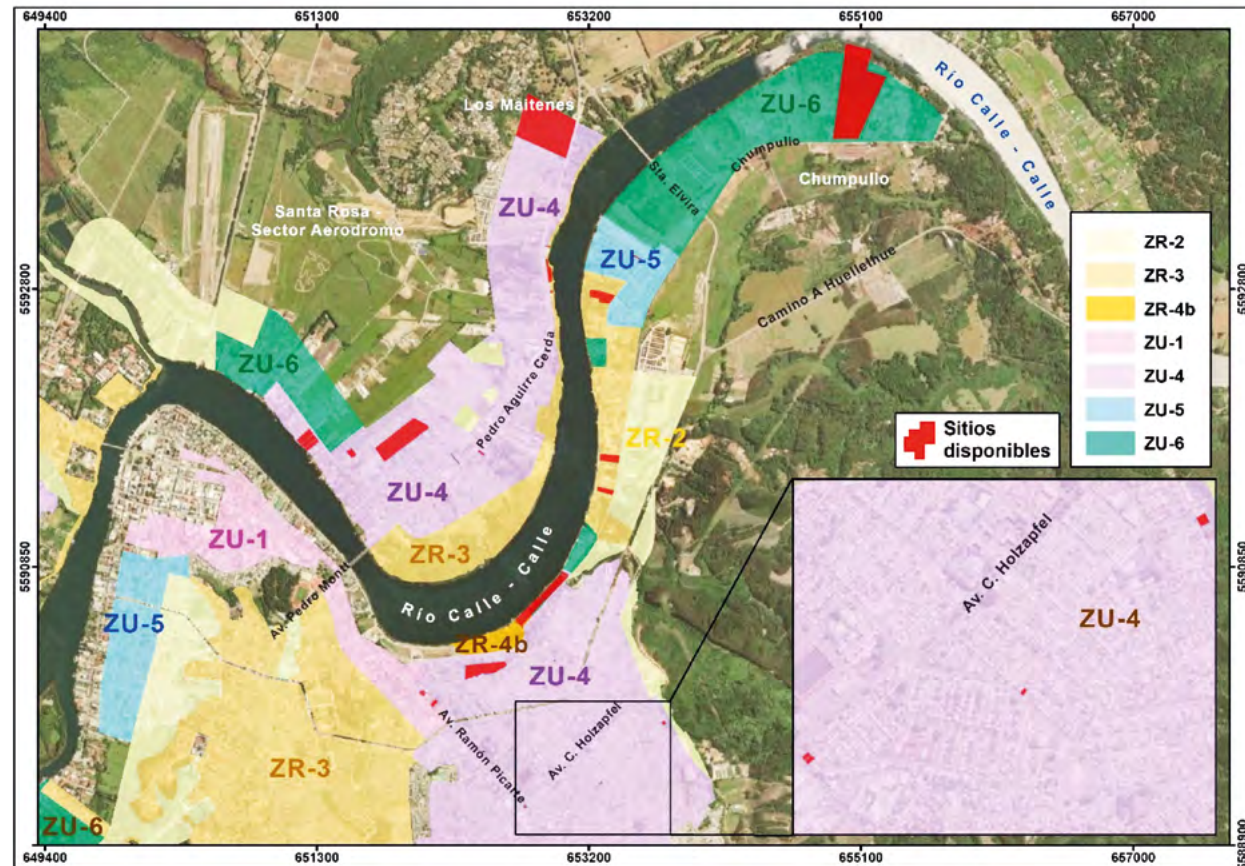
El 13 por ciento de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona II están situados en zona ZU-4, cuyos usos de suelo están permitidos para vivienda, equipamiento de todo tipo y escala, industria, almacenamiento y talleres inofensivos. Además, para actividades complementarias a la vialidad y al deporte. Otro 13 por ciento se encuentra en zona ZE-1a, que también permite vivienda, equipamiento de todo tipo y escala, industria, almacenamiento y talleres inofensivos y actividades complementarias a la vialidad y al transporte.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona III

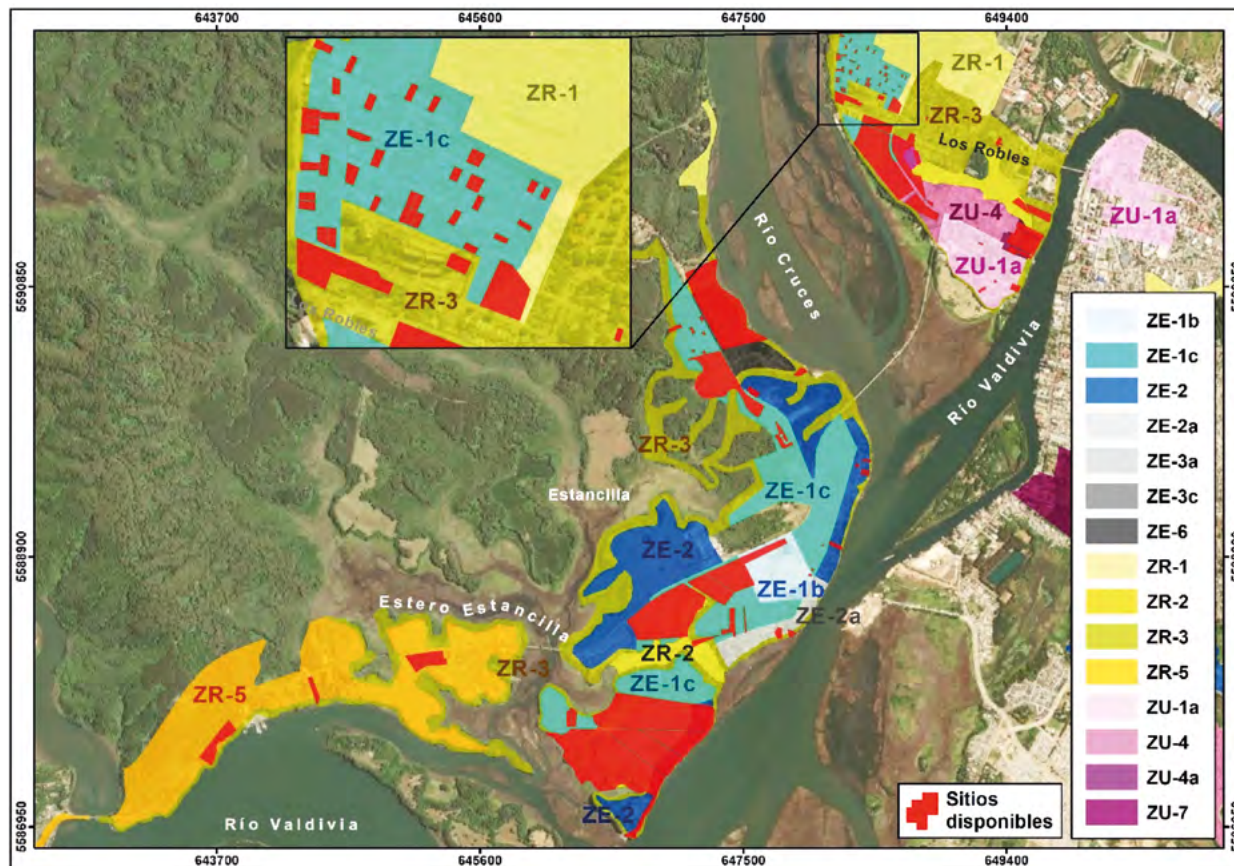
El 50 por ciento de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona III están situados en zona ZU-4, cuyos usos de suelo están permitidos para vivienda, equipamiento de todo tipo y escala, industria, almacenamiento y talleres inofensivos. Además, para actividades complementarias a la vialidad y al deporte. En tanto que un 11 por ciento comparten las zonas ZU-4 y ZR-3, esta última es de protección de cauces y laderas de ríos, esteros, canales y quebradas. El uso permitido para este tipo de suelo incluye equipamiento del tipo áreas verdes, de cualquier escala, con excepción de juegos infantiles.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu



Distribución de sitios disponibles por zonificación PRC Zona IV

El 44 por ciento de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona IV están situados en zona ZE-1C, 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. Mientras que un 10 por ciento de los sitios están emplazados en la zona ZR-3 de protección de cauces y laderas de ríos, esteros, canales y quebradas. El uso permitido para este tipo de suelo incluye equipamiento del tipo áreas verdes, de cualquier escala, con excepción de juegos infantiles.

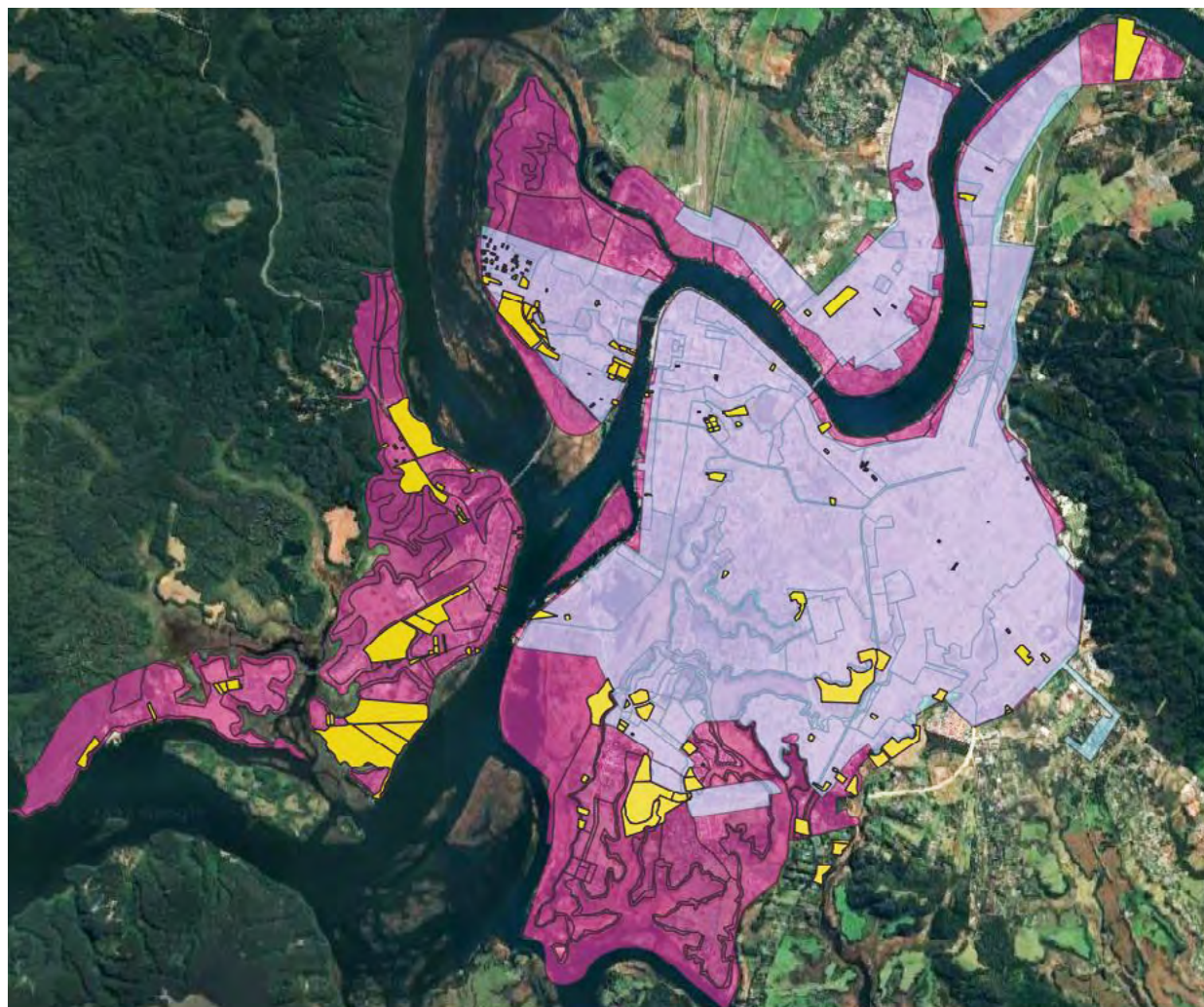


Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

DISTRIBUCIÓN DE
SITIOS DISPONIBLES
VERSUS
FACTIBILIDAD
SANITARIA



En esta sección se visualizan los sitios disponibles de las cuatro zonas: Centro, Sur, Nororiente y Poniente, respecto al territorio operacional, con el fin de conocer cuáles están dentro, parcial y fuera de este territorio. Con esta información se podrá determinar cuáles poseen factibilidad sanitaria y cuáles no.

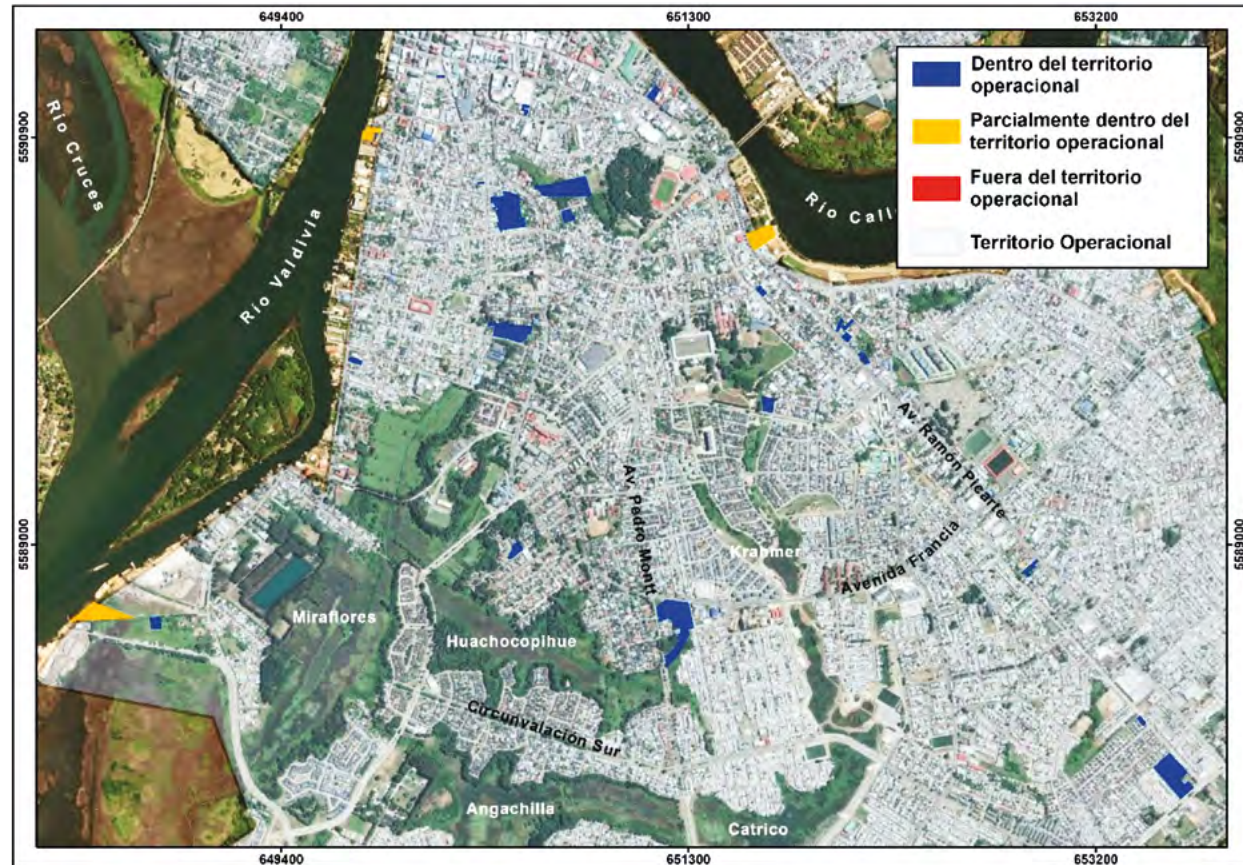


Vista aérea de los sitios disponibles en Valdivia versus el área de cobertura sanitaria y el área que incluye el actual PRC.
Elaboración propia basada en información de IDE Minvu y Sistema de información territorial SISS.

Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona I

Del total de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona I, un 90 por ciento se sitúa dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria y un 10 por ciento parcialmente dentro del territorio operacional.

Por otra parte, respecto a toda la superficie que está disponible, un 86 por ciento se encuentra dentro del territorio operacional, es decir, tiene factibilidad sanitaria. Mientras que un 14 por ciento está parcialmente dentro del territorio operacional.

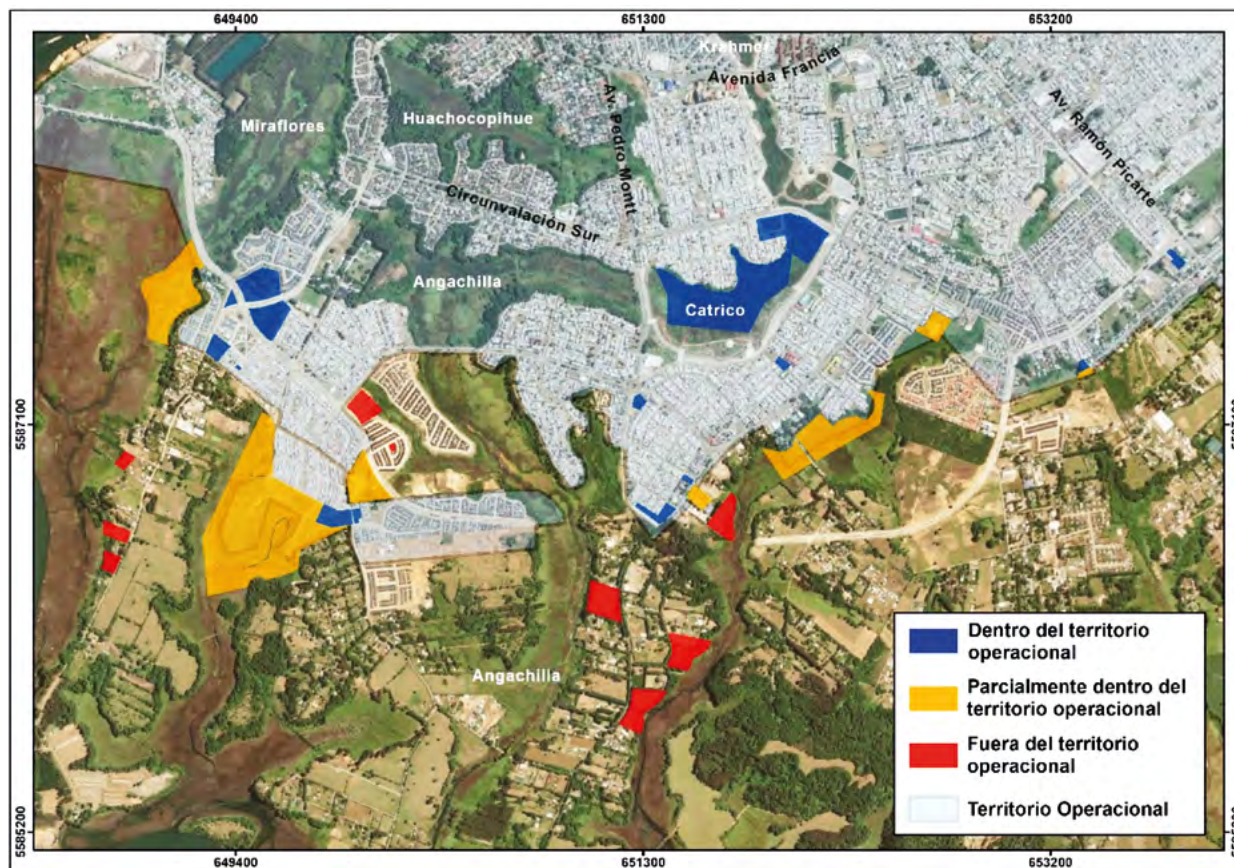


Fuente: Elaboración propia basada en información de Sistema información territorial SISS

Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona II

Del total de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona II, un 42 por ciento se emplaza dentro del territorio operacional, es decir, posee factibilidad sanitaria. Un 32 por ciento está parcialmente dentro del territorio operacional y un 26 por ciento está fuera del territorio operacional, por ende, no posee factibilidad sanitaria.

Por otra parte, con respecto a la superficie que está disponible, un 57 por ciento se encuentra parcialmente dentro del territorio operacional, un 28 por ciento está dentro del territorio operacional y un 15 por ciento está fuera del territorio operacional.

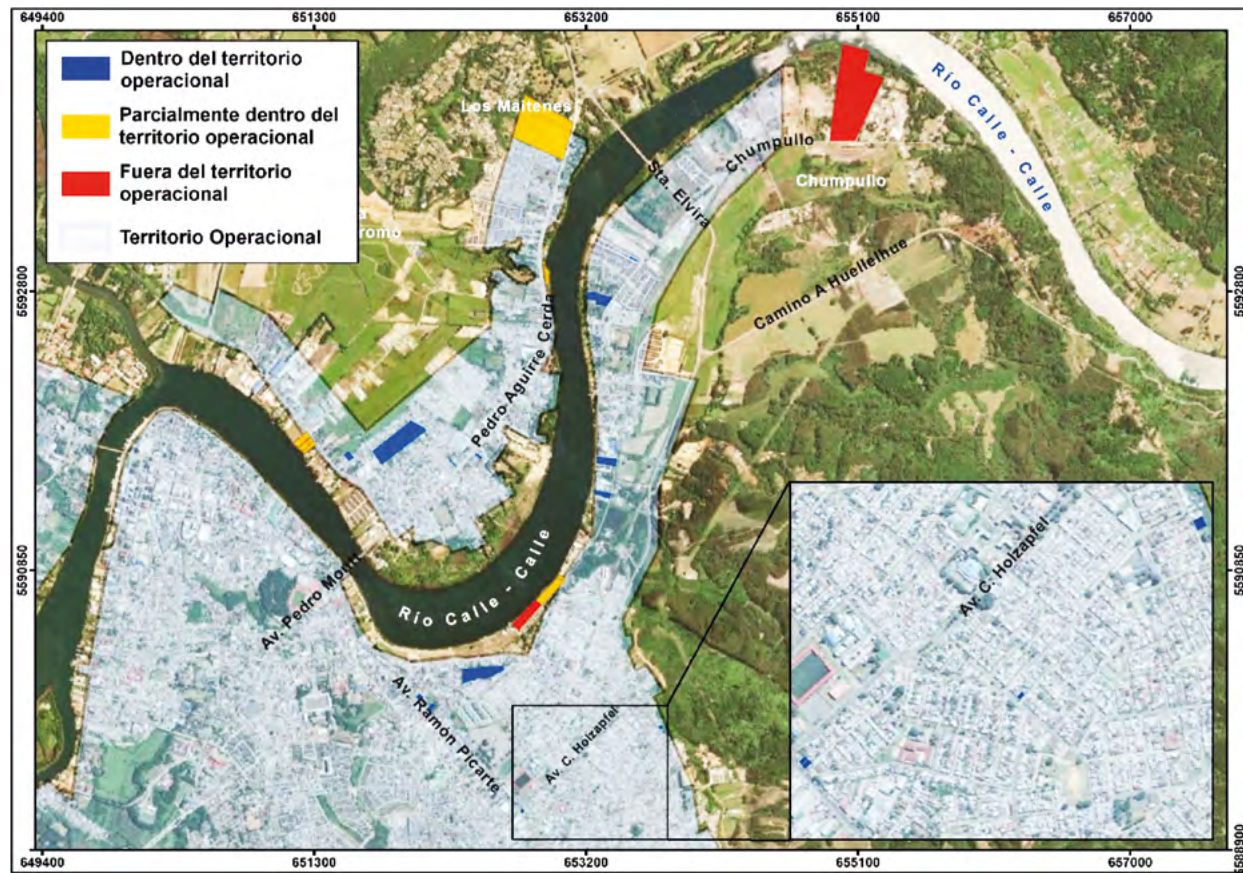


Fuente: Elaboración propia basada en información de Sistema información territorial SISS

Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona III

Del total de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona III, un 61 por ciento se ubica dentro del territorio operacional, es decir, posee factibilidad sanitaria. Un 32 por ciento está parcialmente dentro del territorio operacional y un 7 por ciento está fuera del territorio operacional, por ende, no tiene factibilidad sanitaria.

Por otra parte, con respecto a la superficie que está disponible, un 41 por ciento de se encuentra fuera del territorio operacional, un 24 por ciento está dentro del territorio operacional y un 35 por ciento parcialmente dentro del territorio operacional.

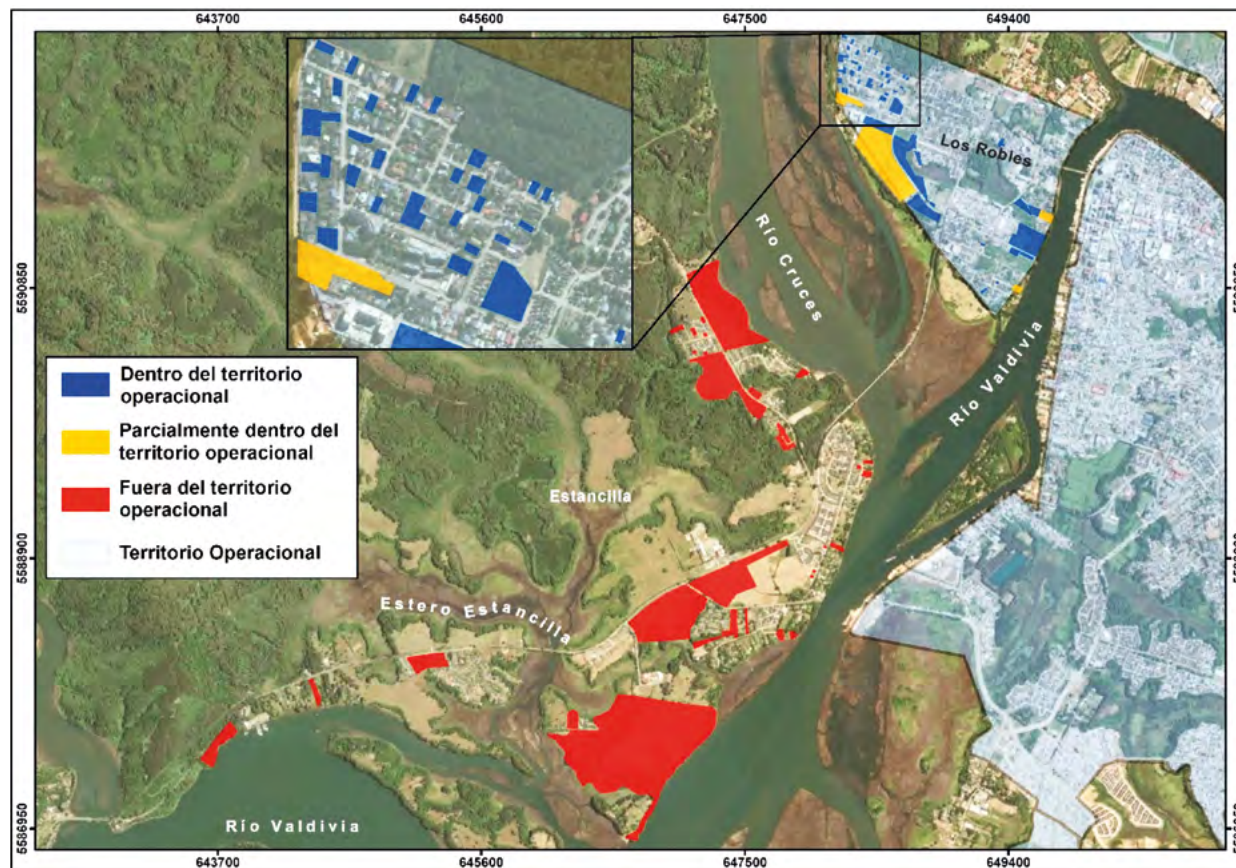


Fuente: Elaboración propia basada en información de Sistema información territorial SISS

Distribución de sitios disponibles versus factibilidad sanitaria Zona IV

Del total de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona IV, un 58 por ciento se emplaza dentro del territorio operacional de la sanitaria, es decir, tiene factibilidad sanitaria; mientras que un 3 por ciento se encuentra parcialmente dentro del territorio operacional. Sin embargo, un 39 por ciento de los sitios se encuentra fuera del territorio operacional, por ende, no cuenta con factibilidad sanitaria.

Por otra parte, con respecto a la superficie que está disponible, el 81 por ciento se encuentra fuera del territorio operacional y solo un 11 por ciento está dentro del territorio operacional que posee factibilidad sanitaria.



Fuente: Elaboración propia basada en información de Sistema información territorial SISS

CALIDAD DE SUELO
VERSUS SITIOS
DISPONIBLES



En esta sección se visualizan los sitios disponibles de las cuatro zonas: Centro, Sur, Nororiente y Poniente, respecto a la zonificación del Plan Regulador Comunal, con el fin de conocer qué aptitud de suelo tiene cada sitio según la aptitud para la construcción definida por el SERNAGEOMIN ¹

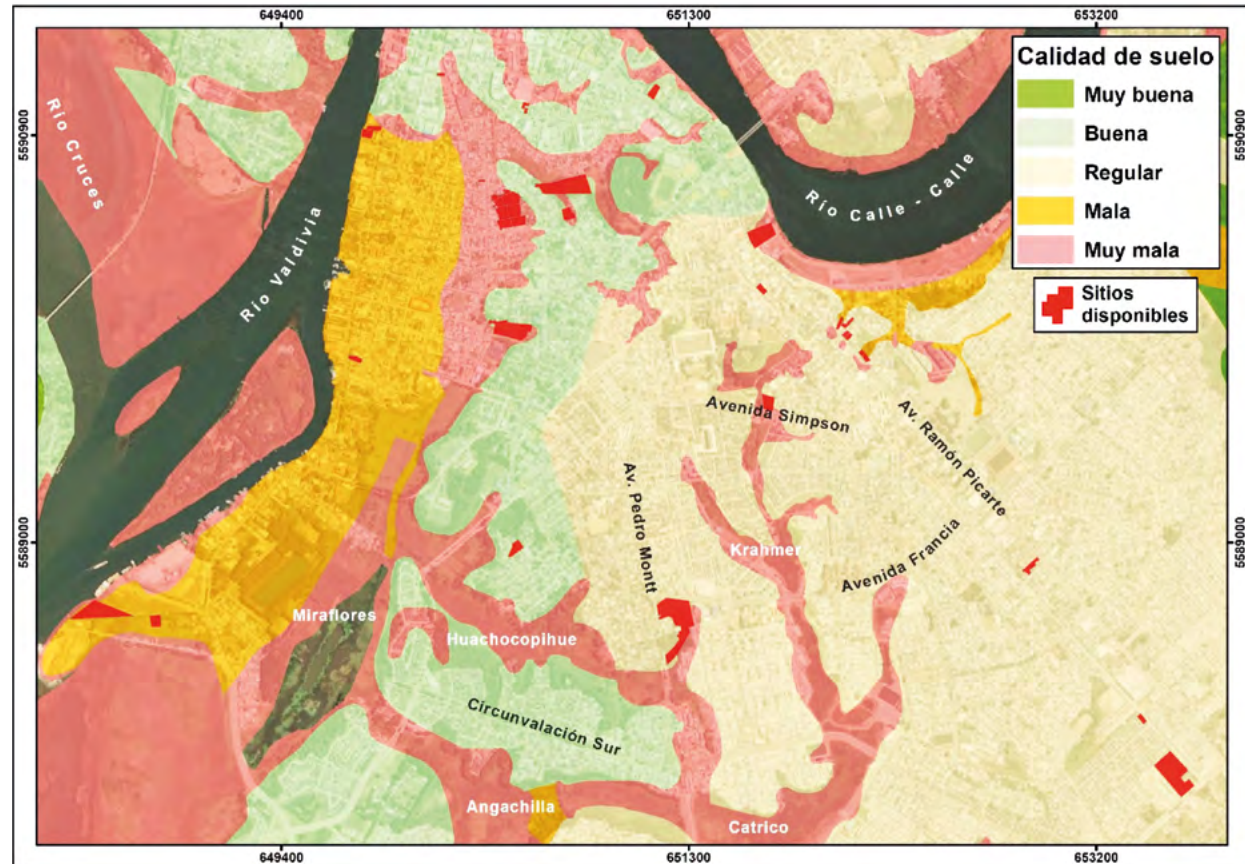


Fuente: SERNAGEOMIN

¹ Geología para el ordenamiento territorial: área de Valdivia, Región de Los Lagos.

Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona I

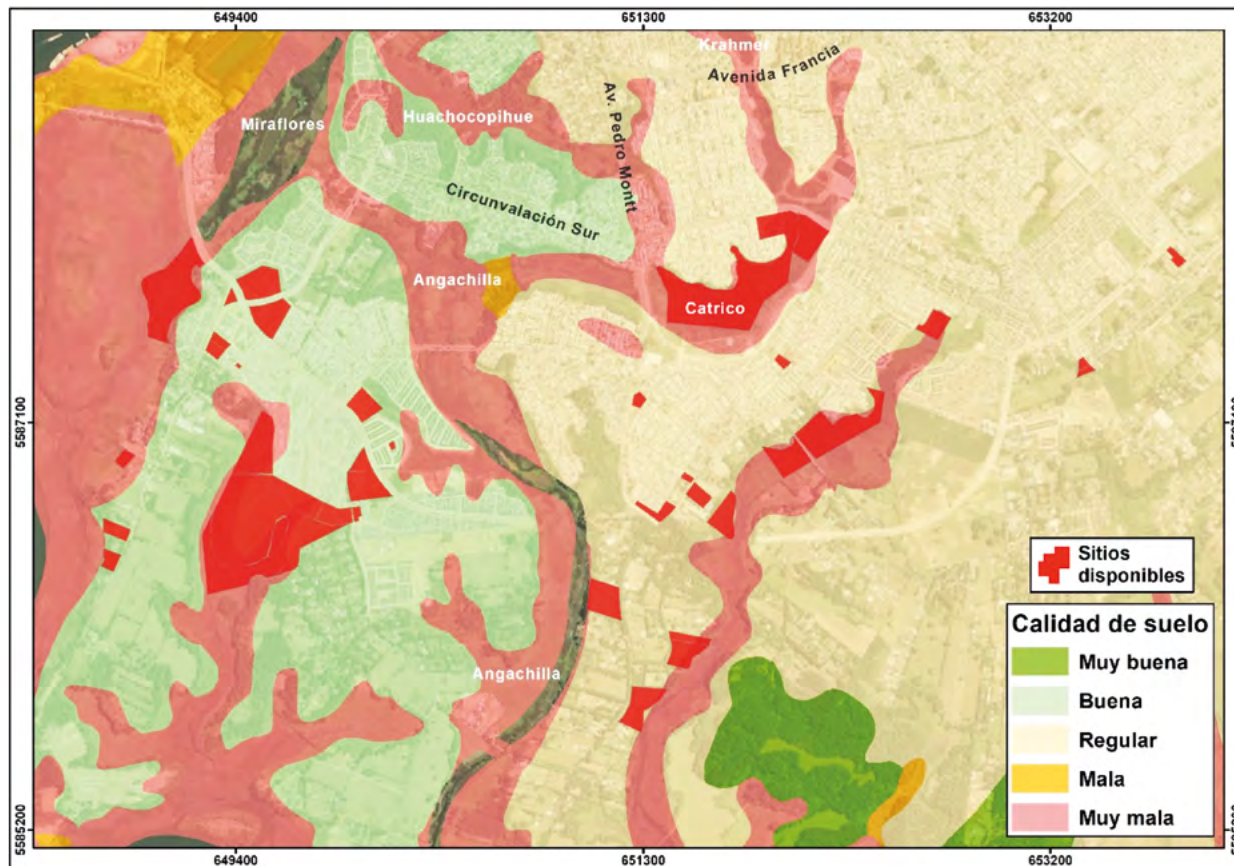
Del total de sitios disponibles en la Zona I, un 29 por ciento se encuentra en clasificación muy mala, un 17 por ciento de los sitios comparten las clasificaciones buena y mala, mientras que un 15 por ciento se ubica en zona regular



Fuente: Elaboración propia basada en información del SERNAGEOMIN

Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona II

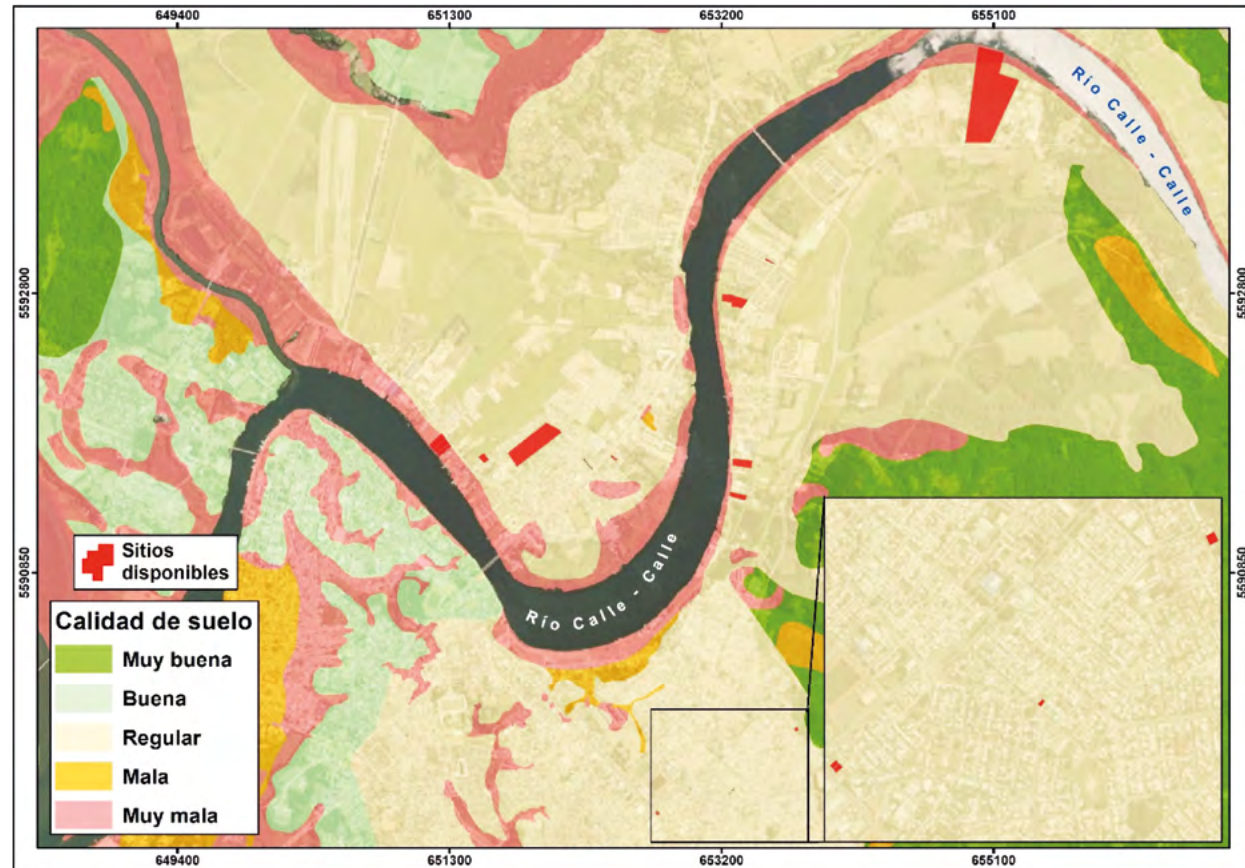
Del total de los sitios disponibles en la Zona II, un 35 por ciento se encuentra en calidad buena, un 19 por ciento se encuentra entre las calidades regular y muy mala y un 19 por ciento en calidad muy mala.



Fuente: Elaboración propia basada en información del SERNAGEOMIN

Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona III

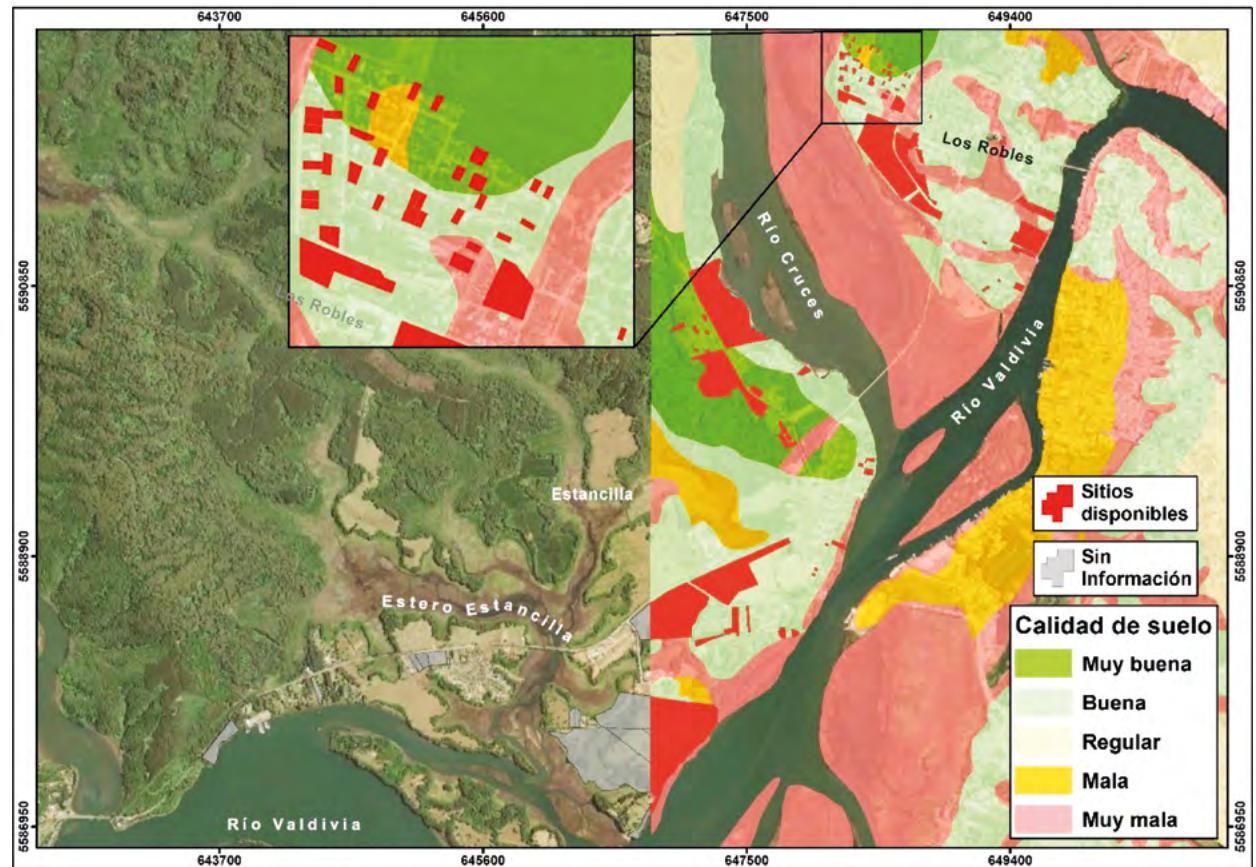
Del total de los sitios disponibles en la Zona III, un 54 por ciento se encuentra en calidad regular; mientras que un 21 por ciento entre las calidades regular y muy mala.



Fuente: Elaboración propia basada en información del SERNAGEOMIN

Calidad de suelo versus sitios disponibles Zona IV

Del total de sitios disponibles en la Zona IV, un 43 por ciento se encuentra en clasificación buena, mientras que un 17 por ciento de los sitios comparten dentro de un mismo terreno zonas de buena y muy mala calidad.

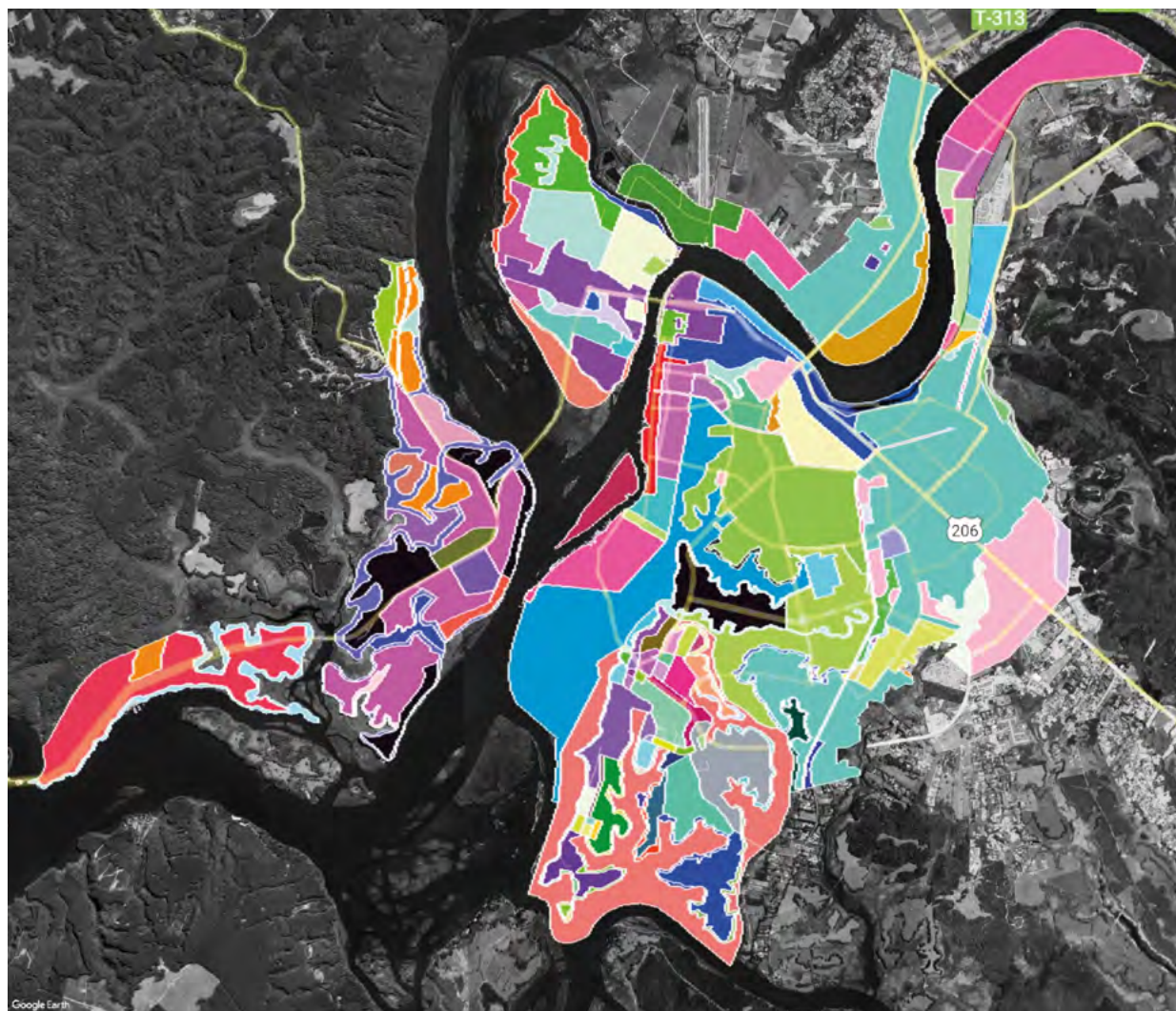


Fuente: Elaboración propia basada en información del SERNAGEOMIN

SITIOS DISPONIBLES
CON POTENCIAL
DE ÁREA VERDE,
VIVIENDA E
INDUSTRIA



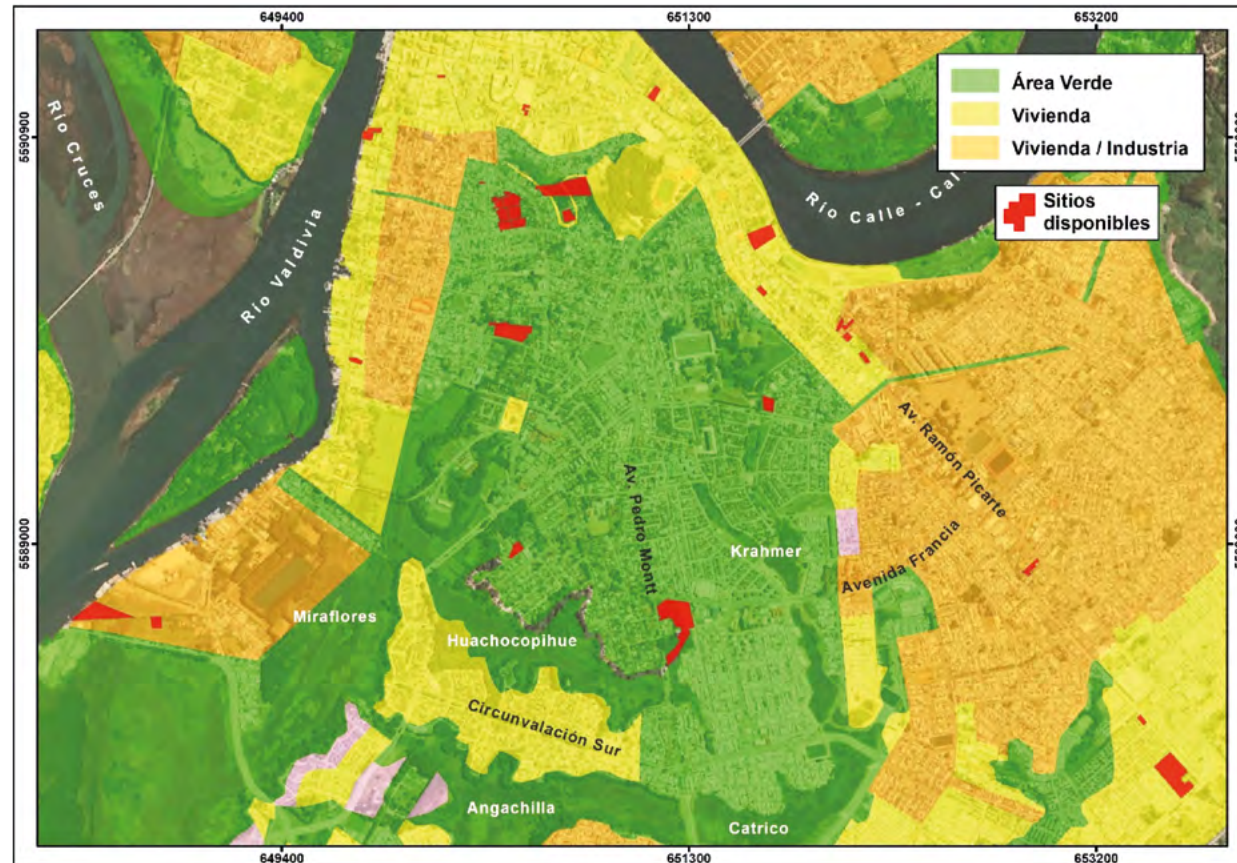
En esta sección se visualizan los sitios disponibles de las cuatro zonas: Centro, Sur, Nororiente y Poniente, con respecto a la zonificación del Plan Regulador Comunal, con el fin de conocer cuáles tienen potencial para la construcción de viviendas, la consolidación de áreas verdes e industria.



Vista aérea de Valdivia versus zonificación PRC. Fuente: Elaboración propia basada en información de IDE Minvu.

Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona I

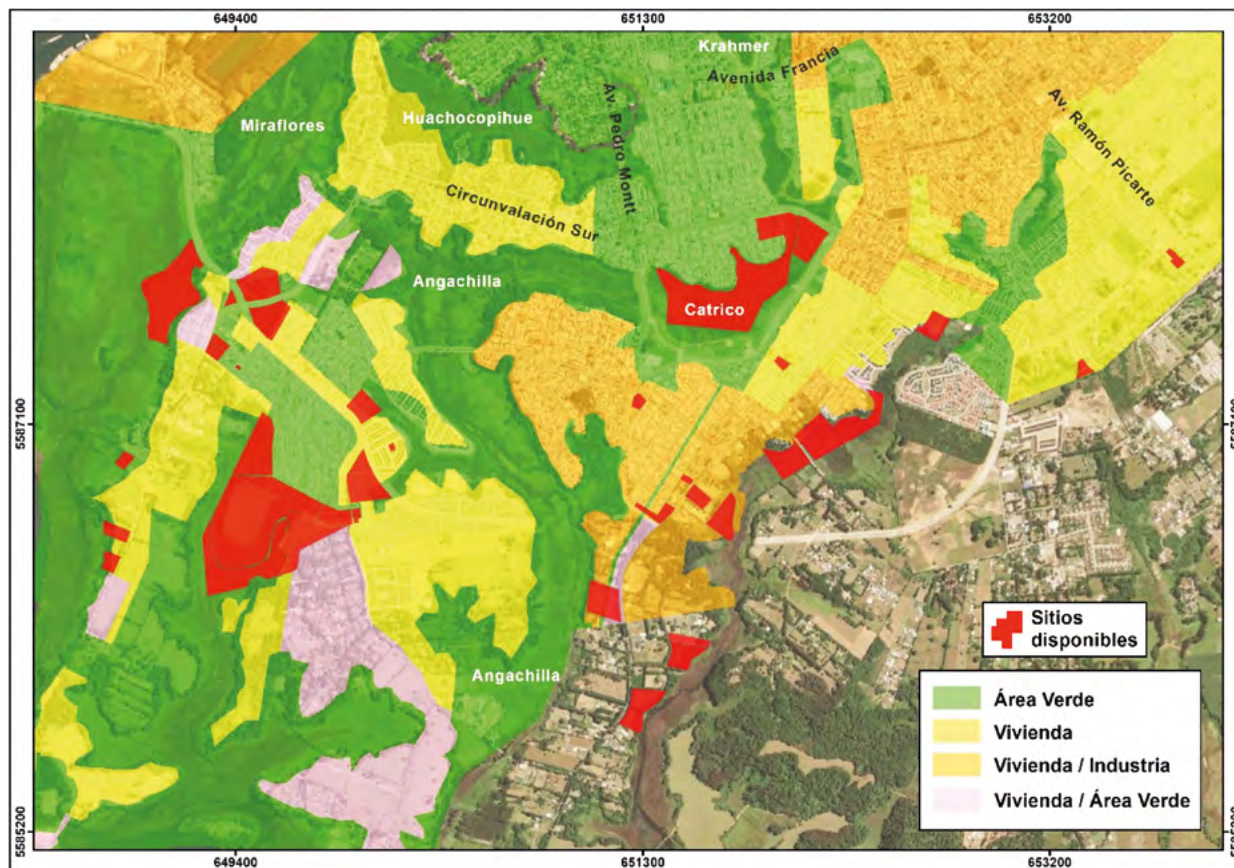
Del total de los sitios disponibles, un 44 por ciento tiene potencial de área verde, un 34 por ciento tiene potencial de vivienda y un 17 por ciento de vivienda e industria a la vez.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona II

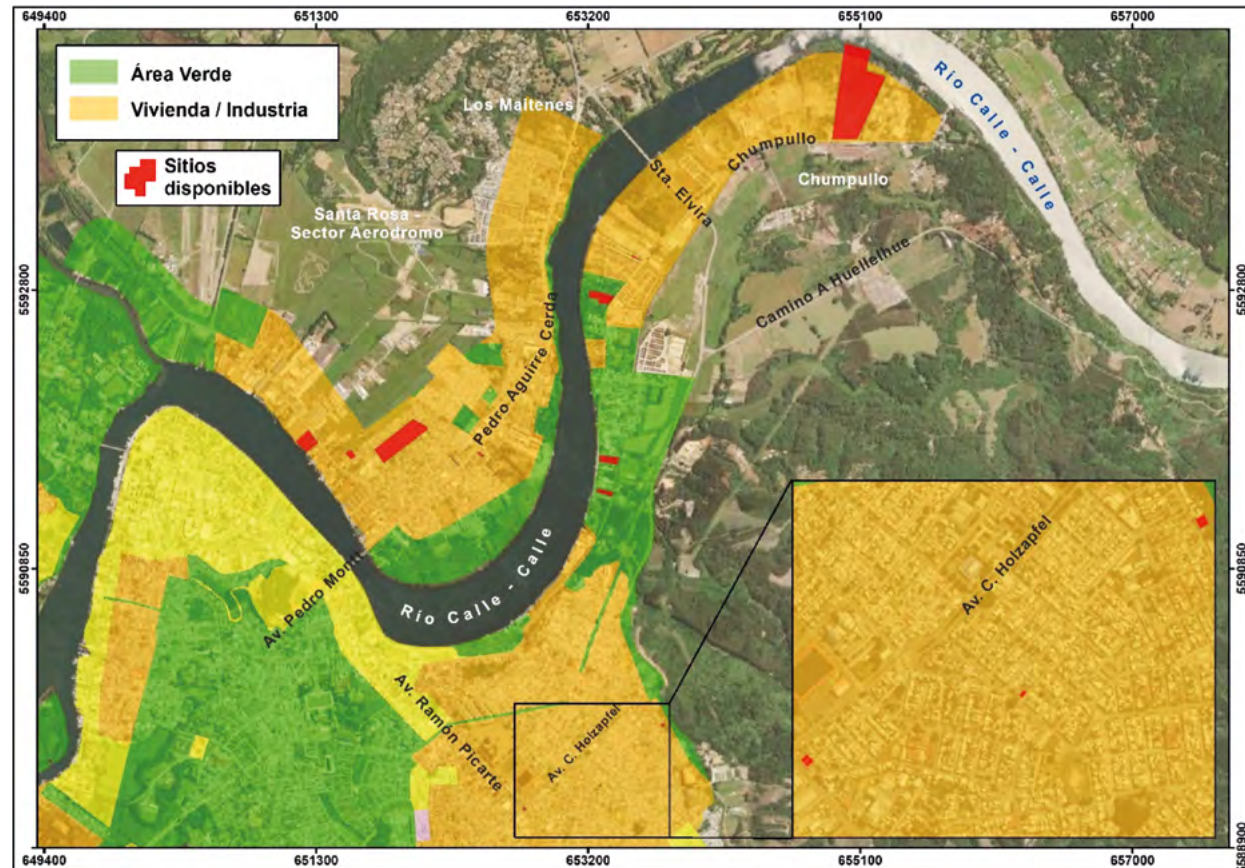
Del total de los sitios disponibles, un 21 por ciento tiene potencial de vivienda, un 16 por ciento tiene potencial de vivienda e industria a la vez y un 15 por ciento tiene potencial de área verde.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona III

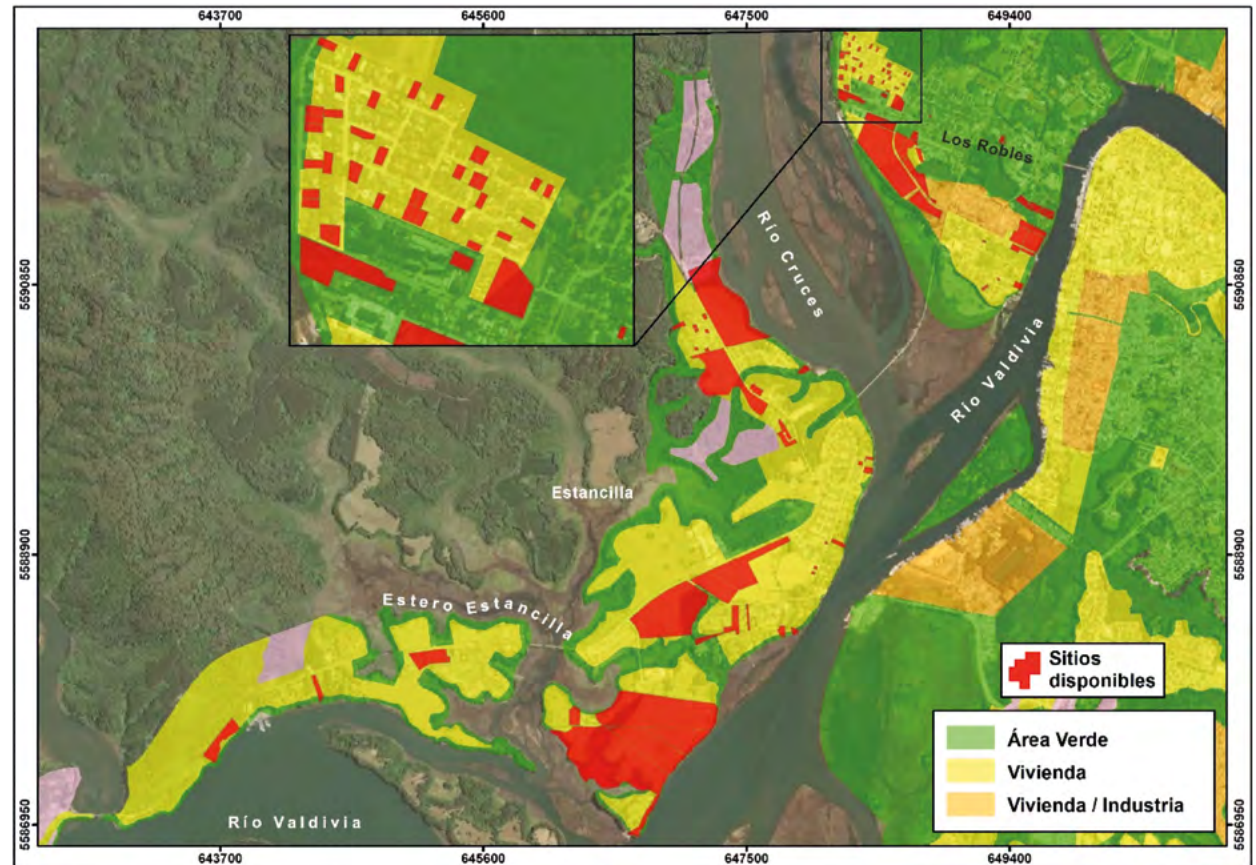
Del total de los sitios disponibles, un 71 por ciento tiene potencial de vivienda e industria a la vez, mientras que un 11 por ciento tiene potencial de área verde.



Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu



Sitios disponibles con potencial de área verde, vivienda e industria Zona IV

Del total de los sitios disponibles, un 59 por ciento tiene potencial de vivienda y un 24 por ciento tiene potencial de vivienda y área verde a la vez.

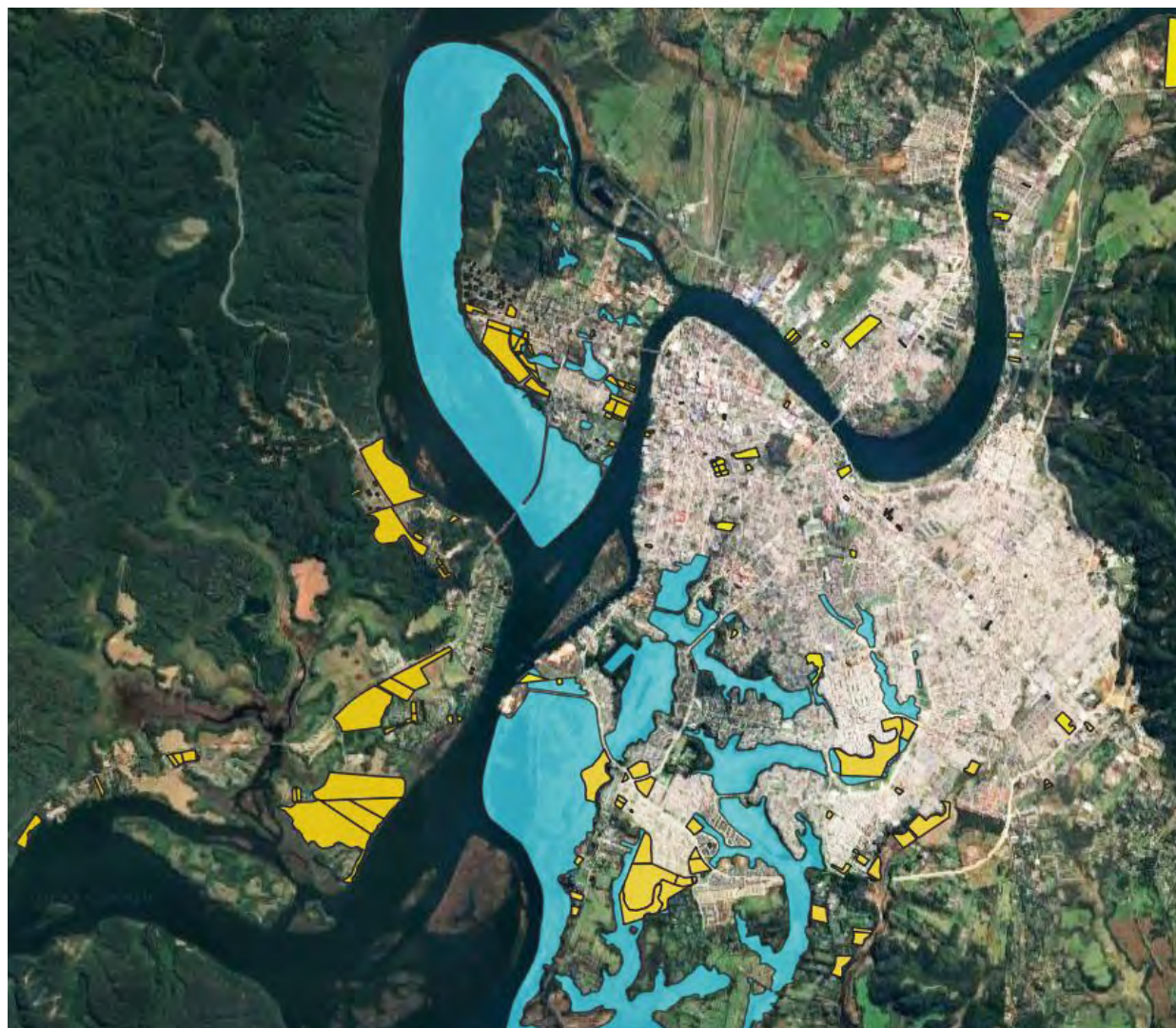


Fuente: Elaboración propia basada en información IDE Minvu

SITIOS
DISPONIBLES
VERSUS
HUMEDALES
URBANOS



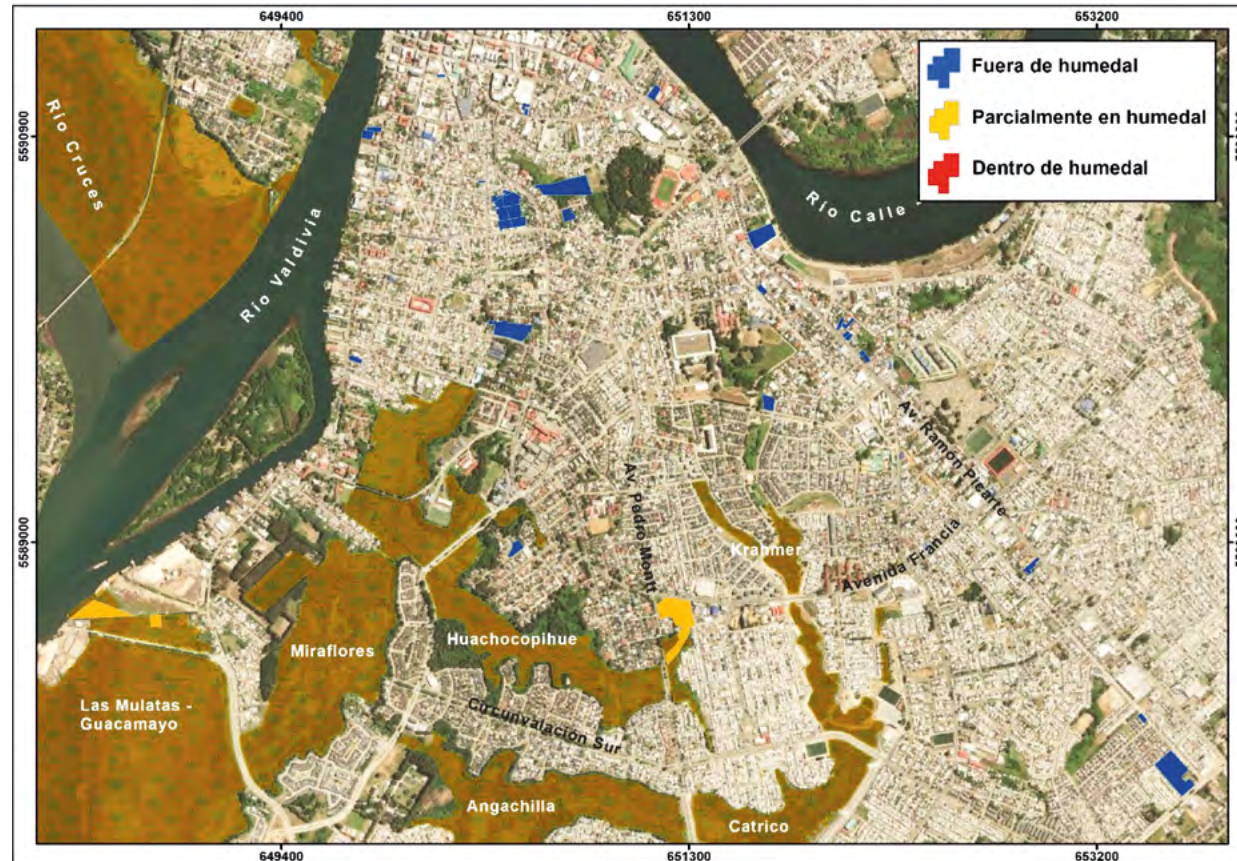
En esta sección se visualizan los sitios disponibles de las cuatro zonas: Centro, Sur, Nororiente y Poniente, respecto al catastro de humedales urbanos declarados, con el fin de conocer cuáles están dentro, parcialmente o fuera de un humedal.



Vista aérea de los sitios disponibles en Valdivia versus el catastro de Humedales Urbanos. Fuente: Elaboración propia basada en información de geoportal Ministerio del Medio Ambiente

Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona I

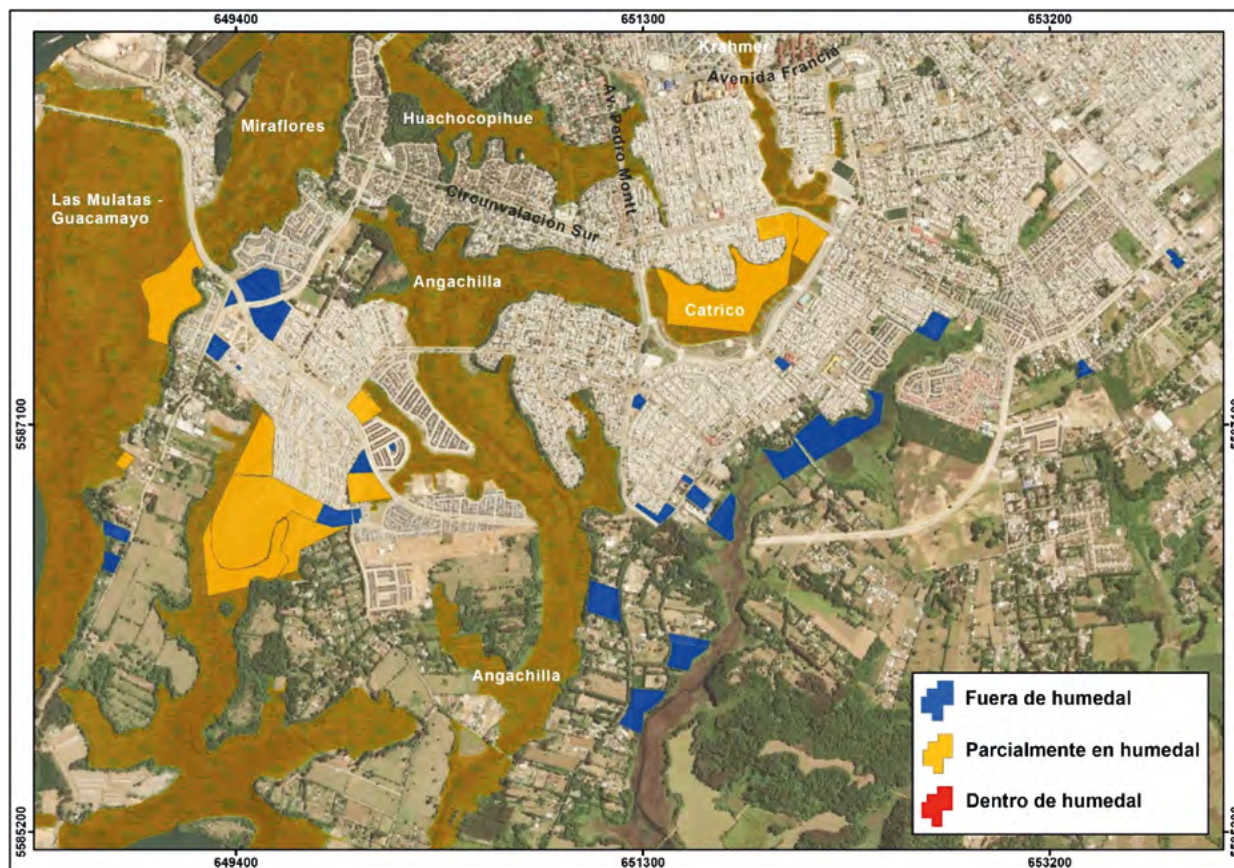
Del total de los sitios disponibles en la Zona I, un 93 por ciento se encuentra fuera de humedales urbanos, en tanto que un 7 por ciento de los sitios se encuentra parcialmente dentro de un humedal urbano.



Fuente: Elaboración propia basada en información de geoportal Ministerio del Medio Ambiente.

Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona II

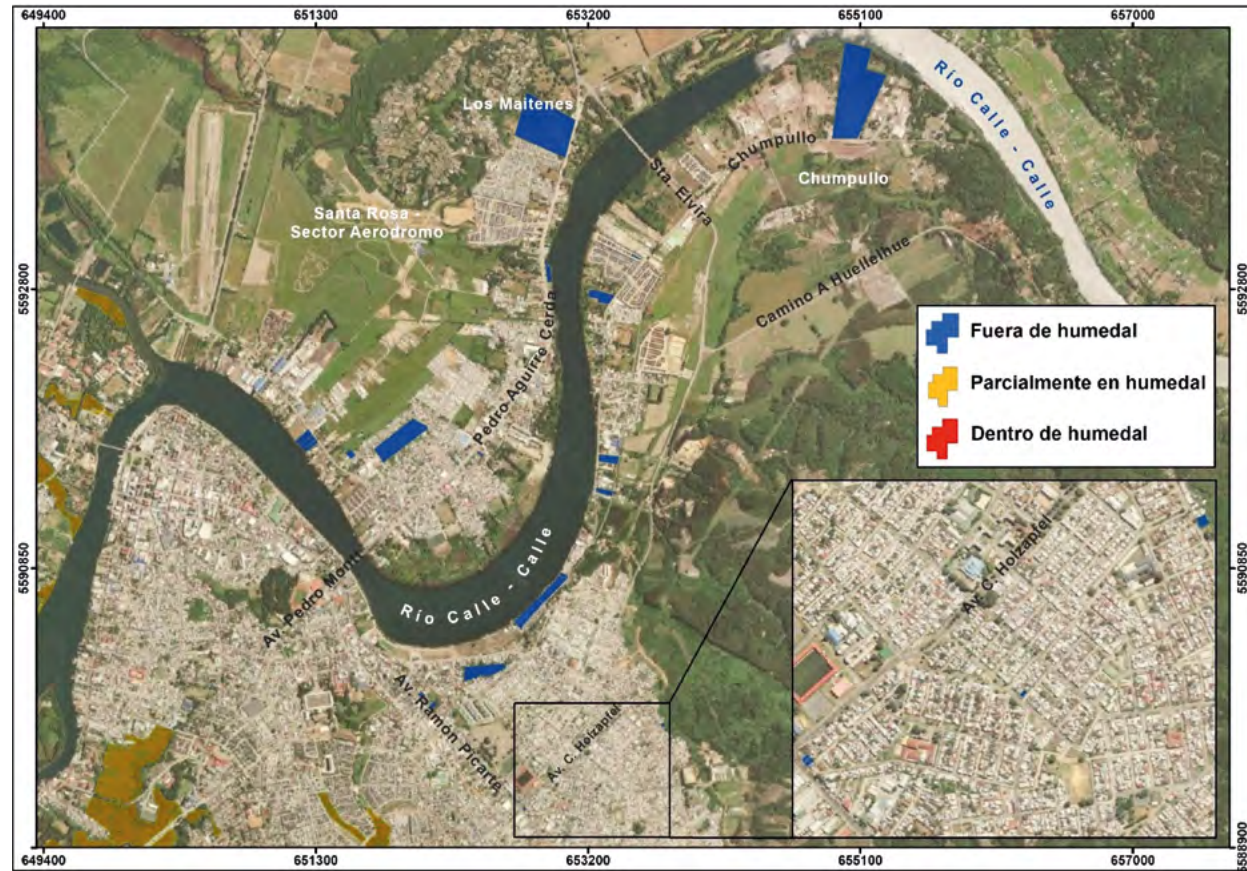
Del total de los sitios disponibles en la Zona II, un 75 por ciento de los sitios se encuentra fuera de humedales urbanos, en tanto que un 22 por ciento de los sitios se encuentra parcialmente dentro de un humedal urbano y un 3 por ciento completamente dentro de un humedal.



Fuente: Elaboración propia basada en información de geoportal Ministerio del Medio Ambiente

Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona III

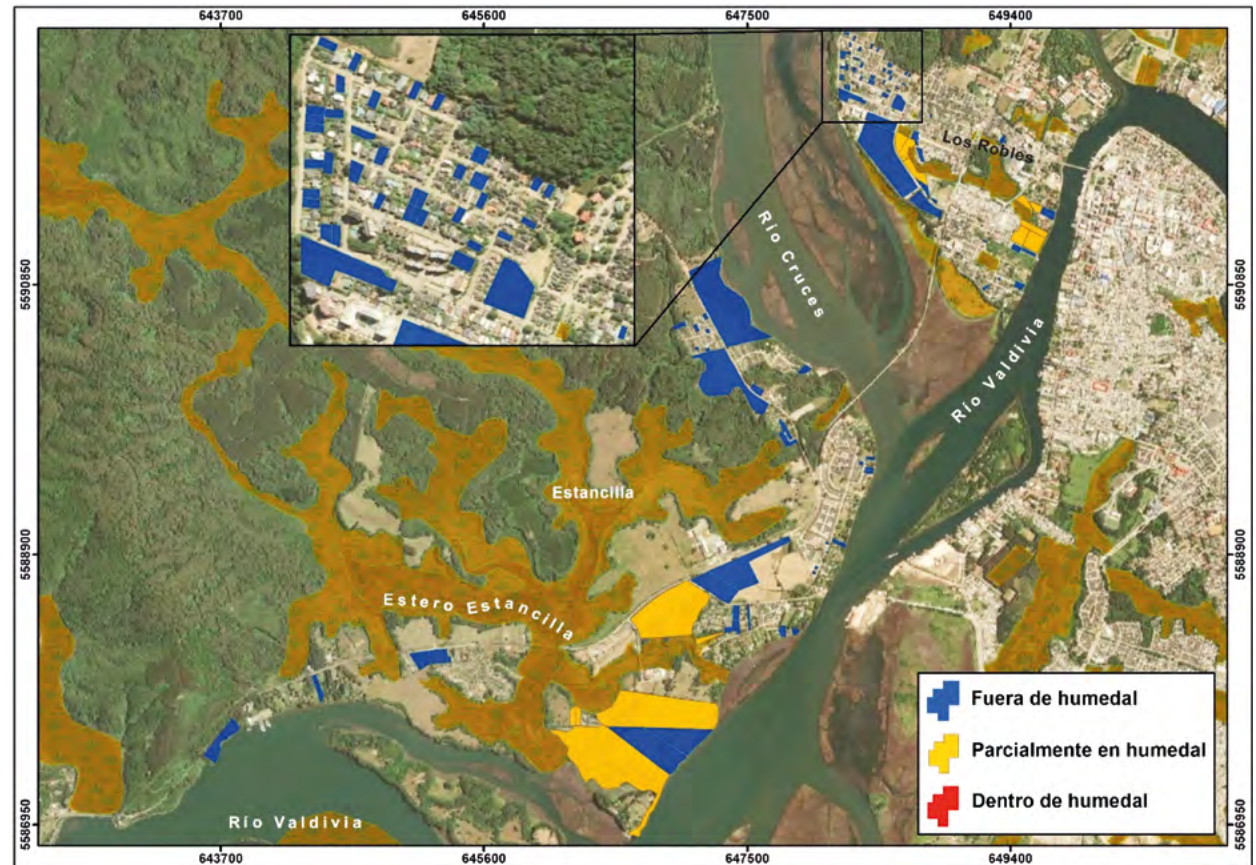
La totalidad de los sitios que se encuentran disponibles en la Zona III están fuera de humedales urbanos declarados.



Fuente: Elaboración propia basada en información de geoportail Ministerio del Medio Ambiente

Sitios disponibles versus humedales urbanos Zona IV

Del total de los sitios disponibles en la Zona IV, un 86 por ciento de los sitios se encuentra fuera de humedales urbanos, en tanto que un 14 por ciento de los sitios están parcialmente dentro de un humedal urbano.



Fuente: Elaboración propia basada en información de geoportail Ministerio del Medio Ambiente

CONCLUSIONES

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 341 hectáreas. De los sitios detectados, el 53 por ciento posee una superficie no mayor a 2.500 metros cuadrados. Con respecto al avalúo fiscal de los terrenos, un 62 por ciento 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 por ciento de los sitios.

Otro dato relevante con respecto a los sitios es que el 31 por ciento de ellos se encuentran emplazados en zonificación ZE-1c, 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. ZE-1c es la zonificación que más se repite entre los sitios estudiados.

Con respecto a la superficie disponible, se observa que el 34 por ciento tienen una buena aptitud para la construcción según su calidad de suelo; que el 84 por ciento se encuentra fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y que el 61 por

ciento 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 por ciento 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 por ciento de la superficie disponible se encuentra dentro del Plan Regulador Comunal que rige actualmente.

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 por ciento menos de sitios y un 21 por ciento 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.

De las cuatro zonas estudiadas se puede concluir, al comparar, lo siguiente:

ZONA I:

Es la zona 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 por ciento al comparar con los datos levantados en 2014. El uso que se le dio a los terrenos ocupados fue comercio y habitacional. Con respecto a la superficie disponible, solo 4 por ciento se encuentra en la clasificación buena en relación a su tipo de suelo, mientras que el 25 por ciento está en clasificación mala - muy mala. El 72 por ciento se encuentra fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y el 82 por ciento está dentro del territorio operacional, en tanto que el 18 por ciento se encuentra parcialmente fuera del territorio operacional.

ZONA II:

Por tratarse de la periferia sur de la ciudad, se trata del 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 por ciento es clasificada como muy mala para la construcción, según su calidad. Solo el 15 por ciento se encuentra clasificada con buena aptitud. Por otro lado, solo el 40 por ciento de la superficie se encuentra completamente fuera de las zonas

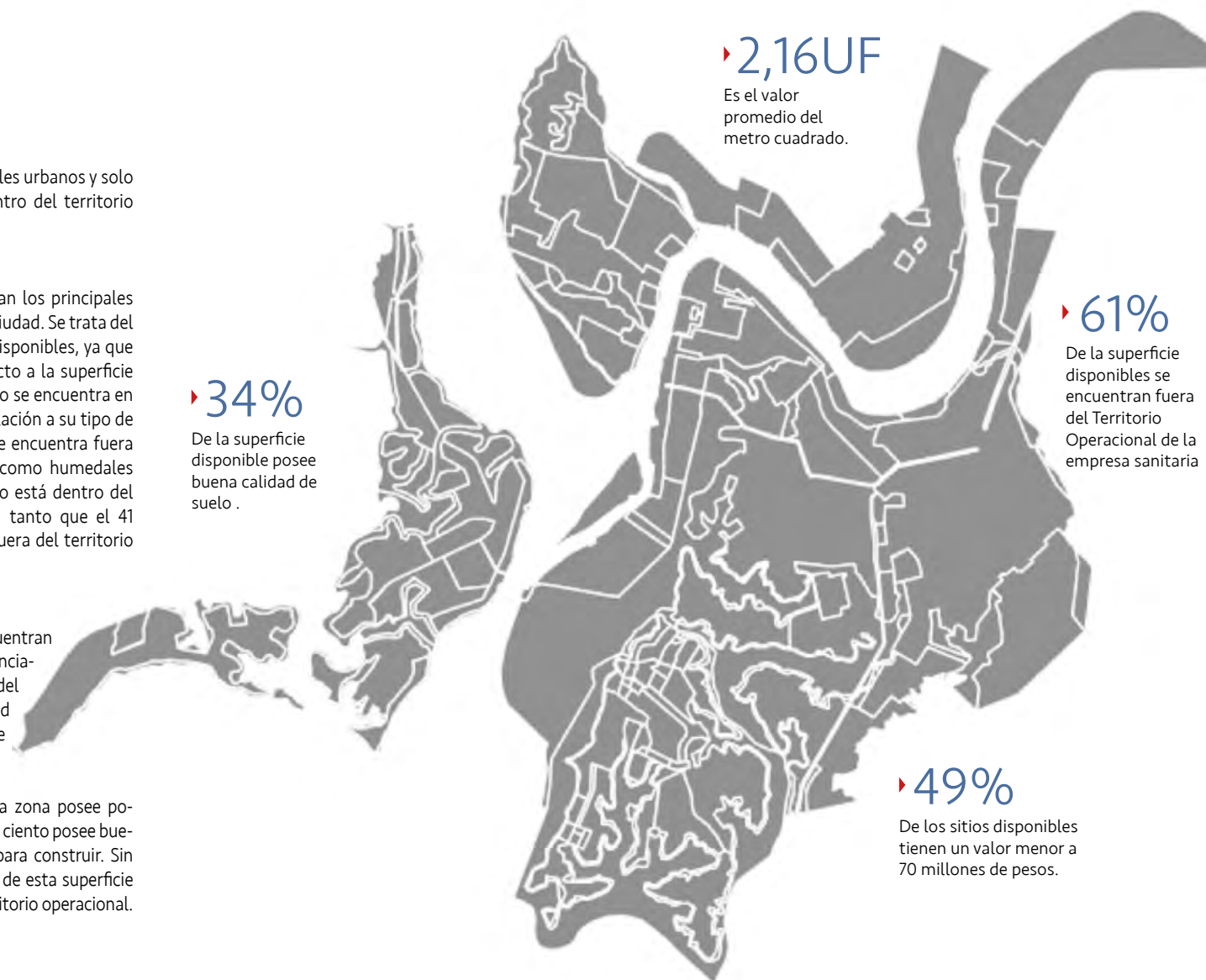
declaradas como humedales urbanos y solo el 28 por ciento está dentro del territorio operacional.

ZONA III:

En esta zona se ubican los principales barrios industriales de la ciudad. Se trata del sector con menos sitios disponibles, ya que solo posee 28. Con respecto a la superficie disponible, el 46 por ciento se encuentra en clasificación regular en relación a su tipo de suelo, el 100 por ciento se encuentra fuera de las zonas declaradas como humedales urbanos y el 82 por ciento está dentro del territorio operacional, en tanto que el 41 por ciento se encuentra fuera del territorio operacional.

ZONA IV:

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 por ciento de la superficie que se encuentra disponible en esta zona posee potencial de vivienda y 46 por ciento posee buena y muy buena aptitud para construir. Sin embargo, el 96 por ciento de esta superficie se encuentra fuera del territorio operacional.



▶ **2,16UF**

Es el valor promedio del metro cuadrado.

▶ **34%**

De la superficie disponible posee buena calidad de suelo .

▶ **61%**

De la superficie disponibles se encuentran fuera del Territorio Operacional de la empresa sanitaria

▶ **49%**

De los sitios disponibles tienen un valor menor a 70 millones de pesos.

CONCEPTOS CLAVE

ÁREAS CONSOLIDADAS: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente.

ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA. Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador, de acuerdo a las prioridades establecidas.

ÁREAS ESPECIALES. Son las áreas planificadas ubicadas tanto dentro de las Áreas Consolidadas como en las Áreas de Extensión Urbana que, en razón de su especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a urbanización y edificación.

PLAN REGULADOR COMUNAL: Es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación

funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.²

SITIOS DISPONIBLES: 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. Para este estudio 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.

FACTIBILIDAD SANITARIA: Es el documento formal emitido por las concesionarias de servicios públicos sanitarios, mediante el cual asumen la obligación de otorgar los servicios a un futuro usuario, expresando los términos y condiciones para tal efecto.

- **Dentro del territorio operacional:** Obligación del prestador.
- **Fuera del territorio operacional y dentro del área urbana:** Convenio entre empresa sanitaria y urbanizador que gatilla el proceso de ATO.
 - Viviendas sociales o subsidiadas hasta 750 UF (Ley 20.307): se entrega inmediatamente a la firma del convenio, sin cobros de conexión.
 - Otros proyectos: se puede otorgar luego del Acto Público condicionada a la adjudicación, pueden existir cobros de conexión.
- **En áreas rurales**
 - Art. 52 bis: empresas sanitarias podrían entregar servicios³

El Servicio Nacional de Geología y Minería, clasificó en 5 categorías la calidad del suelo en el año 1991, estas clasificaciones son las siguientes

- **Muy buena:** Corresponde a las unidades de roca metamórfica, sedimentaria e ígnea, en ausencia de zonas de peligro de remociones de masa.
- **Buena:** Corresponde a depósitos fluvio-estuarinos antiguos con niveles de arena limosa cementada (cancagua).

² Artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

³ Superintendencia de Servicios Sanitarios, División de Concesiones, Unidad de Concesionarias.

- **Regular:** Principalmente sedimentos fluvio-estuarinos antiguos, algunas zonas de depósitos fluviales y estuarinos recientes y zonas de peligro de remociones en masa.
- **Mala:** Corresponde, principalmente, a zonas de sedimentos fluviales y estuarinos recientes y algunas zonas de peligro de remociones en masa en rocas metamórficas.
- **Muy mala:** Corresponde, principalmente, a las zonas de humedales, vegas, rellenos artificiales y zonas de peligro de remociones en masa.

Según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Título 2, Capítulo 1, Artículo 2.1.10 se tienen las siguientes definiciones:

- **Área verde:** El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.
- **Vivienda:** edificación o unidad destinada al uso habitacional. Edificios de departamentos, casas, conjun-

- tos habitacionales.
- El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de **industrias** y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.

La definición de humedales incluye las marismas (terrenos bajos y pantanosos que inundan las aguas del mar), pantanos y turberas (sitio pantanoso en el que se produce una capa de material orgánico, conocida como turba).

- En general, se trata de superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano.⁴

⁴ <https://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/humedales-urbanos>

ESTUDIO
DISPONIBILIDAD
DE SUELOS
EN VALDIVIA

2021-2022

NÚMERO 3

