



E ENTREVISTA. NEBENKA DONOSO SAN MARTÍN, directora del Serviu Los Ríos:

“Uno de los objetivos principales es poder atender la demanda habitacional que existe”

AUTORIDAD. Ingeniera constructor abordó temáticas actuales, como el déficit de viviendas y las mejoras en conectividad urbana, incluyendo al Puente Cochrane.

Mariana Urrutia Tobar
cronica@australvaldivia.cl

En enero pasado, el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) de la Región de Los Ríos comunicó el nombramiento de su nueva directora regional, luego de más de un año sin jefatura oficial. Se trata de Nebenka Donoso San Martín, ingeniera constructor, con más de diez años de desempeño en el Serviu de la Región del Maule.

Respecto a este nuevo cargo, las motivaciones y objetivos que la llevaron a asumir este desafío en la Región de Los Ríos, Donoso explicó que “la motivación principal es desde el punto de vista laboral, porque vengo del Serviu de la Región del Maule. Por lo tanto, cuando decidí postular a este cargo en Alta Dirección Pública, primero lo evalué profesionalmente y pensé: tengo las herramientas, la experiencia, el conocimiento. Además, me he desempeñado en cargos similares, por lo tanto es una tarea que me gustaría asumir. Sería un lindo desafío profesional y personal, pensé”.

Y agrega que “de igual forma, uno de los objetivos principales es poder atender la demanda habitacional que existe y cumplir con el plan de emergencia, que es el mandato principal que tiene hoy el ministe-

rio. Valdivia, además, es la ciudad más linda de Chile y tiene sus particularidades. Creo que a partir de eso, como profesional del área y del servicio público, puedo aportar principalmente con mis 17 años de experiencia y conocimiento en el Ministerio de Vivienda”.

¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el Serviu en la región de Los Ríos?

“Uno de los principales desafíos tiene que ver con que, antes de desarrollar un proyecto habitacional, hay una serie de pasos que deben cumplirse. El más importante es la normativa ambiental y la línea de base ambiental con la que hoy nos encontramos, ya que estas regulaciones deben cumplirse antes de diseñar el proyecto en sí. Si bien el Serviu tiene experiencia en el diseño de proyectos habitacionales, es el proceso previo donde estamos encontrando el mayor desafío y al ser un requisito, finalmente lo debemos cumplir en casi todos los terrenos de Valdivia. De igual manera, en la mayoría de los terrenos por alguna parte está cruzando un humedal o nos encontramos con hallazgos arqueológicos, por lo tanto creo que eso es el desafío fundamental, la respuesta a esa gestión previa al inicio del desarrollo de un proyecto habitacional que finalmente involucra plazos, recursos, gestión y eso tie-



NEBENKA DONOSO SAN MARTÍN SE DESEMPEÑÓ ANTERIORMENTE EN EL SERVIU DE LA REGIÓN DEL MAULE.

ne que ser de manera muy bien coordinada y organizada, para que podamos ir quemando etapas y poder llegar a lo más importante, que es la entrega de la vivienda.

¿Qué estrategias y proyectos específicos se están implementan-

do desde el Serviu para abordar el déficit habitacional en Valdivia y la región en general?

“En el caso de esta estrategia general, partimos por incentivar la incorporación de nuevos actores en el mercado del diseño y construcción a través de nuestro mismo sistema en el

Ministerio de Vivienda, diversificando. Hoy en día, el plan de emergencia incorpora nuevas modalidades de acceso a los proyectos habitacionales, lo que también lo convierte en una estrategia para agilizar el proceso. Asimismo, tenemos una nueva

gobernanza a partir de la implementación y el vínculo más cercano que se establece con el Gobierno Regional, con gobiernos locales, con la Delegación Presidencial y con todas las autoridades de la región, para poder determinar en forma específica y ordenada la demanda habitacional a través de las comunas.

Nosotros hemos oficiado a todas las comunas para que cada una de ellas a través de la Oficina de Vivienda nos vaya priorizando su demanda y así podamos ir revisando la pertinencia territorial y la antigüedad de los grupos organizados. También, a través del Departamento de Operaciones Habitacionales hemos establecido mesas de trabajo y de vivienda con cada una de las doce comunas de la región, para tener esta planificación territorial más aterrizada y enfocarla en la futura demanda con la cual tenemos que trabajar. Es decir, trabajar con esta demanda que existe en todas las comunas, pero de forma planificada.

Por otra parte, estamos fomentando fuertemente los cambios en la metodología de construcción a través de la vivienda industrializada, lo que nos permite agilizar procesos de revisión y de construcción de vivienda porque, en definitiva, se acorta bastante algunas permisos y también la autoejecución asistida, que tiene que ver con una modalidad que nos permite incorporar una fuerza productiva en el ámbito de la construcción de vivienda, para que los contratistas interesados implementen esta modalidad.

Igualmente, contamos con líneas programáticas nuevas, que son la vivienda municipal, donde existe un proyecto seleccionado en la comuna de Valdivia, con 64 viviendas y un proyecto de arriendo a precios justos, donde estamos trabajando en Paillaco y en la comuna de Los Lagos.



(viene de la página anterior)

¿Cuáles son las estrategias del Serviu para regularizar o mejorar la calidad de vida en campamentos y asentamientos irregulares en la región?

-A lo largo del tiempo, se han realizado diversos catastros de campamentos. A partir del año 2011, se comenzó a actualizar el catastro que en esa época llevaba "Chile Barrio" y hasta la fecha se han realizado al menos tres catastros: en 2011, 2018 y ahora 2024. En este nuevo registro, lo primero que se hace es identificar los asentamientos nuevos a través de los polígonos que informan los municipios y mediante los requisitos mínimos para ser considerados campamentos: contar con al menos ocho familias, carecer de alguno de los tres servicios básicos y estar en un terreno ocupado de forma irregular. En ese sentido, el año pasado se identificaron cinco campamentos nuevos: cuatro en la comuna de Valdivia y uno en la comuna de La Unión. Esto se debe principalmente a la crisis económica derivada de la pandemia, que incrementó tanto la reocupación de campamentos existentes como la formación de nuevos; debido a la pérdida de empleo, la reducción de ingresos familiares y las dificultades de acceso a soluciones habitacionales.

Actualmente, existen distintas soluciones para las familias que viven en campamentos, ya sea mediante erradicación, la erradicación con urbanización o relocalización. Estas opciones implican salir del terreno en busca de una solución habitacional o permanecer en él con un proceso de urbanización. Para ello, es fundamental la gestión habitacional y la compra de suelo, ya que se requiere adquirir terrenos para construir proyectos o permitir que las familias puedan quedarse en el lugar. Este año, además, se ha planificado la compra de terrenos y estamos trabajando con la empresa de Ferrocarriles en ello. Hay nueve campamentos catastrados en la región, con el objetivo de encontrar soluciones de relocalización para las familias. Finalmente, contamos con el programa "Construyendo Barrios", cuyo propósito es que las familias permanezcan en su territorio mientras se mejoran sus condiciones de habitabilidad inicial, lo que se denomina "habitabilidad primaria", ya que las soluciones de urbanización y erradicación son a largo plazo.

Construir proyectos en los terrenos donde actualmente residen las familias es un desafío



EN EL PROCESO PREVIO AL DISEÑO DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES ESTÁ EL MAYOR DESAFÍO, ASEGURA LA NUEVA DIRECTORA REGIONAL DEL SERVIU.

complejo. Por ello, primero es necesario mejorar sus condiciones iniciales, porque sabemos que la espera es larga. En definitiva, el objetivo es combinar soluciones y mejoras, establecer planes de intervención claros para cada campamento y definir una línea de trabajo para el Serviu y la Seremi, de modo que las familias tengan certeza sobre cuándo podrán acceder a su solución habitacional definitiva.

Respecto a este mismo tema, ¿qué gestiones y avances se han realizado para responder a las solicitudes referentes al proyecto de vivienda Guacamayo III?

-Para ese proyecto en particular, no solamente a raíz de la manifestación, sino que desde que llegué al servicio me he interiorizado y ha sido una prioridad para nosotros trabajar en ese proyecto. Me di cuenta que era una prioridad también para varias autoridades y por lo mismo, hemos trabajado en forma coordinada con la entidad patrocinante y la consultora, así como también a través de nuestro asesor medioambiental, para poder apoyar las respuestas y observaciones que se han hecho en el Servicio de Evaluación Ambiental.

Estamos teniendo como Serviu, un apoyo diario a la



Hoy en día, el plan de emergencia incorpora nuevas modalidades de acceso a proyectos habitacionales, lo que también lo convierte en una estrategia para agilizar el proceso".



Construir proyectos en los terrenos donde actualmente residen las familias es un desafío complejo. Por ello, lo primero es necesario mejorar sus condiciones iniciales...".

consultora y a la entidad patrocinante para cumplir con la fecha de entrega de las observaciones. Además, participamos en diversas reuniones con los servicios públicos para aclarar dudas, resolver consultas y, en definitiva, proporcionar las respuestas requeridas. Todo esto, considerando que se trata de un proyecto social destinado a familias vulnerables, por lo que cualquier requerimiento debe estar en concordancia con el financiamiento disponible.

INFRAESTRUCTURA

La conectividad en Valdivia es un punto relevante, donde proyectos como el Puente Cochrane han sido priorizados por las autoridades locales. ¿Cuál es el estado actual de los proyectos de infraestructura vial, especialmente en relación con los puentes en Valdivia?

-En nuestra cartera de proyectos de obras viales, tenemos iniciativas que están en proceso de recontractación durante el año 2025, como la calle Pérez Rosales y la Avenida San Luis. También vamos a licitar obras como la Avenida Simpson. En cuanto a los diseños viales previos a la ejecución, contamos con distintas etapas de avance en los proyectos de la calle Isabel Rodas con calle Matta, Aníbal Pinto, el eje Pinto-Schmidt

y la calle Yerbas Buenas, en Valdivia. Ahora, en relación con los planes del Serviu para mejorar la conectividad de la ciudad, puedo decir que somos la unidad ejecutora de proyectos. Si bien diseñamos algunas iniciativas, en su mayoría estos proyectos provienen de los planes y programas de nuestra Seremi de Vivienda, que es la encargada de la planificación dentro de nuestro ministerio. Además, esta planificación se incorpora en los estudios de prevención del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones a través del trabajo de la Secretaría de Planificación de Transporte (Sectra). En este sentido, es principalmente la Seremi quien lidera la planificación para mejorar la conectividad de la ciudad en coordinación con Sectra.

¿Cómo se espera que la construcción del Puente Cochrane impacte la movilidad urbana?

-La iniciativa del Puente Cochrane surge en el contexto de un estudio previo realizado por la Secretaría de Planificación de Transporte (Sectra) y tiene como objetivo descongestionar la ciudad, especialmente desde el centro hacia la Isla Teja. Se han evaluado distintas medidas y, en este caso, las principales iniciativas están en-

Estrategias para acelerar proyectos en la región

● El acceso a terrenos es fundamental para acelerar la implementación de nuevos proyectos habitacionales en la región. Por ello, desde el Serviu destacaron la conformación de una Mesa de Suelo. "Esta mesa tiene una labor técnica de gestión de terrenos, que incluye el análisis de los predios en cuanto a cabida, factibilidades y riesgos. Finalmente, este proceso se lleva a cabo a través de requerimientos provenientes de los comités, de nuestra demanda habitacional y de terrenos ofrecidos por privados, ya sea directamente al servicio o a través del Sistema Integrado de Bienes Inmuebles Serviu (SIBIS), plataforma destinada a la oferta de terrenos para proyectos habitacionales", explica la directora de Serviu.

Y agrega que, para la adquisición de suelos, han establecido una alianza con el Gobierno Regional, "que en los últimos años ha facilitado la compra de terrenos en diversas comunas de la región. Nuestro objetivo es contar con un banco de suelo disponible para atender la demanda habitacional y apoyar a los comités que, debido al alto costo del suelo, no pueden acceder a un terreno para su proyecto habitacional o subsidio. Para ello, buscamos generar estrategias de financiamiento, ya sea a través del Gobierno Regional, de nuestro Servicio o de otras fuentes, con el fin de abordar la falta de terrenos disponibles", señaló Nebenka Donoso.

focadas en mejorar la conectividad del centro de Valdivia. Actualmente, el proyecto del Puente Cochrane se encuentra en una etapa clave. Ya se realizó el traslado de la casona Lopetegui y se está en un proceso licitatorio, tanto del puente como de las vialidades asociadas. De igual manera, se está obteniendo la recomendación necesaria para solicitar recursos adicionales. Paralelamente, se está llevando a cabo un proceso de rescate arqueológico y se debe iniciar la obra de restauración de la casona. Todas estas acciones complementarias y previas para lograr concretar el financiamiento de esta iniciativa, que finalmente mejorará la conectividad de la ciudad.