

INFORME PRELIMINAR CUENTA PÚBLICA PARTICIPATIVA 2026

Seremi de Vivienda y Urbanismo / Serviu O'Higgins

I. GESTIÓN INSTITUCIONAL Y CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Durante el periodo 2025-2026, la gestión regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en O'Higgins se orientó a enfrentar la presión habitacional acumulada, ampliar el acceso a soluciones habitacionales y sostener líneas críticas asociadas al déficit cuantitativo y cualitativo. El diagnóstico regional considera la existencia de 350.372 hogares en la región, con un déficit cuantitativo de 20.332 viviendas y un déficit cualitativo de 59.910 requerimientos. Esta realidad exige una respuesta territorial que combine vivienda nueva, arriendo, mejoramiento habitacional, regeneración urbana, planificación y gestión de suelo.

El trabajo institucional se concentró en responder a una demanda diversa, marcada por hogares con jefatura femenina, personas mayores, personas con discapacidad, familias de sectores medios, comités habitacionales y comunidades rurales. Para ello, se mantuvo una cartera activa de subsidios y proyectos en programas como el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el subsidio de integración social y territorial, el apoyo a sectores medios, el Programa de Habitabilidad Rural, el subsidio de mejoramiento y el subsidio de arriendo, junto con intervenciones urbanas y barriales que buscan mejorar el entorno, la conectividad y la calidad de vida en distintas comunas de la región.

Uno de los ejes relevantes fue la gestión de suelo estratégico. Durante 2025 se identificaron seis terrenos de Bienes Nacionales, con una superficie total gestionada de 117.442 m². De ellos, cuatro corresponden a terrenos de interés habitacional y dos a terrenos vinculados a campamentos, distribuidos en comunas como San Fernando, Rengo, Chimbarongo y Peumo. Esta línea permite preparar nuevos proyectos, acelerar traspasos, abordar factibilidades y resguardar terrenos para futuras soluciones habitacionales y procesos de radicación o regeneración urbana.

Entre los hitos de esta gestión se encuentra el predio Las Golondrinas, en San Fernando, con 12.000 m² destinados al proyecto habitacional Los Trapiches, que considera 88 departamentos. En Rengo, se avanzó en el proceso de traspaso de terrenos para los comités Los Césares y Los Choapiños, con una proyección de 168 viviendas. En Peumo, se tramita el permiso de ocupación de un terreno ubicado en calle León XIII, con el objetivo de habilitar nuevas soluciones habitacionales urbanas.

La planificación territorial también fue un componente relevante. La región cuenta con 30 comunas con Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, 14 comunas con Instrumentos de Planificación Territorial en desarrollo y cuatro Planes Reguladores Intercomunales: Lago Rapel, Rancagua, Río Claro y Bordo Costero. Esta base permite orientar de mejor manera la inversión pública, ordenar el crecimiento urbano y apoyar la toma de decisiones en coordinación con municipios y otros servicios públicos.

Principales avances habitacionales 2025

- Fondo Solidario de Elección de Vivienda: 521 subsidios otorgados durante 2025, con foco en familias vulnerables, integración social y proyectos colectivos. Entre las obras destacadas figuran Aires Nuevos en Rancagua, con 288 viviendas; Parque San Martín en Rengo, con 202 viviendas; Altos de Lircay en Rancagua, con 19 viviendas; y Villa Las Marías IV en Rengo, con 40 viviendas.
- Integración social y territorial: 1.242 subsidios otorgados durante 2025. Destacaron entregas como Portal El Abra I en Requínoa, con 201 viviendas; Villa Renku en Rengo, con 167; Parque del Sol en Quinta de Tilcoco, con 75; Parque Poniente 5 en San Fernando, con 299; y Alto San Martín etapa 2 en Rengo, con 174 viviendas.
- Sectores medios: 774 subsidios entregados, en un contexto de alta demanda regional. Entre 2020 y 2025 se registraron 52.902 postulaciones a esta línea, lo que refleja la presión sostenida de los sectores medios por acceder a vivienda nueva, usada o construcción en sitio propio.
- Programa de Habitabilidad Rural: 32 subsidios otorgados durante 2025, a partir de 66 postulaciones. Además, se relevaron entregas como Padre Pío en San Vicente de Tagua Tagua, con 18 familias beneficiadas, y Valle Hermoso en Peralillo, con 35 viviendas rurales.
- Subsidio de arriendo: 1.021 subsidios otorgados durante 2025, como una respuesta habitacional transitoria, flexible y de rápida aplicación para familias que requieren apoyo en arriendo, movilidad familiar, laboral o educacional.
- Mejoramiento: Durante 2025 y 2026, el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios se mantuvo como una línea relevante para enfrentar el déficit cualitativo de viviendas en la Región de O'Higgins, asociado a hogares que requieren reparar, ampliar o mejorar sus condiciones de habitabilidad. De acuerdo con la información final, durante 2025 se registraron 2.260 unidades, con una inversión asociada de 393.437 UF. Para 2026, la programación considera 1 unidad, con recursos por 537 UF. Esta línea mantiene una proyección creciente, ya que para 2027 se solicitan 3.050 unidades y 618.162 UF, con foco en viviendas existentes, condominios, eficiencia energética y adecuaciones que permitan mejorar la seguridad, autonomía y calidad de vida de las familias.

II. EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA DEL PERÍODO

En materia de inversión urbana, el cierre presupuestario 2025 registró una ejecución acumulada de M\$8.275.292, equivalente a un 87% de avance global, sobre un presupuesto asignado de M\$9.555.042. La cartera permitió sostener intervenciones en vialidad estructurante, pavimentos participativos, parques urbanos, pequeñas obras barriales y otras líneas de inversión ciudad.

Durante 2025, las líneas de Vialidad Estructurante y Pavimentos Participativos concentraron la mayor parte de los recursos urbanos y alcanzaron un 89% de avance. Además, se logró un cumplimiento del 100% en Construcción de Parques Urbanos y en el Plan de Pequeñas Obras Barriales, iniciativas de alto impacto comunitario, especialmente por su contribución a la recuperación de espacios públicos, la conectividad local y el fortalecimiento de la vida barrial.

Para 2026, al primer cuatrimestre, la cartera registra un presupuesto identificado de M\$14.196.176 y un avance financiero del 29%. Los recursos se concentran principalmente en Vialidad Estructurante, que representa el 36% del presupuesto, y Pavimentos Participativos, con el 29%. En conjunto, ambas líneas equivalen al 65% del presupuesto regional de inversiones urbanas, lo que refleja la relevancia de mejorar la conectividad, la seguridad vial y la calidad de los desplazamientos cotidianos.

La ejecución también enfrenta desafíos relevantes. La Ampliación de Avenida Baquedano, en Rancagua, presentó retrasos luego de declararse desierta una segunda licitación en 2026, debido a ofertas superiores al presupuesto oficial. En tanto, la Interconexión Vial Machalí, vinculada al eje Sanchina-República, se encuentra en proceso de liquidación de contrato tras el abandono de las obras por parte de la empresa contratista. Ambos casos muestran la necesidad de reforzar la gestión contractual, actualizar estrategias de licitación y mantener coordinación permanente con municipios, equipos técnicos y comunidades involucradas.

Pese a estos nudos, la cartera de inversión urbana mantiene un rol estratégico para la región. Las obras de pavimentación, espacios públicos, vialidades, parques y regeneración de conjuntos no solo mejoran la infraestructura disponible, sino que también generan empleo, dinamizan economías locales y permiten que la inversión pública tenga un impacto directo en la vida diaria de las familias.

III. MEDIDAS PARA EL BIENESTAR Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

La gestión de la cartera se vincula directamente con el bienestar de las personas, porque aborda necesidades básicas como el acceso a vivienda, el apoyo al arriendo, el mejoramiento de viviendas existentes, la recuperación de barrios, la planificación urbana y la inversión en infraestructura pública. Estas acciones contribuyen a reducir el déficit habitacional, mejorar la seguridad, fortalecer la integración social y entregar mejores condiciones de vida en territorios urbanos y rurales.

En el ámbito habitacional, la planificación 2027 considera una solicitud de 8.446 unidades, con una inversión estimada de 4.376.682 UF. Esta proyección busca sostener líneas críticas como Fondo Solidario de Elección de Vivienda, subsidio de integración social y territorial, sectores medios, Programa de Habitabilidad Rural, subsidio de mejoramiento y subsidio de arriendo, permitiendo aumentar cobertura en vivienda nueva, arriendo y mejoramiento habitacional. Dentro de esta planificación, el Fondo Solidario de Elección de Vivienda aparece como el principal foco de aumento, con 1.745 unidades solicitadas y 1.957.192 UF requeridas para fortalecer proyectos colectivos e individuales dirigidos a familias de mayor vulnerabilidad.

El subsidio de integración social y territorial mantiene su importancia para sostener oferta en sectores bien localizados, con 1.400 unidades solicitadas y 852.600 UF estimadas para 2027. El apoyo a sectores medios considera 772 subsidios requeridos y 347.245 UF, orientados a sectores medios. En Habitabilidad Rural, la solicitud Programa de Habitabilidad Rural contempla 193 soluciones de vivienda nueva y 312.000 UF, con el objetivo de reactivar una línea con espera histórica y superar barreras técnicas propias de territorios rurales.

El mejoramiento habitacional también es prioritario. La solicitud del subsidio de mejoramiento considera 3.050 unidades y 618.162 UF para abordar déficit cualitativo, condominios y eficiencia energética. Dentro de esta línea destaca el plan piloto de adecuación de baños para personas mayores, proyectado inicialmente con 100 soluciones, orientado a prevenir caídas, apoyar cuidados y promover autonomía en el hogar. Además, se consideran subsidios de acondicionamiento térmico, como los 34 asignados en el Barrio Nororiente de Machalí, con impacto en salud, ahorro energético y confort habitacional.

En barrios y pequeñas localidades, la inversión tiene un fuerte componente social y participativo. El Quiero mi Barrio mantiene 16 barrios en 11 comunas, con cobertura sobre 7.540 viviendas y 28.991 habitantes. El Programa para Pequeñas Localidades alcanza ocho localidades, con 8.649 viviendas y 24.618 habitantes. Ambas líneas trabajan con organizaciones sociales, dirigentes, comunidades y municipios, fortaleciendo la participación ciudadana y la construcción conjunta de soluciones para el espacio público, la convivencia y el desarrollo local.

La seguridad territorial también se expresa en la recuperación y resguardo de espacios, la gestión de riesgo de desastres, el tratamiento de campamentos en zonas de riesgo y la prevención del repoblamiento de terrenos intervenidos. Estas acciones permiten avanzar en limpieza, cierres provisorios, resguardo sanitario, radicación o relocalización cuando corresponde, y protección de suelo estratégico para futuros proyectos habitacionales.

En términos de crecimiento económico, la inversión sectorial aporta a la generación de empleo, la activación de servicios locales y la mejora de condiciones para la vida comunitaria. Obras como pavimentaciones, sedes comunitarias, espacios públicos, vialidades urbanas y proyectos detonantes en pequeñas localidades favorecen la movilidad, el comercio de barrio, la plusvalía del entorno y el uso seguro de los espacios públicos.

FONDO SOLIDARIO DE ELECCIÓN DE VIVIENDA: FOCO PRINCIPAL DE AUMENTO 2027

El Fondo Solidario de Elección de Vivienda constituye una de las líneas más relevantes de la gestión habitacional regional, por su impacto directo en familias vulnerables, comités habitacionales y proyectos colectivos. Durante 2025 se otorgaron 521 subsidios y se concretaron entregas de alto impacto, incluyendo proyectos en Rancagua y Rengo que permitieron avanzar en el cumplimiento de metas regionales y en la consolidación de soluciones definitivas para familias que esperaron por años su vivienda.

La proyección 2027 refuerza esta prioridad. La solicitud regional considera 1.745 unidades del Fondo Solidario de Elección de Vivienda y 1.957.192 UF, lo que posiciona a este programa como el principal foco de aumento dentro de la planificación habitacional. Su fortalecimiento permitirá sostener proyectos en evaluación y ejecución, avanzar en iniciativas colectivas, responder a campamentos y mejorar la capacidad de atención a familias de mayor vulnerabilidad.

Este aumento requiere mantener una gestión activa de suelo, factibilidades, diseño, evaluación técnica, coordinación municipal y seguimiento de proyectos. La experiencia regional muestra que

el acceso a suelo bien ubicado, la disponibilidad de servicios, los costos de construcción, los Instrumentos de Mitigación de Impacto Vial y los procesos administrativos son factores decisivos para transformar subsidios en viviendas terminadas. Por eso, el desafío no solo es aumentar la cobertura, sino también asegurar que los proyectos avancen con calidad, pertinencia territorial y participación de las comunidades.

NUDOS CRÍTICOS Y DESAFÍOS DE CONTINUIDAD

El principal desafío sigue siendo la distancia entre la demanda habitacional y la capacidad anual de selección. Entre 2020 y 2025 se registraron 115.982 postulaciones cuantitativas y 9.324 cualitativas, cifras que superan ampliamente la capacidad anual de asignación. A esto se suman las brechas de suelo, factibilidades, planificación, costos de construcción, conectividad rural, campamentos y gestión de proyectos urbanos complejos.

Para el periodo 2026-2030, la prioridad será sostener y ampliar la cobertura habitacional, fortalecer la gestión de suelo, mejorar la ejecución de inversiones urbanas, dar continuidad a barrios y pequeñas localidades, y mantener una coordinación estrecha con municipios, servicios públicos, comunidades y organizaciones sociales.