

2026

Balance de Gestión Integral

Etapa 1: Principales resultados de la gestión 2025

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Serviu Región del Libertador General Bernardo Ohiggins



Principales resultados de la gestión 2025 según sus objetivos estratégicos del SERVIU Región del Libertador General Bernardo Ohiggins¹

AUTORIDADES DEL SERVICIO	DEPENDENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Omar Gutierrez Mesina, Director SERVIU región Del Libertador General Bernardo O'Higgins	Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo Gabriela Elgueta Poblete, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo

Con el fin de identificar los principales logros en la gestión, para cada objetivo estratégico del Servicio se presenta una priorización de las acciones que se llevaron a cabo para dar cumplimiento a los desafíos enunciados por cada uno de ellos²

OBJETIVO ESTRATÉGICO
Implementar iniciativas y programas que contribuyan a disminuir el déficit habitacional cuantitativo, diversificando las formas de acceso y aumentando la producción de viviendas dignas y adecuadas.

ACCIÓN 1	NUBE DE PALABRAS
Durante 2025, el SERVIU priorizó la entrega y construcción de conjuntos habitacionales bajo los programas DS49 y DS19 a Diciembre 2025 se terminaron 14.781 viviendas, concentrando esfuerzos en comunas con alta presión demográfica como Rancagua, Machalí y Rengo. Se implementó un seguimiento crítico de obras para evitar paralizaciones por costos de materiales. Existen 7.568 viviendas en ejecución al cierre de diciembre 2025: - DS49 (Fondo Solidario): 3.559 terminadas y 2.053 en ejecución. - DS19 (Integración Social): 7.955 terminadas y 5.102 en ejecución.	

¹ Las autoridades ministeriales y del servicio corresponden a aquellas vigentes al momento de emitir este informe

² La redacción de las acciones y justificación corresponde a un auto reporte elaborado íntegramente por el Servicio responsable de acuerdo con las directrices impartidas por la Dirección de Presupuestos

ACCIÓN 2

Se validaron e instalaron los primeros conjuntos de Viviendas Industrializadas en la región, diversificando las formas de edificación. Esta modalidad permitió reducir los tiempos de construcción hasta en un 30% en comparación con métodos tradicionales, manteniendo altos estándares de eficiencia térmica y estructural. Se registran 156 viviendas en ejecución y 357 viviendas por iniciar bajo la modalidad de Autoconstrucción e Industrialización.

ACCIÓN 3

El SERVIU lideró la adquisición y habilitación de macrolotes mediante el Banco de Enlace, asegurando terrenos con factibilidad técnica y urbana. Se gestionaron cambios de uso de suelo y convenios con municipios para viabilizar terrenos bien localizados que anteriormente eran inaccesibles por costo o normativa.

Existe una cartera de 3.159 viviendas por iniciar.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

La estrategia desplegada por el SERVIU Región de O'Higgins durante el periodo 2025 se fundamentó en una respuesta tridimensional para mitigar el déficit cuantitativo, asegurando que el aumento en la producción de viviendas no comprometiera la dignidad ni la adecuación de las soluciones. La justificación técnica de este avance reside, en primer lugar, en la consolidación del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), cuya ejecución masiva permitió transformar subsidios en realidades físicas terminadas en comunas críticas como Rancagua, San Fernando y Rengo, reduciendo directamente las listas de espera mediante la entrega de conjuntos habitacionales bajo los programas DS49 y DS19.

Este esfuerzo se optimizó mediante la introducción de la Vivienda Industrializada, acción que se justifica por su capacidad de acortar los tiempos de montaje en un 30%, diversificando las modalidades de construcción y garantizando estándares superiores de eficiencia térmica y estructural, esenciales para responder a la urgencia regional de forma ágil y moderna.

Finalmente, la gestión estratégica del Banco de Suelos justificó la sostenibilidad del objetivo al asegurar terrenos bien localizados y con factibilidad técnica inmediata. Esto permitió combatir la segregación urbana, garantizando que los proyectos cuenten con una base de costos controlada y viabilidad operativa para continuar con la producción masiva de viviendas dignas y adecuadamente insertas en el entorno regional.

OBJETIVO ESTRATÉGICO

Contribuir a la disminución del déficit cualitativo a través del desarrollo de proyectos de mejoramiento de viviendas y entornos que tiendan a fortalecer la vida en comunidad en cada territorio regional.

ACCIÓN 1**NUBE DE PALABRAS**

Ejecución de Proyectos de Eficiencia Energética y Acondicionamiento Térmico (PDA): Se priorizó la intervención en viviendas existentes en comunas saturadas como Rancagua, Machalí y Rengo, aplicando soluciones de aislación térmica exterior (EIFS), recambio de ventanas a termopanel y sistemas fotovoltaicos. Esta acción permitió modernizar el estándar constructivo de viviendas antiguas, reduciendo la pobreza energética y mejorando la salud de las familias al interior del hogar mediante una infraestructura más resiliente.

**ACCIÓN 2**

Mejoramiento y Construcción de Espacios Públicos y Equipamiento Comunitario (DS27): Se desarrollaron proyectos de recuperación de plazas, sedes sociales e iluminación LED en barrios con altos índices de vulnerabilidad social. Al cierre de 2025, el SERVIU O'Higgins logró habilitar entornos seguros y accesibles, fomentando que la comunidad recupere el uso del espacio público y fortalezca su organización interna mediante infraestructura digna, funcional y diseñada con participación ciudadana. La región al cierre de diciembre 2025, tiene 2.207 viviendas en ejecución, el 21,1% de ellas tienen un avance menor o igual al 50%.

ACCIÓN 3

Programa de Recuperación de Condominios Sociales y Vivienda en Copropiedad: Se implementaron obras de mejoramiento integral en bienes comunes (techumbres, escaleras y redes de servicio) en conjuntos habitacionales de alta densidad. Esta acción permitió detener el deterioro estructural de bloques de departamentos, extendiendo la vida útil del patrimonio habitacional de las familias y promoviendo la creación de capacidades de autogestión para una mejor convivencia y mantención de los inmuebles.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

La disminución del déficit cualitativo en la Región de O'Higgins durante 2025 no se limitó a la reparación física de inmuebles, sino que se abordó como una estrategia integral de regeneración urbana y social. La justificación de estas acciones reside en su capacidad para elevar la calidad de vida de las familias sin necesidad de desplazarlas de sus territorios originales, protegiendo así el arraigo y la identidad local.

En primer lugar, los proyectos de eficiencia energética son fundamentales dado el contexto climático y ambiental de la región. Al mejorar el aislamiento térmico, el SERVIU justifica la inversión no solo como una mejora estética o de confort, sino como un ahorro directo y permanente en el presupuesto familiar y una contribución concreta a la descontaminación atmosférica local (PDA). Por otro lado, la inversión en espacios públicos y equipamiento comunitario bajo el programa DS27 se justifica por su alto impacto preventivo en la seguridad ciudadana. Un entorno bien iluminado, con áreas verdes recuperadas y sedes sociales operativas, constituye la herramienta más efectiva para fortalecer el tejido social, permitiendo que la "vida en comunidad" sea el eje articulador del territorio regional.

Finalmente, la intervención en condominios sociales justifica su prioridad ante la urgencia de evitar la obsolescencia habitacional. En la región, diversos conjuntos de departamentos presentaban fallas críticas en techumbres y redes de servicios básicos; el SERVIU, al intervenir estos bienes comunes, protege la inversión estatal previa y asegura que la vivienda colectiva se mantenga como un lugar adecuado y seguro para habitar. En conjunto, estas acciones demuestran que la gestión del año 2025 logró equilibrar la recuperación de la infraestructura técnica con la promoción de la cohesión social, asegurando la sostenibilidad del patrimonio habitacional en toda la Región de O'Higgins.

OBJETIVO ESTRATÉGICO

Desarrollar inversiones urbanas sustentables, inclusivas y con enfoque de género que aumenten los niveles de equidad territorial y la integración social en ciudades y barrios.

ACCIÓN 1**NUBE DE PALABRAS**

Ejecución de Proyectos de Vialidad Urbana con Enfoque de Movilidad Inclusiva: Se priorizaron proyectos de pavimentación y conservación de vías estructurantes incorporando estándares de accesibilidad universal, rutas peatonales seguras y ciclovías. En ciudades como Rancagua y San Fernando, se rediseñaron cruces críticos para garantizar el tránsito seguro de personas con movilidad reducida y cochecitos, promoviendo una conectividad que reduce las brechas de equidad territorial entre sectores periféricos y el centro urbano. El 2025 se terminaron 3 proyectos y 8 se encuentran en ejecución con un presupuesto de M\$ 9.305.322.

**ACCIÓN 2**

Implementación del Programa de Pavimentación Participativa con Criterios de Género: Se ejecutaron obras de pavimentación de calles y pasajes donde la participación ciudadana fue liderada mayoritariamente por mujeres dirigentas. Los diseños incluyeron mejoras sustantivas en iluminación peatonal y visibilidad de los entornos (prevención del delito), reconociendo que el uso del espacio público difiere según el género y buscando dotar de mayor seguridad y confort los trayectos cotidianos de cuidado y estudio. Hay 5 proyectos que se encuentran en ejecución con un presupuesto de M\$ 2.744.322.

ACCIÓN 3

Desarrollo de Parques Urbanos y Plazas de Integración Social: Se culminaron y entregaron proyectos de áreas verdes de alto estándar en zonas históricamente postergadas. Estas inversiones no solo aumentaron los metros cuadrados de vegetación por habitante, sino que incorporaron mobiliario inclusivo, zonas de juegos para diversas edades y espacios de encuentro comunitario que fomentan la integración de familias de distintos niveles socioeconómicos en un mismo territorio de calidad. Se terminaron 4 proyectos con una inversión de M\$ 1.528.144.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

La inversión urbana realizada por el SERVIU O'Higgins durante 2025 se justificó bajo el principio de que la ciudad debe ser un soporte para la equidad y no un factor de segregación. La relevancia de estas acciones radica en su capacidad para transformar el entorno físico en un facilitador de la integración social y la justicia territorial.

En primer lugar, la movilidad inclusiva se justifica como una necesidad básica para garantizar el derecho a la ciudad. Al intervenir la vialidad con criterios de accesibilidad universal, el SERVIU asegura que el crecimiento urbano no deje atrás a adultos mayores o personas con discapacidad, disminuyendo las barreras físicas que profundizan la desigualdad. Por otro lado, la incorporación del enfoque de género en la pavimentación y la iluminación de barrios se justifica por la urgencia de crear ciudades más seguras. Al diseñar espacios considerando las rutas de cuidado y la seguridad de las mujeres, se promueve una autonomía real en el uso del espacio público, validando que una ciudad diseñada con perspectiva de género es, en definitiva, una ciudad mejor para todos sus habitantes.

Finalmente, la creación de parques y plazas de integración justifica la inversión pública como un mecanismo para nivelar la cancha. En la Región de O'Higgins, la escasez de áreas verdes de calidad en sectores vulnerables era un factor de inequidad crítica; mediante estos proyectos, el SERVIU logra que el estándar urbano sea el mismo para un barrio de vivienda social que para uno consolidado. Esta infraestructura actúa como un punto de encuentro que diluye las barreras sociales, promoviendo una vida urbana sustentable e inclusiva. En conclusión, los resultados de 2025 demuestran un compromiso con una urbanización que no solo busca el desarrollo económico, sino el bienestar social equilibrado en todo el territorio regional.

OBJETIVO ESTRATÉGICO

Gestionar suelos para fortalecer la oferta de vivienda pública y equipamiento urbano en los territorios de la región.

ACCIÓN 1**NUBE DE PALABRAS**

Adquisición de Macrolotes Mediante el Banco de Suelos Regional: Se lideró la compra estratégica de terrenos de gran extensión en áreas de expansión urbana controlada y zonas consolidadas de comunas con déficit crítico, como Rancagua y San Fernando. Esta acción permitió al SERVIU asegurar la tenencia de suelo antes de la especulación inmobiliaria, garantizando disponibilidad inmediata para el desarrollo de proyectos habitacionales públicos y servicios básicos integrados. Se compraron 6 terreno con 67.554 m2.

**ACCIÓN 2**

Gestión de Transferencias de Terrenos Fiscales y Convenios Interinstitucionales: Se tramitó la transferencia de propiedad de suelos pertenecientes a Bienes Nacionales y otras entidades públicas hacia el SERVIU O'Higgins. A través de convenios de colaboración, se recuperaron terrenos subutilizados o en desuso para ser destinados exclusivamente a fines habitacionales y equipamiento comunitario, optimizando el uso del patrimonio estatal en beneficio del interés social.

ACCIÓN 3

Habilitación Normativa y Factibilización Técnica de Terrenos: Se ejecutaron estudios de título, calicatas y proyectos de especialidades para dotar de factibilidad sanitaria y eléctrica a terrenos que carecían de ella. Asimismo, se trabajó en conjunto con los municipios para agilizar modificaciones menores a los planos reguladores, transformando suelos anteriormente no aptos en terrenos aptos para la construcción de viviendas de alta densidad y áreas verdes.

JUSTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

La gestión de suelos realizada por el SERVIU O'Higgins en 2025 se justifica como la piedra angular que sostiene toda la política habitacional y urbana de la región. Sin una intervención activa del Estado en el mercado de suelo, la construcción de viviendas dignas se ve desplazada hacia las periferias, profundizando

la segregación; por ello, estas acciones se orientaron a recuperar el rol del Estado como planificador territorial.

En primer lugar, la adquisición de macrolotes se justifica por su capacidad de generar economías de escala y asegurar la viabilidad de proyectos a mediano y largo plazo. Al contar con un Banco de Suelos robusto, el SERVIU puede planificar no solo casas, sino barrios completos que incluyan equipamiento urbano esencial desde su concepción, evitando que las familias vivan en "islas" desconectadas de los servicios. Por otro lado, la transferencia de terrenos fiscales es una acción de eficiencia administrativa que justifica el uso racional de los recursos públicos. Al reutilizar suelos estatales en zonas urbanas, se reduce el costo final de los proyectos y se favorece la integración social, situando la vivienda pública en lugares privilegiados cercanos a redes de transporte y empleo.

Finalmente, la habilitación y factibilización técnica de los suelos justifica la seriedad de la inversión pública. No basta con poseer el terreno; asegurar que sea urbanísticamente apto es lo que permite que los proyectos pasen del papel a la construcción sin retrasos burocráticos o sobrecostos imprevistos. Esta gestión proactiva durante 2025 permitió que la Región de O'Higgins contara con una "cartera de suelos" lista para enfrentar la demanda habitacional futura, garantizando que el crecimiento de nuestras ciudades sea ordenado, justo y dotado de la infraestructura necesaria para fortalecer la vida urbana en cada territorio.

