# Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado en terreno

## Segunda sesión celebrada el jueves 6 de agosto en Chillan, región de Ñuble


### Autor

Verónica de la Paz
vdelapaz@bcn.cl
(56) 32 226 3160


### Comisión

Elaborado para la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

Nº SUP: 156810


### Resumen

El presente informe sistematiza la sesión en terreno celebrada por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado en Chillán, el 6 de agosto de 2026, destinada a conocer las dificultades habitacionales y urbanas de la Región de Ñuble. La jornada se estructuró en dos etapas: una con alcaldes y representantes municipales y otra con dirigentes sociales, comités y organizaciones de vivienda.

En ambas instancias se expusieron problemas y casos específicos, acompañados de respuestas y compromisos del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Los planteamientos municipales se concentraron en disponibilidad y adquisición de suelo, factibilidad sanitaria, vivienda rural, mejoramiento habitacional, tramitación de proyectos, habilitación normativa de terrenos y calidad constructiva.

Las intervenciones ciudadanas confirmaron estos problemas y añadieron dificultades vinculadas con el acceso a subsidios, proyectos detenidos por falta de agua potable o alcantarillado, transferencias de terrenos, demoras del SERVIU, campamentos y proyectos habitacionales de larga data.

Frente a ello, el Ministro comprometió revisar casos, agilizar procedimientos, fortalecer la adquisición anticipada de suelo, utilizar mecanismos de factibilidad condicionada y el programa Ecobarrio, reforzar la capacidad de revisión del SERVIU regional y coordinar soluciones con otros organismos. ESSBIO anunció la entrega al SERVIU de información sobre terrenos con disponibilidad sanitaria y la revisión de soluciones técnicas, mientras la Cámara Chilena de la Construcción destacó la colaboración público-privada y las mesas intersectoriales.

En términos generales, la sesión permitió identificar obstáculos transversales. Entre los más relevantes aparecen la factibilidad sanitaria, el acceso y precio del suelo, los retrasos administrativos y la coordinación interinstitucional, en comunas rurales. Se constató que la problemática regional comprende tanto el déficit de nuevas viviendas como el deterioro del parque habitacional existente.

## Introducción

El presente informe sistematiza los principales contenidos de la sesión en terreno celebrada por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado en la ciudad de Chillán, Región de Ñuble, el 6 de agosto de 2026. La actividad formó parte de las sesiones regionales desarrolladas por la Comisión, luego de una primera experiencia realizada en Temuco, con el propósito de conocer directamente las problemáticas habitacionales y urbanas presentes en las distintas regiones del país.

La jornada se desarrolló en dos etapas. En la primera participaron alcaldes y representantes municipales de comunas de la Región de Ñuble, quienes expusieron al Ministro de Vivienda y Urbanismo las principales dificultades existentes en sus respectivos territorios. En una segunda etapa participaron dirigentes sociales y representantes de comités y organizaciones de vivienda, quienes presentaron casos y problemáticas específicas, bajo una modalidad de exposiciones agrupadas y respuestas ministeriales.

El documento recoge y ordena los principales problemas expuestos durante la sesión, las respuestas y compromisos formulados por el Ministro y los planteamientos de los demás actores participantes. Las intervenciones se sistematizan atendiendo a la comuna, materia abordada, problema planteado y respuesta o acción comprometida. Además, se identifican aquellos asuntos que se manifestaron de manera transversal por los asistentes.

El tema que aborda este informe y sus contenidos están delimitados por los parámetros de análisis de Asesoría Técnica Parlamentaría y por los plazos e información disponibles. El documento se enmarca en los criterios de neutralidad, pertinencia, síntesis y oportunidad en su entrega. Se hace especial énfasis en la naturaleza ilustrativa y no exhaustiva del mismo, en especial atención al tiempo disponible para su elaboración.

## Primera parte de la sesión: Reunión con alcaldes de la región de Ñuble.

En la primera parte de la sesión, los alcaldes y representantes municipales de las distintas comunas de la Región de Ñuble expusieron ante la Comisión las principales dificultades que enfrentan sus territorios en materia habitacional y urbana. Los planteamientos comprendieron tanto problemas de carácter general como situaciones asociadas a proyectos específicos, destacando materias relativas a la disponibilidad y adquisición de suelo, factibilidad sanitaria, vivienda rural, mejoramiento y ampliación de viviendas, tramitación y calificación de proyectos, habilitación normativa de terrenos y calidad de las soluciones habitacionales.

Las intervenciones evidenciaron, asimismo, problemáticas que se reiteran en distintas comunas, particularmente las demoras administrativas, las restricciones para el desarrollo de proyectos en sectores rurales, las dificultades de acceso a servicios sanitarios y la necesidad de contar con recursos para dar continuidad a iniciativas habitacionales pendientes. La tabla N° 1, a continuación, sintetiza los principales temas planteados por cada uno de los alcaldes y representantes municipales que intervinieron durante esta parte de la sesión.

Tabla N° 1: Síntesis de las principales intervenciones de los Alcaldes de la región del Ñuble.

| Alcalde / representante | Comuna | Tema planteado |
|---|---|---|
| Sr. Camilo Benavente | Chillán | Gestión de suelo urbano y burocracia. Propuso utilizar terrenos próximos al centro para vivienda y densificación; cuestionó las demoras en el traspaso de terrenos SERVIU destinados a equipamiento comunitario. |
| Sr. Felipe Catalán | Quillón | Terrenos SERVIU y financiamiento habitacional. Solicitó el traspaso del terreno de Laguna Avendaño para un proyecto de parque y planteó la situación de tres antiguos comités afectados por la pérdida de beneficios asociados a la condición de zona de rezago. |
| Sr. Rubén Méndez | San Carlos | Mejoramiento, saneamiento y financiamiento. Planteó acceso a subsidios de mejoramiento térmico; situación del Comité Los Alerces, detenido por falta de solución de alcantarillado; y financiamiento de un proyecto de 213 viviendas industrializadas. |
| Sr. Eduardo Rabilis Mardones* | Quirihue | Factibilidad sanitaria y mejoramiento urbano. Expuso restricciones derivadas del territorio operacional de la sanitaria; fallas en redes domiciliarias de Villa Latinoamericana; y problemas sanitarios y de urbanización del sector Pablo Neruda. |
| Sr. Rafael Cifuentes Rodríguez | Yungay | Déficit habitacional, compra de suelo y mejoramiento. Solicitó recursos para adquirir terrenos cercanos al área urbana; planteó proyectos de mejoramiento pendientes de ejecución y dificultades para obtener el traspaso de terrenos SERVIU. |
| Sr. Luis Molina | Ninhue | Burocracia, campamentos y vivienda rural. Planteó demoras del Comité Vida e Ilusión y de 14 familias de un campamento; dificultades de regularización en sectores rurales y la necesidad de flexibilizar y ampliar el programa MAVE. |
| Sr. Juan Carlos Ramírez Sepúlveda | Portezuelo | Comité 27 de Febrero y programas rurales. Solicitó prioridad para un proyecto DS-49 de 55 familias con 16 años de espera; planteó demoras del Programa Pequeñas Localidades y valoró el DS-10 y MAVE como instrumentos relevantes para comunas rurales. |
| Sr. Jairo del Pino Lema | Pinto | Adquisición de terrenos y saneamiento. Planteó la necesidad de adquirir suelo para el Comité Luz de Esperanza y otros proyectos; problemas derivados del plan regulador y una situación sanitaria de larga data. |
| Sr. Gonzalo Bustamante | Bulnes | Deficiencias constructivas y proyectos detenidos. Denunció graves fallas constructivas en Villa Santa Fe; solicitó agilizar la calificación del proyecto Los Andes y resolver problemas administrativos de dos campamentos. |
| Sr. Johnson Guillén Núñez | Pemuco | Territorio operacional y calificación de proyectos. Solicitó ampliar el área operacional sanitaria y agilizar la calificación de los comités Nuevo Horizonte, Valle Oriente y otros proyectos habitacionales de la comuna. |
| Sr. Patricio Suazo Romero | San Ignacio | Factibilidad sanitaria y terrenos SERVIU. Expuso dificultades de los comités Nuevo Horizonte I, Víctor Jara y Santa Catalina por alcantarillado y agua potable; además solicitó el traspaso de un terreno SERVIU para equipamientos municipales. |
| Sr. Renan Cabeza | El Carmen | Habilitación normativa y priorización de proyectos. Planteó la ausencia de financiamiento de iniciativas comunales; la demora en habilitar seis hectáreas |

| Alcalde / representante | Comuna | Tema planteado |
|---|---|---|
| | | fiscales para Jardines del Diguillín y la necesidad de priorizar el proyecto Cumbres del Carmen. |
| Sr. Nicolás Torres | Ránquil | Programa Pequeñas Localidades. Planteó las demoras en la revisión de proyectos, la pérdida de valor de los recursos originalmente asignados y solicitó explorar mecanismos para actualizar o reforzar el financiamiento, especialmente por los efectos de sucesivas emergencias. |
| Sr. Christopher Valdés | San Fabián | Déficit de inversión y ruralidad. Solicitó mayor inversión habitacional en la comuna; destacó el caso del Comité Trabuncura, detenido durante años por exigencias de la DOH, y los problemas de agua y saneamiento existentes en sectores rurales. |
| Sr. Jorge Morales | Trehuaco | Proyectos abandonados y responsabilidad de empresa constructora. Solicitó renovar el convenio municipal como entidad patrocinante; resolver dos casos de emergencia habitacional; intervenir en tres proyectos abandonados por una empresa y agilizar la compra de suelo para el Comité Los Alerces. |
| Sr. Gonzalo Mella (administrador municipal) | Ñiquén | Regularización y acceso a suelo. Consultó por instrumentos para regularizar terrenos y sucesiones con fines habitacionales y por la apertura y modalidad del DS-49; previamente había señalado la necesidad de adquirir terrenos ante más de 20 años sin nuevos conjuntos habitacionales. |
| Sr. Jorge del Pozo | Chillán Viejo | Equipamiento urbano y calidad constructiva. Planteó el comodato de un terreno para Rucapequén, financiamiento de proyectos de espacio público y conservación urbana, y las deficiencias constructivas de San Bartolomé I, solicitando mayores estándares de fiscalización y recepción. |
| Sr. Wilson Palma | Coihueco | Agua potable, ecobarrios y regularización registral. Planteó el uso de fuentes propias de agua para proyectos habitacionales; financiamiento de un pozo para El Monte-Talquipén; déficit financiero del Comité General Lagos y graves demoras asociadas al Conservador de Bienes Raíces. |
| Sr. Víctor Toro | San Nicolás | Disponibilidad presupuestaria. Señaló que durante aproximadamente dos años no se habían realizado llamados suficientes para mejoramiento de viviendas y que la falta de recursos también afectaba nuevos subsidios para proyectos urbanos y rurales. |

Fuente: Elaboración propia en base a intervenciones en Sesión de 6 agosto 2026, Chillan.

Frente a estos planteamientos y en términos generales, el Ministro de Vivienda y Urbanismo respondió a los alcaldes señalando que la gestión ministerial buscaría agilizar la disponibilidad y transferencia de terrenos, fortalecer la adquisición anticipada de suelo para proyectos habitacionales y favorecer la presentación de iniciativas por etapas, con el objeto de facilitar su selección y ejecución. Asimismo, destacó la necesidad de reforzar y flexibilizar los instrumentos destinados a sectores rurales, particularmente el DS N° 10 y el programa MAVE, y señaló que se estaba trabajando conjuntamente con la Dirección de Obras Hidráulicas y otros organismos competentes para reducir los plazos asociados a las autorizaciones sanitarias. Respecto de proyectos que presentan retrasos prolongados o pérdida de vigencia de sus presupuestos, planteó la posibilidad de revisar mecanismos de actualización u homologación de valores y, en diversos casos particulares expuestos durante la sesión, comprometió su revisión a través de la Seremi o del Serviu regional.

## Segunda parte de la sesión: Intervenciones de la ciudadanía.

En la segunda parte de la sesión se dio espacio a la intervención directa de dirigentes sociales y representantes de comités y organizaciones de vivienda de distintas comunas de la Región de Ñuble, quienes expusieron ante la Comisión y el Ministro de Vivienda y Urbanismo las principales dificultades que enfrentan sus proyectos y comunidades.

Para ordenar el diálogo, las intervenciones se realizaron en grupos de cinco dirigentes, tras los cuales el Ministro respondió a las consultas y situaciones planteadas. Los asuntos abordados comprendieron, entre otros, dificultades de acceso y aplicación de subsidios, proyectos detenidos por problemas de factibilidad sanitaria o disponibilidad de suelo, retrasos administrativos, mejoramiento y reparación de viviendas, situación de campamentos y demandas asociadas a proyectos habitacionales de larga data. El detalle de estas intervenciones se detalla en la tabla N° 2, a continuación:

Tabla N° 2: Síntesis de las intervenciones de la ciudadanía.

| Representante / organización | Comuna | Materia planteada | Respuesta del Ministerio |
|---|---|---|---|
| Uguet Pino Roa Brisas del Centenario | Chillán | DS N° 27, mejoramiento térmico y asbesto. Solicitó ampliar la cobertura hacia viviendas posteriores a 2009 y cuestionó la suficiencia de los recursos para retiro y disposición de asbesto. | El Ministro sostuvo que las empresas deben adecuarse a los montos disponibles y señaló que existen empresas capaces de ejecutar las obras con esos recursos. Respecto de las viviendas posteriores a 2009, comprometió incorporar una cuota para ellas en el llamado del año siguiente. |
| Patricia Rivera Comité Villa Bulnes | Bulnes | Proyecto habitacional y obras de vialidad. Planteó las dificultades para completar la adquisición/habilitación del segundo paño requerido para el proyecto de 159 familias. | El Ministro señaló que no correspondía cargar al proyecto habitacional el costo de una calle destinada a resolver un problema urbano de mayor alcance y comprometió modificar esa exigencia para permitir la calificación del proyecto. |
| Katherine Urrea Comité Nuestro Hogar | San Carlos | Demora en revisión y calificación del proyecto. Denunció incumplimiento de los plazos comprometidos por SERVIU para formular observaciones. | El Ministro instruyó entregar al día siguiente las observaciones pendientes y señaló expresamente que el proyecto no podía quedar fuera de la postulación como consecuencia de un atraso atribuible al SERVIU. |
| Nancy González Comité del Esfuerzo | No precisada | Acceso a programas de mejoramiento. Solicitó ampliar el universo de viviendas susceptibles de postular, incorporando viviendas posteriores a 2009. | El Ministro indicó que primero debía atenderse la lista acumulada de viviendas anteriores a 2009 y comprometió incorporar durante el año siguiente una cuota destinada a viviendas posteriores a esa fecha. |
| Bernardo Enríquez Comité Altos del Sol | Quillón | Factibilidad sanitaria, subsidio de localización y pérdida de condición de zona de rezago. Comité de larga data con terreno propio. | El Ministro identificó la falta de factibilidad sanitaria como el principal obstáculo. Señaló que el Ministerio trabajaría con la empresa sanitaria para obtenerla y planteó que el subsidio de localización podría |

| Representante / organización | Comuna | Materia planteada | Respuesta del Ministerio |
|---|---|---|---|
| | | | incrementarse para compensar la pérdida de los recursos asociados a zona de rezago. |
| Yasna Vega Comité Nuestro Sueño | Chillán | Hallazgos arqueológicos y Consejo de Monumentos Nacionales. Expuso que las exigencias arqueológicas habían impedido desarrollar otras etapas del proyecto, afectando a unas 800 familias. | El Ministro comprometió recopilar los antecedentes del caso y gestionar una solución con las autoridades competentes en patrimonio, señalando que se estaba trabajando en mecanismos para evitar que los costos y demoras asociados a los hallazgos paralizaran los proyectos habitacionales. |
| Aurora Crisóstomo Comité Vía San Damián | Quirihue | Búsqueda y adquisición de terreno. Comité de 60 familias que llevaba 15 años intentando desarrollar un proyecto y requería apoyo técnico para evaluar terrenos disponibles. | El Ministro instruyó que un equipo de la Seremi evaluara los terrenos disponibles en cuanto a normativa urbana, factibilidad sanitaria y riesgos; si resultaban viables, se efectuaría la tasación para avanzar en su adquisición. |
| Comité Los Conquistadores, localidad de Campanario | Yungay | Regularización del dominio de terreno de EFE. Las familias cuentan con viviendas y servicios básicos, pero carecen de títulos de dominio. | El Ministro planteó gestionar una permuta con EFE, tras la cual SERVIU podría recibir el terreno, subdividirlo y entregar los correspondientes títulos de dominio a las familias. |
| María Villagra Comité de vivienda | El Carmen | Cambio de uso de suelo. El terreno propio del comité estaba destinado a equipamiento deportivo, lo que impedía desarrollar el proyecto habitacional. | El Ministro propuso utilizar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) para modificar el uso de suelo, estimando que el procedimiento debiera resolverse aproximadamente en seis o siete meses. |
| Loreto Adriana Quijada – Araucaria de Ñuble | Ñuble | Precio y especulación sobre terrenos. Planteó que constructoras adquieren anticipadamente terrenos y luego los ofrecen a precios elevados, dificultando el acceso de los comités a suelo bien localizado. | El Ministro señaló que la política ministerial buscaría que el Estado se anticipe en la adquisición de terrenos de menor costo, incluso próximos al límite urbano, para posteriormente habilitarlos normativamente y destinarlos a vivienda social. |
| Jessica Fierro Comité de vivienda de Ñipas | Ránquil | Pérdida de beneficios por salida de zona de rezago. El proyecto habría perdido 80 UF por familia, quedando desfinanciado. | El Ministro explicó que la definición de zona de rezago corresponde al Ministerio del Interior y señaló que MINVU estaba utilizando el 100% del subsidio de localización como mecanismo para compensar esa pérdida, mientras se solicitaba reactivar la condición de rezago. |
| Editha Félix Campamento El Refugio | Bulnes | RUCAN y transferencia de terreno. Problemas para incorporar las familias al sistema y demora en la | El Ministro señaló que debían revisarse tanto el problema del RUCAN como el estado de la transferencia y encargó a la Seremi remitir el caso para gestionarlo |

| Representante / organización | Comuna | Materia planteada | Respuesta del Ministerio |
|---|---|---|---|
| | | transferencia del terreno, impidiendo avanzar en el proyecto. | directamente ante las autoridades competentes y agilizar las autorizaciones pendientes. |
| Francisco Díaz Comité del sector histórico de Chillán | Chillán | Acceso al DS N° 27 de viviendas antiguas. Viviendas deterioradas quedarían excluidas de beneficios por su avalúo fiscal y superficie, pese a pertenecer a familias vulnerables. | El Ministro propuso estudiar un llamado especial por polígono de recuperación patrimonial, mecanismo que permitiría focalizar recursos en el sector y sortear las restricciones generales asociadas al avalúo de las propiedades. |
| Elizabeth Morales Comité Nuevo Horizonte | San Ignacio | Demolición de viviendas y boleta de garantía. El proceso estaba detenido por una discrepancia respecto del código que debía contener la boleta de garantía. | El Ministro abordó el caso durante la propia sesión, contactando al equipo competente de SERVIU Biobío. Se identificó el código correcto del proyecto y se instruyó avanzar en la solución del trámite para permitir la demolición. |
| Claudia Venegas Comité de vivienda | Bulnes | Déficit financiero del proyecto. Consultó cómo financiar un déficit asociado principalmente a la habilitación sanitaria del terreno. | El Ministro cuestionó la magnitud del incremento solicitado y vinculó parte importante del costo a exigencias sanitarias. Señaló que debía revisarse la solución con la empresa sanitaria y dentro del trabajo que el Ministerio estaba desarrollando con las empresas del sector. |
| Parménia Espinosa – Comité Renacer del Canelo | No precisada | Falta de terreno. Indicó que el comité carece actualmente de suelo para desarrollar su proyecto. | No se registra una respuesta individual específica inmediatamente posterior a esta intervención. La materia quedó comprendida en los planteamientos generales del Ministerio sobre adquisición y disponibilidad de suelo para vivienda. |
| Alex Valenzuela Comités Esperanza Bajo Laja y 12 de Julio | San Nicolás | Factibilidad de agua y sondaje. Solicitó concretar el sondaje comprometido para otorgar una solución sanitaria a terrenos destinados a vivienda. | El Ministro señaló que el nuevo llamado de Ecobarrios permitía abordar terrenos que presentan este tipo de dificultades de factibilidad sanitaria. |
| Juanita Sepúlveda Comité Los Laureles | San Nicolás | Subsanación de observaciones. Proyecto de 159 familias pendiente de nuevas revisiones de SERVIU. | El Ministro reconoció la necesidad de reforzar la capacidad de revisión de SERVIU Ñuble y anunció la incorporación de profesionales adicionales, complementariamente al apoyo ofrecido por el Gobierno Regional. |
| Stephanie Correa Comité de vivienda | Coihueco | Acceso a suelo y demoras del Conservador de Bienes Raíces. Advirtió que los retrasos registrales podían impedir o prolongar significativamente el desarrollo de futuros proyectos. | El Ministro señaló posteriormente que contactaría al Conservador y al Ministerio de Justicia y que se estudiaría si SERVIU podía efectuar las inscripciones directamente en Chillán para evitar nuevas demoras. |

| Representante / organización | Comuna | Materia planteada | Respuesta del Ministerio |
|---|---|---|---|
| Alejandra Zapata Comité Luz de Esperanza | Pinto | Compra de terreno. Comité de 160 familias con subsidio adjudicado, pero impedido de iniciar obras porque la adquisición del terreno permanecía pendiente desde 2024. | La transcripción no permite identificar una respuesta individual inequívoca a este caso dentro del bloque final de respuestas. |
| Solange Gallegos Comité Vida Nueva de Minas del Plata | Coihueco | Programa Ecobarrio y factibilidad de agua. Consultó por las características del nuevo programa ante la inexistencia de factibilidad de agua potable de APR. | El Ministro explicó posteriormente que el programa Ecobarrio permite abordar soluciones con mayor autonomía sanitaria, incluida la utilización de pozos, y lo vinculó con mecanismos de factibilidad condicionada para permitir el avance de proyectos. |
| Mario Salinas Comité Nuevo Horizonte | Pemuco | Titularidad del terreno y entidad patrocinante. Solicitó traspasar al comité el terreno municipal para poder cambiar de entidad patrocinante y agilizar un proyecto de 350 familias. | No se registra una respuesta individual expresa a esta consulta. |
| Ruth González Campamento Esmeralda Sur | San Nicolás | Factibilidad sanitaria y exigencias administrativas. Señaló que, pese a compromisos anteriores, SERVIU seguía solicitando antecedentes y persistían dificultades con DOH y el sistema de agua potable rural. | No consta una respuesta individualizada; las respuestas posteriores del Ministro abordaron de manera general la utilización de factibilidad condicionada y de soluciones del programa Ecobarrio para permitir el ingreso de proyectos afectados por problemas sanitarios. |
| Comité 12 de Julio de Bajo Laja | San Nicolás | Factibilidad condicionada de agua potable. Proyecto de larga data impedido de postular por dificultades de presión y aprobación sanitaria. | El Ministro señaló que debía obtenerse de la DOH un certificado de factibilidad condicionada, de modo que el proyecto pudiera ingresar al sistema de postulación mientras se desarrollaba la solución sanitaria definitiva. |
| Ángela Gutiérrez Comité Portal Mariano Egaña, etapa I | Chillán Viejo | Certificación de SERVIU. Proyecto de 287 familias con terreno y subsidio de localización, pendiente únicamente del visto bueno para su certificación. | En el bloque de respuestas el Ministro fijó el 15 de agosto como fecha para resolver una entrega pendiente y encargó su seguimiento con la Seremi. La transcripción no permite establecer con absoluta certeza que la referencia corresponda exclusivamente a este caso. |
| Comité General Lagos | Coihueco | Déficit financiero y factibilidad sanitaria. Comité con subsidio adjudicado y terreno propio; se informó un déficit de 21.000 UF para un proyecto de 20 familias. | El Ministro estimó que el monto requería una revisión detallada y solicitó un desglose itemizado de los costos para determinar su justificación. Señaló que, de confirmarse costos excesivos, el proyecto debería reformularse y buscar una alternativa viable. |

| Representante / organización | Comuna | Materia planteada | Respuesta del Ministerio |
|---|---|---|---|
| Maximiliano Godoy Comité Resistencia Pobladora / Asamblea Nacional de Pobladoras y Pobladores | Chillán | Política habitacional general. Planteó, entre otras materias, banco público de suelo, aumento del DS N° 49, agilización de proyectos rurales, mayor dotación de SERVIU, acompañamiento técnico y una mesa regional permanente; además cuestionó desalojos sin solución habitacional. | El Ministro manifestó que priorizaría la resolución de casos y trámites concretos antes que establecer una mesa permanente de discusión de política habitacional. Respecto de los desalojos, sostuvo que se mantendrían cuando existieran ocupaciones que hubiesen eludido los mecanismos regulares de acceso a vivienda social. |

Fuente: Elaboración propia en base a intervenciones en Sesión de 6 agosto 2026, Chillan

En términos generales, las respuestas del Ministro a las intervenciones ciudadanas se orientaron a resolver los obstáculos específicos que mantienen detenidos los proyectos habitacionales, particularmente aquellos vinculados con demoras de SERVIU, disponibilidad y transferencia de terrenos, factibilidad sanitaria y exigencias administrativas o normativas. En diversos casos se comprometieron actuaciones concretas, como la revisión directa de proyectos atrasados, la evaluación técnica y eventual adquisición de terrenos, la utilización de mecanismos de factibilidad condicionada y del programa Ecobarrio, así como llamados especiales para abordar situaciones que no encuentran solución adecuada en los programas ordinarios. Asimismo, el Ministro planteó reforzar la capacidad de revisión del SERVIU regional y efectuar gestiones directas ante otros organismos cuando las dificultades excedieran las competencias del Ministerio, privilegiando, según señaló durante la sesión, la resolución concreta de los casos y trámites pendientes.

## Intervenciones de otros actores relevantes

Durante la segunda parte de la sesión también intervinieron representantes de **otros actores vinculados al desarrollo habitacional y urbano de la Región de Ñuble**, quienes complementaron los planteamientos formulados por alcaldes, dirigentes y comités de vivienda. En particular, participaron representantes de la **empresa sanitaria ESSBIO** y de la **Cámara Chilena de la Construcción**, abordando materias relacionadas con la factibilidad y disponibilidad de suelo para proyectos habitacionales, la provisión de infraestructura sanitaria, la revisión de soluciones técnicas y la coordinación entre organismos públicos y privados. Asimismo, se destacó la conveniencia de fortalecer las instancias de colaboración intersectorial para agilizar proyectos, destrabar dificultades de ejecución y favorecer nuevas inversiones en la región.

1. **ESSBIO S.A**.

El gerente general de ESSBIO, Sr. Cristian Vergara Castillo, manifestó la disposición de la empresa a agilizar los casos de proyectos habitacionales en que existan dificultades de factibilidad sanitaria. Señaló que la empresa entregará al SERVIU información sobre terrenos disponibles dentro de sus territorios operacionales que cuentan con redes de agua potable y alcantarillado, indicando que en la intercomuna de Chillán existirían aproximadamente 600 hectáreas en esta condición. Además, comprometió la

asignación de un profesional para revisar específicamente los casos planteados durante la sesión. Asimismo, expresó la disposición de la empresa a revisar soluciones sanitarias cuyos costos resulten elevados y a evaluar alternativas técnicamente más eficientes.

2. **Cámara Chilena de la Construcción.**

Su representante centró la intervención en la necesidad de fortalecer la colaboración público-privada para impulsar el desarrollo de Ñuble. Destacó la participación del gremio en las comunas de la región y propuso profundizar las instancias de coordinación existentes, particularmente las 11 mesas intersectoriales en funcionamiento. En este marco, planteó promover conjuntamente iniciativas orientadas a atraer inversión y favorecer la innovación, la sostenibilidad y el desarrollo regional.

## Intervenciones de senadores de la Región de Ñuble

Luego de los invitados, intervinieron los senadores de la Región de Ñuble, quienes valoraron la realización de la Comisión en terreno y la posibilidad de que alcaldes y organizaciones sociales plantearan directamente sus requerimientos ante el Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sus intervenciones se concentraron principalmente en la necesidad de mantener y reforzar la inversión habitacional en la región, considerando su relación tanto con la reducción del déficit de vivienda como con la generación de empleo, y en la importancia de efectuar seguimiento a las respuestas y compromisos formulados durante la jornada.

La Senadora Sra. Loreto Carvajal, advirtió sobre la disminución que, según las cifras expuestas en su intervención, habría experimentado el número de viviendas aprobadas o construidas mediante subsidios habitacionales en Ñuble, desde 2.106 unidades en 2024 a 1.500 en 2025 y 752 en 2026. Vinculó esta situación con los problemas de empleo que enfrenta la región y solicitó al Ministro evitar que continúe esta tendencia, destacando que una mayor inversión habitacional contribuye simultáneamente a responder a la demanda por vivienda y a generar actividad económica y empleo.

Por su parte, el Senador Sr. Gustavo Sanhueza destacó la realización de la sesión regional y agradeció la participación de las autoridades, dirigentes y equipos que hicieron posible la actividad. Asimismo, valoró que la presencia de la Comisión y del Ministro en la región permitiera a alcaldes y organizaciones exponer directamente sus problemas, evitando desplazamientos a Santiago y facilitando la búsqueda de soluciones concretas.

## Principales observaciones

De la revisión de los temas abordados en la sesión es posible señalar que:

- Las dificultades habitacionales expuestas presentan un carácter transversal y no corresponden únicamente a casos aislados. En distintas comunas se reiteraron problemas asociados a la disponibilidad y adquisición de terrenos, factibilidad sanitaria, demoras administrativas, financiamiento de proyectos y condiciones particulares de los sectores rurales. La recurrencia de

estas materias permite identificar obstáculos que afectan de manera general el desarrollo de proyectos habitacionales en la región.

- La factibilidad sanitaria aparece como uno de los principales factores que condicionan la materialización de proyectos. La disponibilidad de agua potable, alcantarillado y las autorizaciones de la Dirección de Obras Hidráulicas fueron mencionadas reiteradamente como causas de paralización o encarecimiento de iniciativas que, en otros aspectos, presentan grados importantes de avance. Ello resulta especialmente relevante en las comunas y localidades rurales.
- El acceso al suelo constituye otro elemento crítico de la política habitacional regional. Las intervenciones dieron cuenta tanto de la escasez o elevado precio de terrenos aptos como de dificultades para adquirir, transferir o habilitar normativamente suelo destinado a vivienda. Frente a ello, el Ministro planteó una mayor intervención del Estado en la adquisición anticipada de terrenos y el empleo de instrumentos de habilitación normativa para ampliar la oferta disponible.
- Los plazos de tramitación y la coordinación entre organismos públicos constituyen una dificultad relevante. Diversos proyectos se encuentran detenidos no necesariamente por ausencia de subsidios o de terrenos, sino por revisiones, autorizaciones, transferencias, certificaciones u observaciones pendientes. Durante la sesión se formularon compromisos destinados a agilizar varios de estos procedimientos, lo que pone de manifiesto la importancia de fortalecer la capacidad operativa del SERVIU y la coordinación con otros servicios públicos.
- La problemática habitacional regional comprende tanto el déficit cuantitativo como el mejoramiento del parque habitacional existente. Junto con la demanda por nuevas viviendas, se plantearon necesidades relacionadas con aislación térmica, retiro de asbesto, ampliaciones y reparación de viviendas antiguas, además de deficiencias constructivas en proyectos ya ejecutados.
- La sesión permitió identificar respuestas y delimitar compromisos específicos. Varias intervenciones concluyeron con instrucciones de revisar proyectos, gestionar terrenos, obtener factibilidades o resolver trámites pendientes. Esta dimensión adquiere especial importancia considerando la preocupación expresada durante el cierre respecto de la evolución de la inversión y de las soluciones habitacionales en Ñuble.

**Nota aclaratoria**

Asesoría Técnica Parlamentaria está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con ello, se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.

Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)