

## CALIFICACIÓN

Recomendado favorablemente

## I. ANTECEDENTES

## PROBLEMA

Hogares vulnerables enfrentan dificultades para acceder a una vivienda en propiedad en condiciones de integración social

## PROPÓSITO

Hogares vulnerables acceden a una vivienda en propiedad en condiciones de integración social

## DIAGNÓSTICO

El problema de acceso a una vivienda adecuada es un fenómeno que ha crecido de manera importante en de los últimos años, especialmente para hogares vulnerables. Acceder a una vivienda es un desafío para hogares vulnerables, especialmente aquellos que han perdido el trabajo, o aquellos que han debido enfrentar tendencias de estrés económico, particularmente a partir de la pandemia del COVID19 (OECD, 2021). En América Latina el problema de acceso a la vivienda es más persistente entre los hogares vulnerables, siendo de hecho uno de los factores que profundizan las condiciones de desigualdad económica (ONU Habitat, s/f). Los hogares vulnerables gastan gran parte de sus ingresos en vivienda, especialmente en viviendas de baja calidad constructiva y en barrios depreciados. Asimismo, la falta de acceso a viviendas de calidad está fuertemente asociada a acceso a servicios de salud, educación, internet y oportunidades de trabajo de baja calidad, (OECD, 2021). Como ha señalado ONU-Hábitat (s.f.), los hogares de bajos ingresos, se ven forzados a recurrir a soluciones informales, hacinadas, sin servicios básicos ni normas de seguridad, perpetuando así ciclos de pobreza, exclusión y segregación en entornos deprimidos y con poco acceso a servicios, y fuertemente homogéneos, van entonces de la mano con la condición de ser un hogar vulnerable.

Según la Encuesta Casen 2022, 1.235.412 hogares urbanos (18% del total nacional) presentan al menos una carencia vinculada a la vivienda adecuada y, crucialmente, no son propietarios de la vivienda en la que residen, lo que subraya el problema de la vivienda en propiedad como factor clave de estabilidad. De hecho, entre las carencias más destacadas se encuentran la tenencia insegura (490.043 hogares), la falta de servicios básicos (196.247 hogares), la carencia de asequibilidad (787.189 hogares) y el déficit habitacional cuantitativo (372.688 hogares). Este último abarca problemáticas como viviendas irrecuperables (aquellas inadecuadas por deficiencias en materiales de muro, techo o piso, o por su tipología), hacinamiento (más de 2,5 personas promedio por dormitorio en hogares que comparten presupuesto y vivienda), allegamiento (personas o grupos con presupuesto independiente que comparten vivienda sin ser el hogar principal), y viviendas no ampliables (Casen 2022).

Se entenderá por hogares vulnerables a aquellos ubicados en los primeros dos quintiles de ingreso y los que, aun estando en quintiles superiores, presentan alguna condición de carencia habitacional. Esto, a su vez, refuerza procesos de exclusión urbana y social. Así, la vulnerabilidad socioeconómica tiene un correlato en la vulnerabilidad habitacional, siendo no sólo una causa de pobreza, sino también una de sus consecuencias más persistentes. Se entenderá la vulnerabilidad habitacional como la privación de uno o más de las dimensiones de una vivienda adecuada, y no se limita sólo a la falta física de una vivienda.

De acuerdo a datos CASEN 2022, se estima que 552.046 hogares tienen la necesidad de una vivienda (CEHU 2024). Entre éstos se incluye a aquellos con vivienda irrecuperable, hogares allegados, núcleos allegados hacinados, y viviendas con hacinamiento, no ampliable. Del mismo modo, la capacidad de los hogares para ser propietarios de una vivienda -vivienda en propiedad- se ha visto gravemente comprometida. Según la encuesta "Chile Nos Habla - 2024" (Universidad San Sebastián, 2024), un 78% de las personas que intentaron obtener un crédito hipotecario obtuvieron no lo lograron. Esta situación se agrava al considerar que la capacidad de acceso a créditos hipotecarios en Chile ha disminuido drásticamente en los últimos años. Un análisis realizado por Déficit Cero y Unholster revela que sólo el 35% de los hogares chilenos cuenta actualmente con los ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.

La segmentación del espacio urbano en función de variables económicas habría sido el factor determinante en la conformación de áreas de pobreza socialmente homogéneas y separadas espacialmente (Rasse, 2015; Sabatini et al., 2001, 2012; Sabatini y Brain, 2008; Wormald et al., 2012). Los efectos negativos, en tanto, se habrían agudizado con la profundización de la pobreza urbana y la exclusión social, llevando a algunos analistas a sugerir la configuración de guetos urbanos (Sabatini et al., 2001, 2012; Sabatini y Brain, 2008; Wormald et al., 2012). El vivir en territorios vulnerables y homogéneos socioeconómicamente y poco integrados conlleva un fenómeno de reproducción de la pobreza, donde las posibilidades de superar una situación de vulnerabilidad se ven reducidas. (Godoy 2019).

Las acciones de integración social se han enfocado en abordar los efectos negativos de la segregación residencial y el aislamiento social, (Linares, 2013; Rasse et al., 2021; Sabatini et al., 2001; Saraví, 2020). Para resolver estos problemas, la literatura sugiere dos objetivos

principales: 1) fomentar la mezcla social, partiendo de la idea de que la proximidad física entre diferentes grupos sociales puede facilitar su integración (Ruiz-Tagle, 2013; Ruiz-Tagle y Romano, 2019; Sabatini y Brain, 2008; Sabatini et al., 2012); y 2) promover la accesibilidad urbana, garantizando a las familias el acceso equitativo a servicios y bienes públicos urbanos ( Gargantini, 2019 ; Rasse, 2015 ; Ruiz-Tagle y Romano ,2019 ; Tiznado-Aitken y Larraín ,2021 ; Vicuña et al., 2019)

Por otro lado, aquellos sectores donde existe una gran concentración de habitantes que no cuentan con altos ingresos y capacidad de consumo no se ven beneficiados por los equipamientos y servicios (Godoy 2019). En la relación de una comunidad con su territorio se reproducen prácticas y formas determinadas de actuar en función de las problemáticas sociales dadas por el entorno (Godoy 2019). La existencia de territorios donde la integración social y la diversidad social son condiciones necesarias para su sostenibilidad, la mejora de la calidad de vida de los residentes y el fortalecimiento del tejido comunitario.

Por condiciones de integración social de las viviendas se entenderán a aquellas que se emplazan en territorios donde se habitan hogares de distintos niveles socioeconómicos, expresados en los tramos de vulnerabilidad del RSH, generándose mixtura social. Esto implica un compromiso con esta mixtura, buscando activamente evitar la formación de barrios exclusivamente compuestos por familias con características socioeconómicas similares (OCDE, 2016).

La encuesta CASEN revela patrones de segregación socio-territorial en el acceso a la vivienda, evidenciando desigualdades en la distribución de la población según nivel socioeconómico y acceso a servicios. La encuesta identifica zonas con mayor concentración de hogares en situación de vulnerabilidad habitacional, como campamentos o viviendas con déficit cualitativo, y áreas con mejores condiciones de acceso a vivienda y servicios. La encuesta detalla que hogares de bajos ingresos tienden a concentrarse en ciertas áreas geográficas, a menudo con acceso limitado a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica. La diferenciación social del espacio en las principales ciudades chilenas se encontraría asociada a la disminución del contacto e interacción entre grupos sociales, al debilitamiento de los vínculos sociales y a la ruptura de un acervo normativo común, constituyéndose esto como un obstáculo para la integración social (Rasse, 2015; Ruiz-Tagle, 2014, 2015, 2016; Sabatini et al., 2001, 2012).

Asimismo, entre los hogares vulnerables existe baja capacidad para negociar con propietarios o autoridades, perpetuando la exclusión habitacional. Estos hogares no cuentan con información suficiente o capacitación técnica para acceder a viviendas de calidad. Tampoco para verificar el cumplimiento de estándares técnicos en la construcción de una vivienda, quedando supeditados a una relación asimétrica con constructoras y entidades desarrolladoras.

#### ESTRUCTURA Y GASTO POR COMPONENTES

Componente	Gasto estimado 2026 (Miles de \$ 2025)	Producción estimada 2026 (Unidad)	Gasto unitario estimado 2026 (Miles de \$ 2025)
Subsidio para la construcción de viviendas de acuerdo con estándar técnico del programa	3.303.999.799	90.000 (Hogares con viviendas en construcción)	36.711,11
Subsidio para la adquisición de viviendas de acuerdo con estándar técnico del programa	73.977.707	2.000 (Hogares que adquieren viviendas)	36.988,85
Fiscalización Técnica de Obras	10.036.223	89.000 (Viviendas en construcción y construidas fiscalizadas)	112,77
Gasto Administrativo	14.180.502		
Total	3.402.194.231		
Porcentaje gasto administrativo	0%		
Variación porcentual del gasto respecto a presupuesto inicial 2025	19,17%		

#### POBLACIÓN Y GASTO

Tipo de Población	Descripción	2026 (cuantificación)
Población Potencial	Hogares vulnerables que no son propietarios de una vivienda. Se considera hogar vulnerable a aquellos que están en los dos primeros quintiles de ingresos o en condición de vulnerabilidad habitacional, entendida como hogares allegados, hogares hacinados, hogares arrendatarios con problemas de asequibilidad y hogares en viviendas irrecuperables	1.070.665 Hogares y/o Familias

Población Objetivo	<p>Hogares vulnerables que no son propietarios de una vivienda, ni han sido beneficiados con algún subsidio habitacional en el pasado. Deben cumplir los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jefes de hogar mayores de 18 años</li> <li>- Modalidad de adquisición de vivienda: deben ser hogares que pertenezcan al tramo del 40% más vulnerable según la CSE</li> <li>- Modalidad de construcción: al menos un 70% corresponderá a hogares del tramo 40 de CSE y el 30% como máximo a hogares entre el tramo 50 y 90 de CSE según RSH</li> </ul>	736.870 Hogares y/o Familias
Población Beneficiaria	<p>Hogares vulnerables que no son propietarios de una vivienda, ni han sido beneficiados con algún subsidio habitacional en el pasado. Con jefes de hogar mayores de 18 años, de hogares que no son unipersonales, salvo en caso de adultos mayores, personas con discapacidad, viudo/as o pertenecientes a pueblos originarios. En el caso de adquisición de vivienda, corresponderán a hogares del tramo 40 CSE según RSH, mientras que en la alternativa de construcción, al menos un 70% corresponderá al tramo 40 CSE y un 30% como máximo a hogares entre los tramos 50 y 90 CSE según RSH.</p> <p>La selección de los postulantes se realizará en base a los puntajes obtenidos en las siguientes dimensiones: composición del hogar (miembros del hogar y sus edades), vulnerabilidad habitacional (tiene carencia de una o más dimensiones de la vivienda adecuada), antigüedad de la postulación, antigüedad y permanencia del ahorro; y condiciones especiales de vulnerabilidad. Cada dimensión está compuesta por factores a los que se les asigna un puntaje. El puntaje final corresponderá a la suma de los puntajes por dimensión, teniendo cada una de ellas la misma ponderación.</p> <p>El número de postulantes seleccionados se completará una vez agotados los recursos asignados por llamado, el que se define en función de la capacidad de desarrollo de proyectos regionales.</p> <p>Se considera población beneficiaria aquella que ya cuenta con un subsidio otorgado pero su proyecto habitacional de construcción se encuentra en ejecución durante el año en curso. Esta población que tiene un proyecto en ejecución, corresponde a la población de arrastre, y recibe durante el año en curso un porcentaje del subsidio para el pago de la ejecución de la obra según el avance que ésta presenta. También se considera como población beneficiaria aquella que la ejecución de obra de su vivienda ha terminado durante el año en curso.</p> <p>Finalmente, es parte también de la población beneficiaria aquella que, habiendo sido beneficiada con un subsidio de adquisición de vivienda, concreta esta adquisición durante el año en curso, la que se financia con el subsidio. La diferencia entre la población beneficiaria y la producción de los componentes se produce por las viviendas adquiridas, que no tienen fiscalización técnica de obras, la que está asociada sólo a subsidios de construcción.</p>	92.000 Hogares y/o Familias

Gasto por beneficiario 2026 (Miles de \$2025)	Cuantificación de Beneficiarios				
	2025	2026	2027	2028	2029
36.980 por cada beneficiario (Hogares y/o Familias)	91.000	92.000	92.000	92.000	97.000

Concepto	2026
Cobertura (Objetivo/Potencial)	69%
Cobertura (Beneficiarios/Objetivo)	12%

INDICADORES A NIVEL DE PROPÓSITO			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2026 (Estimado)
Porcentaje de hogares vulnerables que se adjudican un subsidio del FSEV en el año t-2 y acceden a una vivienda en propiedad en condiciones de integración social en el año t	$(N^{\circ} \text{ de hogares vulnerables que se adjudican un subsidio del FSEV en el año } t-2 \text{ y acceden a una vivienda en propiedad en condiciones de integración social en el año } t / N^{\circ} \text{ total de hogares que se adjudican un subsidio del FSEV en el año } t-2 \text{ y acceden a una vivienda en propiedad en el año } t) * 100$	<p><b>Dimensión:</b> Eficacia</p> <p><b>Periodicidad:</b> Anual</p> <p><b>Sentido de medición:</b> Ascendente</p> <p><b>Unidad de medida:</b> Porcentual</p>	20%

INDICADORES A NIVEL DE COMPONENTES			
Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Información adicional	2026 (Estimado)

<p>Porcentaje de hogares con subsidios de construcción FSEV que acceden oportunamente a la vivienda</p>	<p>(Número de hogares con subsidio de construcción FSEV asignados que acceden oportunamente a la vivienda en el año T/ Número total de hogares con subsidio de construcción asignados del FSEV en el año t-2)*100</p>	<p><b>Dimensión:</b> Calidad</p> <p><b>Periodicidad:</b> Anual</p> <p><b>Sentido de medición:</b> Ascendente</p> <p><b>Unidad de medida:</b> Porcentual</p>	<p>81%</p>
<p>Porcentaje de hogares con subsidios de adquisición FSEV que acceden oportunamente a la vivienda</p>	<p>(Número de hogares con subsidio de adquisición FSEV asignados que acceden oportunamente a la vivienda en el año T/ Número total de hogares con subsidio de adquisición asignados del FSEV en el año t-2)*100</p>	<p><b>Dimensión:</b> Eficacia</p> <p><b>Periodicidad:</b> Anual</p> <p><b>Sentido de medición:</b> Ascendente</p> <p><b>Unidad de medida:</b> Porcentual</p>	<p>78%</p>
<p>% de viviendas en proceso de ejecución, modalidad construcción, en que se verifica el cumplimiento de los estándares técnicos de calidad</p>	<p>(N° de viviendas en proceso de ejecución, modalidad construcción, en que se verifica el cumplimiento de los estándares técnicos de calidad en el año T / N° total de viviendas en ejecución, modalidad construcción, en el año T) *100</p>	<p><b>Dimensión:</b> Eficacia</p> <p><b>Periodicidad:</b> Anual</p> <p><b>Sentido de medición:</b> Ascendente</p> <p><b>Unidad de medida:</b> Porcentual</p>	<p>100%</p>

## II. EVALUACIÓN

**1. Atingencia :** Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

**2. Coherencia:** Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

**3. Consistencia:** Cumple con los criterios de evaluación de la dimensión.

### Indicadores de propósito

El indicador de propósito cumple con los estándares solicitados. No obstante, en el monitoreo de la ejecución 2025 se debe ajustar la nota metodológica. En ella se señala que "para determinar el denominador, se considera el total de familias a las cuales . . .", sin embargo, debiera precisar que se trata de hogares, no de familias. La misma observación aplica al numerador.