INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la ley N° 20.898, con el objeto de ampliar el régimen excepcional de regularización de viviendas y actualizar la fecha de su aplicación.

BOLETÍN Nº 18.189-14.

Objetivo / Constancias / Normas de Quórum Especial: No tiene / Consulta Excma. Corte Suprema: No hubo / Asistencia / Antecedentes de Hecho / Aspectos Centrales del Debate / Discusión en General / Votación en General / Discusión y Votación en Particular / Modificaciones / Texto / Acordado / Resumen Ejecutivo.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Javier Muñoz, Juan Carlos Beltrán, Felipe Camaño, Jorge Díaz, Jaime Mulet, Álvaro Ortiz y Patricio Pinilla, y señora Priscilla Castillo, con urgencia calificada de "suma".

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer a la señora Presidenta que sea considerada del mismo modo por la Sala. Se deja constancia, asimismo, de que la propuesta legal resultó aprobada, en general y en particular, por unanimidad.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Extender la vigencia y ampliar y facilitar la aplicación del régimen excepcional de regularización de viviendas establecido en la ley N° 20.898.

- - -

CONSTANCIAS

- Normas de quórum especial: No tiene.

- Consulta a la Excma. Corte Suprema: No hubo.

- - -

ASISTENCIA

- Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión: Honorable Diputado señor Javier Muñoz.

- Representantes del Ejecutivo e invitados: Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la Subsecretaria, señora Natalia Aguilar; sus asesores señora Claudia del Solar y señores Felipe Caro, Rodrigo Orellana e Ignacio Vial, y el asesor legislativo de la cartera, señor Sebastián Martínez. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: el asesor, señor Miguel Sepúlveda. De la Agrupación de Arquitectos de Osorno: la Presidenta, señora Joscelyn Miranda, y el Secretario, señor José Gabriel Vallejos.

- Otros: De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. De la Fundación Jaime Guzmán: el asesor, señor Juan José Llorente. Del Comité de Senadores RN: la periodista, señora Valentina Silva. Del Comité de Senadores PS-PPD-PL: los asesores, señoras Martina Riveros y Melanie Moraga y señor Patricio Rojas. Del Comité de Senadores UDI: el asesor, señor Álvaro Vallejos. Del Comité de Diputados DC: el coordinador, señor Matías Rojas, y los asesores, señora Fernanda Zepeda y señores Arturo Carvacho y Genaro Donoso. Asesores parlamentarios: del Senador señor Becker, don Fabián Mateluna y don Rodrigo Sierra; de la Senadora señora Carvajal, don Julio Valladares; del Senador señor Sanhueza, don Pablo Arias; de la Senadora señora Sepúlveda, doña Magaly Fuenzalida, don Hermes Gutiérrez y don Mauricio Vásquez; del Diputado señor Díaz, doña Daniela Vásquez; del Diputado señor Muñoz, don Eduardo Romero, y de la Diputada señora Nuyado, don Mauricio Galaz.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la Moción de los Honorables Diputados señores Javier Muñoz, Juan Carlos Beltrán, Felipe Camaño, Jorge Díaz, Jaime Mulet, Álvaro Ortiz y Patricio Pinilla, y señora Priscilla Castillo.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

La Comisión coincidió en el objetivo del proyecto de ley, especialmente considerando los efectos de la pandemia del COVID 19 en la proliferación de construcciones irregulares. Sin embargo, durante el debate se

plantearon diversas inquietudes, resaltando la referida a la conveniencia o no de prorrogar sucesivamente este régimen excepcional, atendido que ello puede desalentar el cumplimiento de la normativa permanente, establecida para asegurar la calidad de las edificaciones y la seguridad de sus habitantes y usuarios.

Se concordó, por tanto, en la necesidad de favorecer la mayor difusión y aplicación posible de este mecanismo transitorio, a fin de procurar que no se requiera una nueva prórroga. Con este propósito, se estimó adecuado propender a que las municipalidades contribuyan a la utilización de esta herramienta, sin perjuicio de asegurar la debida transparencia en los procedimientos respectivos.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL [1]

A.- Presentación del proyecto de ley por parte del Honorable Diputado señor Javier Muñoz y debate en la Comisión.

Al comenzar el análisis de la iniciativa legal, **el Honorable Diputado señor Javier Muñoz** resaltó que su contenido ha sido trabajado conjuntamente con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Justificando la innovación, recordó que la ley N° 20.898 permite regularizar viviendas construidas antes del año 2016, y reparó en que, desde esa fecha, además del mero transcurso del tiempo, tuvo lugar la pandemia del COVID 19, que generó un impulso del teletrabajo y la autorización para el retiro de fondos previsionales, los que, a su vez, motivaron la ejecución de diversas transformaciones en los inmuebles, cuestión que pudo observar durante su gestión como alcalde de la Municipalidad de Curicó.

Detalló que el objeto de la propuesta es actualizar y mejorar el citado cuerpo legal en cuatro aspectos fundamentales, a saber:

- Extender el plazo para regularizar hasta el 31 de diciembre de 2029.

- Ampliar el universo de viviendas que pueden acogerse a este procedimiento, incluyendo a todas las construidas antes del 28 de noviembre de 2025, fecha en que entraron en vigor disposiciones vinculadas al aislamiento térmico y otros asuntos.

---

[1] La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones de los días 1, 8, 22 y 29 de septiembre, y 6 de octubre, todas de 2026; las que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las citadas fechas.

- Aumentar el límite máximo de avalúo fiscal y superficie edificada de las viviendas que puedan acogerse a la regularización, desde 1.000 UF y que no excedan de 90 m^2 a 2.000 UF y que no excedan de 120 m^2, en el caso del primer tramo -que pueden acceder a la exención o rebaja de derechos municipales-, y de 2.000 UF y que no excedan de 140 m^2 a 3.000 UF y que no excedan de 180 m^2, para el segundo tramo.

- Reducir de 90 a 60 días hábiles el plazo de que disponen las direcciones de obras municipales para resolver los expedientes respectivos.

Remarcó que tales modificaciones permitirían aplicar este mecanismo a gran parte de las viviendas actualmente no regularizadas, otorgando a sus propietarios certeza jurídica respecto de sus inmuebles; mejorando sus expectativas de enajenación o de acceso al crédito, y posibilitando su postulación a los programas de mejoramiento de viviendas del MINVU.

Acotó que la Sala de la Cámara de Diputados aprobó una indicación, que había sido rechazada previamente en la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, destinada a posibilitar que las municipalidades constituyan equipos de trabajo para informar y otorgar asesoría técnica a los interesados en este procedimiento de regularización.

La Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo, señora Natalia Aguilar, confirmó la labor conjunta realizada para la elaboración de este proyecto de ley y respaldó su aprobación, sin perjuicio de que anticipó la conveniencia de introducirle algunas enmiendas.

En el mismo sentido, **el asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez,** sugirió votar la iniciativa solo en general, a fin de formular algunas indicaciones tendientes a perfeccionar su contenido para asegurar su eficacia.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda expuso situaciones concretas vinculadas a la regularización de algunos espacios comunes en condominios de viviendas sociales y de edificaciones de antigua data construidas con asbesto cemento, a partir de lo que sostuvo la necesidad de incorporar la opinión de arquitectos y otros profesionales que desarrollan habitualmente estos procedimientos, a fin de considerar las dificultades que se presentan en la práctica e introducir las enmiendas necesarias para facilitar su aplicación.

Reveló, asimismo, los inconvenientes que ha enfrentado la regularización, incluso cuando está asociada a algunos subsidios, y solicitó mayor información respecto del funcionamiento de esos programas, con el mismo propósito anterior.

La señora Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo se comprometió a revisar dichas situaciones y recogerlas en eventuales indicaciones.

La Honorable Senadora señora Carvajal apoyó la iniciativa, pero coincidió en la pertinencia de procurar que las modificaciones en comento consideren diversas hipótesis que se dan particularmente en el ámbito rural, como las deficiencias de habitabilidad de las viviendas ocasionadas por plagas.

El Honorable Diputado señor Muñoz recordó que la ley N° 20.898 también permite regularizar microempresas inofensivas con una superficie inferior o igual a 250 m^2; lamentó que en el primer trámite constitucional no se logró aprobar una enmienda para ampliar ese requisito hasta 400 m^2, equiparándolo con lo establecido para los equipamientos sociales, y resaltó la conveniencia de insistir en ello con el objeto de promover el desarrollo de este tipo de emprendimientos y evitarles los problemas que pudieran surgir de eventuales fiscalizaciones, particularmente ante la actual situación económica.

B.- Votación en general.

- Puesto en votación en general el proyecto de ley, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker y Espinoza.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

A.- Análisis previo: exposiciones de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

En primer término, **la Presidenta de la Agrupación de Arquitectos de Osorno, señora Joscelyn Miranda,** realizó una exposición, la que comenzó enfatizando la inconveniencia de que un procedimiento excepcional y transitorio de regularización, como el contenido en la ley N° 20.898, se prorrogue en sucesivas ocasiones desde fines de la década de los noventa.

Remarcó que, si bien la formalización del stock de viviendas resulta necesaria y socialmente justa, este mecanismo no puede transformarse en una alternativa permanente al permiso de edificación, y abogó, en su lugar, por informar, simplificar y facilitar la construcción dentro de la legalidad vigente.

Seguidamente, detalló que la primera observación de su organización al contenido de la iniciativa radica en la focalización; sostuvo que, atendido que la finalidad del régimen excepcional es la resolución de una necesidad habitacional y social, éste debiera concentrarse en la vivienda

principal o habitual del propietario o del grupo familiar sin extenderse a inmuebles con propósitos de descanso, de inversión o de uso turístico, y propuso, por tanto, incorporar el destino efectivo de la construcción como criterio de acceso.

Añadió que una segunda inquietud se refiere al aumento simultáneo, previsto en el proyecto de ley, de los rangos concebidos como requisitos de acceso al régimen en materia de superficie y de avalúo fiscal de las viviendas, los que se elevan de 90 m^2 a 120 m^2 y de 1.000 a 2.000 unidades de fomento, para el primer tramo, y de 140 m^2 a 180 m^2 y de 2.000 a 3.000 unidades de fomento, para el segundo tramo.

En este punto, juzgó razonable actualizar tales sumas, atendida la evolución de los avalúos fiscales, pero descartó que ese valor, por sí solo, acredite necesidad habitacional; advirtió que el aumento conjunto de dicha cifra y de la superficie incrementaría significativamente el universo de beneficiarios; cuestionó derechamente la ampliación del segundo tramo hasta los 180 m^2 y evidenció la pertinencia de obtener antecedentes precisos acerca de la cantidad de viviendas adicionales que podrían acogerse al procedimiento excepcional.

Añadió, luego, como un tercer aspecto que genera aprensiones a la agrupación que representa, lo relativo a la responsabilidad profesional. Explicó que la ley vigente permite que los expedientes de regularización sean suscritos por un arquitecto o por otro profesional de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), lo que consideró excesivamente amplio, particularmente en el caso del segundo tramo de viviendas previsto en la ley, en que se exige el cumplimiento de las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad establecidas en la Ordenanza General, además de la normativa de planificación correspondiente, por lo que estimó aconsejable que se requiera la intervención de un arquitecto responsable del proyecto.

Descartó que lo anterior implique desconocer las competencias de otros profesionales, recalcando que la sugerencia se orienta más bien a distribuir las responsabilidades conforme, precisamente, a los términos de los artículos 17 y 18 de la LGUC, de modo que cada uno responda en el ámbito de sus especialidades.

Concluyó valorando la posibilidad que otorga este mecanismo para dar solución a las familias que mantienen viviendas irregulares, pero insistió en que la excepcionalidad debe conservar un sentido social y técnico claro, focalizado en la vivienda principal y habitual, justificarse con antecedentes precisos y respaldarse, al menos en el segundo tramo, con la visación de un arquitecto que se responsabilice del proyecto respectivo.

Por su parte, **el Secretario de la Agrupación de Arquitectos de Osorno, señor José Gabriel Vallejos,** complementó lo expuesto, reiterando que no se objeta la existencia de una vía excepcional de regularización, sino su renovación periódica que genera la expectativa de que siempre existirá una próxima prórroga, lo que, en lugar de apuntar a resolver el actual stock de viviendas irregulares, se transforma en una vía paralela al permiso previo.

Asimismo, en torno a la responsabilidad involucrada, reforzó que no se pretende excluir a otros profesionales, sino determinar que, en el caso del segundo tramo, el arquitecto responderá por la habitabilidad y el cumplimiento urbanístico del proyecto, atendido que la propia ley formula exigencias en esos aspectos, en tanto los otros profesionales responderán del cálculo estructural, la estabilidad, la construcción y las instalaciones entregadas a su cargo.

Aludió, posteriormente, a la existencia de criterios dispares en las distintas direcciones de obras municipales respecto del cálculo de la superficie para cada uno de los tramos de regularización existentes. Así, reveló que algunas de ellas suman la superficie que ya cuenta con recepción municipal a la de la ampliación para determinar el tramo aplicable, lo que, a su juicio, constituye un error, pues tanto la ley como el formulario correspondiente determinan que solo debe computarse la superficie objeto de ampliación, criterio erróneo que -postuló- se origina en lo instruido por la Circular DDU N° 521 del MINVU, que dispone que la superficie de la vivienda, incluidas las ampliaciones, no puede superar los topes legales, en lugar de señalar que ni unas ni otras pueden rebasar tales rangos, por lo que solicitó una precisión normativa sobre este punto.

Posteriormente, manifestó dudas vinculadas a la aplicación de la normativa relacionada con el acondicionamiento térmico. Recordó que el 28 de noviembre de 2025 entró en vigor la actualización del artículo 4.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vinculado a los planes de descontaminación ambiental, lo que llevó a que el proyecto de ley proponga establecer esa fecha como nuevo límite para que las construcciones puedan acogerse a la normativa en examen, aun cuando las exigencias de habitabilidad son aplicables esencialmente al segundo tramo y no al primero.

En consecuencia, denotó la importancia de dejar expresamente estipulado si la memoria térmica no se va a exigir en ambos tramos, con el fin de evitar problemas de interpretación en las distintas direcciones de obras y entre los propios profesionales.

Por otra parte, sin perjuicio de respaldar la constitución de equipos municipales destinados a apoyar los procesos de regularización, resaltó la conveniencia de contar también con una política permanente de educación cívica en ámbitos constructivos y urbanísticos, que prevenga la irregularidad.

Sugirió, por tanto, que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las Secretarías Regionales Ministeriales respectivas y los municipios realicen una labor constante y habitual de capacitación en juntas de vecinos, barrios, sectores rurales y parcelaciones, ilustrando en lenguaje simple los pasos y permisos requeridos antes de ampliar o construir.

El Honorable Senador señor Espinoza remarcó la pertinencia de las observaciones precedentes, particularmente en cuanto a los riesgos de prorrogar sistemáticamente la aplicación del procedimiento excepcional de regularización y a la necesidad de focalizarlo, en lo tocante a superficie, avalúo y destino de las viviendas que busquen acogerse al mismo.

Por su parte, **la Honorable Senadora señora Sepúlveda** también juzgó interesante lo planteado, particularmente en torno a la focalización, y solicitó a los invitados complementar sus comentarios por escrito, incluyendo su visión de lo que sucede, en materia de regularización, con las viviendas financiadas a través de subsidios habitacionales, algunas de las cuales incorporan en su diseño la proyección de eventuales ampliaciones.

El Honorable Senador señor Sanhueza reflexionó que la exposición lleva a cuestionar la conveniencia de prorrogar sucesivamente esta normativa excepcional, que se creó fundada en criterios sociales, pero se ha transformado en un régimen permanente, lo que implica, en alguna medida, validar la informalidad sin ponderar suficientemente los efectos de ello, y subrayó la utilidad de disponer de una evaluación y estadísticas de la aplicación e impacto de la normativa, antes de adoptar una decisión acerca de su prórroga.

El Honorable Senador señor Becker concordó con la necesidad de evitar que la regulación excepcional se transforme en permanente, lo que obligaría a establecer un plazo cierto, a cuya expiración se regrese a la regla general.

El Honorable Senador señor Espinoza propuso que el Ejecutivo analice la incorporación de algunos de los aspectos mencionados, tales como el establecimiento de un plazo más amplio, pero definitivo; la mejor focalización de los beneficiarios en términos de superficie de las viviendas susceptibles de acogerse al régimen y, especialmente, circunscribir la aplicación a la primera vivienda, de una forma similar a la aprobada en materia de contribuciones.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda secundó el requerimiento al Ejecutivo en orden a aportar cifras que permitan cuantificar la aplicación de esta normativa de excepción, desagregando, especialmente, los casos en que la regularización persiguió acogerse a programas de mejoramiento de viviendas y barrios.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, manifestó la disposición de la repartición para estudiar los planteamientos formulados, con miras a acotar el régimen excepcional de que se trata y postuló que, precisamente, esta instancia constituye una oportunidad inmejorable para discutir la política pública sobre esta materia.

En referencia a acotar el plazo de la prórroga, recordó que la propuesta legislativa extiende el actual término previsto -31 de diciembre de 2027- solo hasta el 31 de diciembre de 2029, al tiempo que flexibiliza hasta una fecha cierta la época de construcción de las viviendas susceptibles de regularización, actualmente circunscrita a aquellas edificadas hasta el año 2016.

El Honorable Senador señor Espinoza consultó por los mecanismos utilizados para acreditar la fecha de construcción de una vivienda.

El señor Martínez aclaró que se emplean distintos medios, entre los que se cuenta el uso de imágenes satelitales, como las provenientes de Google Earth, aunque previno que en el procedimiento existe un componente significativo de buena fe por parte de quienes someten voluntariamente su vivienda a la regularización, y relevó que ésta genera, consecuentemente, ingresos municipales derivados de los derechos asociados a ese trámite.

Luego, refiriéndose a lo expuesto, sostuvo que resulta válido discutir si, llegado el año 2029, correspondería mantener este régimen excepcional o someter las viviendas al régimen general de regularización.

El Honorable Senador señor Sanhueza llamó la atención respecto de que la ley vigente expira el 31 de diciembre de 2027, por lo que la propuesta en análisis implica anticipar la decisión en cuanto a la conveniencia o no de extender su aplicación. Sugirió que antes de adoptar una definición se obtengan los antecedentes pertinentes, de forma de poder obrar de la mejor manera posible.

En ese sentido, repasó que el proyecto de ley contempla dos componentes distintos, a saber: la extensión del plazo y el aumento de la superficie y otras características de las viviendas susceptibles de acogerse al régimen. Sostuvo que eventualmente pudiera resultar atingente revisar los requisitos de acceso sin que sea necesario extender el plazo, si la intención de la Comisión fuera, en definitiva, poner término al mecanismo.

La analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz, señaló que su entidad elaboró un documento que recoge un informe del Instituto Nacional de Estadísticas respecto de la aplicación del procedimiento de regularización, el que permite profundizar en aspectos tales como la superficie y la cantidad de viviendas acogidas al mecanismo.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda sugirió que se pudiera exponer formalmente el aludido informe ante la Comisión; compartió la necesidad de evaluar la aplicación de la ley en una fecha más cercana a su expiración, y creyó sustantivo estimar cuántas viviendas restarían por regularizar, con el objeto de dimensionar las expectativas existentes.

El Honorable Senador señor Espinoza consultó a la señora de la Paz acerca de la posición de la Biblioteca del Congreso Nacional en cuanto al uso de imágenes satelitales para acreditar la fecha de construcción de las viviendas.

Doña Verónica De la Paz explicó que, en general, las direcciones de obras municipales aceptan cualquier antecedente documental que acredite la preexistencia de la vivienda a la fecha prevista como límite en la ley, siendo las imágenes de Google Earth uno de los mecanismos utilizados, aunque advirtió que este último no es aceptado por la totalidad de las direcciones de obras, pues la propia plataforma advierte que esas imágenes pueden ser reconstruidas y no garantizan fidelidad en torno a la fecha, a raíz de lo cual un dictamen de la Contraloría General de la República previno que no reviste carácter oficial.

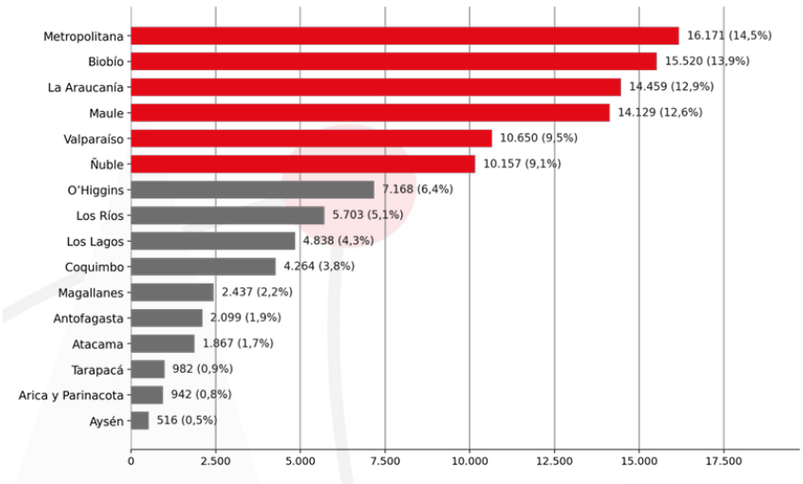
Expuso, adicionalmente, que el Congreso Nacional aprobó recientemente una modificación legal que incluyó mecanismos alternativos habilitantes que permiten aprobar, mediante la declaración de los profesionales respectivos, los permisos de edificación de viviendas o construcciones de menor tamaño, con el objeto de reducir la carga de trabajo de las direcciones de obras municipales. Por ello, aumentar simultáneamente la superficie y el avalúo fiscal requerido para acogerse a este procedimiento de regularización significaría incorporar a tales reparticiones, por esta vía excepcional, un número importante de nuevas solicitudes referentes a viviendas, lo que sería contradictorio con la inclusión de dichos mecanismos habilitantes. En consecuencia, juzgó relevante considerar el efecto de la propuesta en examen en la planificación del trabajo de las direcciones de obras municipales.

En una sesión posterior, **la aludida analista de la Biblioteca del Congreso Nacional** realizó una presentación, que inició detallando que para su elaboración tuvo a la vista la base de datos de los permisos de edificación de que dispone el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), particularmente entre los años 2016 -en que se publicó el texto legal vigente- y el 2024, que es el último año con datos procesados de dicho instrumento, de la que se extrajeron las cifras referidas a regularizaciones vinculadas con microempresa, equipamiento social y vivienda, distinguiendo, en este último caso, si involucra unidades completas o solo ampliaciones, y atendiendo a la superficie, el emplazamiento urbano-rural y la localización regional de las construcciones; además, se consultaron las bases de datos del Servicio de Impuestos Internos (SII) respecto de los avalúos fiscales entre el primer semestre del 2018 -que es

la información más antigua disponible- y el primer semestre del 2026, para ver cómo ha variado esa valoración, pues el proyecto de ley modifica la normativa en relación a ese aspecto.

Adentrándose en materia, informó que entre los años 2016 y 2024 se solicitaron 352.887 permisos de edificación en todo el país, de los cuales 164.209, vale decir, un 46.5% del total, corresponden a regularizaciones, a partir de lo cual coligió que este último procedimiento no es excepcional, sino muy significativo; relevó que tal proporción es relativamente constante en el período analizado, y anotó, además, que los permisos de edificación, en general, tuvieron una disminución sustancial a partir del 2020, con ocasión de la pandemia del COVID 19.

Ilustró, a continuación, el desglose de las regularizaciones por Región, a través del siguiente gráfico:



Previno, a este respecto, que el universo de casos alcanza a 111.902 viviendas, y destacó que ello se concentra en las Regiones Metropolitana, del Biobío, La Araucanía, Maule, Valparaíso y Ñuble, las que, en conjunto, aglutinan el 72.5% de ese total.

El Honorable Senador señor Becker consultó por las razones que motivan el elevado número de permisos de regularización que se aprecia en La Araucanía en comparación, particularmente, con la Región Metropolitana.

Doña Verónica de la Paz elucubró que ello puede motivarse en la mayor informalidad de algunas zonas, en una mejor difusión e información de este proceso y en el interés de los propietarios por acceder a ciertos beneficios, como los subsidios de mejoramiento de viviendas y barrios, y sugirió que desagregar los datos para cada comuna de la Región de la Araucanía podría ayudar a esclarecer las causas de la alta incidencia de este proceso en esa zona.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda compartió la inquietud por el mayor interés en regularizar que se advierte en algunas Regiones y coincidió, asimismo, en que el acceso a ciertos subsidios puede alentar este fenómeno.

La señora de la Paz apuntó que, precisamente, la revisión de antecedentes estadísticos permite caracterizar el procedimiento y obtener conclusiones significativas a la hora de efectuar modificaciones, aunque alertó de las limitaciones que implica que tales datos deriven de las situaciones en que se aplicó efectivamente la regularización, pero, por razones obvias, no se cuente con información de aquellos casos en que ello no tuvo lugar, cuestión que estimó consustancial a la informalidad.

El Honorable Senador señor Becker inquirió sobre la factibilidad de elaborar una tasa de regularización, vale decir, una relación entre el porcentaje de inmuebles acogidos a esta normativa y el total de viviendas existentes en cada Región del país, lo que permitiría reflejar mejor la informalidad existente.

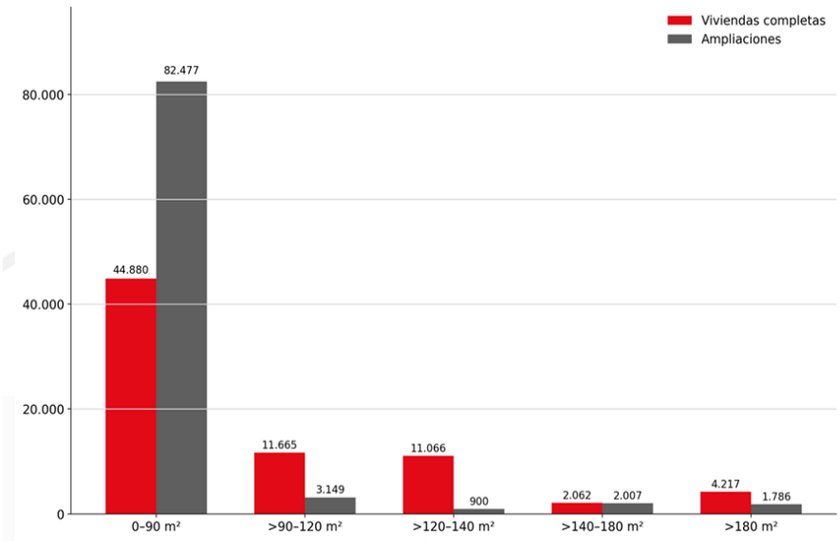
La Honorable Senadora señora Sepúlveda concordó en la importancia de ahondar en ese sentido.

La señora de la Paz explicó que, tratándose de una presentación general, se utilizaron datos de tal carácter, pero admitió que es posible profundizar en la forma indicada.

Luego, prosiguió revistando la distribución de las regularizaciones según la superficie, señalando que el 63.5% de las realizadas en el período 2016-2024 están circunscritas al tramo de hasta 90 m^2 -que actualmente se recoge en la normativa- mientras que, entre 90 m^2 y 120 m^2, que es el segmento que se incluiría a través del proyecto de ley, se involucra un 16.7% de aquéllas, acotando que, en consecuencia, de aprobarse esta Moción, el primer tramo cubriría al 80.2% de las regularizaciones.

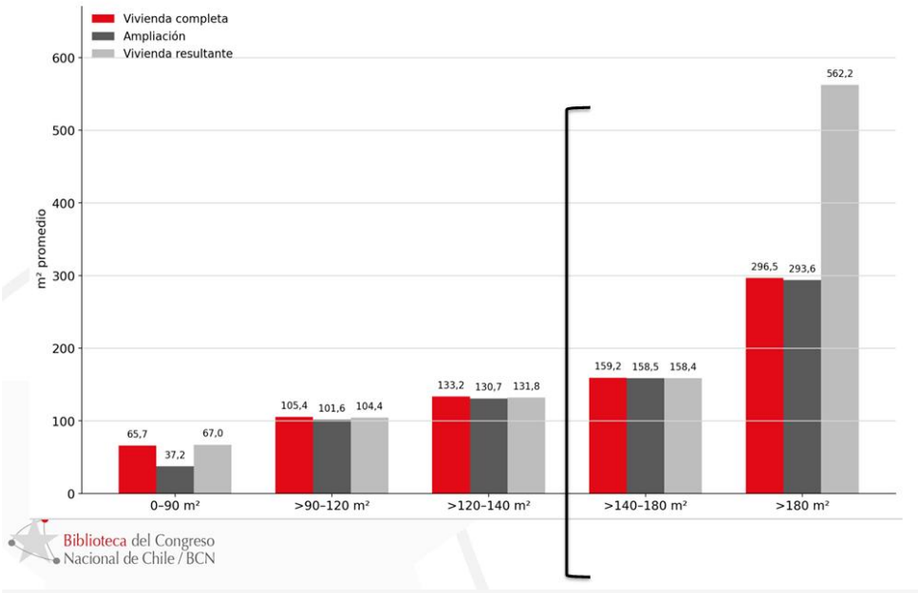
En cuanto al segundo tramo, recalcó que solo un 7.5% de las regularizaciones se refiere a una superficie mayor a 140 m^2 -, encontrándose excluidas del procedimiento-, lo que se reduciría a un 4.7%, en caso de elevarse ese umbral a 180 m^2.

Seguidamente, mostró el siguiente gráfico, representativo del objeto de la regularización, esto es, si lo que se pretende normalizar es la edificación completa o solo una ampliación de la vivienda:



Remarcó que, en el caso de las regularizaciones de hasta 90 m^2, la mayor proporción está constituida por las ampliaciones, mientras que en los segmentos >90 m^2 a 120 m^2 y >120 m^2 a 140 m^2 son más habituales las unidades completas, subrayando que la importancia de distinguir ambas situaciones radica en que, en las primeras, ya existe un permiso y, por tanto, una revisión previa, mientras que la regularización de una vivienda en su totalidad involucra verificar los servicios básicos y las instalaciones.

A continuación, en el caso de las ampliaciones, abordó la relación existente entre la superficie de la vivienda inicial, el aumento sujeto al procedimiento de regularización y el área de la vivienda resultante, asunto que vinculó con la preocupación formulada por la Agrupación de Arquitectos de Osorno, en cuanto a la forma de computar los límites establecidos en la normativa. Expuso, al respecto, el siguiente gráfico:



Detalló que, en el caso de las viviendas de hasta 90 m^2, la construcción inicial tiene un promedio de 65.7 m^2, la superficie que se regulariza alcanza a 37.2 m^2 y el total resultante, también en promedio, llega a 67 m^2, por lo que cualquiera sea la forma de imputar la ampliación seguirán afectas al procedimiento contemplado en la ley N° 20.898, tal como sucede con los tramos de >90 m^2 a 120 m^2 y >120 m^2 a 140 m^2; advirtió que la situación varía, particularmente, con las viviendas superiores a 180 m^2, y descartó, por tanto, que éste haya sido un factor significativo en la aplicación del mecanismo hasta la fecha.

Se abocó, luego, a los alcances del proceso de regularización en los ámbitos urbano y rural, anticipando la prevalencia de aquél sobre éste, lo que deriva de la mayor cantidad de inmuebles en uno y otro caso y de las posibilidades de acceder al procedimiento, pues, si bien las normas rebajan las exigencias para las áreas rurales, suele existir más dificultad para certificar los servicios básicos, lo que impide disponer de la documentación necesaria.

Refiriéndose a las cifras de regularización en estos casos, llamó la atención acerca de la significativa proporción de regularizaciones relativas a viviendas completas en el ámbito rural, particularmente respecto de construcciones superiores a 140 m^2, lo que atribuyó al incremento de la ocupación del territorio a través de parcelas de agrado, especialmente, con ocasión de la pandemia, lo que, a su juicio, podría influir en la perspectiva con que se debe abordar la regulación.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda imputó el mayor rezago de la regularización en el sector rural a la carencia de estímulos, puesto

que el programa de ampliación y mejoramiento de viviendas no es aplicable en ese ámbito.

El Honorable Senador señor Becker compartió las percepciones relativas tanto al incremento de las viviendas emplazadas en las zonas rurales como a la falta de estímulos para su regularización, cuestión que, en su concepto, se debe a la aludida exclusión y a que estos inmuebles encuentran soluciones propias para abastecerse de servicios básicos.

Reveló que ello es muy notorio en los alrededores de Temuco; recordó que mientras fue alcalde de dicha ciudad, que concentra una parte relevante de la población regional, se hizo un esfuerzo importante para regularizar viviendas, a fin de que sus propietarios pudieran acceder a programas gubernamentales, y sostuvo que un factor determinante en el elevado número de regularizaciones realizadas en esa zona pudo ser el cambio de los sistemas de calefacción impulsado en el marco del Plan de Descontaminación aplicado en Temuco y Padre Las Casas.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda observó que el acceso a revestimiento térmico ha sido una motivación adicional para la regularización de las viviendas en los sectores urbanos.

Doña Verónica de la Paz continuó su exposición analizando la materialidad de los inmuebles regularizados, aspecto en que remarcó la absoluta primacía del uso de la madera, tanto en el caso de obras nuevas como de las ampliaciones, lo que, a su entender, deriva de la mayor facilidad que presenta este tipo de obras y confirma que buena parte de las edificaciones de que se trata encuentran su origen en la autoconstrucción.

El Honorable Senador señor Becker preguntó por la omisión en la presentación en estudio de la construcción basada en perfiles de acero (metalcom) y paneles, y consultó si ello se debe a la reciente incorporación de esta tecnología o a que su uso exige un trabajo más especializado, asociándose, por tanto, a una mayor formalidad.

La señora de la Paz explicó que la información que funda su estudio proviene de los datos obtenidos de una encuesta a cargo del INE que los profesionales responsables de una construcción deben completar cuando se solicita un permiso de edificación, la que incluye categorías más bien tradicionales y no considera aún muchas materialidades nuevas, como las vinculadas a la denominada construcción en seco, que se han masificado particularmente con la finalidad de cumplir las nuevas exigencias térmicas.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda complementó que dichas modalidades además son más expeditas e inquirió acerca de la factibilidad de disponer de información en torno a los casos en que la regularización es rechazada y las causas de ello.

La señora de la Paz respondió que las direcciones de obras municipales reportan al INE solo los formularios asociados a los ingresos, no existiendo una categoría de casos “rechazados”, sino que, en esa hipótesis, no se cursan los ingresos, aunque se comprometió a verificar el asunto con el INE.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda recalcó que contar con información referida a los procedimientos rechazados y sus causas permitiría avanzar en cuantificar los inmuebles que restan por regularizar y modificar la normativa para reducir las dificultades que se aprecian.

Doña Verónica de la Paz prosiguió exponiendo los siguientes datos relacionados con los permisos de regularización de microempresas y equipamiento social, correspondientes al Título II de la ley N° 20.898:

Año	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Microempresa Menos 250 m2	1.941	1.756	1.809	1.355	489	348	412	564	448
Equipamiento social Menos 400m2	22	s/i	s/i	9	4	3	5	11	4

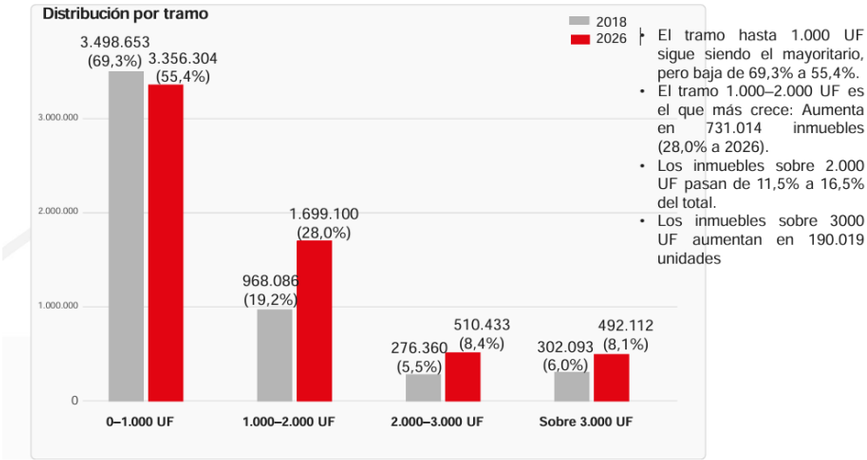
s/i: sin identificación fiable en esta subcategoría con las bases 2017–2018 disponibles.

Advirtió que este apartado no estuvo vigente todo el lapso analizado en el informe (2016-2024), sino solo entre el 4 de febrero de 2016 y el 4 de febrero de 2019 y desde el 4 de febrero de 2022 en adelante, y que las categorías incluidas en la ley no son coincidentes con las utilizadas por el INE, como sucede con el concepto de microempresa, pues la normativa autoriza destinar cierto porcentaje de una vivienda a una actividad profesional o laboral, sin que deje de tener una connotación habitacional, y previno que las cifras relativamente bajas en la materia podrían justificarse en esas razones.

Reparó, igualmente, en que no hay mucha diferencia en las cifras referentes a microempresas en el período en que el Título II no estuvo vigente (destacado entre paréntesis) respecto de los que sí lo estuvo; también llamó la atención de los muy escasos datos que pudieron asociarse al concepto de equipamiento social, no logrando determinar si se debe a una deficiente información sobre la normativa o a que las estadísticas no consiguen identificar adecuadamente quiénes regularizan.

Expresó, a continuación, que la iniciativa también amplía los rangos de avalúo fiscal de las propiedades susceptibles de regularizar, y señaló que, en este aspecto, revisó información emanada del SII que da cuenta de la variación de aquéllos entre el primer semestre del 2018 -lapso más antiguo

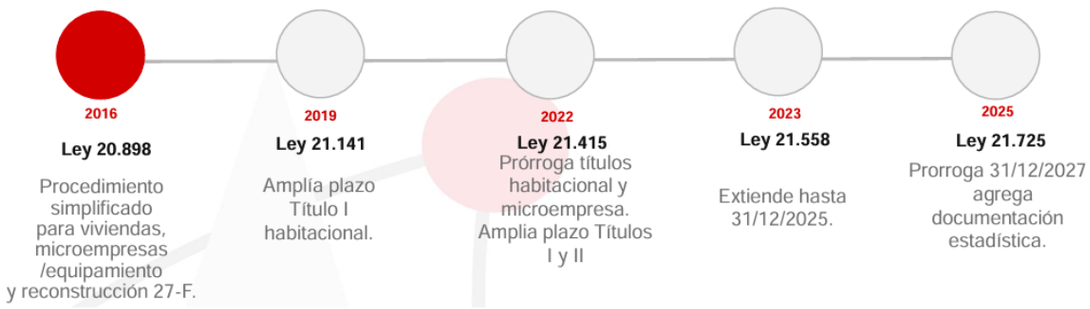
disponible- y el primer semestre de 2026, lo que se expresa en el siguiente gráfico:



Puntualizó que en el tramo inferior a 1.000 UF se concentra el mayor número de viviendas, aunque observó que su proporción en el total disminuyó desde un 69.3% a un 55.4%, motivando, consecuentemente, un incremento en los segmentos siguientes, a saber: de un 19.2% a 28% en las viviendas de 1.000 a 2.000 UF; de 5.5% a 8.4% en las de 2.000 a 3.000 UF y de un 6% a un 8.1%, en las que presentan un avalúo fiscal superior a 3.000 UF.

Tras ello, sintetizó los principales aspectos de la ley N° 20.898, resaltando que su título incluía “otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social”, y no solo las viviendas de autoconstrucción que han sido su contenido más renombrado, e insistió en que se incluyeron tres títulos, a saber: el primero, orientado a viviendas, distinguiendo dos tramos, según la superficie, de 0 m^2 a 90 m^2 y de 90 m^2 a 140 m^2; el segundo, aplicable a la microempresa inofensiva de hasta 250 m^2 y al equipamiento social de hasta 400 m^2, y el tercero, cuyo foco estaba puesto en la regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010, lo que, a su juicio, demuestra que las situaciones de emergencia explican un número importante de las viviendas irregulares y obligan a revisar la legislación para abarcar nuevos fenómenos.

Luego, exhibió el siguiente cuadro sinóptico que muestra la evolución de la ley N° 20.898 y sus modificaciones:



Recalcó la persistencia de las de leyes de regularización, rememoró que ya la versión original de la LGUC, promulgada en 1975 y publicada en 1976, contemplaba, en un artículo transitorio, un procedimiento de regularización para viviendas de menos de 60 m^2, y reflexionó acerca de las posibles falencias en la difusión y en los mecanismos contenidos en la normativa regular que motiva que las personas construyan al margen del texto obligando a la creación de estos procedimientos extraordinarios.

Enseguida, recordó que la ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción, aprobada el año 2024, distinguió algunas categorías de obras que se podrían ejecutar bastando una declaración jurada de los profesionales a cargo, trasladando, en esos casos, la responsabilidad por su adecuada concreción desde las direcciones de obras municipales a aquéllos, y permitiendo a esas dependencias abocarse a proyectos de mayor complejidad y tamaño.

Remarcó, entonces, que la presente modificación al procedimiento de regularización se discute por primera vez bajo ese nuevo escenario, lo que, según su parecer, amerita estudiar detenidamente las consecuencias de que dichas reparticiones vuelvan a recibir esta carga de trabajo, estimada en casi un 50% de los permisos, en circunstancias de que la ley recién mencionada había reorientado su actuación a los proyectos más significativos, a fin de darles mayor celeridad, pues auguró que, ante la disyuntiva de proceder por la vía regular mediante declaraciones juradas que hacen recaer la responsabilidad en los profesionales o aplicar el procedimiento de regularización sujeto a la revisión de las direcciones de obras municipales, se verificaría una mayor preferencia por este último, con efectos previsibles en materia de recarga de trabajo y retardos.

Sintetizó, posteriormente, las principales enmiendas contenidas en el proyecto de ley en estudio, a través del siguiente cuadro:

Eje	Modificación	Efecto esperado
Vigencia	Extender aplicación hasta 31 de diciembre de 2029.	Aumenta la ventana para ingresar solicitudes.
Antigüedad	Actualizar fecha de construcción: anteriores al 28 de noviembre de 2025. (4 de febrero 2016)	Incorpora edificaciones posteriores a 2016.
Superficie	Modifica superficies de los títulos: De 90 a 120m2 De 140 a 180 m2	Aumenta inmuebles que pueden acogerse a la regularización.
Avalúo Fiscal	Modifica tasación fiscal máxima de los títulos I y II: De 1.000 a 2.000 UF De 2.000 a 3.000 UF	Aumenta inmuebles que pueden acogerse a la regularización.
Indicaciones	Umbrales y plazos administrativos podrían ampliarse o reducirse: Titulo I: Disminuye de 90 a 60 plazo de revisión. Titulo II: Disminuye de 180 a 90 plazo de revisión.	Acelera tramitación, pero exige coordinación con LGUC.
Normas urbanísticas	Flexibilizar/eximir exigencias para viviendas menores de 120m2.	Amplía potencialmente el universo regularizable.
Equipos técnicos municipales	Equipos municipales profesionales para asistencia gratuita a 60% mas vulnerable Registro Social de Hogares .	Apoyo técnico en proceso de regularización.

Al respecto, precisó que la fecha límite para el acceso de viviendas al procedimiento de regularización se fija el 28 de noviembre de 2025, en que entraron en vigor nuevas normas de aislamiento térmico, y, si bien estimó muy positiva la constitución de equipos municipales destinados a apoyar estas gestiones, alertó que ello implica la contratación de profesionales adicionales, y, por consiguiente, la destinación de recursos, toda vez que esto no puede ser realizado por los mismos funcionarios encargados de la revisión de los permisos respectivos.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda resaltó que, ocasionalmente, la SUBDERE contribuye a financiar estos equipos de regularización y a fortalecer las SERPLAC.

El Honorable Senador señor Becker acotó que, probablemente, ello se concentra en los municipios de menor tamaño.

Doña Verónica de la Paz culminó su exposición presentando las siguientes observaciones finales:

1. **La regularización no aparece como un fenómeno marginal.** Entre 2016 y 2024 se registran **164.209 regularizaciones habitacionales**, equivalentes al **46,5% de los permisos habitacionales considerados**.

2. **El fenómeno se concentra en viviendas de menor superficie y, especialmente, en ampliaciones.** El **63,5%** de las regularizaciones corresponde al tramo de hasta 90 m² y otro **28,9%** al tramo entre 90 y 140 m².

3. **Las modificaciones propuestas amplían simultáneamente varios criterios de acceso.** Aumenta el universo de aplicación de la excepcionalidad.

4. **El cambio en la distribución de los avalúos fiscales es concordante con aumento de tasación.** Entre 2018 y 2026, el peso de los inmuebles de hasta 1.000 UF disminuye de **69,3% a 55,4%**, mientras aumenta la participación de los tramos superiores; los inmuebles sobre 2.000 UF pasan de **11,5% a 16,5%**.

5. **La regularización debe analizarse en conjunto con el régimen ordinario de permisos.** La Ley N.º 21.718 introduce mecanismos de declaración jurada, responsabilidad profesional y fiscalización posterior para determinadas actuaciones. Coexistencia de este modelo con sucesivas regularizaciones excepcionales. Observar su coordinación, los incentivos al cumplimiento ordinario, la capacidad de las DOM y la disponibilidad de información para evaluar resultados. (considerar mayor información, evaluación de las causas y catastro multifinalitarios)

A continuación, **el Honorable Diputado señor Muñoz** manifestó que los antecedentes aportados por la Biblioteca del Congreso Nacional permiten comprender la magnitud y el impacto que el procedimiento excepcional de regularización genera para las comunidades, aunque enfatizó que, en su concepto, esta enmienda pudiera ser aún más relevante que las anteriores.

Fundó dicha apreciación en que la pandemia del COVID 19 ocasionó una necesidad de habilitar espacios adicionales en los hogares para desarrollar teletrabajo o pequeños emprendimientos y también permitió a las familias disponer de recursos para ello, a través de los retiros de fondos previsionales, y cuantificó en unas 300.000 viviendas el universo que se espera abarcar con esta modificación legal.

Postuló, igualmente, que el mejoramiento de los sistemas de fiscalización del Servicio de Impuestos Internos, mediante el uso de drones; la creación de equipos especializados por parte de los municipios para apoyar este proceso, como se dispone en el texto, y las perspectivas de acceder a los programas de mejoramiento de vivienda, pueden contribuir a incentivar la regularización, tanto en el ámbito urbano como rural.

Justificó, asimismo, algunas innovaciones contenidas en el proyecto de ley, evidenciando el aumento en los avalúos fiscales de las propiedades acaecido en los últimos años, y los efectos de la pandemia en la creación y ampliación de microemprendimientos en los barrios, cuestión que, desde su

perspectiva, debe promoverse para descongestionar las zonas céntricas de las ciudades, haciendo necesario aumentar la superficie máxima de las construcciones destinadas a estos fines que pueden acceder a la regularización.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, valoró los antecedentes aportados por la Biblioteca del Congreso Nacional; destacó que el proyecto de ley es concordante con los lineamientos del Ejecutivo sobre el particular; subrayó que éste ya ha recogido, a través de indicaciones, diversas observaciones que se han planteado en el sentido de determinar con precisión el universo de viviendas, microempresas y equipamiento social que acceda a este procedimiento excepcional, y previno que otras, como las formuladas por la Agrupación de Arquitectos de Osorno o la BCN, podrían recogerse en las circulares de la División de Desarrollo Urbano que complementarán esta regulación.

En la siguiente sesión, **el aludido asesor legislativo del MINVU** realizó una presentación destinada a explicar las indicaciones del Ejecutivo y responder los principales planteamientos vertidos durante el debate.

Al comenzar, repasó que la iniciativa aprobada en general por la Comisión flexibiliza, en forma acotada, el régimen excepcional de regularización contenido en la ley N° 20.898, extendiendo su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2029 y ampliando las viviendas que pueden acogerse a él, en lo tocante a su avalúo y superficie.

Sintetizó que esa última se incrementa de 90 m^2 a 120 m^2 y de 140 m^2 a 180 $m^{2,}$ para cada uno de los respectivos tramos, y destacó, particularmente, que la reformulación del segundo de ellos constituiría una nueva política pública, relevando que, según los datos del INE, entre los años 2016 y 2024, hubo 12.393 regularizaciones de inmuebles sobre 140 m^2, realizadas conforme al régimen general, atendida su omisión en este mecanismo excepcional.

Posteriormente, reforzó la necesidad de actualizar también los valores de las viviendas que pueden acceder a la regularización para ajustarlos a la realidad vigente; expuso que el Índice de Precios de Vivienda, elaborado por el Banco Central, ha tenido una variación de un 32.4% entre los años 2016 y 2025, y replicó las estadísticas del SII ya aportadas en una sesión previa.

Enfatizó, a continuación, que la regularización no es un fenómeno marginal, sino un procedimiento de frecuente utilización, que totalizó, en el periodo 2016-2024, 164.209 permisos, aunque previno que ello incluye tanto las realizadas al amparo de la ley N° 20.898 como las efectuadas conforme a las reglas generales. Remarcó que, si bien es una gestión voluntaria, permite a las familias acceder a ciertos subsidios y disponer de sus inmuebles, al tiempo que implica, como contraprestación, el pago de derechos municipales.

Ahondó, luego, en la relación entre las solicitudes ingresadas y los permisos aprobados, consultada en la sesión anterior, para lo que compartió datos de la plataforma DOM en línea, correspondientes a algunos municipios durante el lapso 2021-2025, que revelan un promedio anual de unos 1.200 ingresos y 800 aprobaciones, lo que, en su concepto, ratifica la pertinencia de este mecanismo.

Respecto de las indicaciones, subrayó que el Ejecutivo propone aumentar la superficie de las microempresas inofensivas susceptibles de ser regularizadas de 250 m^2 a 400 m^2, igualándolas al equipamiento social, y ampliar la fecha límite de construcción hasta antes del 28 de noviembre de 2025, tal como para las viviendas, y recalcó que no se innova en ningún requisito vinculado con la seguridad de las construcciones.

Añadió que las propuestas del Ejecutivo persiguen, además, eliminar la respectiva exención de las normas urbanísticas, aprobada en general, por estimarse muy laxa, y precisar la posibilidad de constituir equipos municipales de apoyo al procedimiento de regularización, distinguiendo nítidamente las labores de asesoramiento de la aprobación de las solicitudes correspondientes.

Prosiguió exponiendo que la implementación de las modificaciones que se plantean en el proyecto de ley requerirá la dictación de una circular por parte de la División de Desarrollo Urbano, que complemente los siguientes aspectos:



Profundizó, asimismo, en la relación entre las enmiendas en examen y otros textos normativos, advirtiendo que cumplen funciones distintas, pues la ley N° 20.898 se refiere a construcciones ya existentes que carecen de permiso y/o recepción definitiva, en tanto las técnicas habilitantes, incluidas recientemente en el ordenamiento, se autorizan para obras futuras y, eventualmente, pudieran agilizar la construcción de viviendas, especialmente aquellas de menor tamaño.

Sintetizó, finalmente, que, a juicio del Ejecutivo, el proyecto de ley y las indicaciones formuladas constituyen una actualización acotada de la normativa vigente, contribuyen a otorgar certeza jurídica y mantienen inalterables los controles técnicos necesarios para el procedimiento de regularización.

La Honorable Senadora señora Carvajal consultó acerca de las razones para limitar las construcciones que pueden acogerse al procedimiento excepcional a aquellas construidas antes del 28 de noviembre de 2025.

Don Sebastián Martínez aclaró que en esa fecha entraron en vigor nuevas normas sobre acondicionamiento térmico de las viviendas, e hizo presente que ello significa que todo el stock anterior podría acogerse a esta ley.

El Honorable Senador señor Sanhueza pidió ahondar en la forma en que podría acreditarse la data de los inmuebles.

El señor Martínez indicó que habitualmente ello se comprueba, por parte del interesado que voluntariamente se acoge a este procedimiento, acompañando a la solicitud, suscrita por un profesional responsable, imágenes satelitales, documentos, recibos de pago u otros antecedentes.

El Honorable Senador señor Sanhueza observó que podría ser excesiva la extensión del plazo que se propone, toda vez que aún resta más de un año de vigencia del actual término, al que se agregarían otros dos adicionales.

El señor Martínez consideró justificada tal extensión por el incremento de las viviendas que potencialmente podrían regularizarse con las modificaciones que introduce el proyecto de ley, particularmente al ampliar la fecha de construcción hasta el 2025.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda valoró el aporte que pueden realizar los municipios para difundir y facilitar la aplicación de esta normativa, por lo que expresó sus dudas en relación con las consecuencias del distingo sugerido entre la asesoría y la aprobación, particularmente en comunas pequeñas y con escaso personal, pues podría restringir el apoyo a los vecinos.

Don Sebastián Martínez reconoció que, sin perjuicio de que la constitución de los equipos es una decisión facultativa de los municipios, y de que el MINVU se encuentra trabajando en el mejoramiento del sistema DOM en línea a fin de agilizar estos procedimientos, algunas comunas podrían tener más limitaciones, especialmente en lo referido a los recursos humanos disponibles, y manifestó su voluntad de revisar la redacción de que se trata.

La Honorable Senadora señora Carvajal sugirió analizar la incorporación, en la Ley de Presupuestos para el Sector Público correspondiente al año 2027, de un programa de asistencia específico para apoyar la regularización en las comunas más deficitarias, eventualmente con recursos de los gobiernos regionales, atendido el alto costo de la labor de los profesionales involucrados.

B.- Discusión en particular (indicaciones).

El proyecto consta de un artículo único que, mediante 5 numerales, modifica la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.

Numeral 1

Modifica el artículo 1°.

Letra a)

Sustituye, en su encabezado, la frase “hasta el 31 de diciembre de 2027” por “hasta el 31 de diciembre de 2029”.

Dicho encabezado es del siguiente tenor:

“Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán hasta el 31 de diciembre de 2027 obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, en forma simultánea, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:”.

Letra b)

Reemplaza el numeral 1) por el siguiente:

“1) Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

El actual numeral 1) dispone lo siguiente:

“1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.”.

Letra c)

Sustituye, en el numeral 3), la expresión “hasta 1.000 unidades de fomento” por “hasta 2.000 unidades de fomento”.

Tal numeral prescribe lo siguiente:

“3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos; excepto en casos de viviendas que sean beneficiadas por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, caso en el que podrá superar el referido avalúo.”.

Letra d)

Reemplaza, en el numeral 4), la frase “no exceda de 90 metros cuadrados” por “no exceda de 120 metros cuadrados”.

Dicho numeral es del siguiente tenor:

“4) Tener una superficie edificada que no exceda de 90 metros cuadrados; excepto en casos de viviendas que sean beneficiadas por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, caso en el que podrá superar dicha superficie.”.

Letra e)

Sustituye, en el cuadro contenido en numeral 6) bajo el encabezado “NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS” en la fila “Resistencia al Fuego”, la expresión “inferior o igual a 90 m²” por “inferior o igual a 120 m²”.

El texto pertinente señala lo siguiente:

“Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m2, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento del Senado, las letras a), b), c), d), y e), previamente descritas, se entendieron aprobadas.

Letra f)

Incorpora el siguiente numeral 7):

“7) Tratándose de viviendas de hasta 120 m², estas se eximirán del cumplimiento de las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, en cuanto dichas exigencias constituyan un obstáculo para su regularización conforme a esta ley.”.

En esta letra recae **la indicación número 1, de S.E. el Presidente de la República,** para suprimirla.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker, Espinoza y Sanhueza.

Numeral 2

Reemplaza, en el inciso segundo del artículo 2°, la expresión "noventa días hábiles" por "sesenta días hábiles".

Tal inciso dispone lo siguiente:

"La dirección de obras municipales, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 1º de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.".

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento del Senado, el numeral 2, previamente descrito, se entendió aprobado.

Numeral 3

Sustituye, en el inciso primero del artículo 3°, la frase "140 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 2.000 unidades de fomento" por "180 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 3.000 unidades de fomento".

El citado inciso es del siguiente tenor:

"Artículo 3°.- El procedimiento regulado por el presente Título podrá ser utilizado por propietarios de viviendas que tengan una superficie edificada que no exceda de 140 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 2.000 unidades de fomento, emplazadas en áreas urbanas y rurales, salvo, en este último caso, que las viviendas se hubieren construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley Nº 3.516, del Ministerio de Agricultura, promulgado y publicado el año 1980.".

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento del Senado, el numeral 3, previamente descrito, se entendió aprobado.

Numeral 4

Incorpora el siguiente artículo 3° bis:

“Artículo 3° bis.- Las municipalidades podrán conformar Equipos Comunales de Regularización de Viviendas, integrados por arquitectos municipales, constructores civiles, técnicos en construcción y dibujantes técnicos, destinados a prestar asistencia gratuita a personas pertenecientes al 60% más vulnerable del Registro Social de Hogares, adultos mayores, personas con discapacidad y habitantes de sectores rurales.

Dichos equipos podrán elaborar los antecedentes técnicos necesarios para la regularización de las viviendas, conforme a las disposiciones de esta ley y prestar asistencia y orientación durante toda la respectiva tramitación administrativa.”.

En este numeral recae **la indicación número 2, de S.E. el Presidente de la República,** para reemplazarlo por el siguiente:

“4. Incorpórase el siguiente artículo 3° bis:

“Artículo 3° bis.- Las municipalidades podrán, en el marco de sus atribuciones y disponibilidad presupuestaria, proporcionar orientación, información y/o asistencia técnica respecto de los procedimientos de regularización establecidos en los artículos 1° y 3° de esta ley. En ningún caso esta asistencia comprenderá la elaboración, suscripción o certificación de los antecedentes técnicos que deban acompañarse a las solicitudes de regularización suscritos por un arquitecto o profesional competente.

El personal de la municipalidad que hubiere participado en la elaboración, suscripción o certificación de antecedentes técnicos de una determinada solicitud no podrá intervenir posteriormente en su revisión, análisis o resolución, ni en el otorgamiento del respectivo certificado de regularización.

Lo dispuesto en este artículo no importará la creación de nuevas funciones o unidades en las municipalidades, ni alterará las competencias que la legislación vigente asigna a las direcciones de obras municipales.”.”.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda juzgó que el inciso primero del artículo 3° bis, contenido en el texto aprobado en general por esta Comisión, resulta más adecuado, pues recoge ciertos criterios de selectividad y parece consagrar un apoyo más decidido al proceso de regularización que lo contemplado en la indicación en comento. Propuso, en consecuencia, aprobar solo los incisos segundo y tercero de esta última.

La Honorable Senadora señora Carvajal respaldó dicho planteamiento y aseguró que para muchas familias será imposible acceder a este procedimiento sin una asistencia técnica de los municipios, salvo que se puedan financiar programas especiales de apoyo con este objetivo.

Alertó respecto del eventual incremento en el uso de este instrumento legal como consecuencia de las obras que se ejecutaron con ocasión de la pandemia del COVID 19 en muchas comunas pequeñas, que no cuentan con personal y capacidades suficientes para acometer labores de apoyo; señaló que sería más apropiado transparentar la forma en que tendrá lugar esta asesoría que introducir diferenciaciones engorrosas que pudieran impedir a numerosas familias acceder a la regularización, por lo que solicitó buscar una redacción más adecuada.

El Honorable Senador señor Becker admitió que la falta de profesionales podría generar mayores dificultades en las comunas de menor tamaño, en las que la única posibilidad de obtener apoyo en estos trámites suele ser por medio de los propios funcionarios municipales. Postuló, por tanto, procurar compatibilizar de mejor modo la asesoría con la necesaria fiscalización, y auguró que, probablemente, las decisiones en esta materia serán adoptadas por un número reducido de funcionarios.

El asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Sebastián Martínez, expresó que el Ejecutivo buscó mantener los términos de la propuesta, principalmente en cuanto a la voluntariedad para cada municipio de crear estos equipos, según sus disponibilidades, eliminando la mención a la gratuidad que figuraba en el texto aprobado en general.

Reparó, igualmente, en que la redacción aprobada en general incluye profesionales, como los dibujantes técnicos o técnicos en construcción, que, de acuerdo con la LGUC, no tienen responsabilidad por su labor, cuestión que estimó inadecuada toda vez que deben cumplirse normas técnicas de resistencia al fuego, seguridad, constructibilidad y estabilidad, lo que debe ser acreditado por personas que cuenten con las debidas competencias.

Por último, resaltó que el Ejecutivo estimó conveniente eliminar la mención a ciertos grupos de personas susceptibles de esta asesoría, con la finalidad de dejar la focalización al criterio de los propios municipios.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda concordó en circunscribir la mención respectiva a los arquitectos y constructores civiles; asumió que los municipios, atendida su función social y los recursos disponibles, habitualmente focalizan sus apoyos, incluso en grupos más vulnerables que lo contemplado en el texto aprobado en general, y que lo mismo ocurre en los programas financiados por otras vías. Reiteró, en todo caso, la inconveniencia de limitar la posibilidad de que los funcionarios contribuyan a la elaboración, suscripción o certificación de los antecedentes que deban acompañarse a las solicitudes.

El Honorable Senador señor Sanhueza recordó las habituales críticas de los alcaldes a las reformas legales que incorporan nuevas funciones sin contemplar el financiamiento correspondiente; coincidió con el Ejecutivo en

que no es adecuado que los mismos funcionarios tengan, consecutivamente, roles de apoyo y decisorios, y planteó que una solución podría ser que esta asesoría sea prestada por otras entidades.

El Honorable Senador señor Espinoza consultó si la indicación del Ejecutivo permitiría a los municipios asesorar a las microempresas inofensivas en estos procedimientos.

Don Sebastián Martínez esclareció que tal apoyo solo se contempla para la regularización de viviendas, y previno que el Ejecutivo no innovó en este aspecto.

La Honorable Senadora señora Sepúlveda destacó que este proyecto de ley no obliga a los municipios a cumplir funciones adicionales, sino solo establece una facultad, de ejercicio voluntario, y esclareció que, si bien reconoce indispensable establecer un distingo entre el personal que asesora y el que decide, debiera evitarse que ello reduzca excesivamente la posibilidad de asistencia.

La Honorable Senadora señora Carvajal se mostró partidaria de buscar una redacción que compatibilice el texto aprobado en general con la indicación del Ejecutivo. Asimismo, compartió la necesidad de deslindar las funciones decisorias y de asesoría, pero enfatizó en la inconveniencia de cercenar la posibilidad de que se preste una mayor colaboración a muchas familias vulnerables. Puntualizó, además, que la regularización no solo permite a éstas acceder a subsidios, sino que también puede significar allegar recursos a los propios municipios, a través del pago del impuesto territorial.

El señor Martínez hizo presente que durante la discusión se han expuesto consideraciones de tipo presupuestario que no se encuentra en condiciones de resolver; insistió en que la necesidad de resguardar la seguridad de las construcciones exige que los procedimientos de regularización estén exentos de conflictos de interés y tengan suficiente transparencia, y se comprometió a revisar la redacción en análisis.

En una sesión posterior, **el aludido asesor legislativo del MINVU** propuso acoger la indicación en examen, modificada de manera de consultar la siguiente redacción para el artículo 3° bis de que se trata:

“Artículo 3° bis.- Las municipalidades podrán, en el marco de las funciones y atribuciones que les confiere la legislación vigente y de su disponibilidad presupuestaria, proporcionar orientación, información y asistencia técnica respecto de los procedimientos de regularización establecidos en los artículos 1° y 3°. Dicha asistencia podrá comprender la colaboración en la preparación de los antecedentes requeridos.

La participación de funcionarios o profesionales municipales en dichas labores no generará, por sí sola, inhabilidad. Con todo, quien hubiere suscrito o certificado profesionalmente antecedentes técnicos de una solicitud no podrá intervenir, respecto de esa misma solicitud, en su resolución ni en el otorgamiento del correspondiente certificado de regularización.

Lo dispuesto en este artículo no importará la creación de nuevas funciones o unidades en las municipalidades, ni alterará las competencias que la legislación vigente asigna a las direcciones de obras municipales.”.

Al respecto, explicó que la nueva propuesta busca recoger el tenor del debate acaecido en la Comisión, ampliando el ámbito de acción de los funcionarios, sin que ello constituya inhabilidad, siempre en el marco de las atribuciones vigentes y la disponibilidad presupuestaria de cada municipio.

El Honorable Senador señor Espinoza confirmó que el texto sugerido incorpora las principales observaciones que se efectuaron a la indicación.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, votando los Honorables Senadores señora Sepúlveda y señores Becker y Espinoza, modificada de manera de consultar, con enmiendas formales, el texto previamente descrito.

Al fundamentar su voto favorable, la Honorable Senadora señora Sepúlveda previno que la palabra “colaboración” debe ser entendida contextualmente, en el sentido de permitir y facilitar el apoyo a las familias que lo requieran, sin perjuicio de adoptarse las medidas necesarias para evitar que quienes contribuyan en estos procesos sean juez y parte en las decisiones que recaen sobre ellos.

Asimismo, advirtió que la forma verbal “podrán” no implica un imperativo, sino una facultad potestativa para cada municipio, según sus posibilidades.

°°°°

Numeral nuevo

La indicación número 3, de S.E. el Presidente de la República, incorpora, a continuación del numeral 4, el siguiente numeral 5, nuevo, pasando el actual numeral 5 a ser numeral 6:

“5. Modifícase el artículo 5° en el siguiente sentido:

a) Reemplázase el numeral 1) por el siguiente:

“1) Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

b) Reemplázase, en el numeral 3), la frase “inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales” por la siguiente: “inferior o igual a 400 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas o de los equipamientos sociales”.

c) Reemplázase en el cuadro del numeral 5), bajo el encabezado “MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, en la celda correspondiente a “Resistencia al Fuego”, el guarismo “250” por “400”.”.

Cabe señalar que el aludido artículo 5° establece los requisitos que deberán cumplir las edificaciones para acogerse a los beneficios de este Título (relativo a regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social).

En lo que interesa, los textos vigentes pertinentes, respectivamente, son del siguiente tenor:

“1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.”.

“3) Tener una superficie edificada en el predio inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales.”.

“Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas de hasta 250 m2 y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m2, de un máximo de dos pisos, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-30 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

- Puesta en votación esta indicación, fue aprobada, unánimemente, con enmiendas formales, votando los Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker y Espinoza.

°°°°

Numeral 5

Reemplaza, en el inciso primero del artículo 8°, la frase “ciento ochenta días hábiles” por “noventa días hábiles”.

El citado inciso es del siguiente tenor:

“Artículo 8°.- La dirección de obras municipales, dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 5º de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el artículo 6º, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.”.

- En virtud de lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento del Senado, el numeral 5, previamente descrito -que pasa a ser 6-, se entendió aprobado.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone a la Sala la aprobación del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, con las siguientes modificaciones:

Artículo único

Numeral 1

Letra f)

Suprimirla.

(Indicación Nº 1. Aprobada por unanimidad (5x0), Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker, Espinoza y Sanhueza).

Numeral 4

Artículo 3° bis propuesto

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 3° bis.- Las municipalidades podrán, en el marco de las funciones y atribuciones que les confiere la legislación vigente y de su disponibilidad presupuestaria, proporcionar orientación, información y asistencia técnica respecto de los procedimientos de regularización establecidos en los artículos 1° y 3°. Dicha asistencia podrá comprender la colaboración en la preparación de los antecedentes requeridos.

La participación de funcionarios o profesionales municipales en tales labores no generará, por sí sola, inhabilidad. Con todo, quien hubiere suscrito o certificado, profesionalmente, antecedentes técnicos de una solicitud no podrá intervenir, respecto de la misma, en su resolución ni en el otorgamiento del correspondiente certificado de regularización.

Lo dispuesto en este artículo no importará la creación de nuevas funciones o unidades en las municipalidades, ni alterará las competencias que la legislación vigente asigna a las direcciones de obras municipales.”.

(Indicación Nº 2. Aprobada, con enmiendas, por unanimidad (3x0), Honorables Senadores señora Sepúlveda y señores Becker y Espinoza).

°°°°

Numeral 5, nuevo

Incorporar, a continuación del numeral 4, el siguiente numeral 5, nuevo, pasando el actual numeral 5 a ser numeral 6:

“5. Modifícase el artículo 5° en el siguiente sentido:

a) Reemplázase el numeral 1) por el siguiente:

“1) Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

b) Reemplázase, en el numeral 3), la oración “inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales” por la siguiente: “inferior o igual a 400 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas o de los equipamientos sociales”.

c) Reemplázase, en el cuadro contenido en el numeral 5), bajo el encabezado “NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, en la fila “Resistencia al Fuego”, la oración “microempresas inofensivas de hasta 250 m² y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m²” por la siguiente: “microempresas inofensivas o a equipamiento social de hasta 400 m²”.”.

(Indicación Nº 3. Aprobada, con enmiendas, por unanimidad (4x0), Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker y Espinoza).

°°°°

Numeral 5

Pasa a ser numeral 6, sin enmiendas.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción:

1. Modifícase el artículo 1° en el siguiente sentido:

a) Sustitúyese, en su encabezado, la frase “hasta el 31 de diciembre de 2027” por “hasta el 31 de diciembre de 2029”.

b) Reemplázase el numeral 1) por el siguiente:

“1) Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

c) Sustitúyese, en el numeral 3), la expresión “hasta 1.000 unidades de fomento” por “hasta 2.000 unidades de fomento”.

d) Reemplázase, en el numeral 4), la frase “no exceda de 90 metros cuadrados” por “no exceda de 120 metros cuadrados”.

e) Sustitúyese, en el cuadro contenido en numeral 6) bajo el encabezado “NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS” en la fila “Resistencia al Fuego”, la expresión “inferior o igual a 90 m²” por “inferior o igual a 120 m²”.

2. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 2°, la expresión “noventa días hábiles” por “sesenta días hábiles”.

3. Sustitúyese, en el inciso primero del artículo 3°, la frase “140 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 2.000 unidades de fomento” por “180 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 3.000 unidades de fomento”.

4. Incorpórase el siguiente artículo 3° bis:

“Artículo 3° bis.- Las municipalidades podrán, en el marco de las funciones y atribuciones que les confiere la legislación vigente y de su disponibilidad presupuestaria, proporcionar orientación, información y asistencia técnica respecto de los procedimientos de regularización establecidos en los artículos 1° y 3°. Dicha asistencia podrá comprender la colaboración en la preparación de los antecedentes requeridos.

La participación de funcionarios o profesionales municipales en tales labores no generará, por sí sola, inhabilidad. Con todo, quien hubiere suscrito o certificado, profesionalmente, antecedentes técnicos de una solicitud no podrá intervenir, respecto de la misma, en su resolución ni en el otorgamiento del correspondiente certificado de regularización.

Lo dispuesto en este artículo no importará la creación de nuevas funciones o unidades en las municipalidades, ni alterará las competencias que la legislación vigente asigna a las direcciones de obras municipales.”.

5. Modifícase el artículo 5° en el siguiente sentido:

a) Reemplázase el numeral 1) por el siguiente:

“1) Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

b) Reemplázase, en el numeral 3), la oración “inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales” por la siguiente: “inferior o igual a 400 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas o de los equipamientos sociales”.

c) Reemplázase, en el cuadro contenido en el numeral 5), bajo el encabezado “NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, en la fila “Resistencia al Fuego”, la oración “microempresas inofensivas de hasta 250 m² y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m²” por la siguiente: “microempresas inofensivas o a equipamiento social de hasta 400 m²”.

6. Reemplázase, en el inciso primero del artículo 8°, la frase “ciento ochenta días hábiles” por “noventa días hábiles”.”.

- - -

ACORDADO

Acordado en sesiones celebradas los días 1 de septiembre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear y Gustavo Sanhueza Dueñas; 8 de septiembre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señora Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear y Gustavo Sanhueza Dueñas; 22 de septiembre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señora Alejandra Sepúlveda Orbenes (Presidenta accidental) y señor Miguel Ángel Becker Alvear; 29 de septiembre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señoras Loreto Carvajal Ambiado y Alejandra Sepúlveda Orbenes y señores Miguel Ángel Becker Alvear y Gustavo Sanhueza Dueñas, y 6 de octubre de 2026, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señora Alejandra Sepúlveda Orbenes y señor Miguel Ángel Becker Alvear.

Sala de la Comisión, a 7 de octubre de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 20.898, CON EL OBJETO DE AMPLIAR EL RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS Y ACTUALIZAR LA FECHA DE SU APLICACIÓN (BOLETÍN N° 18.189-14).

I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: extender la vigencia y ampliar y facilitar la aplicación del régimen excepcional de regularización de viviendas establecido en la ley N° 20.898.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular, por unanimidad.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único, compuesto por 6 numerales.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: suma.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Cámara de Diputados. Moción de los Honorables Diputados señores Javier Muñoz, Juan Carlos Beltrán, Felipe Camaño, Jorge Díaz, Jaime Mulet, Álvaro Ortiz y Patricio Pinilla, y señora Priscilla Castillo.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo.

VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unanimidad (124 votos a favor).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 19 de agosto de 2026.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general y en particular.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1) ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción; 2) ley N° 21.141, que modifica la ley Nº 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, en materia de plazo de vigencia y de valor del avalúo fiscal; 3) ley N° 21.415, que modifica la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, en materia de plazo de vigencia; 4) ley N° 21.558, que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas; 5) ley N° 21.725, que modifica la ley N° 20.898 con el objeto de ampliar los plazos de

vigencia del procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción; 6) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 1975 y publicado en 1976, que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 7) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, a 7 de octubre de 2026.

JORGE JENSCHKE SMITH
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese el código de verificación: 16913-f8dac2 en:
https://firma.senado.cl/verificador/docinfo