INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 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° 18189-14

HONORABLE CÁMARA:

La **Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales** pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley de la referencia, originado en moción de los diputados señores Javier Muñoz Riquelme, Juan Carlos Beltrán Silva, Felipe Camaño Cárdenas, Jorge Díaz Ibarra, Jaime Mulet Martínez, Álvaro Ortiz Vera y Patricio Pinilla Valencia, y de la diputada señora Priscilla Castillo Gerli.

Para el despacho de esta iniciativa el Jefe de Estado ha hecho presente la urgencia, la que ha calificado de “suma” para todos sus trámites constitucionales, por lo que esta Corporación cuenta con un término de quince días corridos para afinar su tramitación, plazo que vence el 20 de este mes por haberse dado cuenta de la urgencia en la Sala, el 5 de agosto del año en curso.

Durante las sesiones en que se estudió y analizó la iniciativa, la Comisión contó con la asistencia y colaboración de los asesores legislativos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señores Sebastián Martínez Saldivia e Ignacio Vial Valenzuela; del arquitecto señor Genaro Donoso Bascuñán, y de la arquitecta de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica De La Paz Mellado.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea fundamental de este proyecto de ley se orienta a ampliar el régimen excepcional de regularización de viviendas establecido en la ley N° 20.898, permitiendo regularizar construcciones que carecen de recepción definitiva y facilitando su formalización administrativa.

Para ello, dispone la extensión del plazo para acogerse a dicho régimen hasta el 31 de diciembre de 2029, actualiza la fecha de las edificaciones susceptibles de regularización al 28 de noviembre de 2025 e incorpora una exención de determinadas normas urbanísticas para viviendas de hasta 90 metros cuadrados, cuando estas constituyan un obstáculo para su regularización.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para efecto de lo establecido en los números 2°, 3°, 4°, 5°, 6° y 8° del artículo 302 del Reglamento de la Cámara de Diputados, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1. Mención de los artículos calificados como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado y los fundamentos de dicha calificación.

Ninguna de las disposiciones del proyecto de ley reviste el carácter de norma propia de ley orgánica constitucional ni de quórum calificado, por cuanto no incide en materias que la Constitución Política de la República reserva a dichas categorías de leyes.

2. Si se ha comunicado a la Excma. Corte Suprema las disposiciones que han sido incorporadas en este trámite al proyecto o han sido objeto de modificaciones sustanciales respecto de las conocidas por dicha Corte.

No ha sido necesario poner en conocimiento de la Excma. Corte Suprema disposición alguna del proyecto de ley, por cuanto durante su tramitación no se incorporaron ni modificaron sustancialmente normas que incidieran en materias propias de la organización o atribuciones de los tribunales de justicia, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 77 de la Constitución Política de la República.

3. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.

Durante la discusión del proyecto no se formularon reservas de constitucionalidad respecto de sus disposiciones.

4. Artículos del proyecto que, en conformidad con el artículo 226, deban ser conocidos por la Comisión de Hacienda.

Ninguna disposición del proyecto debe ser conocida por la Comisión de Hacienda, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 226 del Reglamento de la Corporación.

5. Aprobación del proyecto, en general.

La Comisión **aprobó** por **unanimidad** la idea de legislar con los votos de los diputados (as) Juan Carlos Beltrán Silva, Paz Charpentier Rajcevich, Álvaro Jofré Cáceres, Javier Muñoz Riquelme, Alex Nahuelquín Nahuelquín, Cristian Neira Martínez, Emilia Nuyado Ancapichún, Mario Olavarría Rodríguez, Omar Sabat Guzmán, Macarena Santelices Cañas, Héctor Ulloa Aguilera y Tatiana Urrutia Herrera.

6. Artículos e indicaciones rechazadas por la Comisión.

Indicaciones rechazadas

1) Del Ejecutivo para reemplazar en el inciso segundo del artículo 2 de la ley N° 20.898, la expresión “noventa días hábiles” por la siguiente: “treinta días hábiles”.

2) De la diputada Nuyado para incorporar a continuación del artículo 3, 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 prevista en esta ley y prestar apoyo durante toda la tramitación administrativa.”.

3) Del diputado Javier Muñoz para sustituir, en el numeral 3) del artículo 5, del Título II la expresión “inferior o igual a 250 metros cuadrados” por “inferior o igual a 400 metros cuadrados”.

4) Del diputado Javier Muñoz para reemplazar, en el numeral 5) del artículo 5, en el recuadro correspondiente al subtítulo “MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, columna “Resistencia al Fuego”, el guarismo “250” por “400”.

7. Diputado informante.

Se designó al señor **Javier Muñoz Riquelme**.

III.- ANTECEDENTES.

Los mocionantes señalan que la ley N° 20.898 estableció un procedimiento excepcional y transitorio para regularizar viviendas sin recepción definitiva, circunscribiéndolo a construcciones ejecutadas antes de una determinada fecha, lo que habría dejado fuera a numerosas edificaciones y ampliaciones realizadas con posterioridad.

Agregan que, durante los años siguientes y especialmente en el contexto de la pandemia de COVID-19, muchas familias debieron adaptar o ampliar sus viviendas para enfrentar situaciones de hacinamiento, teletrabajo, educación a distancia y necesidades de cuidado, efectuando obras que en numerosos casos no culminaron con la obtención de la correspondiente recepción definitiva.

Asimismo, indican que la disponibilidad extraordinaria de recursos derivada de los retiros de fondos previsionales permitió a familias de sectores medios y vulnerables financiar mejoramientos y ampliaciones habitacionales, generándose una realidad constructiva que, en una proporción significativa, permanece al margen de los registros formales de las direcciones de obras municipales.

IV.- FUNDAMENTOS.

Los autores sostienen que la falta de recepción definitiva produce efectos negativos para los propietarios y ocupantes de las viviendas, pues dificulta la obtención de créditos, la celebración de actos de disposición, la regularización de herencias, las subdivisiones y otros trámites que requieren acreditar la regularidad de las edificaciones ante la autoridad competente, afectando la seguridad jurídica y el ejercicio efectivo del derecho de propiedad.

En razón de lo anterior, estiman necesario adecuar la normativa a la realidad habitacional configurada en los últimos años, extendiendo el plazo para acogerse al procedimiento simplificado de regularización y actualizando la fecha límite de las construcciones susceptibles de acogerse a dicho régimen.

Del mismo modo, expresan que resulta conveniente mantener el carácter social y pragmático de este mecanismo respecto de las viviendas de menor tamaño, eximiéndolas de determinadas exigencias urbanísticas cuando estas resulten desproporcionadas y constituyan un impedimento para su formalización.

Finalmente, afirman que las modificaciones propuestas permitirán avanzar en el proceso de regularización habitacional impulsado por la ley N° 20.898, entregando una solución realista y socialmente justa a quienes de buena fe han realizado construcciones o ampliaciones en sus viviendas y requieren acceder a la plena regularidad administrativa de sus inmuebles.

V.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO.

Esta iniciativa consta de un artículo único que introduce tres modificaciones al artículo 1 de la ley N° 20.898.

En primer lugar, reemplaza la fecha de vigencia del régimen excepcional, extendiéndola hasta el 31 de diciembre de 2029.

En segundo término, modifica el requisito relativo a la fecha de construcción de las viviendas susceptibles de regularización, estableciendo como límite el 28 de noviembre de 2025.

Finalmente, incorpora un nuevo numeral, conforme al cual las viviendas de hasta 90 metros cuadrados quedarán eximidas del cumplimiento de las normas urbanísticas derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, cuando tales exigencias constituyan un obstáculo para su regularización conforme a la ley.

VI.- SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

a) DISCUSIÓN GENERAL

El diputado **Javier Muñoz Riquelme**, en calidad de mocionante, expuso que este proyecto de ley buscaba modificar la ley Nº 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción -más conocida como “Ley del Mono”-, con el objeto de permitir, entre otros aspectos, que las personas que utilizaron los fondos de las Administradoras de Fondos de Pensiones durante el período de pandemia contaran con la posibilidad de regularizar las inversiones realizadas en sus propiedades.

En tal sentido, recordó que, durante la época de la pandemia del COVID-19, muchos chilenos utilizaron los recursos ahorrados en sus cuentas de capitalización individual para invertir en su patrimonio, lo que consistió principalmente en ampliaciones de viviendas, entre otras obras similares. Sin embargo, señaló que la gran mayoría de esas familias, hasta la fecha, no habían podido regularizar dichas construcciones debido a las complejidades del proceso, a los costos involucrados y a la carga económica que ello implicaba.

Frente a esa problemática, destacó que la moción proponía modificar la ley N° 20.898, con el objeto de permitir la regularización de las obras ejecutadas con posterioridad a los retiros previsionales. Precisó que, para ello, se ampliaba el plazo para acogerse al procedimiento de regularización hasta el 28 de noviembre de 2025, modificación que revestía especial importancia pues, en primer lugar, permitiría a las familias regularizar sus viviendas; en segundo término, les facilitaría el acceso y la mantención de las condiciones necesarias para postular a beneficios estatales, en particular a los subsidios de mejoramiento DS 27 y DS 255; y, finalmente, podría generar mayores ingresos a las arcas municipales, por cuanto el procedimiento no era completamente gratuito, sino que contemplaba el pago de derechos en determinados casos.

Por otro lado, detalló que esta propuesta consideraba dentro de su regulación a las viviendas de hasta 90 metros cuadrados con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento, que equivalían aproximadamente a 40 millones de pesos. En igual sentido, indicó que existía un segundo tramo para viviendas de hasta 140 metros cuadrados con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento y, además, agregó que también se contemplaba equipamientos sociales y microempresas inofensivas que poseían un tamaño de hasta 200 metros cuadrados.

b) OPINIONES RECIBIDAS EN LA COMISIÓN

1. Sebastián Martínez Saldivia, **asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**.

Manifestó que el Ejecutivo compartía el objetivo de la iniciativa y señaló que el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Iván Poduje, valoraba la moción. Agregó que el Ministerio se encontraba trabajando en un proyecto de ley, actualmente en etapa prelegislativa, que perseguía el mismo objetivo, aunque con un alcance más amplio.

Explicó que dicha propuesta buscaba permitir la regularización de las obras ejecutadas durante la pandemia y en el período posterior, favoreciendo su adecuación a la normativa vigente y contribuyendo, además, a incrementar los ingresos municipales. Añadió que el Ejecutivo procuraba ampliar los procedimientos simplificados de regularización y reducir sus plazos de tramitación, compatibilizando una mayor celeridad con el cumplimiento de estándares adecuados de calidad y seguridad en las viviendas.

En ese contexto, destacó que la ley N° 20.898 establecía exigencias mínimas para este tipo de construcciones, por lo que cualquier mecanismo de regularización más expedito debía resguardar la seguridad de las familias.

2. Genaro Donoso Bascuñán, arquitecto.

Precisó que esta iniciativa que modificaba la ley N° 20.898 revestía especial importancia por su alto impacto en las familias de clase media, ya que permitiría regularizar las edificaciones ejecutadas con posterioridad al año 2016 que, hasta ese momento, no podían obtener la recepción definitiva municipal. Explicó que esta situación impedía a muchas de ellas acceder a los diversos beneficios habitacionales y sociales otorgados tanto por el Estado como por las municipalidades.

Sostuvo que el ámbito de aplicación de la ley N° 20.898 comprendía las edificaciones y obras ejecutadas hasta el 4 de febrero de 2016 y que, si bien la vigencia de dicha normativa había sido prorrogada en diversas oportunidades, no se habían modificado los plazos para acogerse al procedimiento simplificado de regularización que ella contemplaba para las viviendas.

Por lo tanto, señaló que la propuesta buscaba ampliar el ámbito temporal de aplicación del procedimiento de regularización, permitiendo que pudieran acogerse a él las viviendas cuyas obras hubieran sido ejecutadas hasta el 28 de noviembre de 2025, fecha en que entraron en vigencia las últimas modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de normativa térmica.

Expresó que, en terreno, observó que este último cambio había generado dificultades para muchas familias debido al aumento de los requisitos exigidos, lo que, en numerosos casos, impedía acceder al procedimiento ordinario de regularización, esto es, a la obtención del permiso de edificación y de la posterior recepción municipal.

Frente a esa situación, sostuvo que la iniciativa simplificaba el procedimiento para obtener el respectivo certificado de recepción municipal, facilitando así el acceso a los programas de mejoramiento térmico impulsados conjuntamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y las municipalidades, lo que permitiría a las familias ejecutar mejoras de esa naturaleza en sus viviendas.

Indicó, además, que este tipo de medidas contribuían significativamente al mejoramiento de la calidad de vida de las familias, puesto que aumentaba la plusvalía de sus viviendas y fortalecía el acceso de ellas a los distintos programas y beneficios sociales que otorgaba el Estado a través de los municipios, los gobiernos regionales y el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Expresó que esta iniciativa recogía una realidad surgida durante la pandemia, período en el que numerosas familias dispusieron de recursos propios para ampliar o mejorar sus viviendas, principalmente con el objeto de habilitar espacios destinados al teletrabajo y a la educación a distancia de sus hijos. Añadió que muchas de esas ampliaciones y construcciones no podían acogerse a los mecanismos de regularización previstos en la ley N° 20.898, debido a la fecha de su ejecución o al incumplimiento de determinadas exigencias urbanísticas.

En ese contexto, sostuvo que el proyecto buscaba otorgar una solución a dichas familias, permitiéndoles regularizar sus viviendas y acceder a la certeza jurídica que ello conllevaba.

La diputada **Nuyado** valoró el espíritu de la moción, por cuanto permitiría que un mayor número de familias se acogiera al procedimiento simplificado de regularización de sus viviendas, facilitando el acceso a los diversos beneficios sociales existentes en esta materia.

El diputado **Neira** destacó que esta iniciativa contribuiría a resolver los problemas que enfrentaban numerosas familias para acceder a diversos beneficios estatales, como los subsidios de mejoramiento térmico, las ampliaciones de vivienda y la instalación de colectores solares. Asimismo, señaló que había conocido casos de personas que, además de no poder postular a dichos beneficios por no contar con la regularización de sus viviendas, enfrentaban dificultades para transmitirlas a sus herederos debido a esa misma situación.

La diputada **Charpentie**r consultó cuáles serían los efectos que generaría este proyecto en las regiones del Biobío, Ñuble y Valparaíso, donde se desarrollaban procesos de reconstrucción que contemplaban componentes de autoconstrucción. Asimismo, preguntó cuáles serían las ventajas, dificultades y eventuales aspectos críticos que podrían presentarse en los procesos de regularización y en la aplicación de la iniciativa en dichos contextos.

El señor **Donoso** aclaró que el proyecto no contemplaba la regularización de las viviendas afectadas por las catástrofes ocurridas en enero de 2026 en la región del Biobío. No obstante, precisó que las viviendas de la región de Valparaíso que se encontraban en proceso de autoconstrucción como consecuencia del megaincendio de febrero de 2024 podrían acogerse al procedimiento propuesto en esta iniciativa, siempre que cumplieran los requisitos previstos en la ley N° 20.898, relativos a la superficie construida y al avalúo fiscal.

Agregó que, para incorporar a las personas afectadas por los incendios en la región del Biobío que se encontraban en proceso de reconstrucción de sus viviendas, sería conveniente presentar una indicación parlamentaria que estableciera una disposición transitoria con ese objeto.

El diputado **Olavarría** valoró la iniciativa por estimar que respondía a una necesidad permanente de muchas familias que habían efectuado ampliaciones o modificaciones en sus viviendas sin poder regularizarlas.

Recordó que la “Ley del Mono” había permitido enfrentar este tipo de situaciones mediante procedimientos simplificados de regularización. En ese contexto, manifestó su apoyo a incorporar una disposición transitoria que extendiera sus beneficios a las familias de la región del Biobío afectadas por los incendios ocurridos en enero de 2026.

El señor **Donoso** aclaró que la ley N° 20.898 mantuvo el espíritu de la “Ley del Mono”, aunque mediante un procedimiento más formalizado, que exigía el patrocinio de un profesional y el cumplimiento de requisitos mínimos, pudiendo incluso rechazarse las solicitudes que no satisficieran las exigencias legales.

Destacó que se trataba de un mecanismo simplificado que había beneficiado a numerosas familias, pero advirtió que muchas de las ampliaciones ejecutadas durante la última década no podían acogerse a este régimen.

Por otra parte, sostuvo que la iniciativa también podría traducirse en un aumento de los recursos municipales mediante el cobro de los respectivos derechos municipales en los casos en que ello procediera.

El diputado **Beltrán** preguntó qué requisitos se exigían para que las familias pudieran acogerse al procedimiento simplificado de regularización de viviendas que contemplaba esta normativa.

El señor **Donoso** respondió que el proyecto mantenía los mismos requisitos establecidos en la ley N° 20.898, los cuales eran menos exigentes que aquellos requeridos para obtener un permiso de edificación y la posterior recepción municipal.

Señaló que dichos requisitos se simplificaban, pero no se eliminaban, y que se mantenía el mismo plazo previsto en esa normativa para la presentación y eventual aprobación de los expedientes. Agregó que se trataba de un procedimiento simplificado, que exigía una menor cantidad de planos y antecedentes, razón por la cual la ley lo denominaba permiso y recepción simplificados.

Detalló que la tramitación era simultánea y que, si la carpeta presentada cumplía todos los requisitos, el Director de Obras Municipales debía aprobarla de inmediato, lo que hacía que el procedimiento fuera considerablemente más ágil que el ordinario de obtención del permiso de edificación y de la recepción municipal.

El diputado **Javier Muñoz** sostuvo que la ley Nº 20.898 ya exigía la firma de un arquitecto y operaba mediante un sistema mucho más simplificado que un permiso de edificación tradicional. Recordó que durante su gestión como alcalde de Curicó se desarrolló un proceso que fue impulsado por el municipio y que permitió regularizar más de 2.000 viviendas en la comuna.

Precisó que muchas personas desconocían el funcionamiento de la “Ley del Mono”, debido a que carecían de los conocimientos para realizar el trámite y, además, no contaban con los recursos económicos para ello. Por esta razón, aseveró que el municipio de Curicó, en esa oportunidad, puso a disposición de las familias a un profesional destinado específicamente a apoyar el proceso, cuyo costo se financió con los pagos asociados a cada regularización.

Sostuvo que, desde el punto de vista técnico, el procedimiento no presentaba mayor complejidad y que, en su variante financiera, permitía incluso que los municipios sustentaran la contratación de un arquitecto al servicio de las comunidades para apoyar la realización de los procesos de regularización de las respectivas viviendas.

El diputado **Neira** preguntó cuáles eran las diferencias entre la ley N° 20.898 y la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, cuya vigencia se extendía hasta el año 2030.

El señor **Donoso** respondió que la ley N° 20.898 regularizaba las edificaciones, es decir, las construcciones existentes dentro de una propiedad, en cambio, la ley N° 20.234 regularizaba la situación del terreno saneando el respectivo título de dominio.

El diputado **Javier Muñoz** complementó que el objetivo de esta ley se orientaba únicamente a la regularización de las edificaciones realizadas dentro de un terreno, y no al saneamiento de los títulos de dominio respectivos.

La señora **Verónica De La Paz Mellado**, **profesional de la Biblioteca del Congreso Nacional**, manifestó que la ley sobre saneamiento y regularización de loteos tenía por objeto el saneamiento de la urbanización de los predios, esto es, la instalación de

servicios básicos en conjuntos que carecían de ellos, pero no la propiedad del suelo. Agregó que esta última materia se regía por el decreto ley N° 2.695 y correspondía a un procedimiento distinto del que abordaba el proyecto de ley.

El señor **Donoso** hizo hincapié en la importante incidencia que este proyecto de ley tendría para las familias beneficiarias. Explicó que, cuando las municipalidades postulaban a programas de mejoramiento habitacional financiados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o con recursos de los gobiernos regionales, con frecuencia se exigía que un determinado porcentaje de las viviendas pertenecientes a una población, junta de vecinos o sector, se encontrara debidamente regularizado.

Advirtió que, en la actualidad, numerosas familias quedaban excluidas de esos programas por no contar con la regularización de sus viviendas, circunstancia que, además, impedía a las municipalidades acceder a dichos financiamientos.

Destacó que uno de los principales objetivos de la iniciativa consistía en facilitar el acceso de las familias, especialmente de clase media, a los programas estatales de ayuda y mejoramiento destinados a sus viviendas, considerando que eran ellas las que, mayoritariamente, las autoconstruían.

3.- Verónica De La Paz Mellado, profesional del Departamento de Asesoría Técnica Parlamentaria, de la Biblioteca del Congreso Nacional.

Indicó que el documento remitido a la Comisión[1] abordaba en un primer apartado, el contenido de la ley N° 20.898, la cual originalmente contemplaba tres ámbitos: la regularización de viviendas; la regularización de microempresas inofensivas y equipamiento social; y la regularización de viviendas construidas con subsidios otorgados a raíz del terremoto del año 2010 que, a esa fecha, aún no habían podido ser regularizadas.

Puntualizó que los tres componentes originalmente contemplados en dicha ley tuvieron distintos plazos de vigencia y que, en la actualidad, solo permanecía vigente su Título I, relativo a la regularización de viviendas que contemplaba dos tramos: uno, para viviendas de hasta 90 metros cuadrados y otro, para unidades habitacionales de entre 90 y 140 metros cuadrados. Para acogerse a dicho procedimiento, las viviendas debían haber sido construidas antes del 2016 y cumplir con condiciones mínimas de estabilidad, seguridad y habitabilidad.

Recordó que, desde el año 1998, se habían dictado diversas leyes de regularización, cuya aplicación en materia habitacional había sido prácticamente permanente y que se superponían con otros cuerpos normativos relativos a distintos ámbitos.

Agregó que, con posterioridad, se aprobó la ley N° 21.718, sobre agilización de permisos de construcción que, en el marco de las técnicas habilitantes, estableció un procedimiento simplificado para obtener permisos de edificación mediante una declaración. Estimó importante verificar la concordancia entre ambos procedimientos, puesto que este último representaba un cambio relevante en la gestión de permisos de construcción al privilegiar mecanismos de confianza regulada y control ex post respecto de actuaciones de menor complejidad.

En cuanto a la información recopilada, expresó que uno de los objetivos de la normativa consistía en reunir antecedentes útiles para los procesos de regularización. Para ello, se revisaron estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas entre 2016 y 2024 sobre

[1] Disponible en el sitio: https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmTIPO=DOCUMENTOCOMUNICACIONCUENTACOMISION&prmID=271292&prmTipoOrigen=1

permisos de edificación, que revelaron que 47% de los permisos otorgados durante ese período correspondían a regularizaciones. No obstante, dichos datos no permitían determinar si estas se habían efectuado conforme a la ley N° 20.898 o mediante otro procedimiento previsto en la normativa vigente.

Añadió que también se analizó si las regularizaciones correspondían a obras nuevas ejecutadas sin permiso o a ampliaciones de viviendas existentes, concluyéndose que la mayoría se vinculaba con la primera categoría, especialmente tratándose de unidades habitacionales de menos de 90 metros cuadrados. Indicó que el documento incluía, además, tablas desagregadas por año y región, de las cuales se desprendía que la mayor concentración de regularizaciones se registraba en cinco regiones del país, entre ellas, Biobío, Valparaíso, Maule y La Araucanía.

Respecto del proyecto, señaló que incidía en el grado de flexibilización de las normas urbanísticas aplicables. Indicó que tales disposiciones interactuaban entre sí y que, si bien la legislación contemplaba ciertas flexibilidades, como ocurría con el adosamiento -esto es, la construcción de una edificación pegada, contigua o muy próxima al muro de deslinde-, no sucedía lo mismo con los distanciamientos, lo que en algunos casos impedía que las viviendas pudieran acogerse al procedimiento de regularización.

Advirtió que no existía información suficiente para comprender la forma en que estas normas interactuaban ni para determinar cuántas propiedades quedaban excluidas del proceso, situación que, a su juicio, había estado presente históricamente en los debates sobre regularización.

En esa línea, sugirió incorporar una indicación que estableciera la obligación de recopilar información sistemática sobre estos procedimientos, con el objeto de evaluar su efectividad, identificar aquellos aspectos que pudieran integrarse a la normativa general y promover la obtención oportuna de permisos. Añadió que existía una contradicción entre contar con una normativa bien estructurada y el incumplimiento persistente y significativo que se observaba en materia de edificaciones.

La diputada **Charpentier** consultó por qué la regularización se limitaba a viviendas de hasta 140 metros cuadrados, señalando que, en el contexto de los procesos de autoconstrucción en la región del Biobío, muchas viviendas superaban esa superficie.

La señora **De La Paz** explicó que ese límite obedecía a una decisión adoptada durante la tramitación de la ley N° 20.898, oportunidad en la que se procuró equiparar el umbral de 140 metros cuadrados con el régimen aplicable al pago de contribuciones.

Agregó que el límite de 90 metros cuadrados se estableció debido a que aproximadamente el 90% de las regularizaciones correspondían a viviendas con una superficie inferior a ese metraje.

Aclaró que tanto las regularizaciones de viviendas con una superficie superior a 90 metros cuadrados como aquellas correspondientes a obras que excedían los 140 metros cuadrados representaban una proporción marginal del total de regularizaciones y permisos de edificación tramitados en el país.

******

Cerrado el debate, la Comisión **aprobó** la idea de legislar por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

******

c) DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

Durante la discusión particular, la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

Artículo único

Introduce modificaciones en el artículo 1 de la ley N° 20.898, mediante tres literales.

Letra a)

Reemplaza, en el inciso primero, la expresión “hasta el 31 de diciembre de 2027” por “hasta el 31 de diciembre de 2029”.

El Ejecutivo presentó una indicación para reemplazar, en el inciso primero, la expresión “hasta el 31 de diciembre de 2027” por “hasta el 31 de diciembre de 2029”.

El señor **Sebastián Martínez Saldivia, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, expresó que la indicación del Ejecutivo reproducía el texto originalmente propuesto por la moción, prorrogando el régimen excepcional de regularización previsto en la ley N° 20.898 hasta el 31 de diciembre de 2029.

Precisó que ello implicaba extender en dos años la vigencia del procedimiento simplificado aplicable a las viviendas de autoconstrucción, con el objeto de ampliar el plazo durante el cual sus propietarios podrían acogerse a este régimen excepcional para obtener, en forma simultánea, el permiso de edificación y la recepción definitiva, siempre que cumplieran los demás requisitos establecidos por la ley.

Puesta en votación la letra a) en conjunto con la indicación del Ejecutivo, sin mayor debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

Letra b)

Reemplaza, en el número 1), la frase “Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley” por “Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

El Ejecutivo presentó una indicación para reemplazar, en el numeral 1), la frase “Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley” por “Haber sido construidas antes del 28 de noviembre de 2025.”.

El señor **Martínez** manifestó que la indicación del Ejecutivo recogía exactamente el contenido del proyecto original, sustituyendo el requisito de que las viviendas hubieran sido construidas antes de la publicación de la ley N° 20.898 por una fecha cierta, fijada en el 28 de noviembre de 2025.

Explicó que, de esta manera, se ampliaba el ámbito temporal de aplicación del régimen excepcional, permitiendo acogerse al procedimiento simplificado de regularización a las viviendas construidas hasta esa fecha.

Sometida a votación la letra b) en conjunto con la indicación del Ejecutivo, sin mayor debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados

señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

****

El Ejecutivo formuló una enmienda para reemplazar en el numeral 3) del artículo 1 contenido en el artículo único la expresión “hasta 1.000 unidades de fomento” por “hasta 2.000 unidades de fomento”.

El diputado **Sabat** consultó si el aumento del avalúo fiscal máximo desde 1.000 a 2.000 unidades de fomento podría incidir en el pago de contribuciones y, en consecuencia, ampliar el número de viviendas afectas al cobro de derechos por retiro de residuos domiciliarios. Asimismo, solicitó conocer los criterios utilizados para determinar el avalúo fiscal de las propiedades.

El diputado **Javier Muñoz** aclaró que la regularización de las viviendas y el pago de contribuciones correspondían a materias distintas, precisando que el objetivo de la indicación era ampliar las posibilidades de regularización de viviendas de manera más expedita y menos onerosa. Agregó que la obligación de pagar contribuciones dependería de la situación particular de cada inmueble una vez regularizado.

Posteriormente, explicó que el aumento del límite de avalúo era coherente con la ampliación de la superficie susceptible de regularización y con el incremento experimentado por el valor de las viviendas.

Explicó que el avalúo fiscal consideraba únicamente las construcciones debidamente regularizadas y que, una vez regularizado el inmueble, correspondía al Servicio de Impuestos Internos efectuar una nueva tasación.

Asimismo, destacó que la regularización permitía acceder a subsidios habitacionales, facilitar procesos de compraventa y sucesiones, y otorgar mayor seguridad jurídica a los propietarios.

Por último, distinguió entre avalúo fiscal y avalúo comercial, indicando que este último normalmente era superior.

La diputada **Nuyado** valoró la indicación del Ejecutivo, considerando el importante incremento que habían experimentado los valores de las viviendas, especialmente después de la pandemia.

Consultó si el nuevo límite de 2.000 unidades de fomento obedecía a estudios que consideraran tanto la realidad urbana como la rural y planteó la posibilidad de que dicho monto pudiera resultar insuficiente para algunas viviendas de autoconstrucción.

La diputada **Santelices** consultó si el límite de 2.000 unidades de fomento se refería exclusivamente al avalúo de la vivienda o comprendía también el terreno.

Por otra parte, manifestó su preocupación por la capacidad de las direcciones de obras municipales para absorber el aumento de solicitudes de regularización derivado de la modificación legal.

El señor **Martínez** explicó que la indicación tenía por objeto ampliar el universo de viviendas susceptibles de regularización, sin relación con el régimen de contribuciones. Precisó que el beneficio comprendía tanto viviendas urbanas como rurales y que el límite de 2.000 unidades de fomento correspondía al avalúo de la vivienda.

Añadió que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo trabajaba en fortalecer la digitalización de los procedimientos municipales para agilizar la tramitación.

Señaló que el incremento del límite respondía a la evolución del valor de las propiedades construidas antes de 2016 y a la necesidad de adecuar la normativa a la realidad del mercado inmobiliario, considerando especialmente las viviendas de autoconstrucción y el aumento generalizado de sus avalúos.

Finalmente, agregó que el avalúo exigido para acreditar el cumplimiento del requisito sería el certificado emitido por el Servicio de Impuestos Internos vigente al momento de presentar la solicitud de regularización.

El diputado **Neira** solicitó al Ejecutivo precisar el criterio utilizado para fijar el nuevo límite en 2.000 unidades de fomento y planteó dudas respecto de la determinación del avalúo fiscal en aquellos casos en que existieran ampliaciones no regularizadas, consultando si el avalúo consideraba únicamente las construcciones legalmente existentes.

La diputada **Charpentier** estimó relevante dejar constancia, para la historia de la ley, de que el avalúo que debía considerarse para verificar el cumplimiento del requisito era el vigente al momento de presentarse la solicitud de regularización, criterio que fue confirmado por el Ejecutivo.

Puesta en votación la indicación del Ejecutivo fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

****

El Ejecutivo presentó una enmienda para reemplazar en el numeral 4) del artículo 1, la expresión “no exceda de 90 metros cuadrados” por “no exceda de 120 metros cuadrados”.

El señor **Martínez** precisó que esta propuesta tenía por objeto ampliar la superficie máxima edificada de las viviendas susceptibles de acogerse al procedimiento de regularización previsto en la ley N° 20.898, adecuando dicho requisito a las dimensiones que actualmente presentan muchas viviendas construidas por autoconstrucción o ampliación.

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo, sin debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

****

El Ejecutivo formuló una indicación para reemplazar en el cuadro del numeral 6) del artículo 1, bajo el encabezado “NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, en la celda correspondiente a “Resistencia al Fuego”, la expresión “inferior o igual a 90 m²” por “inferior o igual a 120 m²”.

Puesta en votación la indicación del Ejecutivo, sin debate, fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán,

Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

****

Letra c)

Incorpora un nuevo numeral 7) en el artículo 1, del siguiente tenor:

"7) Tratándose de viviendas de hasta 90 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.".

El diputado Javier Muñoz formuló una enmienda para sustituir en el número 7), la expresión "90 m²" por "120 m²".

El señor **Martínez** expresó que se incorporaba una nueva exención de normas urbanísticas para las viviendas de hasta 90 metros cuadrados con el objeto de ampliar las posibilidades de regularización de viviendas de autoconstrucción que, pese a cumplir los demás requisitos de la ley N° 20.898, no podían acogerse al procedimiento simplificado por incumplir determinadas normas urbanísticas.

La diputada **Urrutia** manifestó dudas respecto del alcance de la exención propuesta, consultando si esta podría permitir la regularización de viviendas emplazadas en áreas de riesgo o que afectaran derechos de terceros.

Opinó que la redacción podía dar lugar a interpretar que la exención comprendía todas las normas urbanísticas, por lo que estimó necesario determinar expresamente cuáles quedaban excluidas, de manera de evitar interpretaciones contradictorias con los demás requisitos establecidos en la ley.

La diputada **Charpentier** solicitó al Ejecutivo profundizar en los alcances de la indicación y consultó de qué manera esta resguardaba el derecho de propiedad de terceros, especialmente respecto de construcciones que no respetaran distanciamientos u otras exigencias urbanísticas.

El señor **Martínez** respondió que no se alteraban los demás requisitos de la ley N° 20.898, por lo que las viviendas debían seguir cumpliendo las exigencias previstas en el artículo 1, entre ellas, no emplazarse en áreas de riesgo, de protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público.

Agregó que la exención no era de carácter general, sino que operaba únicamente respecto de determinadas normas urbanísticas, debiendo mantenerse el cumplimiento de las exigencias de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones contempladas en la propia ley.

El diputado **Neira** consultó por los riesgos que podría generar la aplicación de la norma respecto de viviendas de autoconstrucción que continuaran ampliándose sin autorización y por las eventuales consecuencias que ello podría tener frente a futuras catástrofes.

El diputado **Javier Muñoz** señaló que la enmienda de su autoría aumentaba la superficie máxima a 120 metros cuadrados, con el propósito de mantener la coherencia con las restantes modificaciones propuestas. Por otro lado, precisó que la norma no autorizaba

la regularización de cualquier construcción, sino únicamente de aquellas que cumplieran los requisitos establecidos en la ley.

El diputado **Ulloa** consultó si la disposición implicaba eximir a los propietarios de efectuar trámites para obtener la regularización de sus viviendas.

El señor **Martínez** reiteró que la regularización seguía sujeta al cumplimiento de todos los requisitos previstos en la ley N° 20.898 y a la revisión de las direcciones de obras municipales, acompañándose los antecedentes e informes técnicos exigidos por la normativa.

Sometida a votación la letra c) en conjunto con la indicación parlamentaria, fue **aprobada** por **mayoría de votos**. Votaron a favor las diputadas señoras Emilia Nuyado y Macarena Santelices y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Javier Muñoz, Cristian Neira y Mario Olavarría; votaron en contra las diputadas señoras Paz Charpentier, Ana María Gazmuri y Tatiana Urrutia y el diputado señor Álvaro Jofré (6-4-0).

****

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) Del Ejecutivo para reemplazar en el inciso segundo del artículo 2, la expresión “noventa días hábiles” por la siguiente: “treinta días hábiles”.

2) De los diputados Beltrán, Moreno, Olavarría y Sabat para reemplazar en el inciso segundo del artículo 2, la expresión “noventa días hábiles” por “sesenta días”.

La diputada **Santelices** manifestó su preocupación por la capacidad de las direcciones de obras municipales para tramitar oportunamente las solicitudes de regularización y solicitó al Ejecutivo avanzar en la digitalización de dichos procedimientos, a fin de evitar demoras y facilitar el acceso de las familias al beneficio contemplado en el proyecto, atendido que ambas indicaciones perseguían el mismo objetivo: reducir el plazo con que cuenta la dirección de obras municipales para resolver la solicitud de regularización.

El diputado **Ulloa** consultó cuáles serían las consecuencias si las direcciones de obras municipales no cumplían el plazo propuesto observando que la norma no contemplaba sanciones frente a su incumplimiento.

El señor **Martínez** explicó que la reducción del plazo formaba parte de la estrategia para agilizar la tramitación de las solicitudes de regularización mediante la implementación y el fortalecimiento de la plataforma DOM Digital.

Precisó que el propósito era optimizar los tiempos de tramitación y promover una gestión más eficiente por parte de las municipalidades, aun cuando los plazos de la Administración, por regla general, no tenían carácter fatal.

El diputado **Sabat** manifestó su preocupación por la capacidad de numerosas municipalidades para cumplir el plazo propuesto, señalando que muchas de ellas aún no contaban con la plataforma DOM Digital o carecían de los recursos humanos y tecnológicos para implementarla adecuadamente, por lo que estimó necesario considerar la realidad de los municipios con menores recursos.

El diputado **Olavarría** coincidió con dicha observación y estimó que el plazo de treinta días hábiles resultaría de difícil cumplimiento para la mayoría de las direcciones de obras municipales, generando expectativas que no podrían satisfacerse.

El diputado **Neira** compartió esas aprensiones, indicando que la situación era especialmente compleja en comunas rurales y en municipios que aún no contaban con procesos digitalizados. Asimismo, consultó al Ejecutivo si se había evaluado que parte de la tramitación pudiera efectuarse a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La diputada **Santelices** reconoció las dificultades prácticas planteadas por los parlamentarios y estimó que el plazo de treinta días sería de difícil aplicación, por lo que manifestó su conformidad con la propuesta de fijarlo en sesenta días.

Puesta en votación la indicación parlamentaria fue **aprobada** por **unanimidad** con los votos de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (12-0-0).

Sometida en votación la **indicación del Ejecutivo** fue **rechazada** por **unanimidad** con los votos en contra de las diputadas señoras Paz Charpentier, Emilia Nuyado, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Alex Nahuelquín, Cristian Neira, Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa (0-12-0).

****

El Ejecutivo formuló una indicación para modificar el inciso primero del artículo 3, en el siguiente sentido:

a) Reemplázase la expresión “no exceda de 140 metros cuadrados” por la siguiente: “no exceda de 180 metros cuadrados”.

b) Reemplázase la expresión “no supere las 2.000 unidades de fomento” por la siguiente: “no supere las 3.000 unidades de fomento”.

El señor **Martínez** precisó que la indicación ampliaba el ámbito de aplicación del procedimiento simplificado previsto en el artículo 3, elevando de 140 a 180 metros cuadrados la superficie máxima de las viviendas que podían acogerse a dicho régimen y aumentando de 2.000 a 3.000 unidades de fomento el avalúo fiscal máximo permitido.

Sometida a votación la indicación, sin debate, fue **aprobada** por **mayoría de votos.** Votaron a favor las diputadas señoras Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Emilia Nuyado y Macarena Santelices y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Cristian Neira y Mario Olavarría y se abstuvo la diputada señora Tatiana Urrutia (9-0-1).

****

La diputada Nuyado formuló una indicación para incorporar a continuación del artículo 3, 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 prevista en esta ley y prestar apoyo durante toda la tramitación administrativa.”.

La diputada **Nuyado** explicó que la indicación tenía por objeto facultar a las municipalidades para conformar equipos comunales de regularización de viviendas, integrados por profesionales del área de la construcción, destinados a prestar asistencia técnica gratuita a personas pertenecientes al 60% más vulnerable del Registro Social de Hogares, adultos mayores, personas con discapacidad y habitantes de sectores rurales, mediante la elaboración de los antecedentes técnicos necesarios y el acompañamiento durante la tramitación administrativa del procedimiento de regularización previsto en la ley.

El señor **Martínez** manifestó que, a juicio del Ejecutivo, la indicación era inadmisible, por cuanto incidía en materias de carácter administrativo y financiero relacionadas con el presupuesto municipal.

Agregó que, además, establecía nuevas funciones para determinados equipos municipales y que, si bien comprendía el objetivo que la inspiraba y reconocían que las municipalidades podían desarrollar programas de asistencia técnica, les preocupaba que se confundieran las funciones de asistencia técnica con las de revisión y aprobación. En consecuencia, estimó que las nuevas atribuciones que se pretendían conferir a los municipios configuraban una materia de iniciativa exclusiva del Ejecutivo.

A continuación, el Presidente otorgó la palabra a la Abogada Secretaria para que expusiera su opinión sobre la admisibilidad de la indicación.

La señora **Rodríguez** señaló que el artículo 65, inciso cuarto, N° 2, de la Constitución Política de la República reserva al Presidente de la República la iniciativa exclusiva para crear nuevos servicios públicos o empleos rentados, así como para suprimirlos y determinar sus funciones o atribuciones. Agregó que dicha disposición debía interpretarse en armonía con el inciso cuarto del artículo 118 de la Constitución, que establece que las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

En ese contexto, sostuvo que la autonomía municipal permitía al legislador conferirles competencias o atribuciones mediante una moción parlamentaria, sin que ello implicara, por ese solo hecho, invadir la iniciativa exclusiva del Presidente de la República. Añadió que, de manera reiterada, el Congreso Nacional había asignado nuevas funciones a las municipalidades sin que ello hubiese sido considerado inadmisible por esa sola circunstancia.

Precisó finalmente, que una cuestión distinta era la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de dichas funciones o la conveniencia de imponer nuevas cargas a los municipios, aspecto que correspondía al debate de fondo de la iniciativa y no determinaba, por sí mismo, su inadmisibilidad.

Sometida a votación la indicación, fue **rechazada** por **mayoría de votos.** Votaron a favor las diputadas señoras Ana María Gazmuri, Emilia Nuyado y Tatiana Urrutia y los diputados señores Javier Muñoz y Héctor Ulloa; se pronunciaron en contra las diputadas señoras Paz Charpentier y Macarena Santelices y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Cristian Neira, Mario Olavarría y Omar Sabat (5-7-0).

****

El diputado Javier Muñoz formuló una indicación para sustituir, en el numeral 3) del artículo 5, del Título II la expresión “inferior o igual a 250 metros cuadrados” por “inferior o igual a 400 metros cuadrados”.

El diputado **Javier Muñoz** explicó que la indicación tenía por objeto ampliar el ámbito de aplicación del procedimiento simplificado de regularización respecto de las microempresas inofensivas, elevando de 250 a 400 metros cuadrados la superficie edificada máxima para acogerse a dicho régimen, equiparándola al límite previsto para los equipamientos sociales.

Señaló que la propuesta beneficiaba principalmente a microempresas y negocios de barrio, tales como almacenes y minimercados, los cuales actualmente podían regularizar edificaciones de hasta 250 metros cuadrados. Indicó que el aumento del límite permitiría especialmente regularizar las bodegas de dichos establecimientos, las que, en muchos casos, superaban en superficie al área destinada a la atención de público y permanecían sin regularización.

Agregó que la indicación se enmarcaba en las medidas de apoyo al microemprendimiento, otorgando un incentivo para que las microempresas pudieran regularizar las ampliaciones ya existentes. Precisó que la propuesta no tenía por objeto autorizar nuevas construcciones, sino únicamente permitir la regularización de edificaciones ejecutadas con anterioridad al 28 de noviembre de 2025, conforme al ámbito temporal previsto en el proyecto de ley.

Sometida a votación la indicación, y habiéndose producido un **empate,** esta se **rechazó**, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 199 del Reglamento de la Corporación. Votaron a favor la diputada señora Emilia Nuyado y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Mario Olavarría y Héctor Ulloa; se pronunciaron en contra las diputadas señoras Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y los diputados señores Cristian Neira y Omar Sabat (6-6-0).

****

El diputado Javier Muñoz formuló una indicación para reemplazar, en el numeral 5) del artículo 5°, en el recuadro correspondiente al subtítulo “MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS”, columna “Resistencia al Fuego”, el guarismo “250” por “400”.

Sometida a votación la indicación, sin debate, y habiéndose producido un **empate,** se **rechazó,** de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 199 del Reglamento de la Corporación. Votaron a favor la diputada señora Emilia Nuyado y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Mario Olavarría y Héctor Ulloa; se pronunciaron en contra las diputadas señoras Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Macarena Santelices y Tatiana Urrutia y los diputados señores Cristian Neira y Omar Sabat (6-6-0).

****

El Ejecutivo formuló una enmienda para reemplazar, en el inciso primero del artículo 8, la expresión “ciento ochenta días hábiles” por “noventa días hábiles”.

El señor **Martínez** señaló que el objeto era reducir de ciento ochenta a noventa días hábiles el plazo con que cuenta la dirección de obras municipales para revisar las solicitudes de regularización y otorgar, cuando procediera, el correspondiente certificado previsto en el inciso primero del artículo 8.

El diputado **Sabat** estimó adecuado mantener un plazo mayor, atendido que las direcciones de obras municipales no contaban con la misma realidad ni con igual dotación de personal para atender este tipo de procedimientos. En ese sentido, sostuvo que reducir el

plazo implicaría una mayor carga para dichas unidades y que un plazo más amplio permitiría desarrollar adecuadamente la revisión de las solicitudes, resguardando la seguridad de las familias.

Por su parte, el diputado **Neira** recordó que la materia ya había sido discutida en una sesión anterior y estimó que un plazo de noventa días hábiles era suficiente para que las direcciones de obras municipales efectuaran los estudios correspondientes.

Agregó que la reducción del plazo constituía un incentivo para avanzar en la modernización del Estado y en la implementación de la DOM Digital reconociendo, no obstante, que ello podía resultar más complejo para los municipios de menor tamaño.

El señor **Martínez** aclaró que la reducción a sesenta días hábiles aprobada previamente correspondía al procedimiento aplicable a las viviendas de hasta ciento veinte metros cuadrados, regulado en el inciso segundo del artículo 2, no obstante, la indicación en discusión se refería al procedimiento aplicable al equipamiento y a las microempresas inofensivas, razón por la cual se proponía mantener un plazo diferenciado de noventa días hábiles, atendida la naturaleza y complejidad de dichas solicitudes.

La diputada **Urrutia** observó que la justificación de la propuesta se sustentaba en antecedentes provenientes principalmente de municipios de menor tamaño, por lo que consultó si el Ejecutivo había considerado la realidad de las municipalidades de mayor envergadura, cuyas cargas de trabajo podían requerir plazos distintos.

El señor **Martínez** señaló que la División de Desarrollo Urbano había proporcionado antecedentes que demostraban que las solicitudes comprendidas en esta regulación se encontraban dentro de los plazos propuestos.

Añadió que el Ministerio de Vivienda efectuaba un análisis de la realidad de los municipios a nivel nacional, aunque dicha información aún no se encontraba sistematizada para presentarla a la Comisión. Explicó que la política ministerial buscaba reducir la burocracia y otorgar mayor celeridad a los procedimientos de regularización, motivo por el cual se propuso disminuir el plazo a noventa días hábiles, sin equipararlo al de sesenta días previsto para las viviendas.

Agregó que la ley N° 19.880 contempla mecanismos que permiten solicitar la suspensión o ampliación de los plazos cuando corresponda, por lo que la propuesta pretendía incentivar una tramitación más expedita, considerando las diferencias existentes entre los distintos tipos de solicitudes.

Puesta en votación la indicación, fue **aprobada** por **mayoría de votos.** Votaron a favor las diputadas señoras Paz Charpentier, Ana María Gazmuri, Emilia Nuyado y Macarena Santelices y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Álvaro Jofré, Javier Muñoz, Cristian Neira y Mario Olavarría, Omar Sabat y Héctor Ulloa, en contra se pronunció la diputada señora Tatiana Urrutia (11-1-0).

VII.- TEXTO DEL PROYECTO TAL COMO LA COMISIÓN LO HAYA APROBADO O RECHAZADO.

Por las razones señaladas, por las que expondrá oportunamente el diputado informante, y en virtud de lo dispuesto en el número 9 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala **aprobar** el siguiente:

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”.

f) Incorpórase 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.”.

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” por “180 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal no supere las 3.000”.

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

******

Tratado y acordado en sesiones celebradas los días 3, 10 y 17 de junio; 22 de julio y 5 de agosto de 2026, con la asistencia de las diputadas y los diputados Juan Carlos Beltrán Silva (Presidente), Lilian Betancurt Delgado, Paz Charpentier Rajcevich, Ana María Gazmuri Vieira, Álvaro Jofré Cáceres, Javier Muñoz Riquelme, Cristian Neira Martínez, Emilia Nuyado Ancapichún, Mario Olavarría Rodríguez, Omar Sabat Guzmán, Macarena Santelices Cañas, Héctor Ulloa Aguilera y Tatiana Urrutia Herrera.

Sala de la Comisión, a 5 de agosto de 2026.

CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE
Abogada Secretaria de la Comisión