



INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.450 PARA AUTORIZAR LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS, DESTINADOS A VIVIENDAS PARA FAMILIAS VULNERABLES, EMPLAZADOS EN COMUNAS DISTINTAS DE AQUELLAS QUE REGISTRAN MAYOR DEMANDA DE ESTOS GRUPOS.

[Boletín N° 16851-14](#)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia originado en moción de los diputados señores Marcos Ilabaca Cerda y Héctor Ulloa Aguilera y de las diputadas señoras Danisa Astudillo Peiretti, Emilia Nuyado Ancapichún y Marcia Raphael Mora.

Durante las sesiones en que se estudió y analizó la iniciativa, la Comisión contó con la colaboración y asistencia del diputado señor Marcos Ilabaca Cerda y en representación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo las señoras Irene Molina Curutchet, encargada de la Unidad de Gestión de Suelos de la División de Desarrollo Urbano y Jeannette Tapia Fuentes, asesora legislativa.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea fundamental de este proyecto de ley se orienta a modificar la ley N° 21.450, que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, para permitir que la adquisición de terrenos destinados a comités habitacionales pueda realizarse en comunas distintas dentro de una misma región, flexibilizando el actual criterio territorial para facilitar la implementación de políticas habitacionales orientadas a familias pertenecientes al 40% más vulnerable de la población y a territorios con alto déficit habitacional.

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. Normas de quórum especial.

Ninguna disposición tiene rango propio de ley orgánica constitucional o de quórum calificado.

2. Normas que requieran trámite de Hacienda.

En virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 226 del Reglamento de la Corporación, no existen disposiciones que requieran ser conocidas por la Comisión de Hacienda.

3. Consulta a la Excma. Corte Suprema.

El proyecto no contiene preceptos que deban ser consultados a la Corte Suprema.

4. Mención precisa de las reservas de constitucionalidad formuladas.

No se formularon reservas de constitucionalidad.

5. Aprobación del proyecto, en general.

La Comisión aprobó por **unanimidad** la idea de legislar con los votos de los diputados (as) Héctor Barría, Fernando Bórquez, Emilia Nuyado, Marcia Raphael y Jorge Saffirio.

6. Artículos e indicaciones rechazadas por la Comisión.

No hubo artículos ni indicaciones en tal situación.

7.- Diputada informante.

Se designó a la señora Marcia Raphael Mora.

III.- ANTECEDENTES.

Los mocionantes indican que el acceso a la vivienda constituye uno de los principales anhelos de las familias chilenas y ha sido abordado históricamente por el Estado mediante diversos programas y subsidios habitacionales, orientados a financiar y concretar el acceso a una vivienda propia. En este marco, la legislación ha reconocido expresamente como función del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el fomento de la organización y desarrollo de comités habitacionales y cooperativas de vivienda, así como de los sistemas de autoconstrucción y otras iniciativas vinculadas a estos fines, conforme a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 12, de la ley N° 16.931, que crea dicho Ministerio.

Posteriormente, precisan que la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, introdujo un conjunto de modificaciones legales destinadas a implementar políticas y programas habitacionales orientados a enfrentar el déficit de vivienda y de desarrollo urbano que afecta a los sectores más vulnerables de la población. Dichas políticas buscan, además, promover la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas subsidiadas en sectores que cuenten con adecuados estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.

En particular, el artículo cuarto de la citada ley N° 21.450 estableció la posibilidad de destinar recursos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda para financiar estudios preliminares y la adquisición de terrenos por parte de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, con el objeto de promover la integración urbana de las familias pertenecientes al 40% más vulnerable de la población. No obstante, la normativa vigente restringe dicha adquisición a terrenos ubicados en comunas o intercomunas en las que exista una demanda significativa de viviendas o un alto déficit habitacional, según los datos proporcionados por el Sistema de Información Territorial de la Demanda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o por el último Censo de Población y Vivienda.

IV.- FUNDAMENTOS.

Señalan los autores que el proyecto se sustenta en la necesidad de facilitar y hacer más eficiente la ejecución de las políticas habitacionales, particularmente aquellas dirigidas a los sectores más vulnerables de la población, eliminando restricciones territoriales que pueden dificultar la adquisición oportuna de terrenos adecuados para el desarrollo de proyectos habitacionales, así la posibilidad de adquirir terrenos en comunas distintas dentro de una misma región permite ampliar las alternativas disponibles para los comités

habitacionales y para los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, favoreciendo una mejor planificación y gestión del suelo.

De igual modo, precisan los patrocinantes que la iniciativa se enmarca en el reconocimiento del derecho a una vivienda adecuada, consagrado en diversos instrumentos internacionales de derechos humanos suscritos por Chile, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que reconocen la vivienda como un componente esencial del derecho a un nivel de vida adecuado y comprometen a los Estados a adoptar medidas para asegurar su efectividad, de acuerdo con los recursos disponibles y mediante políticas públicas idóneas.

En este contexto, la modificación propuesta al artículo cuarto de la ley N° 21.450 busca otorgar mayor flexibilidad territorial, permitiendo que los estudios preliminares y la adquisición de terrenos se realicen dentro de la respectiva región, aun cuando estos no se ubiquen en la misma comuna en que se verifica la demanda habitacional.

V.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO.

Esta iniciativa consta de un **artículo único** que mediante dos numerales modifica el inciso primero del artículo 1 contenido en el [artículo cuarto](#) de la [ley N° 21.450](#), en los siguientes términos:

El numeral 1 sustituye en su literal b) los vocablos “o intercomunas” por la expresión “dentro de la región respectiva”, las dos veces que aparece.

El numeral 2 agrega en su letra d) a continuación de la palabra “terrenos” la primera vez que aparece, la frase “dentro de la región respectiva”.

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

a) DISCUSIÓN GENERAL

El diputado **Ilabaca**, en su calidad de autor de la iniciativa, explicó que esta propuesta tenía su origen en una problemática estructural que afectaba a diversas comunas del país, alejadas de los principales centros urbanos, particularmente en regiones, donde las familias enfrentaban restricciones para acceder a soluciones habitacionales fuera de la comuna en la que residían, aun cuando dichas alternativas se emplazaran dentro de la misma región.

Señaló que esta situación se manifestaba de manera regular en regiones como Los Ríos, donde la normativa vigente impedía que los comités de vivienda pudieran acceder a terrenos ubicados en comunas distintas a las de su residencia, pese a la cercanía territorial y funcional entre ellas, lo que limitaba de manera significativa las posibilidades reales de desarrollar proyectos habitacionales.

En ese contexto, sostuvo que esta iniciativa tenía por objeto modificar la ley N° 21.450, con el fin de permitir que los terrenos destinados a proyectos habitacionales pudieran emplazarse en comunas distintas a aquellas a las que pertenecían los comités de vivienda, siempre que se encontraran dentro de una misma región y se verificara la existencia de una demanda habitacional significativa.

Precisó que dicha demanda correspondía a familias pertenecientes al 40% más vulnerable de la población inscrita en el Registro Social de Hogares, localizadas en comunas o intercomunas identificadas a partir de los datos del sistema de información territorial de la

demanda habitacional administrado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o en comunas e intercomunas con un alto déficit habitacional, de acuerdo con los datos del último censo.

En definitiva, sostuvo que la idea fuerza consistía en garantizar el acceso a la vivienda digna como un derecho humano esencial, fortaleciendo la integración social urbana y asegurando que las familias más vulnerables pudieran concretar el sueño de la casa propia. Para ello, detalló que se proponía permitía adquirir terrenos en cualquier comuna dentro de la región, ampliando y flexibilizando la gestión de suelo y respondiendo de mejor manera a la demanda habitacional.

Agregó que, con esta modificación, los subsidios habitacionales podían traducirse efectivamente en viviendas reales emplazadas en sectores con mejores estándares de vida y desarrollo urbano.

Señaló que, en términos generales, las modificaciones planteadas constituían un paso fundamental para enfrentar el déficit habitacional, en cuanto permitían garantizar nuevas soluciones concretas y equitativas para las familias que más lo necesitaban.

Recordó que, cuando se presentó este proyecto, existían numerosos comités de vivienda, en particular en zonas urbanas altamente pobladas de la región de Los Ríos, como en las comunas de Valdivia, La Unión y Río Bueno, donde existía escasez de terrenos para desarrollar soluciones habitacionales. Agregó que en esos casos se evaluó la posibilidad de acceder a terrenos en comunas aledañas o en sectores cercanos a Valdivia, tales como Huellethue -perteneciente a la comuna de Río Negro- o en zonas de la comuna de Máfil que, si bien eran localidades vecinas, pertenecían a comunas distintas. No obstante, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de forma permanente, había negado la posibilidad de que las personas pudieran acceder a esos terrenos, a diferencia de lo que ocurría en la Región Metropolitana, en donde una persona que vivía en Conchalí podía acceder a una vivienda ubicada en la comuna de Recoleta o en otra comuna colindante.

Afirmó que esta iniciativa también perseguía poner término a esta desigualdad que afectaba a las regiones, estableciendo un criterio único y homogéneo a nivel nacional para el acceso a soluciones habitacionales.

El diputado **Cristián Araya** señaló que, si bien en numerosas comunas existía escasez de terrenos para el desarrollo de proyectos habitacionales y una demanda en constante aumento, la situación actual podía generar la tentación de desplazar a las familias de menores recursos hacia sectores periféricos de las ciudades o localidades.

El diputado **Hirsch** indicó que, si bien el proyecto pretendía permitir la construcción de viviendas sociales en comunas distintas a aquellas de origen de las familias, dicha situación ya se producía en la práctica, al menos de manera excepcional, en algunos casos.

En esa línea, explicó que entendía que existía una normativa específica que lo permitía en la Región Metropolitana, pero no en otras regiones, lo que le generaba extrañeza, toda vez que en Santiago y sus alrededores el problema solía ser inverso, ya que muchas personas deseaban permanecer en su comuna de origen, pero finalmente eran trasladadas a otras comunas por falta de suelo disponible y, en ese sentido, expresó que le llamaba la atención una iniciativa destinada a facilitar el traslado a comunas distintas, cuando en muchos casos aquello era precisamente lo que las personas no deseaban desde el punto de vista social y comunitario.

Consultó si existía alguna normativa, reglamento o decreto que estableciera un régimen distinto para la Región Metropolitana.

b) OPINIONES RECIBIDAS EN LA COMISIÓN

Irene Molina Curutchet, encargada de la Unidad de Gestión de Suelos de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Expuso acerca del marco normativo, presupuestario y operativo en el que se insertaba la iniciativa legal en estudio e indicó que, en el ejercicio de las funciones vinculadas a la gestión de suelo, le había correspondido implementar la gestión operativa de la glosa presupuestaria correspondiente al año 2025, la cual se enmarcaba dentro de las facultades otorgadas por la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Señaló que dicha normativa permitía utilizar parte de los recursos asignados en la Ley de Presupuestos, específicamente en el subtítulo 33, para la adquisición de terrenos, dentro de los porcentajes definidos por el Congreso Nacional.

Expresó que el proyecto de ley en análisis ponía énfasis en modificar ciertos aspectos de la redacción vigente, con el objeto de orientar la adquisición de terrenos hacia todas las comunas de una región y no únicamente hacia aquellas en las que se concentraba la denominada “demanda significativa” correspondiente al 40% más vulnerable de la población. En ese sentido, precisó que el propósito de dicha modificación era apoyar de mejor manera la implementación del Plan de Emergencia Habitacional, ampliando el marco territorial para la gestión del suelo.

Manifestó que, si bien la glosa presupuestaria establecía un marco general para la utilización de los recursos, su aplicación concreta se materializaba anualmente mediante una resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cual era aprobada por la Dirección de Presupuestos. Añadió que en dicha resolución se fijaba la forma en que se calculaba la “demanda significativa”, la que, en términos generales, se distribuía a lo largo de las distintas comunas del país y no se concentraba exclusivamente en aquellas que presentaban los mayores niveles de déficit habitacional.

Agregó que, entre los años 2022 y 2025, se habían establecido excepciones con el objeto de dar cobertura a las metas comprometidas en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, las que se habían incorporado en las resoluciones operativas respectivas. En tal sentido, sostuvo que el impacto de la focalización territorial no se encontraba determinado exclusivamente por la redacción de la Ley de Integración Social, sino que había sido abordado mediante los instrumentos de gestión vigentes aplicados por la autoridad sectorial.

Señaló, finalmente, que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desarrollaba de manera permanente procesos de actualización y reportabilidad destinados a identificar las comunas prioritarias de atención, orientando los distintos instrumentos de la política habitacional conforme a las necesidades regionales. Agregó que la demanda significativa se medía a través del instrumento Minvu Conecta y que correspondía a los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización administrar la focalización de los recursos de la glosa, considerando el deber de proveer soluciones habitacionales a lo largo del territorio y atendiendo a la forma en que se componían los déficits y la demanda territorial existente en cada región.

Cerrado el debate, la Comisión aprobó la idea de legislar por **unanimidad** con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Héctor Barría, Fernando Bórquez y Jorge Saffirio (5-0-0).

c) DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

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

Artículo único

Modifica el inciso primero del artículo 1 contenido en el [artículo cuarto](#) de la [ley N° 21.450](#), mediante los siguientes numerales:

Numeral 1

Sustituye en su literal b) los vocablos “o intercomunas” por la expresión “dentro de la región respectiva”, las dos veces que aparece.

El diputado **Ilabaca** explicó que el objeto de esta propuesta era ampliar el ámbito territorial para la adquisición de terrenos destinados a los comités habitacionales.

Sometido a votación, sin debate, fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Héctor Barría, Fernando Bórquez y Jorge Saffirio (5-0-0).

Numeral 2

Agrega en su letra d) a continuación de la palabra “terrenos” la primera vez que aparece, la frase “dentro de la región respectiva”.

El diputado **Ilabaca** sostuvo que el objeto de esta modificación consistía en reforzar la posibilidad de realizar dichas adquisiciones en comunas distintas dentro de una misma región.

Puesto en votación, sin debate, fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados Héctor Barría, Fernando Bórquez y Jorge Saffirio (5-0-0).

VII.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente la Diputada Informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Modifícase el inciso primero del artículo 1 contenido en el [artículo cuarto](#) de la [ley N° 21.450](#), que aprueba ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y Plan de Emergencia Habitacional, del siguiente modo:

1. Sustitúyese, en su literal b) los vocablos “o intercomunas” por la expresión “dentro de la región respectiva”, las dos veces que aparece.

2. Agrégase, en su letra d) a continuación de la palabra “terrenos” la primera vez que aparece, la frase “dentro de la región respectiva”.”.

Tratado y acordado en sesiones celebradas el 17 de diciembre del 2025 y el 21 de enero del año en curso, con la asistencia de los diputados (as) Cristián Araya Lerdo de Tejada, Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Fernando Bórquez Montecinos, Félix Bugeño Sotelo, Juan Fuenzalida Cobo, Tomás Hirsch Goldschmidt, Christian Matheson Villán, Karen Medina Vásquez, Emilia Nuyado Ancapichún (Presidenta), Marcia Raphael Mora y Jorge Saffirio Espinoza.

Concurrió también el diputado Héctor Barría Angulo en reemplazo de la diputada Karen Medina Vásquez.

Asistieron, además, los diputados Marcos Ilabaca Cerda, Enrique Lee Flores y Gaspar Rivas Sánchez.

Sala de la Comisión, a 21 de enero de 2026.

CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE
Abogada Secretaria de la Comisión