Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gobierno de Chile

TRABAJANDO
PARA USTED

Proyecto de ley que modifica la Ley N° 20.898

Procedimiento simplificado para la regularización de viviendas

Boletín N° 18.189-14

Segundo trámite · Suma urgencia

20.898

Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado · Septiembre 2026

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Posición MINVU y objeto del proyecto

2° trámite constitucional

Proyecto en el Honorable Senado de la República; Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Urgencia «suma»

.

Posición MINVU: a favor, con indicaciones específicas para armonizar texto.

Objeto del proyecto

- Ampliar el régimen excepcional de regularización de viviendas.
- Actualizar la fecha de construcción y la vigencia para ingresar solicitudes.
- Adecuar superficies y avalúos a la evolución del parque habitacional.
- Mantener reglas de habitabilidad, estabilidad, seguridad e instalaciones.

Cambios principales: vivienda y procedimiento

Materia	Artículo (PdL → Ley N° 20.898)	Ley vigente	Texto aprobado	Posición MINVU
Vigencia	**Art. único N° 1, letra a)** Art. 1°, encabezado	Hasta 31.12.2027	Hasta 31.12.2029	**Mantener ampliación temporal acotada**
Fecha de construcción	**Art. único N° 1, letra b)** Art. 1°, N° 1)	Antes de la publicación de la Ley N° 20.898 (04.02.2016)	Antes del 28.11.2025	**Extender también al Título II**
Tramo 1 vivienda	**Art. único N° 1, letras c), d) y e)** Art. 1°, N° 3), N° 4) y cuadro N° 6)	90 m² / 1.000 UF	120 m² / 2.000 UF	**✓ Aprobar**
Tramo 2 vivienda	**Art. único N° 3** Art. 3°, inciso primero	140 m² / 2.000 UF	180 m² / 3.000 UF	**✓ Aprobar**
Plazo DOM · Título I	**Art. único N° 2** Art. 2°, inciso segundo	90 días hábiles	60 días hábiles	**✓ Aprobar**
Plazo DOM · Título II	**Art. único N° 5** Art. 8°, inciso primero	180 días hábiles	90 días hábiles	**✓ Aprobar**

Nota: la letra e) del N° 1 ajusta la resistencia al fuego de «≤ 90 m²» a «≤ 120 m²».

Indicaciones del Ejecutivo: precision y coherencia jurídica

Materia	Artículo (PdL → Ley N° 20.898)	Texto aprobado / situación	Indicación del Ejecutivo
Exención urbanística general	**Art. único N° 1, letra f)** Nuevo N° 7) del art. 1°	Exime a viviendas de hasta 120 m² de normas urbanísticas cuando sean un «obstáculo».	**Suprimir la letra f): evita una cláusula abierta que afecte LGUC, OGUC e IPT.**
Artículo 3° bis	**Art. único N° 4** Nuevo art. 3° bis	Equipos comunales amplios, con posible intervención en antecedentes técnicos	**Reemplazar por orientación y asistencia sin conflicto de funciones.**
Microempresas inofensivas	**Nuevo N° 5, letras b) y c)** Art. 5°, N° 3) y cuadro N° 5)	Límite vigente de 250 m²	**Subir a 400 m² y ajustar la resistencia al fuego.**
Título II	**Nuevo N° 5, letra a)** Art. 5°, N° 1)	Fecha de construcción vinculada a la publicación de la ley.	**Establecer 28.11.2025 también para equipamiento y microempresas.**

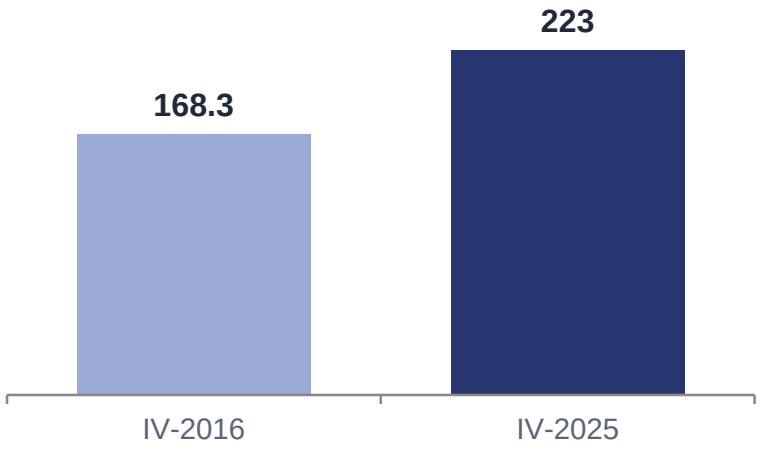
El Ejecutivo mantiene la ampliación del régimen, pero acota sus efectos para preservar certeza jurídica, separación funcional y estándares de seguridad.

Inquietudes planteadas y respuesta MINVU

Inquietud	Respuesta institucional	Vía
Excepcionalidad permanente	Régimen temporal para stock existente (solo hasta el 31.12.2029); no autoriza construcciones futuras.	**Ley**
Alza de m² y avalúos	Actualización de parámetros objetivos; no rebaja estándares de seguridad.	**Ley**
Brecha estadística 140–180 m²	No hay dato histórico, porque la ley vigente no permitía ingresar ese stock.	**Nuevo tramo de regularización como política pública**
Exención urbanística abierta	Riesgo de incertidumbre y afectación de la planificación.	**Indicación: suprimir**
Artículo 3° bis municipal	Apoyo sí; la elaboración, certificación y revisión deben separarse.	**Indicación sustitutiva**
Técnicas habilitantes	Complementan hacia el futuro; no sustituyen la regularización ex post.	**DDU 542 + LGUC/OGUC**

Datos para la discusión: vivienda más cara y avalúos mayores

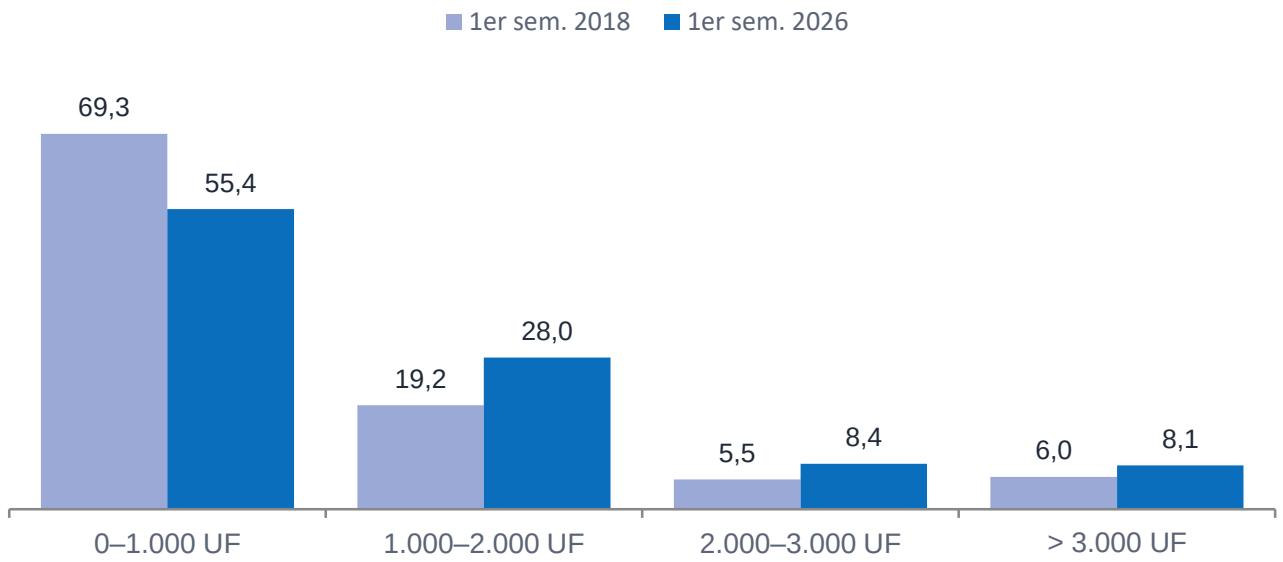
Banco Central · Índice de Precios de Vivienda



+32,4% variación del IPV

El IPV se expresa en puntos de índice (no en UF/m²): lo relevante es la variación del nivel de precios de Vivienda desde 2016.

SII · Distribución de inmuebles por avalúo fiscal (%)



Implicancia: los inmuebles sobre 2.000 UF pasan de 11,5% a 16,5%. Mantener topes estáticos reduce la cobertura material.

Aumento de superficie y avalúo: parámetros propuestos

Tramo 1 vivienda

90 → 120 m²

+30 m² (+33,3%)
1.000 → 2.000 UF

Tramo 2 vivienda

140 → 180 m²

+40 m² (+28,6%)
2.000 → 3.000 UF

Microempresa inofensiva

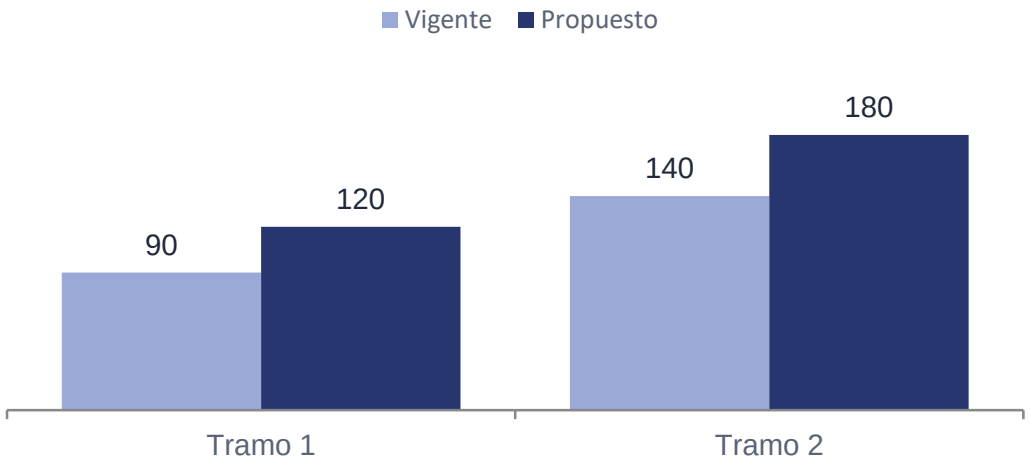
250 → 400 m²

+150 m² (+60%)
Mismo tope que equipamiento social

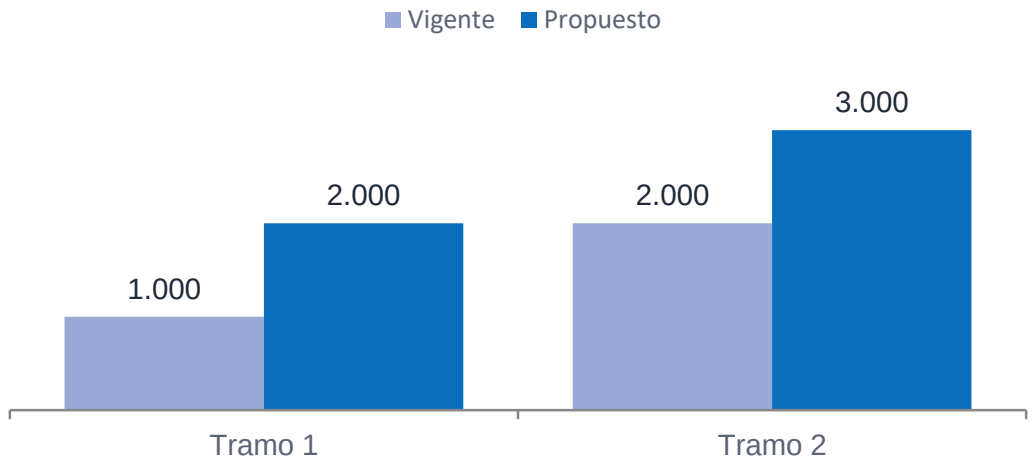
Regla de control

No se eliminan fecha de corte, habitabilidad, estabilidad, seguridad contra incendios, instalaciones ni revisión DOM.

Superficie máxima de vivienda (m²)



Avalúo fiscal máximo de vivienda (UF)



Tramo 140–180 m²: nuevo tramo susceptible de regularización

La muestra histórica está limitada por la propia ley

Ley vigente
Límite de 140 m²

›

Dato observable
Beneficiarios ≤ 140 m²

›

Dato no observable
Stock 140–180 m² elegible

›

Nueva política
Habilitar un tramo acotado

Evidencia indirecta disponible

- BCN/INE identifica 12.393 regularizaciones habitacionales sobre 140 m² por régimen general entre 2016 y 2024.
- No permite aislar cuántas están exactamente entre 140 y 180 m² ni cuáles cumplirían requisitos Ley 20.898.
- El límite de 180 m² crea una franja intermedia, no un régimen para viviendas de gran superficie

12.393
casos > 140 m² en registros BCN/INE

3,51%
del total de permisos habitacionales analizados

180 m²
Nuevo Tramo, medible tras implementarse

248,5 m²
promedio observado en viviendas > 140 m²

Demanda efectiva: la regularización no es un fenómeno marginal

164.209
permisos de regularización habitacional 2016–2024

46,5%
de los permisos habitacionales considerados

63,5%
hasta 90 m²

28,9%
entre 90 y 140 m²

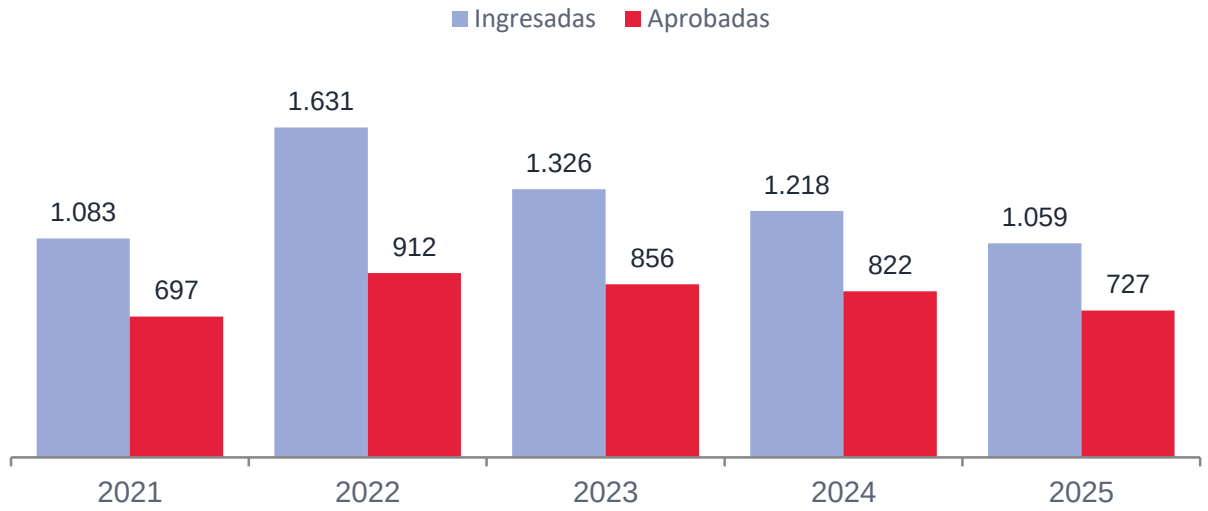
Uso de datos BCN/INE

- La cifra no representa únicamente regiularizaciones sometidas a Ley 20.898".
- Mide regularizaciones habitacionales en permisos INE, lo cual incluye régimen general.
- Sirve como evidencia de escala nacional del fenómeno de regularización.

Muestra DOM en Línea

- 18 comunas de muestra.
- 2021–2025: 6.317 solicitudes ingresadas y 4.014 aprobaciones informadas.
- Evidencia directa del uso de la Ley 20.898.

Muestra DOM en Línea 2021–2025



Microempresas inofensivas: aumento de 250 a 400 m²

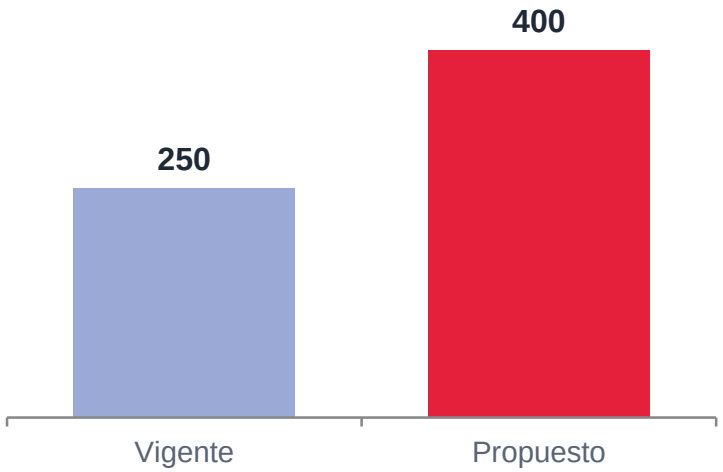
+150 m²
superficie adicional

+60%
incremento del límite

400 m²
mismo máximo que el equipamiento social

F-30
resistencia al fuego ajustada

Superficie máxima microempresa (m²)



Fundamentos

- La inocuidad depende del impacto de la actividad y de la certificación sanitaria, no solo de los m².
- El umbral de 400 m² ya existe en la arquitectura interna del Título II para el equipamiento social.
- Se armoniza la seguridad contra incendios: se reemplaza «250» por «400» en Resistencia al fuego.
- Se mantiene el cumplimiento de emplazamiento, habitabilidad, estabilidad, instalaciones y seguridad.

10 · LETRA F)

Exención urbanística amplia: indicación para suprimirla

Texto aprobado que se propone eliminar

Las viviendas de hasta 120 m² se eximirían de las normas urbanísticas de la LGUC, la OGUC y los IPT cuando constituyan un «obstáculo» para regularizar.

Posición MINVU

Suprimir la letra f). La regularización excepcional no debe transformarse en una exoneración amplia de la planificación urbana ni generar incertidumbre para actores involucrados.

Riesgo	Respuesta institucional
Indeterminación jurídica	«Obstáculo» no entrega un estándar objetivo para la DOM.
Afectación de la potestad urbanística	La regla podría desplazar la LGUC, la OGUC y los instrumentos de planificación sin delimitación.
Desigualdad territorial	Distintas DOM podrían aplicar la exención con criterios disímiles.
Solución equilibrada	Mantener las excepciones expresas y los requisitos técnicos de la Ley N° 20.898.

Artículo 3° bis: asistencia municipal sin conflicto de funciones

Problema del texto aprobado

Los Equipos Comunales podrían elaborar los antecedentes técnicos durante toda la tramitación, con riesgo de confundir asistencia, certificación profesional y revisión DOM.

Indicación del Ejecutivo

Municipalidades podrán entregar orientación, información y/o asistencia técnica dentro de sus atribuciones y disponibilidad presupuestaria.

Límite esencial

No comprende elaboración, suscripción o certificación de antecedentes técnicos que deban ser suscritos por arquitecto o profesional competente.

1 Orientación
Información municipal y guía del procedimiento.

2 Antecedentes
Arquitecto o profesional competente subscribe / certifica.

3 Revisión
La DOM analiza requisitos legales y documentos.

4 Resolución
Certificado de regularización, si corresponde.

Regla de incompatibilidad.

El personal municipal que participe en antecedentes técnicos de una solicitud no podrá intervenir luego en su revisión, análisis, resolución ni otorgamiento del certificado. Además, el artículo no crea nuevas funciones o unidades ni altera competencias de las DOM.

Materias a desarrollar mediante circular DDU (artículo 16 Ley 20.898)

Criterio MINVU:

La ley debe fijar beneficiarios, parámetros y efectos; la DDU debe uniformar criterios de aplicación, acreditación y revisión, sin crear nuevos requisitos sustantivos.

1. Revisión DOM

- Checklist nacional de revisión.
- Formato de acta u observaciones.
- Criterios homogéneos para formularios y antecedentes.

2. Antigüedad de la obra

- Medios gráficos y documentales.
- Imágenes aéreas o satelitales.
- Fecha, origen, georreferenciación y correspondencia.

3. Registro y evaluación

- Mejorar formularios y datos.
- Tipo de obra, superficie y localización.
- Información para evaluar el régimen.

4. Técnicas habilitantes

- Distinguir regularización ex post y obras futuras.
- DDU 542: no sustituyen la Ley N° 20.898.
- Coordinación con LGUC/OGUC.

5. Capacitación y difusión

- Guías para municipios, profesionales y propietarios.
- Criterios de aplicación de la ley.
- Coordinación con SEREMI y DOM.

Certeza operativa para municipios, profesionales y propietarios, sin crear requisitos sustantivos por circular.

Ley N° 20.898 y técnicas habilitantes: funciones distintas

Ley N° 20.898: mira hacia atrás

Regulariza edificaciones ya construidas sin permiso o sin recepción. Otorga permiso y recepción definitiva simultáneos si cumple requisitos especiales.

Técnicas habilitantes: miran hacia el futuro

Habilitan la ejecución de ciertas obras futuras mediante declaración responsable, responsabilidad profesional y fiscalización posterior.

Materia	Respuesta MINVU
Criterios de revisión DOM	El artículo 16 de la Ley N° 20.898 habilita a la DDU para uniformar su aplicación, formularios y antecedentes.
Técnicas habilitantes (Ley N° 21.718)	No sustituyen la ley de regularización simplificada. La DDU 542 excluye su uso para acogerse a la Ley N° 20.898.
Prevención futura	Sirven para evitar nuevo stock irregular en obras futuras de menor complejidad.

Argumentos finales para la discusión en particular

1	**¿Es una rebaja de estándares?**	No. Se actualizan topes, manteniendo habitabilidad, estabilidad, seguridad, instalaciones y control DOM.
2	**¿Por qué no hay dato 140–180 m²?**	Porque la ley vigente nunca permitió que ese stock ingresara. Es una decisión ex ante de política pública.
3	**¿Las técnicas habilitantes reemplazan la «Ley del Mono»?**	No. La Ley N° 20.898 regulariza obras existentes; las técnicas habilitantes permiten ciertas obras futuras.
4	**¿Se afectan normas urbanísticas?**	El Ejecutivo propone suprimir la exención general para proteger la certeza y la potestad urbanística.
5	**¿Qué materias quedarán para la DDU?**	Criterios de aplicación: formularios, medios de prueba, revisión DOM, registro y capacitación, sin requisitos sustantivos nuevos.

Actualización acotada, certeza jurídica y regularización con controles técnicos.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

Proyecto de ley que modifica la Ley N° 20.898 · Boletín N° 18.189-14

Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado · Septiembre 2026