Regularización de edificaciones

Antecedentes para la discusión del Boletín N° 18.189-14

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN

Verónica de la Paz Mellado
Asesoría Técnica Parlamentaria

Revisión información disponible

- Revisión de la base de datos de permisos de edificación INE entre 2016 y 2024.
- Se revisan regularizaciones destinadas a vivienda, microempresa y equipamiento social.
- Se distinguió entre:
- Según viviendas (unidades completas) y ampliaciones
- Según superficie
- Según emplazamiento: urbano/rural
- Revisión de base de datos SII de avalúo fiscal. (primer semestre 2018 y primer semestre 2026).

Permisos de edificación otorgados 2016-2024(INE)
Destino habitacional

352.887

Permisos habitacionales registrados en 2016–2024

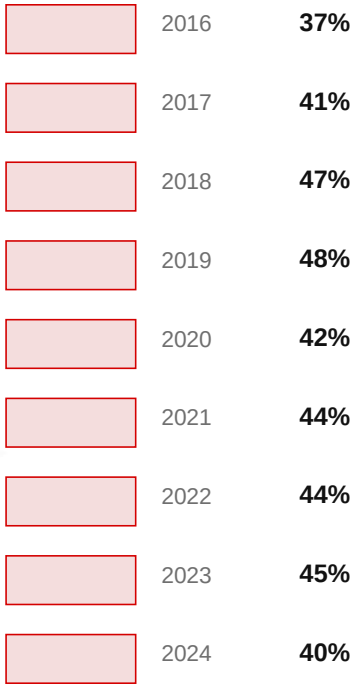
164.209

Permisos de regularización con destino habitacional

46,5%

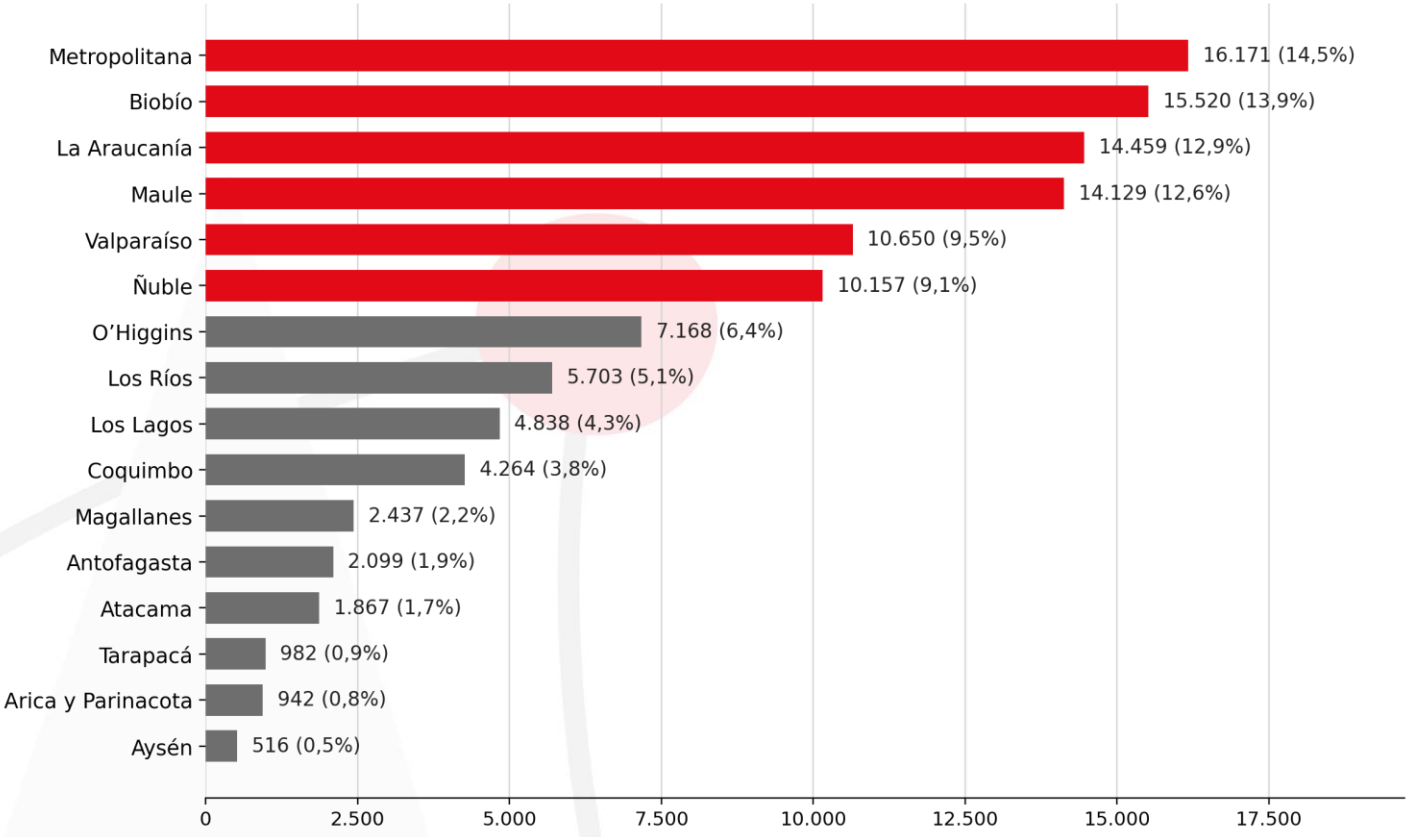
Porcentaje de regularizaciones respecto del total de permisos (habitacionales)





Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN

Regularizaciones por región



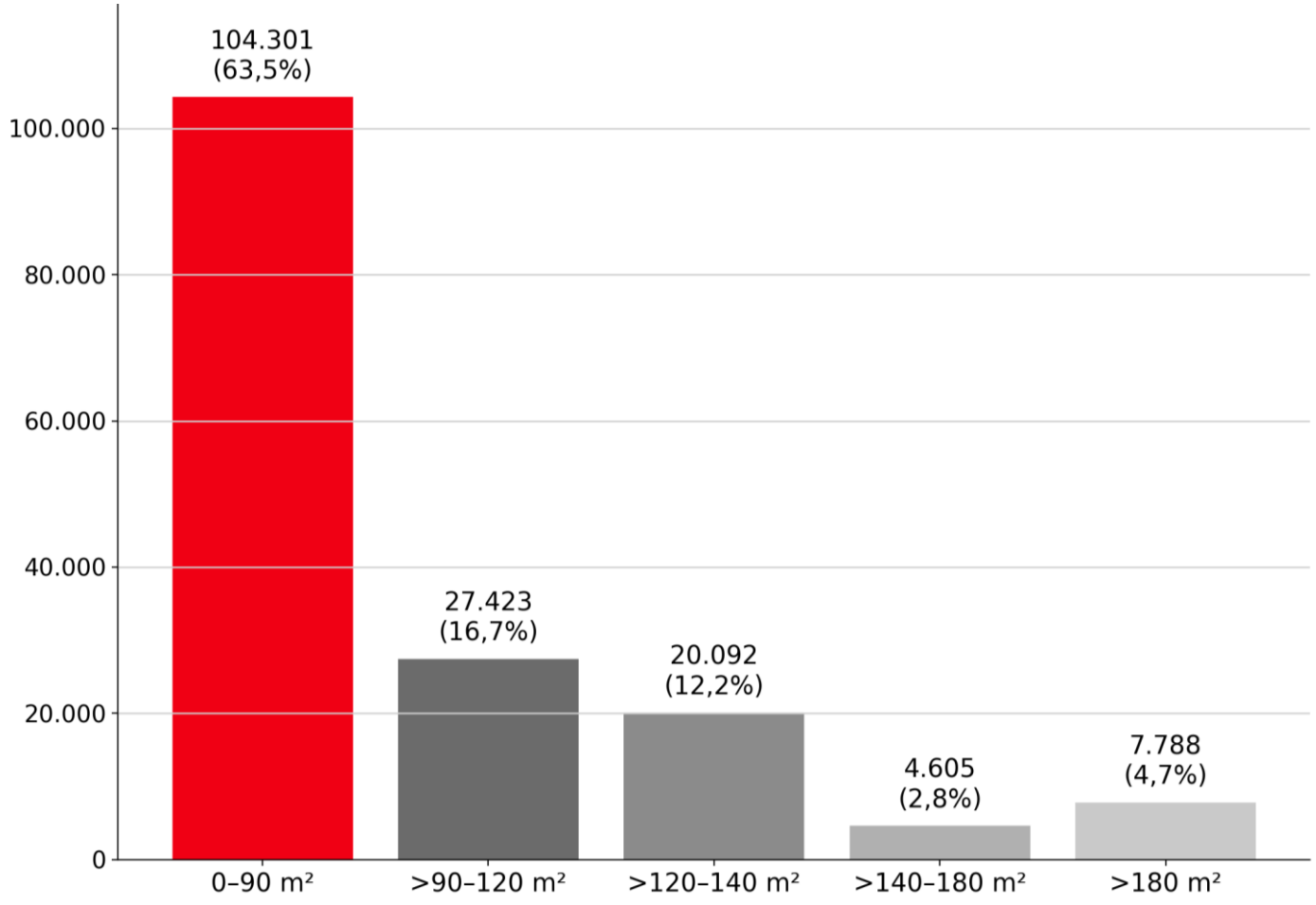
111.902

casos regionalizados base procesable

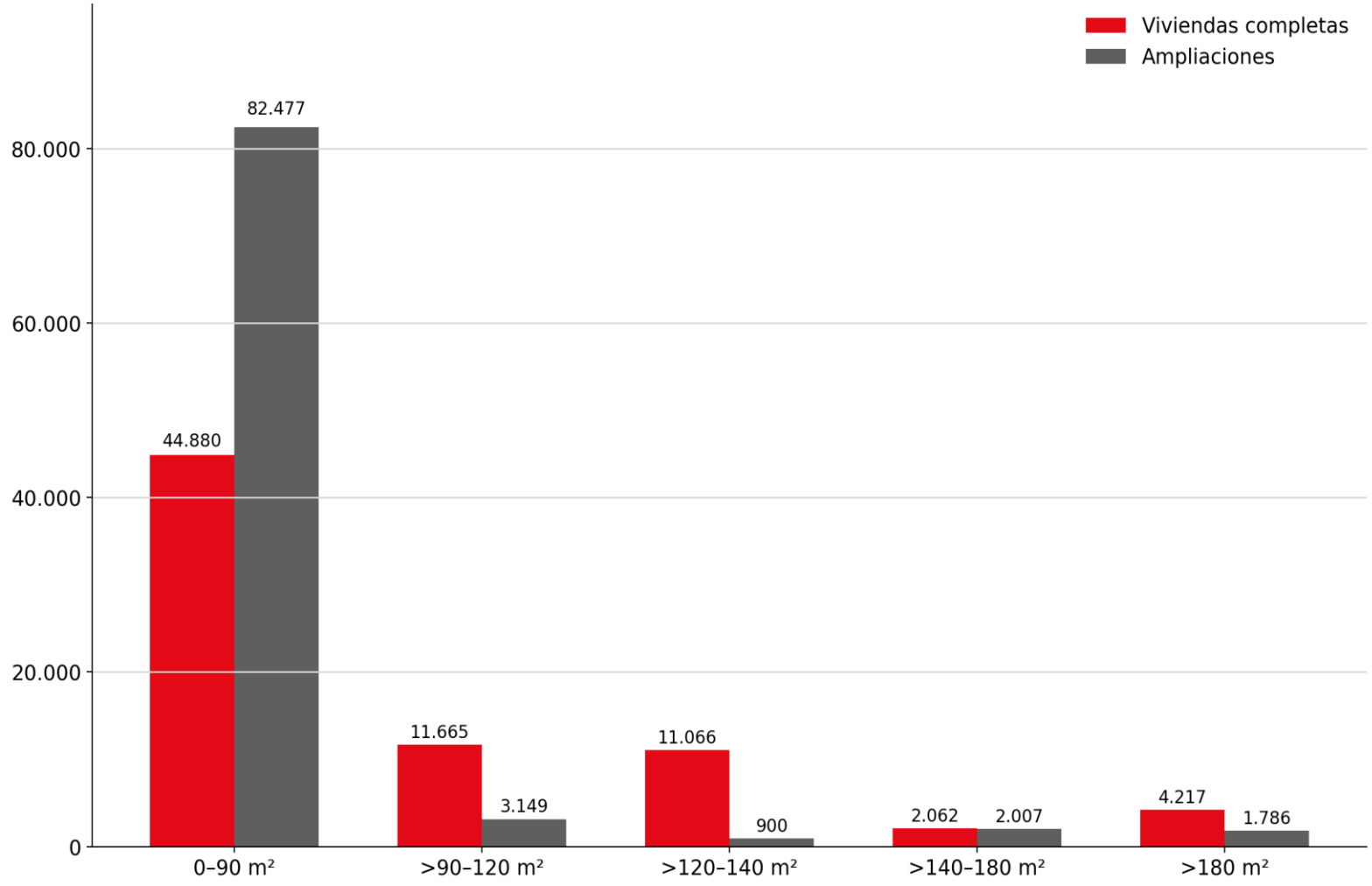
6 regiones

concentran 72,5% del total

Distribución de las regularizaciones según tramo de superficie

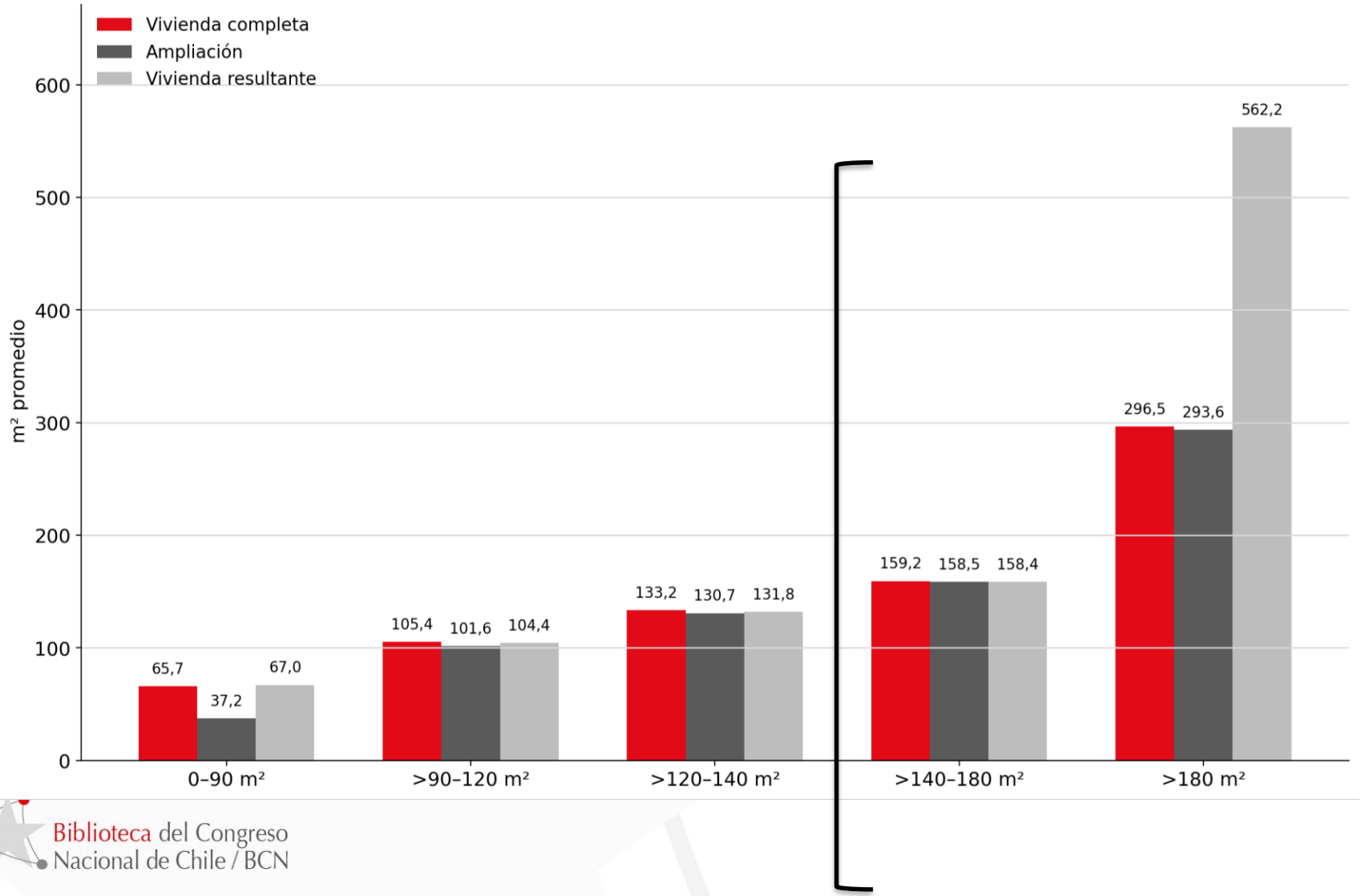


Tipo de regularización, según tipo: viviendas completas o ampliaciones



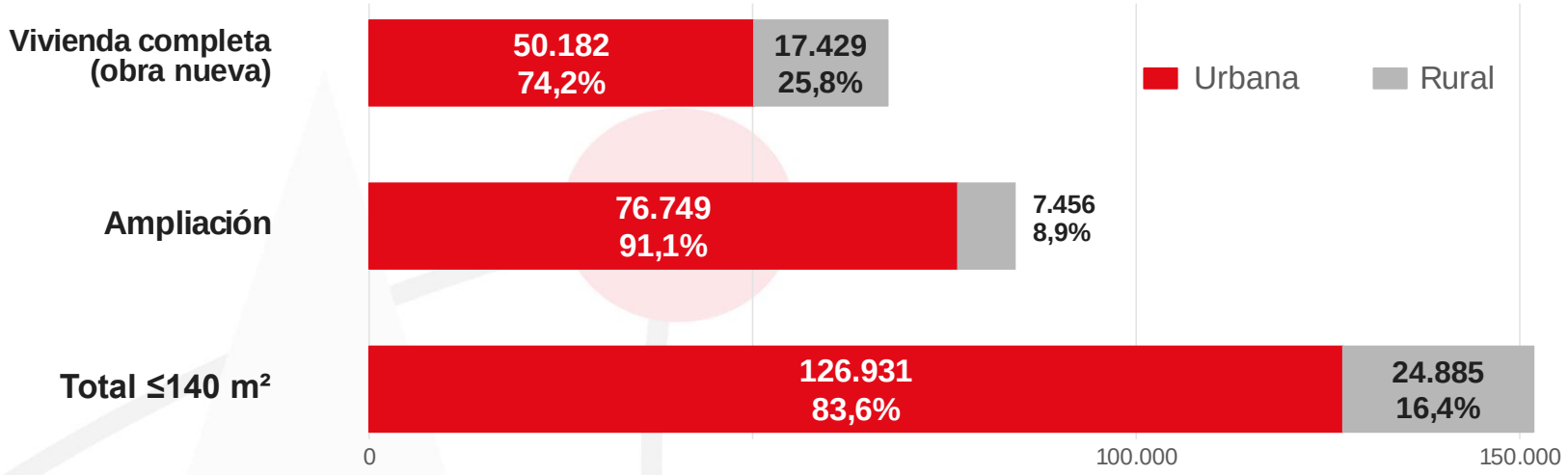
Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN

Superficie promedio edificada de las según tramo edificado



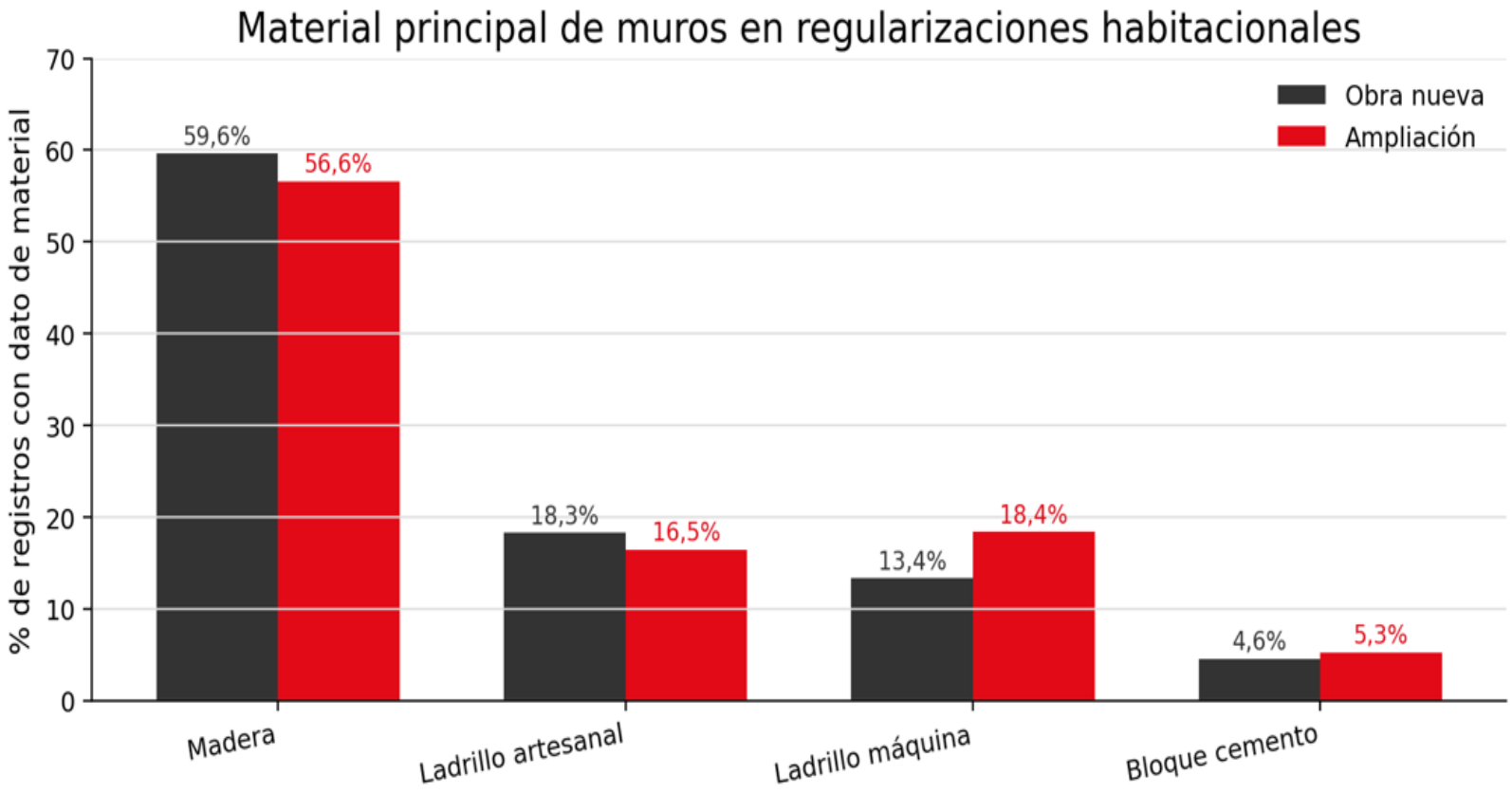
Regularizaciones según emplazamiento: urbano rural

Distribución por tipo de regularización hasta 140m2



Tipo de regularización >140 m²	Urbana	Rural	Total
Vivienda completa (obra nueva)	3.654 (58,2%)	2.625 (41,8%)	6.279
Ampliación	5.253 (85,9%)	861 (14,1%)	6.114
Total >140 m²	**8.907 (71,9%)**	**3.486 (28,1%)**	**12.393**

Regularizaciones habitacionales según materialidad



Permisos de edificación otorgados 2016-2024(INE)
Destino microempresa y equipamiento social(Titulo II)

Vigencia Titulo II:

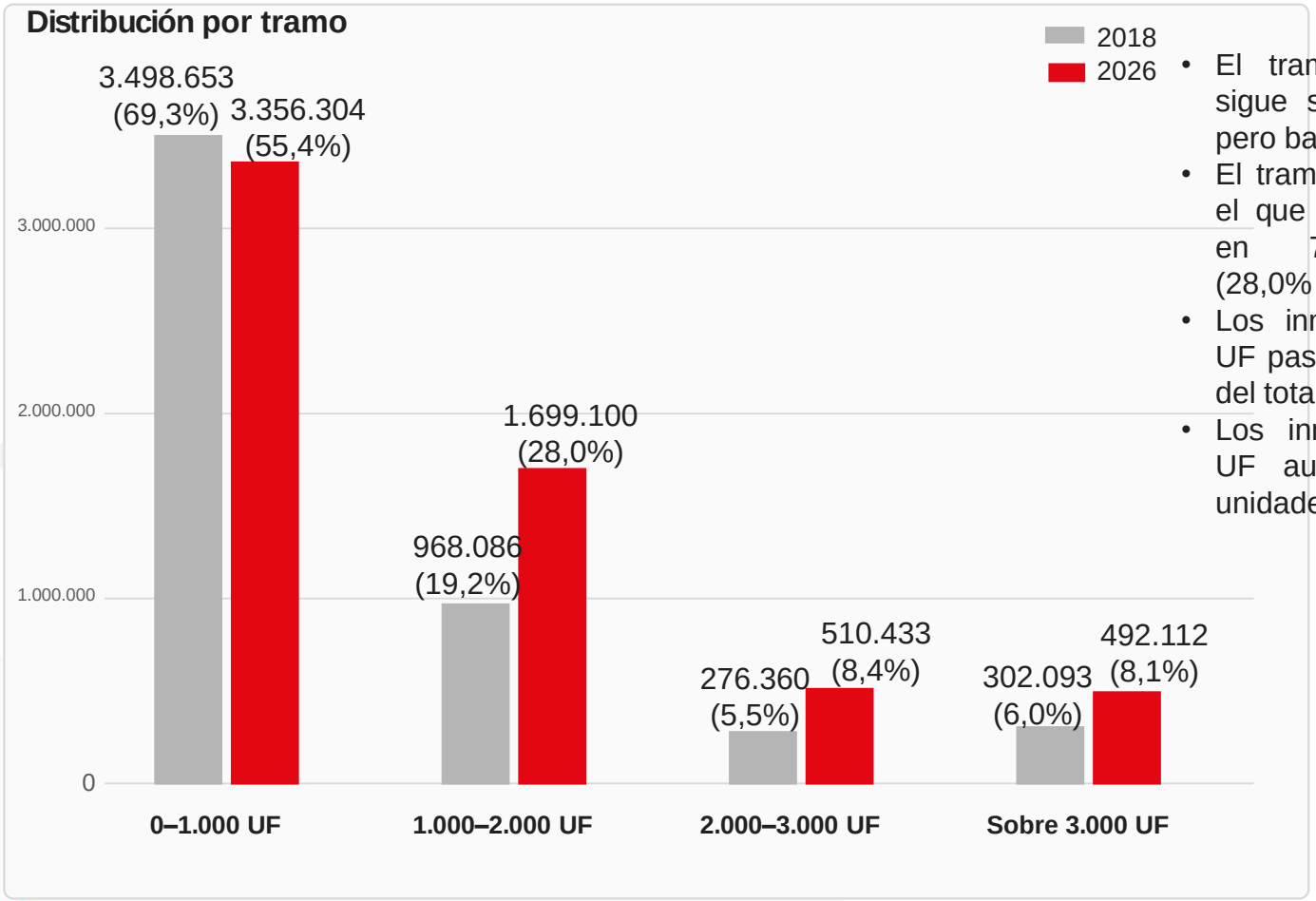
- 4 de enero de 2016 a 4 de febrero de 2019
- 4 de febrero de 2022 a la fecha (31 de diciembre 2027)
- Social según OGUC: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios. (INE no tiene esta categoría, se utiliza asistencia social)
- Microempresa Inofensiva. Acredita calidad de microempresa/superficie e Inofensiva.

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

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

"microempresa" y "equipamiento social" son aproximaciones estadísticas construidos por destino y superficie. No permiten confirmar actividad inofensiva, uso comunitario específico ni vía legal de regularización.

Base de datos SII de avalúo fiscal (primer semestre 2018 y primer semestre 2026)



- El tramo hasta 1.000 UF sigue siendo el mayoritario, pero baja de 69,3% a 55,4%.
- El tramo 1.000–2.000 UF es el que más crece: Aumenta en 731.014 inmuebles (28,0% a 2026).
- Los inmuebles sobre 2.000 UF pasan de 11,5% a 16,5% del total.
- Los inmuebles sobre 3000 UF aumentan en 190.019 unidades

Base de datos SII de avalúo fiscal (primer semestre 2018 y primer semestre 2026)

Tramo	2018	%	2026	%
0–1.000 UF	3.498.653	69,3%	3.356.304	55,4%
1.000–2.000 UF	968.086	19,2%	1.699.100	28,0%
2.000–3.000 UF	276.360	5,5%	510.433	8,4%
Sobre 3.000 UF	302.093	6,0%	492.112	8,1%
Total	**5.045.192**	**100,0%**	**6.057.949**	**100,0%**

Ley 20.898

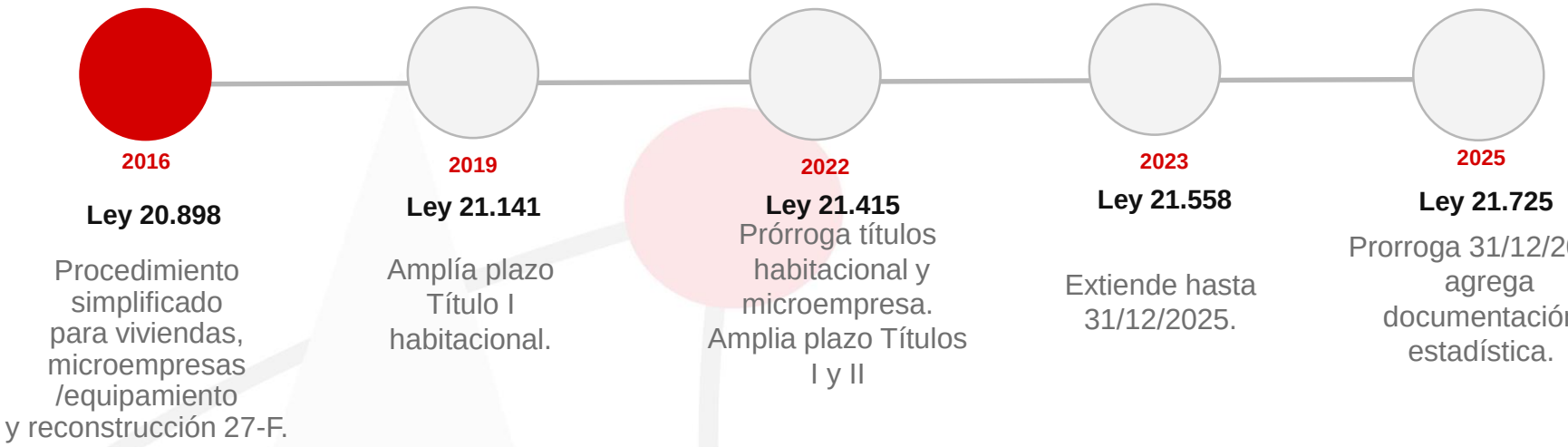
- Ley Nº 20.898 que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, aprobada el 4 de febrero de 2016

  Nombre aprobado tanto en Senado como en Cámara de Diputadas y Diputados fue: "sobre regularización de viviendas de autoconstrucción, otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social".

- Contemplaba tres títulos referidos a distintos ámbitos de regularización:
  - Título I: Viviendas, estableciendo dos tramos diferenciados, menores o iguales a 90 m² y entre 90 y 140m².
  - Título II: Microempresa inofensiva, hasta 250m²; o equipamiento social hasta 400 m².
  - Título III: Regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010.

- Se regularizan edificaciones anteriores al 4 de febrero de 2016.

Evolución normativa: una excepcionalidad prorrogada



Consideraciones

La prórroga es una alternativa, pero la reiteración de procedimientos excepcionales puede generar expectativas de futuras regularizaciones y afectar los incentivos al cumplimiento ordinario.

Ha habido procedimientos de regularización de forma mas o menos regular desde 1998, con la Ley 19.583.

La versión original de la LGUC de 1976, contemplaba un articulo transitorio N° 5 un procedimiento de regularización para construcciones o ampliaciones **que en conjunto** tengan una superficie inferior a 60m.

Propuesta Boletín 18.189-14

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

Escenario de Permisos de Edificación Ley 21.718

Ley N° 21.718: agilización de permisos y técnicas habilitantes (Declaración Jurada)

Idea central:
El sistema desplaza parte del control desde la revisión previa de la autoridad hacia un modelo basado en declaración responsable, responsabilidad profesional y fiscalización posterior.
Enfoca proceso de revisión de las Direcciones de Obra Municipal en proyectos de mayor superficie y complejidad, para agilizar proceso.

¿Qué cambia?

El propietario y los profesionales competentes declaran, bajo su responsabilidad, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y técnicas aplicables.

Se reduce el peso de la revisión previa y se fortalece un esquema de confianza regulada con control posterior.

El modelo se orienta a actuaciones de menor complejidad.

Proyectos comprendidos en este procedimiento (ejemplos)

- Obras nuevas habitacionales, y de actividades productivas y/o infraestructura en áreas rurales.
- Ampliaciones calificadas como obras menores (menos de 100 m2)
- Ampliaciones de viviendas sociales.

Referencia: artículo 5.1.4, N° 2, literal A OGUC; DDU N° 542 (24.04.2026).

Lógica del nuevo modelo

Declaración responsable → Responsabilidad profesional → Fiscalización posterior → Eventuales sanciones o correcciones

Observaciones

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

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

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

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

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

Muchas gracias