

Informe Financiero

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°18.189-14

I. Antecedentes

El proyecto de ley, iniciado en moción parlamentaria, correspondiente al Boletín N°18.189-14, modifica la Ley N°20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.

La Ley N°20.898 permite que los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, puedan obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva en forma simultánea, siempre que cumplan los requisitos establecidos en dicha normativa. Conforme al texto legal vigente, dicho procedimiento puede utilizarse hasta el 31 de diciembre de 2027.

La moción parlamentaria tiene por objeto ampliar y actualizar el régimen excepcional de regularización contemplado en la Ley N°20.898. En particular, propone extender el plazo para acogerse al procedimiento simplificado hasta el 31 de diciembre de 2029; actualizar la fecha de construcción de las viviendas susceptibles de regularización, estableciendo como nuevo límite aquellas construidas antes del 28 de noviembre de 2025; e incorporar una regla especial para viviendas de hasta 90 metros cuadrados, en virtud de la cual se eximirían del cumplimiento de determinadas normas urbanísticas cuando dichas exigencias constituyan un obstáculo para su regularización.

Por su parte, las indicaciones presentadas mediante el oficio N°086-374 introducen modificaciones adicionales a la Ley N°20.898, orientadas a ampliar los umbrales de acceso al procedimiento simplificado y reducir determinados plazos administrativos de tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales.

En particular, las indicaciones proponen aumentar de 1.000 a 2.000 unidades de fomento el avalúo fiscal máximo aplicable a las viviendas reguladas en el artículo 1° de la Ley N°20.898; aumentar de 90 a 120 metros cuadrados la superficie máxima edificada aplicable a dichas viviendas; y adecuar, en concordancia con lo anterior, la regla sobre resistencia al fuego, reemplazando la referencia a viviendas de superficie inferior o igual a 90 metros cuadrados por viviendas de superficie inferior o igual a 120 metros cuadrados.

Asimismo, las indicaciones proponen reducir de 90 a 30 días hábiles el plazo de revisión

de la Dirección de Obras Municipales en el procedimiento regulado en el artículo 2°; aumentar de 140 a 180 metros cuadrados la superficie máxima edificada y de 2.000 a 3.000 unidades de fomento el avalúo fiscal máximo aplicable al procedimiento regulado en el artículo 3°; establecer un plazo de 45 días hábiles para la revisión de las solicitudes asociadas a dicho artículo; y reducir de 180 a 90 días hábiles el plazo de revisión establecido en el artículo 8°.

II. Efecto fiscal del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

El proyecto de ley y las indicaciones del Ejecutivo tienen carácter normativo y procedimental, por cuanto modifican requisitos de acceso, umbrales de superficie y avalúo fiscal, y plazos administrativos del procedimiento simplificado de regularización de viviendas de autoconstrucción establecido en la Ley N°20.898.

En consecuencia, **su aplicación no irrogará mayor gasto fiscal.**

III. Fuentes de información

- Moción parlamentaria correspondiente al proyecto de ley que modifica la Ley N°20.898, ampliando el régimen excepcional de regularización de viviendas y actualizando su fecha de aplicación, Boletín N°18.189-14.
- Oficio de S.E. el Presidente de la República, mediante el cual formula indicaciones al 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.



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 143GG

I.F. N°143/24.06.2026



Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública: