



Regularización de edificaciones

Procesos de regularización y situación vigente.

Autor

Verónica de la Paz Mellado
Email: vdelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 127396

Resumen

Se revisan los procesos de regularización de la edificación, implementados desde 1987 a la fecha. En general, ellos se han aplicado cuando existen edificaciones en condición de irregularidad, por carecer de permiso de edificación o de recepción final, obtenido mediante el procedimiento previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De la revisión de las 18 leyes implementadas en este periodo, se puede observar que:

- a. Las leyes de regularización se han vuelto más precisas y restrictivas, desde la comprensión de que la regularización es un proceso excepcional y que debe estar enfocado a la solución de casos específicos.
- b. Desde 2011 en adelante, se ha hecho hincapié por parte del Ejecutivo, en su preocupación de que estas leyes de excepción se transformen en el procedimiento habitual, en desmedro de la planificación y de las condiciones de estabilidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
- c. Se ha comenzado a exigir la participación de un profesional del área, con el propósito de evitar regularizar edificaciones que no cumplen estándares mínimos y que podrían representar riesgo para la población.
- d. La regularización de los permisos de edificación y recepción final de una propiedad no dicen relación con la regularización del dominio de la propiedad, ni respecto de otras situaciones de irregularidad.

Actualmente se encuentra vigente la ley N° 21.141 que prorrogó el título I de la ley N° 20.898, que en lo central permite la regularización de viviendas de menos de 90 m² y cuyo valor de tasación sea inferior a 1.000 UF. Al respecto, datos de referencia obtenidos desde el Servicio de Impuestos Internos, al primer semestre de 2020, dan cuenta que del

parque habitacional total, de 8.156.246 predios, hay 5.342.074 de ellos que corresponden a predios con destino habitacional.

Del total de predios con destino habitacional, 4.105.973 de ellos corresponde a casas, definidas como tales porque poseen una superficie de terreno, lo que corresponde a un 76,86% de las propiedades con destino habitacional. De las casas, el 82,66% de ellas tiene una superficie inferior a 100 m², lo que representa el 63,53% del parque habitacional nacional.

Respecto del valor de tasación, se puede señalar que el 72,91% de las casas a nivel nacional tiene un avalúo inferior a 950 Unidades de Fomento (UF), habiendo 12 regiones sobre el promedio nacional. Esto corresponde a 2.993.818 casas, lo que representa un 56,03% del parque habitacional nacional.

Introducción

Antes de la construcción de una vivienda u otro tipo de edificación, se debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales de la comuna respectiva la aprobación del proyecto, en cumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en su ordenanza (OGUC). Esta aprobación se otorga mediante la emisión de un permiso de edificación.

Posteriormente, cuando la edificación ya se encuentra construida, se solicita, ante el mismo organismo señalado la Recepción Municipal, instancia en que se verifica que la obra ha sido desarrollada de manera ajustada al permiso otorgado y a la normativa vigente. Cuando alguno de estos procedimientos no se efectúa, la edificación se encuentra en una situación irregular. En esta condición la edificación carece de existencia legal, situación que dificulta, en el ámbito privado, la comercialización del bien y el valor de la propiedad del mismo; y en el dominio público, el acceso a algunos de los beneficios que el Estado dispone.

Para abordar esta situación de irregularidad, el Estado ha dictado distintas leyes de regularización de edificaciones, cuyo objetivo principal ha sido modificar las exigencias que contempla la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, facilitando la obtención tanto de los permisos de edificación como de la recepción final de obra.

Normas de regularización de las edificaciones

Para describir la situación actual, se revisan las leyes de regularización de edificaciones implementadas entre 1987 y el presente mes del año 2020. Desde esa fecha se han promulgado 18 leyes de regularización, cuyos beneficiarios han sido distintos tipos de edificaciones, según su destino, emplazamiento y dimensiones.

Estas leyes de regularización han permitido que distintos tipos de edificaciones puedan obtener los permisos de edificación y de recepción final correspondientes. En once ocasiones las leyes han contemplado la consideración de viviendas, en tres oportunidades se ha implementado para viviendas, microempresas y equipamientos; en tres oportunidades para establecimientos educacionales (incluyendo la ley N° 19.532, del año 2004, que se ha continuado aplicando mediante glosas en la Ley de Presupuestos) y también hay una norma destinada específicamente para las edificaciones de bomberos en sus fines propios.

De la revisión de las leyes aprobadas es posible observar los siguientes aspectos:

- a. En el curso del tiempo, las leyes de regularización se han vuelto más precisas y restrictivas, desde la comprensión de que la regularización es un proceso excepcional y que debe estar enfocado a la solución de casos específicos, y no como forma regular de solicitar las autorizaciones para el proceso de edificación.
- b. En las últimas normas aprobadas (2011 en adelante) los Gobiernos de turno, han manifestado su preocupación de que estas leyes de excepción se transformen en el procedimiento habitual, situación que va en desmedro de la planificación y no permite asegurar que las edificaciones tienen las condiciones de estabilidad, seguridad y habitabilidad.
- c. Se ha comenzado a exigir la participación de un profesional del área, justamente a propósito de evitar regularizar edificaciones que no cumplen estándares mínimos y que podrían representar riesgo para la población. En este sentido, es importante distinguir que las inspecciones de una edificación realizadas cuando esta ya está concluida no permiten tener certeza sobre su real condición, pudiendo existir problemas no visibles.
- d. La regularización de los permisos de edificación y recepción final de una propiedad no dicen relación con la regularización del dominio de la propiedad, ni respecto de otras situaciones de irregularidad como la carencia de servicios básicos, cuestiones que debe ser resueltas bajo otras normas.

En la tabla N° 1, a continuación, se detallan las normas de regularización entre 1987 y 2020.

Tabla N° 1: Leyes de regularización de edificaciones entre 1987 y 2020.

Ley	Vigencia		Principales aspectos
	Inicio	Término	
Ley N° 18.591, artículo N° 1	3 de enero de 1987	31 de diciembre de 1987	<p>Propietarios de bienes raíces no agrícolas, en los cuales, a la fecha de publicación de esta ley, hubieren efectuado ampliaciones o nuevas construcciones, con o sin permiso municipal de edificación, o cambiado la destinación del bien, permitiéndoles rebajas de impuestos que correspondan.</p> <p>Este procedimiento no contemplaba una superficie máxima para regularizar y establecía una rebaja en el 25% en el monto de los derechos municipales a cancelar.</p>
Ley N° 19.532, artículo N° 13	6 de Noviembre de 2004	Término del año escolar 2004. Prorrogada anualmente mediante glosa en Ley de Presupuesto, Vigente para 2020	<p>Los propietarios de establecimientos educacionales de enseñanza básica y media, cuyas construcciones o ampliaciones existentes al 31 de diciembre de 2001 hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final.</p> <p>Mediante glosas en la Ley de Presupuesto se ha autorizado anualmente, la posibilidad de que los establecimientos educacionales se acojan a este procedimiento de regularización. En la actual Ley de presupuesto 2020 esta posibilidad quedó consignada en la Glosa N°08 letra g) de la Partida 09 de la Dirección de Educación Pública destinada al Fortalecimiento de la Educación Escolar Pública¹</p>
Ley N° 19.583	14 de septiembre de 1998	9 de marzo de 2000	<p>Los propietarios de bienes raíces urbanos tales como vivienda (con superficies superiores o inferiores a 70m²), edificaciones pertenecientes a organizaciones comunitarias o que realicen actividades sin fines de lucro, culturales, deportivos, religiosos o de beneficencia de hasta 400 m², microempresas inofensivas hasta 300m².</p> <p>Las edificaciones que podrán regularizar su situación deberán haberse construido con o sin permiso de edificación y no contar con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos del suelo permitidos.</p>

¹ Partida 09 de la Dirección de Educación Pública destinada al Fortalecimiento de la Educación Escolar Pública Disponible en https://www.dipres.gob.cl/597/articles-197753_doc_pdf.pdf (Agosto 2020)

Ley	Vigencia		Principales aspectos
	Inicio	Término	
Ley N° 19.667	10 de marzo de 2000	2 de mayo de 2001	Renuévase la vigencia de la Ley N° 19.583, de 14 de septiembre de 1998, a contar del 14 de marzo del año 2000 y hasta el 31 de marzo del año 2001, para acogerse a sus beneficios.
Ley N° 19.727	31 de marzo de 2001	31 de marzo de 2002	Renuévase la vigencia de la ley N° 19.583, modificada por la Ley N° 19.667, a contar del 31 de marzo del año 2001 y hasta el 31 de marzo del año 2002, para acogerse a sus beneficios.
Ley N° 19.864	8 de abril de 2003	8 de abril de 2005	Los propietarios de los inmuebles en los que funcionen jardines infantiles, cuyas edificaciones o ampliaciones hayan sido construidas con anterioridad a agosto de 2001, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble.
Ley N° 20.103	1 de mayo de 2008	1 de mayo de 2010	Los propietarios y meros tenedores de los inmuebles en los que funcionen jardines infantiles, cuyas edificaciones o ampliaciones hayan sido construidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2008, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva, podrán, dentro del plazo de dos años contado desde el 1 de mayo de 2009, presentar solicitud y antecedentes de regularización de la situación del inmueble.
Ley N° 20.251	4 de marzo de 2008	4 de marzo de 2011	<p>Procedimiento para la regularización de viviendas sociales (subsidiadas) y viviendas semejantes cuyo valor de tasación fuese inferior a 520 UF según la tabla de precios unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este procedimiento simplificado contempla la participación de un profesional competente que certifique los planos, especificaciones técnicas resumidas y elabore un informe que acredite el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores. En estos casos los derechos municipales estarán rebajados al menos en un 50%, pudiendo el municipio en el marco de sus potestades aumentar dicho porcentaje.</p> <p>Procedimiento transitorio para la regularización de ampliaciones de vivienda social cuya superficie sea inferior a 25 metros cuadrados, para lo cual sólo se exige una declaración del propietario, especificaciones resumidas y</p>

Ley	Vigencia		Principales aspectos
	Inicio	Término	
			un croquis a mano alzada. En este procedimiento no se consideraba la participación de profesionales competentes señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y se encontraban exentos del pago de los derechos municipales.
Ley N° 20.324	28 de enero de 2009	28 de enero de 2014	Los organismos del Estado, las organizaciones comunitarias y deportivas que sean propietarios de bienes raíces tales como equipamiento de deporte en establecimientos destinados a estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, canchas, medialunas, piscinas cubiertas y descubiertas, pistas y otras semejantes y equipamiento de salud en establecimientos destinados a hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas u otras semejantes; que hayan sido construido con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva.
Ley N° 20.356	1 de mayo de 2009	1 de mayo de 2011	Establece un nuevo plazo para regularizar construcciones en inmuebles en los que funcionen jardines infantiles.
Ley N° 20.563	6 de Marzo de 2012	6 de marzo de 2014	Los propietarios de bienes raíces, que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva, o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes, en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los 250 m2 cuadrados edificados, y aquellas edificaciones destinadas a equipamiento social, que no excedan de 400 m2 edificados.
Ley N° 20.582	4 de mayo de 2012	Permanente	Establece la facultad para que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) fije normas y procedimientos especiales, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de otras nuevas que se realicen en zonas decretadas de catástrofe, también pueda ser ejercida por las Secretarías Regionales de Vivienda y Urbanismo Durante este plazo, las regularizaciones y ampliaciones de viviendas no superior a 520 UF, estarán exentas del pago de derechos municipales.

Ley	Vigencia		Principales aspectos
	Inicio	Término	
Ley N° 20.671	8 de junio de 2013	8 de Junio de 2015	<p>Renueva la vigencia del procedimiento de regularización de las ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la Ley N° 20.251. Además, modifica de manera permanente el artículo 166 de la LGUC estableciendo: Que la certificación profesional no se requerirá en los casos en que se cuente con un informe favorable de inspección emitido por la Dirección de Obras respectiva.</p> <p>Permite la regularización de más de una propiedad en el mismo predio, en cuyo caso el valor máximo de 520 UF se aplicara a cada unidad de manera independiente. Los municipios podrán desarrollar programas de regularización de conjuntos de viviendas sociales, pudiendo aprobar permisos y recepciones colectivas.</p>
Ley N° 20.772	5 de septiembre de 2014	Procedimiento permanente incorporado en la LGUC.	<p>Esta norma por una parte reemplaza el artículo N° 1 de la Ley 20.671, para prorrogar por dos años el plazo, y aumentar la superficie regularizable hasta los 90 m².</p> <p>Por otra parte, establece la posibilidad que la Ordenanza de Urbanismo y Construcción establezca procedimientos simplificados de regularización para viviendas sociales o cuya valor sea inferior a 520 Unidades de Fomento, nuevas o usadas, que se emplacen en zonas decretadas de catástrofe, quedando exentas del pago de los derechos municipales.</p> <p>Estableció que a las vivienda sociales, progresivas e infraestructura sanitaria, urbanas o rurales sólo podrá exigírseles lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exigencias de los planos reguladores sobre zonas de riesgo, protección, utilidad pública o uso de suelo. • Normas técnicas de habitabilidad, seguridad estabilidad e instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas. <p>Las autorizaciones se tramitarán conforme al procedimiento de Obra Menor.</p>
Ley N° 20.898	4 de febrero de 2016	4 de febrero de 2019	<p>Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas que no cuenten con permiso de obra o recepción, emplazadas en zonas urbanas y rurales, por un periodo de tres años.</p> <p>Las viviendas deben haber sido construidas antes de la</p>

Ley	Vigencia		Principales aspectos
	Inicio	Término	
			<p>publicación de esta ley, no estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, terne un avalúo fiscal inferior a 1.000 UF y una superficie inferior a 90m². No tener reclamaciones pendientes y cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.</p> <p>Este procedimiento también es aplicable por propietarios de viviendas, urbanas y rurales, cuya superficie no exceda los 140m² y siempre que su avalúo fiscal no supere las 2.000UF.En este caso las viviendas podrán aplicar excepciones a las normas urbanísticas.</p> <p>Además se contempla un procedimiento de regularización para las microempresas inofensivas y equipamiento social, que carezcan de permiso de edificación y/o recepción, y que tengas usos de suelo no concordantes con los instrumentos de planificación respectivos.</p> <p>Las superficies previstas en estos casos corresponden a menos de 250m², y 400m² respectivamente.</p> <p>También dispone de un procedimiento especial para la regularización de las viviendas sociales financiadas con subsidios en el marco de la reconstrucción del terremoto y maremoto del 27 de febrero de 2010.</p>
Ley N° 21.031	15 de septiembre de 2017	15 de septiembre de 2022	Regularización de construcciones de los Cuerpos de Bomberos, Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos, en calidad de propietarios o comodatarios de bienes raíces urbanos o rurales, destinados a fines propios dentro de un plazo de cinco años a contar de la fecha de publicación., cumpliendo las disposiciones del título I de la Ley 20.898.
Ley N° 21.141	31 de enero de 2019	31 de enero de 2025	<p>Renueva el plazo de aplicación de la Ley N° 20.898, desde la fecha de promulgación de esta norma, y por el plazo de 6 años.</p> <p>Además se modifica en los siguientes términos: para los efectos del cálculo del Avalúo Fiscal, el certificado a considerar será aquel vigente a la fecha de publicación de la ley.</p>

Fuente: Elaboración propia en base a las leyes mencionadas.

Procedimiento de regularización vigente (agosto 2020)

La ley N° 20.898 estableció un procedimiento de regularización aplicable en tres casos específicos: regularización de viviendas; de microempresas inofensivas y equipamiento social; y en el caso de viviendas subsidiadas con motivo del terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010. De ellos la ley N° 21.141 solo aumentó el plazo de vigencia, de tres a seis años del título I de la Ley 20.898 referido a las edificaciones habitacionales. En el caso señalado, los requisitos que debían cumplir estas viviendas correspondían a los siguientes:

1. Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.
2. No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.
3. Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos a la fecha de publicación de la ley N° 20.898 (primer semestre 2016).
4. Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 90 metros cuadrados.
5. No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendiente por incumplimiento de normas urbanísticas ante la Dirección de Obras municipales o el Juzgado de Policía Local respectivo.
6. Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

Para esto se deben presentar los siguientes antecedentes:

- a. Declaración jurada simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz reclamaciones por incumplimiento de normas urbanísticas ante la Dirección de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local respectivo.
- b. Especificaciones técnicas resumidas, un croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

- c. Informe del arquitecto o de un profesional competente² que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores, y que no se emplaza en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Este informe se deberá acompañar con los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.
- d. Certificado de avalúo a la fecha de publicación de esta ley, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

Información referencial sobre aplicación de esta norma

Solo de manera referencial y con el objeto de dimensionar el parque habitacional que podría acogerse a este procedimiento de regularización se recopilan distintas informaciones que permiten estimar las potenciales viviendas (y particularmente casas) que podrían utilizar este mecanismos:

- Según datos del Servicio de Impuesto Internos (SII), de un total de 8.156.246 de predios totales, 5.342.074 corresponden a predios con destino habitacional³.
- Según información disponible en el Observatorio Urbano, Estadísticas Habitacionales (Predios habitacionales por superficie construida y Predios habitacionales por tramo de avalúo) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU⁴, con fuente SII y con información del primer semestre 2020, se señala que de un total de 5.343.495.- unidades habitacionales (comprende casas y departamentos), hay 4.513.517 cuya superficie es inferior a 100 m². Esto corresponde al 84,46% del total de las unidades habitacionales. Tal como lo muestra la tabla N°2
- A nivel regional el porcentaje de viviendas de menos de 100 m² fluctúa entre un 77% en el caso de la región de Magallanes a un 90% de las unidades habitacionales en Atacama.

Tabla N° 2: Superficie de las unidades habitacionales a primer semestre 2020. (SII)

	Hasta 35m ²	Más de 35 hasta 50m ²	Más de 50 hasta 70m ²	Más de 70 hasta 100m ²	Más de 100 hasta 140m ²	Más de 140m ²	Sin información	Total
Total País	547.929	1.616.997	1.416.614	931.977	490.298	319.889	19.791	5.343.495
Arica y Parinacota	5.738	15.256	20.813	11.388	4.917	2.991	4	61.107

² Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.

³ Disponible en http://www.sii.cl/sobre_el_sii/bienes_raices_por_destino.html (Agosto 2020)

⁴ Disponible en <https://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/> (Agosto 2020)

	Hasta 35m2	Más de 35 hasta 50m2	Más de 50 hasta 70m2	Más de 70 hasta 100m2	Más de 100 hasta 140m2	Más de 140m2	Sin información	Total
Tarapacá	11.267	20.708	25.444	16.372	7.678	5.480	1.143	88.092
Antofagasta	18.891	41.151	44.868	35.095	17.563	8.358	2	165.928
Atacama	12.208	29.645	26.203	13.763	5.941	3.093	1	90.854
Coquimbo	38.900	104.175	67.729	33.521	15.988	7.851	5.231	273.395
Valparaíso	50.913	177.604	183.067	120.066	59.883	42.479	4.967	638.979
Metropolitana	198.854	679.680	582.865	389.911	219.387	134.001	151	2.204.849
O'Higgins	22.006	83.394	77.060	49.592	25.299	18.318	3.694	279.363
Maule	39.279	106.648	76.865	56.801	23.780	19.064	69	322.506
Biobío	49.825	129.137	122.789	82.966	43.484	25.724	2.576	456.501
Ñuble	14.266	35.769	36.247	21.604	11.657	9.010	1.425	129.978
La Araucanía	39.954	67.353	67.356	41.810	21.647	14.834	464	253.418
Los Ríos	10.356	29.490	21.706	13.841	8.087	7.784	17	91.281
Los Lagos	26.448	73.317	46.501	29.917	16.260	13.948	31	206.422
Aysén	5.056	11.921	5.222	4.161	2.201	1.985	5	30.551
Magallanes	3.968	11.749	11.879	11.169	6.526	4.969	11	50.271

Fuente: Elaboración propia en base a SII en Observatorio Habitacional

- Específicamente en el caso de las casas⁵ estas corresponden a 4.105.973 unidades, de las cuales 3.394.135 viviendas tienen una superficie inferior a 100m²; lo que representa el 82,66% de las viviendas a nivel nacional. Tal como lo muestra la siguiente tabla N°3:

Tabla N° 3: Viviendas de menos de 100 m² (unidades habitacionales con terreno) a primer semestre 2020. (SII)

Superficie	Hasta 35m2	Más de 35 hasta 50m2	Más de 50 hasta 70	Más de 70 hasta 100m2	Total	%	Total
Total País	454.322	1.250.015	975.047	714.751	3.394.135	82,7	4.105.973
Arica y Parinacota	5.674	12.749	12.954	9.277	40.654	84,4	48.177
Tarapacá	10.562	17.227	9.746	9.467	47.002	78,7	59.750
Antofagasta	17.151	34.357	26.864	19.669	98.041	81,5	120.228
Atacama	11.912	25.753	22.430	13.003	73.098	89,2	81.908
Coquimbo	37.927	93.503	48.332	28.037	207.799	88,5	234.729
Valparaíso	43.597	126.276	106.961	83.181	360.015	79,8	451.129

⁵ Según SII, se estima como casa a los bienes raíces habitacionales que poseen superficie de terreno y que no tienen asociados bienes comunes y/o en su dirección no indican ser departamento

Superficie	Hasta 35m2	Más de 35 hasta 50m2	Más de 50 hasta 70	Más de 70 hasta 100m2	Total	%	Total
Metropolitana	123.933	448.661	359.727	264.832	1.197.153	81,6	1.467.168
O'Higgins	21.632	68.444	66.708	47.429	204.213	81,4	250.767
Maule	38.920	99.632	67.270	55.133	260.955	86,1	303.080
Biobío	45.613	106.927	88.426	71.511	312.477	82,3	379.903
Ñuble	14.225	34.112	32.023	20.851	101.211	82,4	122.819
La Araucanía	38.266	60.026	58.760	37.221	194.273	84,8	229.185
Los Ríos	10.108	28.974	18.569	12.927	70.578	82,0	86.055
Los Lagos	25.782	70.456	40.817	27.329	164.384	85,0	193.350
Aysén	5.054	11.799	5.014	4.099	25.966	86,2	30.117
Magallanes	3.966	11.119	10.446	10.785	36.316	76,3	47.608

Fuente: Elaboración propia en base a SII en Observatorio Habitacional

- A nivel regional el % de casas fluctúa entre un 76,3% en Magallanes y un 89,2% en Atacama. En el caso de Valparaíso, un 79,8 de las unidades habitacionales corresponden a casas de menos de 100 m2.
- Respecto del valor de tasación de las viviendas medido mediante el Certificado de Avalúo Fiscal (Global), se puede señalar que el 72,91% de las casas a nivel nacional tiene un avalúo inferior a 950 Unidades de Fomento (UF). Habiendo 12 regiones sobre el promedio nacional. Tal como lo muestra la tabla N°4.

Tabla N° 4: Valor de tasación de las casas a nivel nacional y regional con una tasación de menos de 950 UF.

Región	Hasta 200	Más de 200 hasta 350	Más de 350 hasta 500	Más de 500 hasta 650	Más de 650 hasta 800	Más de 800 hasta 950	Total de casas de menos de 950 UF	%	Total de casas
Total País	294.085	683.338	729.176	578.408	407.346	301.465	2.993.818	72,91	4.105.973
Arica y Parinacota	1.381	3.528	10.010	12.009	6.531	4.158	37.617	78,08	48.177
Tarapacá	5.026	13.491	10.675	5.170	3.900	4.539	42.801	71,63	59.750
Antofagasta	6.545	18.551	24.335	14.709	9.897	7.942	81.979	68,19	120.228
Atacama	11.309	25.219	14.547	10.181	4.403	3.224	68.883	84,10	81.908
Coquimbo	33.438	41.902	28.895	26.660	22.470	18.122	171.487	73,06	234.729
Valparaíso	30.205	78.559	85.259	63.263	47.426	31.515	336.227	74,53	451.129
Metropolitana	15.427	109.156	225.950	229.777	174.233	147.973	902.516	61,51	1.467.168

Región	Hasta 200	Más de 200 hasta 350	Más de 350 hasta 500	Más de 500 hasta 650	Más de 650 hasta 800	Más de 800 hasta 950	Total de casas de menos de 950 UF	%	Total de casas
O'Higgins	18.849	50.652	51.566	37.185	24.879	16.838	199.969	79,74	250.767
Maule	24.108	82.166	70.041	49.800	26.405	13.159	265.679	87,66	303.080
Biobío	74.623	89.261	72.024	38.317	25.998	17.343	317.566	83,59	379.903
Ñuble	22.735	32.040	19.370	12.266	11.824	6.022	104.257	84,89	122.819
La Araucanía	23.156	60.325	46.724	29.895	18.525	9.838	188.463	82,23	229.185
Los Ríos	7.699	23.591	16.496	10.387	6.431	3.945	68.549	79,66	86.055
Los Lagos	16.739	49.339	43.281	23.946	13.645	9.957	156.907	81,15	193.350
Aysén	2.465	3.308	5.186	6.473	3.872	1.948	23.252	77,21	30.117
Magallanes	380	2.250	4.817	8.370	6.907	4.942	27.666	58,11	47.608

Fuente: Elaboración propia en base a SII en Observatorio Habitacional

Referencias

1. Ley N° 18.591, artículo N° 1. Disponible en <http://bcn.cl/26g7b> (Agosto 2020)
2. Ley N° 19.532, Artículo N° 13. Disponible en <http://bcn.cl/26g7c> (Agosto 2020)
3. Ley N° 19.583. Disponible en <http://bcn.cl/26g7d> (Agosto 2020)
4. Ley N° 19.667. Disponible en <http://bcn.cl/26g7e> (Agosto 2020)
5. Ley N° 19.727. Disponible en <http://bcn.cl/26g7f> (Agosto 2020)
6. Ley N° 19.864. Disponible en <http://bcn.cl/26g7h> (Agosto 2020)
7. Ley N° 20.103. Disponible en <http://bcn.cl/26g7j> (Agosto 2020)
8. Ley N° 20.251. Disponible en <http://bcn.cl/26g7k> (Agosto 2020)
9. Ley N° 20.324. Disponible en <http://bcn.cl/26g7l> (Agosto 2020)
10. Ley N° 20.356. Disponible en <http://bcn.cl/26g7m> (Agosto 2020)
11. Ley N° 20.563. Disponible en <http://bcn.cl/26g7n> (Agosto 2020)
12. Ley N° 20.582. Disponible en <http://bcn.cl/26g7o> (Agosto 2020)
13. Ley N° 20.671. Disponible en <http://bcn.cl/259k5> (Agosto 2020)

14. Ley N° 20.772. Disponible en <http://bcn.cl/259k6> (Agosto 2020)
15. Ley N° 20.898. Disponible en <http://bcn.cl/259k9> (Agosto 2020)
16. Ley N° 21.031. Disponible en <http://bcn.cl/26g7v> (Agosto 2020)
17. Ley N° 21.041. Disponible en <http://bcn.cl/2k47n> (Agosto 2020)

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)