

Regularización

¿Cómo regularizar una vivienda o ampliación con la Ley del Mono?

Actualizado el 22 de septiembre de 2026

La Ley del Mono permite obtener permiso de edificación y la recepción definitiva en forma simultánea para determinadas construcciones anteriores al 4 de febrero de 2016 mediante un procedimiento simplificado. Conoce sus requisitos, beneficios y el plazo vigente.

1. ¿Hasta cuándo se puede solicitar?

La Ley N.º 21.725 extendió el plazo para ingresar solicitudes hasta el 31 de diciembre de 2027. El expediente puede terminar de tramitarse después de esa fecha.

La prórroga amplía el tiempo para presentar la solicitud; no cambia la antigüedad exigida a las construcciones.

2. ¿Qué beneficios tiene regularizar?

- Preparar una futura venta: permite presentar al comprador los antecedentes municipales de la vivienda y sus ampliaciones.
- Facilitar la evaluación para financiamiento: aporta documentación para la revisión técnica y legal de una operación con crédito hipotecario. La aprobación sigue dependiendo del banco y del comprador.
- Identificar mejoras necesarias: la revisión profesional permite comprobar las condiciones de habitabilidad, estabilidad e instalaciones.
- Acceder a una vía simplificada: quienes califican pueden tramitar permiso y recepción conjuntamente y, en ciertos casos, obtener descuentos en derechos municipales.

Regularizar no garantiza un precio de venta mayor, pero permite comercializar la propiedad con información más completa.

3. ¿Qué viviendas pueden acogerse?

Las principales categorías son:

- Hasta 90 m² edificados y avalúo fiscal de hasta 1.000 UF: procedimiento del artículo 1. Existen excepciones de superficie y avalúo para viviendas beneficiadas con determinados subsidios MINVU.
- Hasta 140 m² edificados y avalúo fiscal de hasta 2.000 UF: procedimiento del artículo 3, con exigencias diferentes. Esta categoría excluye viviendas construidas en subdivisiones rurales aprobadas bajo el D.L.

N.º 3.516.

Además, las obras deben ser anteriores al 4 de febrero de 2016, cumplir las condiciones técnicas y de emplazamiento, y no tener reclamaciones escritas pendientes por incumplimientos urbanísticos ante la DOM o el Juzgado de Policía Local.

El avalúo de referencia es el correspondiente a la fecha de publicación de la ley, no el precio comercial actual.

4. ¿Qué descuentos contempla?

Para el procedimiento de los artículos 1 y 2, la ley establece:

- 75 % de rebaja en derechos municipales cuando el valor de la construcción no supera las 400 UF.
- 50 % de rebaja cuando supera ese monto.
- 100 % de exención si el propietario tiene 65 años o más, o un residente está inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad.

Estos beneficios no se extienden automáticamente a la categoría de hasta 140 m². Tampoco cubren honorarios profesionales ni eventuales obras de adecuación. Fuente: Ley N.º 20.898, artículos 2 y 3.

5. ¿Cómo comenzar?

El primer paso es reunir los antecedentes municipales y solicitar una evaluación a un arquitecto o profesional competente. Según la categoría, el expediente incluye:

- Solicitud y declaración del propietario.
- Planos y especificaciones técnicas.
- Informe profesional y antecedentes que acrediten la antigüedad.
- Certificado de avalúo fiscal correspondiente.
- Formulario de estadísticas de edificación.
- Documentos adicionales sobre subsidios, exenciones o copropiedad, cuando proceda.

El MINVU dispone de formularios oficiales para cada procedimiento.

Si la vivienda no califica para esta ley, un profesional puede evaluar otras vías de regularización. Revisarlo con anticipación permite organizar los documentos, costos y posibles adecuaciones.

¿Estás pensando en vender tu propiedad?

En WAR Propiedades te orientamos en la revisión de sus antecedentes y en la identificación de regularizaciones pendientes, para que puedas preparar tu venta con respaldo documental.

Guía informativa. La aplicación del procedimiento requiere evaluación profesional y aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

Fuentes oficiales

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1087285>

<https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/formularios/formularios-regularizacion-ley-n20-898/>

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1211463>

Consulte con Javiera

WAR Propiedades · +56 9 8903 1412

Anfión Muñoz 530, Villarrica

[Leer esta guía en la web de WAR](#)