

DDU 302

Versión modificada por Circular Ord. N°0012 de 10 de Enero del 2018, DDU 394.

CIRCULAR ORD. N° 046 /

**MAT.:** Aplicación de las disposiciones de la Ley N°20.898 que "Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción".

**LEYES DE REGULARIZACIÓN; LEY N° 20.898 "ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN".**

SANTIAGO,

04 Feb. 2016

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)**

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 16° de la Ley N° 20.898, que "**Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción**", esta División ha estimado necesario emitir la presente circular, con el objeto de uniformar criterios para la correcta aplicación de las disposiciones de la citada ley.

En efecto, la Ley N° 20.898 incorpora, a través de cuatro títulos, disposiciones generales y procedimientos simplificados para la obtención de permiso de edificación y recepción definitiva simultánea, o bien de recepción definitiva, a los casos descritos en cada uno de los títulos:

TÍTULO I: VIVIENDAS (DE HASTA 90m<sup>2</sup> Y 140m<sup>2</sup>)

TÍTULO II: EDIFICACIONES DESTINADAS A MICROEMPRESAS INOFENSIVAS O EQUIPAMIENTO SOCIAL.

TÍTULO III: VIVIENDAS FINANCIADAS CON SUBSIDIOS PARA ATENDER LA CATÁSTROFE DEL 27 DE FEBRERO DE 2010.

TÍTULO IV: DISPOSICIONES GENERALES.

## 2. TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS

Este título establece dos procedimientos de regularización para viviendas que no cuenten con recepción definitiva, ya sea total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales:

- ~~Viviendas de hasta 90m<sup>2</sup> de superficie total (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento.~~

Viviendas de hasta 90m<sup>2</sup> de superficie (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento.

Viviendas de hasta 140m<sup>2</sup> de superficie (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento.

- ~~Viviendas de hasta 140m<sup>2</sup> de superficie total (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento.~~

Podrán acogerse a estos procedimientos las ampliaciones no regularizadas de viviendas con recepción definitiva (conforme a la normativa vigente de la época) y que cumplan con los requisitos indicados en los puntos 2.2. de la presente circular, según sea el caso. Cabe señalar que la superficie total de la vivienda (incluidas las ampliaciones) no podrá superar las superficies establecidas por la Ley N° 20.898.

## 2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Se permite la regularización de viviendas de hasta 90m<sup>2</sup> y 140m<sup>2</sup>, según sea el caso, que no cuenten con recepción definitiva, construidas con o sin permiso de edificación y con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.

Esta regularización no será aplicable en el caso de las viviendas de hasta 140m<sup>2</sup> emplazadas en áreas rurales, que se hubiesen construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura.

## 2.2. REQUISITOS PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DEL TÍTULO I:

- **Requisitos para el caso de viviendas de hasta 90m<sup>2</sup>**

Para las viviendas de hasta de 90m<sup>2</sup> se deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido construidas antes de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.
- b) 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.
- c) Tener un avalúo fiscal total del bien raíz (construcciones y terreno) de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII).
- d) Tener una superficie total (incluidos baños y cocina) que no exceda de 90m<sup>2</sup>. Para el cálculo de ésta, solo podrán descontarse aquellas superficies de los recintos no habitables ubicados fuera de la vivienda, tales como, quinchos, bodegas, cobertizos, leñeras, garajes, lavaderos, etc.
- e) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) o el juzgado de policía local respectivo. El cumplimiento de este requisito y su veracidad será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble, sin perjuicio de la información que disponga la DOM.
- f) 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:

Materia	Normas de habitabilidad
Altura	La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 metros, podrá ser rebajada hasta 2,0 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta en un 10%.
Terminación Interior	El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una <i>obra gruesa habitable</i> .*.
Ventilación	<p>Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios. En los que se consulten artefactos de cocina, se admitirá cualquier tipo.</p> <p>No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana que permita la renovación de aire, deberá ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,2 m<sup>2</sup>. La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.</p>
Materia	Normas de seguridad contra incendio
Resistencia al Fuego	Las viviendas aisladas, apareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90m <sup>2</sup> , tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Adosamientos	Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.
Materia	Normas de estabilidad
Cálculo Estructural	<p>No se exigirá proyecto de cálculo estructural en los casos que a continuación se indica:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Viviendas de estructura de madera, de un máximo de dos pisos, con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos.</li> <li>Viviendas de estructura de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de un piso, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos.</li> <li>Viviendas de estructura en primer piso de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de dos pisos, con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros entre apoyos, siempre que la estructura del segundo piso sea liviana.</li> </ol> <p>En estos casos el profesional competente deberá declarar que la obra reúne las condiciones de estabilidad, respecto del tipo de construcción de que se trate, o que cumple con las condiciones mínimas de los elementos de</p>

DEROGADA

	construcción no sometidos a cálculo de estabilidad, exigidas en el Capítulo 6 del Título V de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que les sean aplicables.
--	--

\*Se entenderá como *obra gruesa habitable* toda construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotado de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado. Lo anterior, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

• **Requisitos para el caso de viviendas de hasta 140m<sup>2</sup>:**

Para las viviendas de hasta 140m<sup>2</sup>, se deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido construidas antes de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.
- b) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, o bienes declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita uso residencial.
- c) Tener un avalúo fiscal total del bien raíz (construcciones y terreno) de hasta 2.000 unidades de fomento. El avalúo se acredita con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII).
- d) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la DOM o el juzgado de policía local respectivo. El cumplimiento de este requisito y su veracidad será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble.
- e) Cumplir con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas que correspondan contenidas en los títulos 5 y 6 de la OGUC, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), de la OGUC y de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

Con todo, quedan exceptuadas de cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- i. Jardines
- ii. Exigencias de estacionamientos
- iii. Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,20m de altura.
- iv. Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y la altura establecida para estos efectos en la OGUC, en lo correspondiente.
- v. Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los 2 pisos de altura, incluyendo mansardas.
- vi. Coeficiente de ocupación del suelo o de los pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8.

**2.3. PLAZO:**

El plazo para acogerse a la normativa del Título I de la Ley N° 20.898, es de **tres años** contados desde la entrada en vigencia de la misma. En tal sentido, dado que la ley se publicó en el Diario Oficial (D.O.) con fecha 04.02.16., las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresar a tramitación hasta el día 04 de febrero del año 2019 inclusive.

DEROGADA

## 2.4. ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR ANTE LA DOM:

- **Antecedentes para el caso de viviendas de hasta 90m<sup>2</sup>:**

En el caso de las viviendas de hasta 90m<sup>2</sup>, la solicitud de regularización en Formulario Único deberá acompañarse de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario (incluida en el Formulario único), en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la DOM o el juzgado de policía local respectivo.

b) Especificaciones técnicas resumidas.

c) Planos que incluyan: 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 superficies de la vivienda existente. Deberá incluirse además un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

d) Informe del arquitecto o profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, salubridad e instalaciones interiores señaladas en el literal f) del punto 2.2. de la presente circular, y que no se emplaza en áreas de riesgo o protección ni en terrenos declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público.

Además este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuantios de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Este informe (sobre el cual se emitirá por parte de esta División de Desarrollo Urbano un formulario tipo) debe indicar cómo la vivienda da cumplimiento a las normas requeridas por la mencionada ley (exigencias y realidad de la vivienda).

e) Fotocopia de la presente vigente del arquitecto o profesional competente.

~~f) Certificado de avalúo fiscal detallado (que distingue en el avalúo total, el de las construcciones y el terreno) otorgado por el SII, el que podrá ser obtenido por el propietario a través de la página web [www.sii.cl](http://www.sii.cl) o directamente en las oficinas del SII.~~

Dado que el certificado de avalúo fiscal detallado emitido por el SII otorga el valor de dicho bien raíz en pesos, y la Ley N° 20.898 establece el requerimiento en unidades de fomento, se considerará el valor de ésta a la fecha del ingreso de la solicitud de regularización ante la DOM.

g) En los casos que corresponda, para acogerse al beneficio de exención de pago de derechos municipales contemplado en el inciso tercero del artículo 2° de la Ley N°20.898, se deberá acreditar la edad del propietario de la vivienda o la discapacidad de él o los residentes, acompañando a la solicitud de permiso y recepción simultánea, fotocopia simple de la cédula de identidad o de la credencial de discapacidad, que identifique el domicilio, según corresponda.

Certificado de avalúo fiscal simple otorgado por el SII, el que podrá ser obtenido a través de la página web

Elimínese la letra h)

~~h) Formulario único de estadísticas de edificación. Su ingreso podrá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.12.15, DDU 301.~~

i) Tratándose de viviendas que pertenezcan a una copropiedad, acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N°19.537.

j) Proyecto de cálculo estructural, según lo establecido en el artículo 5.1.7. de la OGUC, solo en aquellos casos que no se cumpla con las condiciones mencionadas al final de la tabla de la letra f) del punto 2.2. de esta Circular, en "Normas de estabilidad".

• **Antecedentes para el caso de viviendas de hasta 140m<sup>2</sup>:**

En el caso de las viviendas de hasta 140m<sup>2</sup>, la solicitud de regularización en Formulario Único deberá acompañarse de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario (incluida en el Formulario Único), en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen reclamos de dicho bien raíz las reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la DOM o el juzgado de policía local respectivo. Para las viviendas emplazadas en áreas rurales, será necesario declarar que éstas no se hubiesen construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516 que "Establece normas sobre división de predios rústicos", del Ministerio de Agricultura.

b) Especificaciones técnicas resumidas.

c) Planos que incluyan: croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500; plano a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficies de la vivienda existente. Deberá incluirse además un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

d) Informe del arquitecto o profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el literal f) del punto 2.2. de la presente circular, y que no se emplaza en áreas de riesgo o protección ni en terrenos declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público.

Además este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismo públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Este informe (sobre el cual no se emitirá por parte de esta División de Desarrollo Urbano un formato tipo) debe indicar cómo la vivienda da cumplimiento a las normas requeridas por la mencionada ley (exigencias y realidad de la vivienda).

e) Fotocopia de la patente vigente del profesional competente.

f) Certificado de avalúo fiscal detallado (que distingue en el avalúo total, el de las construcciones y el terreno) otorgado por el SII, el que podrá ser obtenido por el propietario a través de la página web [www.sii.cl](http://www.sii.cl) o directamente en las oficinas del SII.

Dado que el certificado de avalúo fiscal detallado emitido por el SII otorga el valor de dicho bien raíz en pesos, y la Ley N° 20.898 establece el requerimiento en unidades de fomento, se considerará el valor de ésta a la fecha del ingreso de la solicitud de regularización ante la DOM.

- g) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, según lo establecido en el artículo 5.1.7. de la OGUC.
- h) Formulario único de estadísticas de edificación. Su ingreso podrá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.12.15, **DDU 301**.
- i) Tratándose de viviendas que pertenezcan a una copropiedad, acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N°19.537.

## 2.5. TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM

Ingresada a trámite la solicitud de cualquiera de los 2 tipos de viviendas (hasta 90m<sup>2</sup> o hasta 140 m<sup>2</sup>), la DOM revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el numeral 2) del artículo 1° de la Ley N° 20.898 y los documentos requeridos. Dicha Dirección deberá otorgar el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente, dentro del plazo de **venta días hábiles**.

## 2.6. DERECHOS MUNICIPALES:

Las regularizaciones que se efectúen conforme al Título I pagarán los derechos municipales de acuerdo a la siguiente tabla resumen:

Tipo de Obra	Avalúo Fiscal Total	Derecho Municipal
Regularización de vivienda de hasta 90m <sup>2</sup>	Hasta 400 UF	El 25% del 1,5% del presupuesto* de la obra
	Sobre 400 UF y hasta 1.000 UF	El 50% del 1,5% del presupuesto* de la obra
Regularización de vivienda de hasta 90m <sup>2</sup> cuyo propietario tiene 65 años o más o cuando uno de sus residentes se encuentra inscrito en el Registro Nacional de la Dependencia	Hasta 1.000 UF	Exenta de pago
Regularización de vivienda de hasta 140m <sup>2</sup>	Hasta 2.000 UF	1,5% del presupuesto* de la obra*

\*1,5% del presupuesto proviene de lo establecido en los incisos tercero del artículo 2° y quinto del artículo 3°, ambos de la Ley N° 20.898, los que hacen referencia a lo establecido el numeral 2 del artículo 130° de la LGUC. El referido presupuesto (valor de la construcción) se determinará conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el MINVU cada trimestre.

## 3. TÍTULO II: REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A MICROEMPRESAS INOFENSIVAS O EQUIPAMIENTO SOCIAL

Este título establece un procedimiento de regularización para edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social, que no cuenten con recepción definitiva o que no hayan regularizado cambio de destino, emplazadas en áreas urbanas o rurales.

### 3.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Permite la regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social, de hasta 250m<sup>2</sup> y 400m<sup>2</sup> respectivamente, que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho un cambio de destino en forma discordante con los usos de suelo permitidos por los IPT, construidas con o sin permiso de edificación y con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.

Para efectos de aplicación del Título II de la mencionada ley, se entiende por **equipamiento social** las edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de actividades religiosas incluidos sus templos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios. Asimismo se entenderá por **microempresa** toda actividad productiva, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholes a que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 19.225 "Sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas" que a continuación se listan:

1. Depósitos de bebidas alcohólicas
2. Hoteles, anexos de hoteles, casas de pensión o residenciales
3. Restaurantes diurnos o nocturnos
4. Cabarés o peñas folclóricas
5. Cantinas, bares, pubs y tabernas
6. Establecimientos de expendio de cerveza o sidra de frutas
7. Quintas de recreo o servicios al auto
8. Minimercados
9. Hoteles, hosterías, moteles y restaurantes de turismo
10. Bodegas elaboradoras o distribuidoras de vinos, licores o cerveza
11. Casas impropiamente de vinos o licores
12. Agencias de viñas de industrias de licores establecidas fuera de la comuna
13. Círculos o clubes sociales
14. Depósitos turísticos
15. Salones de té o cafeterías
16. Salones de baile o discotecas
17. Supermercados
18. Salones de música en vivo

Por su parte, se entenderá por **microempresa inofensiva** aquella que no produce daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando su funcionamiento inocuo.

### 3.2. REQUISITOS PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DEL TÍTULO II:

Para las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social, se deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido construidas antes de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.
- b) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Si la actividad se desarrolla en un pasaje, no podrá afectarse el libre tránsito y circulación de los vecinos.

- c) Tener una superficie total de hasta 250m<sup>2</sup>, para el caso de las microempresas inofensivas, o de hasta 400 m<sup>2</sup>, para los equipamientos sociales.
- d) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la DOM o el juzgado de policía local respectivo. El cumplimiento de este requisito y su veracidad será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble.
- e) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan:

Materia	Normas de habitabilidad
Altura	La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 metros, podrá ser rebajada hasta 2,00 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta 1,80 metros.
Terminación Interior	El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una <i>obra gruesa habitable*</i> .
Ventilación	Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o baños en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante, en baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16m <sup>2</sup> . La dimensión señalada podrá reducirse en caso de ventilación por tiraje forzado. Para locales habitables que acojan actividades productivas o comerciales, se aplicará el área de aberturas de ventilación mínima establecida en el artículo 4.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Materia	Normas de seguridad contra incendio
Resistencia al Fuego	Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas de hasta 250m <sup>2</sup> y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400m <sup>2</sup> , de un máximo de dos pisos, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-30 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Adosamientos	Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.
Materia	Normas de seguridad
Condiciones generales de seguridad	Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título IV de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Materia	Normas de estabilidad
Cálculo Estructural	No se exigirá proyecto de cálculo estructural, siempre que la edificación tenga una estructura de manera, albañilería armada

DEROGADA

	o reforzada o de hormigón armado, que no supere un piso de altura, y que la distancia entre cualquiera de sus apoyos no sea de más de 3,0 metros, debiendo adicionalmente el profesional competente dejar constancia de que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del tipo de construcción de que se trate.
--	---

\*Se entenderá como *obra gruesa habitable* toda construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotado de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado. Lo anterior conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### 3.3. PLAZO:

El plazo para acogerse a la normativa del Título II de la Ley N°20.898 es de **tres años** contados desde la entrada en vigencia de la misma. En tal sentido, dado que la ley se publicó en el D.O. con fecha 04.02.16., las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresar a tramitación hasta el día 04 de febrero del año 2019 inclusive.

### 3.4. ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR CON LA DOM:

La solicitud de regularización en Formulario Único deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Declaración simple del propietario (incluida en el Formulario Único), en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la D.º del juzgado de policía local respectivo.
- b) Especificaciones técnicas resumidas.
- c) Planos que incluyen: un plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano a escala 1:100, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta, que incluya la planta, la elevación principal y cortes representativos, señalando las medidas y superficies de la edificación existente. Deberá incluirse además un cuadro de superficie total construida y superficie del terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.
- d) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la edificación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el literal e) del punto 3.2. de la presente circular, y que no se emplaza en áreas de riesgo o protección ni en terrenos declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público.

Además este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la edificación existía a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismo públicos, o antecedentes de similar naturaleza. Deberá indicar asimismo cómo acredita que la edificación no afecta el libre tránsito y circulación de vecinos, en caso que se emplace en un pasaje.

Este informe (sobre el cual no se emitirá por parte de esta División de Desarrollo Urbano un formato tipo) debe indicar cómo la edificación da cumplimiento a las normas requeridas por la mencionada ley (exigencias y realidad de la edificación).

- e) Fotocopia de la patente vigente del profesional competente.
- f) Tratándose de microempresas, deberá acompañarse el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7° de la Ley N° 20.898, emitido por la autoridad sanitaria correspondiente o quien ella designe.
- g) Tratándose de edificaciones que pertenezcan a una copropiedad, acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N°19.537.
- h) Proyecto de cálculo estructural, según lo establecido en el artículo 5.1.7. de la OGUC, solo en aquellos casos que no se cumpla con las condiciones establecidas al final de la tabla de la letra e) del punto 3.2. de esta Circular, en "casos de estabilidad".

### 3.5. TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM:

Ingresada a trámite la solicitud, la DOM revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el numeral 2) del artículo 5° de la Ley N° 20.898 y los documentos requeridos. Dicha Dirección deberá otorgar el correspondiente certificado de regularización, si fueren el caso, dentro del plazo de **ciento ochenta días hábiles**.

### 3.6. DERECHOS MUNICIPALES:

Las regularizaciones que se efectúen conforme al Título II pagarán los derechos municipales de acuerdo a la siguiente tabla resumen:

Tipo de Obra	Metros cuadrados	Derecho Municipal
Regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas	Hasta 250m <sup>2</sup>	1,5% del presupuesto *de la obra
Regularización de edificaciones destinadas a viviendas sociales	Hasta 400m <sup>2</sup>	1,5% del presupuesto* de la obra

\*El 1,5% del presupuesto proviene de lo establecido en los incisos tercero del artículo 8° de la Ley N°20.898, los que hacen referencia a lo establecido el numeral 2 del artículo 130° de la LGUC. El referido presupuesto (valor de la construcción) se determinará conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el MINVU cada trimestre.

## 4. TÍTULO III: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS FINANCIADAS CON SUBSIDIOS PARA ATENDER LA CATÁSTROFE DEL 27 DE FEBRERO DE 2010

Este título establece un procedimiento de regularización para viviendas con subsidios otorgados para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010, que no cuenten con permiso de edificación y/o recepción definitiva, emplazadas en zonas de catástrofe declaradas por el decreto supremo N° 150 del Ministerio del Interior.

### 4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Permite a los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), a favor de los propietarios, la regularización de viviendas financiadas con subsidios en llamados especiales para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010 que no cuenten con permiso de edificación y/o recepción definitiva.

#### 4.2. REQUISITOS PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DEL TÍTULO III:

Para estas viviendas, se deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Corresponder a proyectos de viviendas unifamiliares aprobados por los respectivos SERVIU o proyectos de viviendas tipo aprobadas por el MINVU.
- b) Cumplir únicamente con las disposiciones relativas a habitabilidad, estabilidad y seguridad establecidas en la OGUC, con las que se aprobó el proyecto de vivienda conforme a la letra a) anterior.
- c) Estar emplazadas en las zonas de catástrofe declaradas por el decreto supremo N° 150 del Ministerio del Interior, promulgado y publicado el año 2010.
- d) Haber sido destinadas a una persona inscrita en el listado de damnificados de esa catástrofe que elaboró el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- e) Haber sido construidas antes de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, existentes al 04.02.16.
- f) No estar emplazadas en áreas de riesgo o peligro, 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.
- g) Tener un avalúo fiscal total del bien (construcciones y terreno) de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo fiscal acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII).
- h) Tener una superficie total (incluidos baños y cocina) que no exceda de 90m<sup>2</sup>. Para el cálculo de ésta, sólo podrán descontarse aquellas superficies de los recintos ubicados fuera de la vivienda, tales como, quinchos, bodegas, cobertizos, leñeras, garajes, etc.
- i) Haber obtenido el pago del subsidio en base a un certificado del Departamento Técnico del respectivo SERVIU que acredite la ejecución completa de las obras conforme al proyecto aprobado.

#### 4.3. PLAZO

El plazo para acogerse a la normativa de los artículos 9°, 10 y 11 de la Ley N° 20.898, es de **dos años** contados desde la entrada en vigencia de la misma. En tal sentido, dado que la ley se publicó en el D.O. con fecha 04.02.16., las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresar a tramitación hasta el día 04 de febrero del año 2018 inclusive.

#### 4.4. ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR ANTE LA DOM:

La solicitud de regularización en Formulario Único deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Certificación del SERVIU respectivo (incluida en el Formulario Único) que acredite el cumplimiento de los requisitos señalados en el punto 4.2. de la presente circular.

- b) La individualización del propietario del inmueble (incluida en el Formulario Único).
- c) Fotocopia de las plantas de arquitectura y las especificaciones técnicas resumidas de la vivienda aprobada por el respectivo SERVIU, o por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU, en la que conste el respectivo código de aprobación. Deberá agregarse, además un plano de emplazamiento a escala 1:500.
- d) Certificado de avalúo fiscal detallado (que distingue en el avalúo total, el de las construcciones y el terreno) otorgado por el SII, el que podrá ser obtenido por el propietario a través de la página web [www.sii.cl](http://www.sii.cl) o directamente en las oficinas del SII.

Dado que el certificado de avalúo fiscal detallado emitido por el SII otorga el valor de dicho bien raíz en pesos, y la Ley N° 20.898 establece el requerimiento en unidades de fomento, se considerará el valor de ésta a la fecha del ingreso de la solicitud de regularización ante la DOM.

- e) Formulario único de estadísticas de edificación. Su ingreso deberá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.02.15, **DDU 301**.
- f) Tratándose de viviendas que pertenezcan a una comunidad, acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad con lo dispuesto en la ley N°19.537.

#### **4.5. TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM:**

Ingresada a trámite la solicitud, la DOM revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el numeral 2) del artículo 1° de la Ley N° 20.898 y los documentos requeridos. Dicha Dirección deberá otorgar el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente, dentro del plazo de **treinta días hábiles**.

#### **4.6. DERECHOS MUNICIPALES:**

Las regularizaciones que se efectúen conforme al Título III estarán exceptuadas del pago de derechos municipales establecidos en el artículo 130° de la LGUC.

### **5. IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE A LA LEY N° 20.898.**

Que las edificaciones se hayan ejecutado posteriormente a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.898, es decir, al 04.02.16., o estén en ejecución en tal fecha o se proyecte ejecutarlas.

- b) Que no se dé cumplimiento a lo indicado en los puntos 2.2., 2.4., 3.2., 3.4., 4.2. y 4.4. de la presente circular.
- c) Que las edificaciones superen las superficies establecidas en los títulos I, II y III de la Ley N° 20.898.

## 6. OTRAS CONSIDERACIONES

- No será requisito para la obtención del Certificado de Regularización la presentación del Certificado de Informaciones Previas (CIP).
- Se entenderán por áreas rurales, aquellos territorios ubicados fuera de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), ya sea por un Plan Regular Comunal (PRC) o un Plan Regulador Intercomunal (PRI).
- Las edificaciones a las que alude el Título II de la Ley N° 20.898 emplazadas en el área rural, no requerirán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55° de la LGUC.
- Para el cálculo del presupuesto, que permitirá estimar el cobro de derechos municipales aludido en los títulos I y II de la Ley N° 20.898, se considerará la tabla vigente de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el MINVU.
- Para verificar el valor del avalúo total se considerará el certificado de avalúo fiscal detallado emitido el semestre correspondiente a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización ante la DOM. El Director de Obras deberá corroborar que el avalúo total corresponde efectivamente al valor de las construcciones y el terreno del bien raíz. Si dicho certificado no considerase las construcciones, corresponderá el rechazo de la solicitud.  
En relación con lo anterior, será deber del propietario solicitar ante el SII la tasación correspondiente (que incluye las construcciones a regularizar). Una vez que cuente con el correcto certificado podrá nuevamente solicitar el permiso de regularización.
- Se entenderá por "Profesional Competente" a cualquiera de los señalados en el artículo 17° de la LGUC, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional vigente.
- Si bien la Ley N° 20.898 no exige la inspección de las obras que se regularizan, la facultad municipal de inspeccionar las edificaciones puede ser ejercida en cualquier momento frente a cualquier duda o sospecha de incumplimiento de las disposiciones de la ley que posibilita dicha regularización.
- El "Certificado de Regularización" extendido por la DOM otorga simultáneamente el "Permiso de Edificación" y la "Recepción Final" de las edificaciones acogidas a la Ley N° 20.898.

### 6.1. **TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LA DOM:**

- La DOM no ingresará aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida.
- Ingresada a trámite la solicitud, la DOM deberá pronunciarse dentro de los plazos establecidos para cada uno de los títulos de la Ley N° 20.898, pudiendo:
  - Otorgar el certificado de regularización en caso que cumpla con los requisitos y la normativa,

- Rechazar la solicitud en caso de incumplimiento con la normativa, a través de un acto administrativo para tal fin.
- En caso de un nuevo reingreso de solicitud se aplicará el mismo procedimiento y plazos.

Saluda atentamente a Ud.



**JORGE ALCAÍNO VARGAS**  
 Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

MR/UGG

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Ministerio de Salud.
5. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
7. Sres. Jefes de División MINVU.
8. Contraloría Interna MINVU.
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
10. Sres. Directores Regionales SERVIU.
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.

DEROGADA

**DEROGADA**