

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

CIRCULAR ORD. N° 0469

MAT.: Complementa Circular Ord. N° 046 de fecha 04.02.16, DDU 302, en relación con la 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, 2 NOV. 2016

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO RBM

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 complementar las instrucciones para la correcta aplicación de las disposiciones de la citada ley.

En este contexto, y habiéndose efectuado las capacitaciones procedentes en cada una de las regiones del país, en el marco del mismo artículo 16° de la ley referida y en atención a las diversas consultas recibidas, resulta pertinente establecer las siguientes aclaraciones:

2. ASPECTOS GENERALES

Podrán regularizarse, mediante los procedimientos simplificados que establecen los Títulos I, II y III de la ley N° 20.898, las edificaciones existentes al 04.02.16, destinadas a determinadas viviendas, microempresas inofensivas o equipamiento social, que:

- No cuenten con permiso de edificación o;
- Contando con permiso de edificación, no han obtenido la recepción definitiva.

Aun cuando el título de la ley refiere a "*viviendas de autoconstrucción*", su contenido debe ampliarse y estarse a lo dispuesto por cada uno de los títulos de la misma, no siendo procedente restringir su aplicación únicamente a viviendas de autoconstrucción.

- b) Dentro de las edificaciones que pueden regularizarse por la ley N° 20.898 no se consideran los **hogares de acogida** ni los locales destinados al **hospedaje**. Lo anterior, debido a que dichos destinos-que forman parte del uso residencial-, no han sido contemplados en los títulos de la ley N° 20.898. Específicamente, los Títulos I y III solo refieren a la regularización del destino vivienda y el Título II, que permite regularizar microempresas inofensivas y equipamientos sociales, no contempla destinos del uso residencial. Adicionalmente, estos destinos han sido expresamente excluidos de la definición de microempresa establecida por la citada ley, al formar parte de las actividades de expendio de alcoholes a que se refiere el artículo 3° de la ley N° 19.925 (ver listado en el punto 3.1 de la Circular DDU 302).
- c) La citada ley establece entre los requisitos, en sus Títulos I, II y III, que las edificaciones no estén emplazadas en **áreas de riesgo o protección**. Para tal efecto, se entiende que dichos conceptos deberán aplicarse conforme a lo que se indica a continuación:
- Como **áreas de riesgo**, se entenderán todas aquellas áreas restringidas al desarrollo urbano, en acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), es decir, tanto las áreas de riesgo determinadas en los planes reguladores comunales e intercomunales como las zonas no edificables, a saber, las franjas o radios de protección de obras de infraestructura pesada (aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, etc., establecidas por el ordenamiento jurídico vigente y;
 - Como **áreas de protección**, se entenderán todas aquellas a las que se refiere el artículo 2.1.18. de la OGUC, es decir, las "áreas de protección de recursos de valor natural" y las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural". Estas últimas refieren a aquellas áreas e inmuebles que se encuentran reconocidos o contemplados en los planes reguladores comunales o intercomunales.
- d) Cuando la ley establece, entre sus requisitos, que las edificaciones no estén emplazadas en terrenos declarados de utilidad pública, debe entenderse siempre que dicha restricción resulta aplicable a la edificación (vivienda, microempresa inofensiva o equipamiento social) y no al predio. En tal sentido, si una edificación se emplaza fuera de la franja afecta a utilidad pública de un predio, esto no constituye impedimento para solicitar su regularización al amparo de la ley N° 20.898.
- e) El **Certificado de Avalúo Fiscal Simple**, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), permite únicamente verificar el cumplimiento del requisito de avalúo fiscal establecido en los Títulos I y III de la ley N° 20.898, no siendo procedente su utilización para otros fines.
- f) ~~Para efectuar correctamente los cálculos de superficie edificada de las construcciones y verificar el cumplimiento de los requisitos de superficie exigidos en los Títulos I, II y III de la citada ley, deberá estarse a lo establecido en el artículo 5.1.11. de la OGUC y a lo instruido en la Circular Ord. N° 300 de fecha 14.08.02, DDU 110.~~
- g) No serán impedimento, para el trámite de solicitud de regularización contemplado por la ley N° 20.898, aquellas **reclamaciones pendientes** que se refieran al incumplimiento de obtención de permiso de edificación requerido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Solo se estará a lo indicado

Elimínese la letra f)

expresamente por la Ley N° 20.898, es decir, las edificaciones a regularizar no podrán tener reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la Dirección de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local, en los casos en que se exige.

Los informes del arquitecto o profesional competente, singularizados en el literal c) de los Artículos 2° y 6° de la ley N° 20.898, deberán certificar el cumplimiento de las normas requeridas, según sea el caso, describiendo detalladamente las características del proyecto e indicando cómo estas se ajustan a la normativa correspondiente.

- h) ~~Los informes del arquitecto o profesional competente, singularizados en el literal c) de los artículos 2° y 6° de la ley N° 20.898, deberán certificar el cumplimiento de las normas requeridas, según sea el caso, describiendo detalladamente las características del proyecto e indicando cómo estas se ajustan a normativa correspondiente. Dichos informes deberán acompañarse de todos los antecedentes necesarios para respaldar el cumplimiento de la normativa y de los requisitos establecidos por la ley N° 20.898.~~

En relación a lo anterior, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 139 de la citada ley, los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas requeridas, responderán por la veracidad de sus informes y les serán aplicables las responsabilidades contempladas en la LGUC.

- i) Tanto para la aplicación del Título I como del Título II, ~~la titularidad del dominio~~ del inmueble se acreditará mediante la declaración jurada incorporada en los formularios respectivos (*FORMULARIO 12.1, FORMULARIO 12.4 o FORMULARIO 12.6*), entendiéndose que es el propietario del inmueble quien suscribe la solicitud de regularización. Distinto es el caso del Título III, donde no se requiere acreditar el dominio del inmueble, toda vez que es el respectivo Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) quien solicita regularización y la suscribe a nombre del propietario.
- j) En aquellos sectores donde se encuentra vigente una **postergación de permisos conforme a lo establecido en el artículo 117° de la LGUC**, será factible aprobar solicitudes de regularización al amparo de la ley N° 20.898, siempre que se dé cumplimiento a todos los requisitos establecidos por ésta. Lo anterior, en razón a que las exigencias de la ley N° 20.898 deben circunscribirse únicamente a los requisitos expresamente se establecen en los artículos 1°, 3° y 9° y en tal sentido, dicha postergación no constituye impedimento para aprobar solicitudes de regularización al amparo de la citada ley.
- k) La ley N° 20.898 no estableció un procedimiento ni plazos asociados a éste para **subsanan observaciones** a las solicitudes de regularización. Dichas solicitudes, podrán ser aprobadas o rechazadas por la Dirección de Obras Municipales (DOM), en la medida que cumplan o no con los requisitos prescritos por esta misma ley. No obstante, siempre se podrá realizar un nuevo ingreso de solicitud, el cual se estará al mismo procedimiento y plazos establecidos por la ley N° 20.898, conforme al título correspondiente.

Elimínese el segundo párrafo de la letra k) del punto 2.

~~Sin perjuicio de lo anterior, y habiendo requerido previamente el parecer a la División Jurídica de este Ministerio que de esta División comparte, en la eventualidad de que una vez ingresadas las solicitudes de regularización a las DOM, éstas requirieran de documentos que complementen la información para verificar el cumplimiento del numeral 2) de los artículos 1° y 5° de la misma ley, es del caso señalar que, el DOM podrá notificar al interesado y solicitar dichos antecedentes, dentro del plazo de revisión contemplado para cada uno de los Títulos de la ley N° 20.898, en conformidad a lo prescrito en el artículo 31 de la Ley N° 19.880, que "establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado". El plazo con que cuenta el interesado para complementar la información, en armonía con lo establecido en la Ley N°~~

~~20.898, corresponde a un plazo adicional de cinco días corridos que no reducirá los plazos de revisión de la DOM contemplados para cada uno de los Títulos de la ley N° 20.898. Si el interesado no complementara la información, se entenderá por desistida la solicitud de regularización.~~

- l) En el caso que se estime que los pronunciamientos emitidos por la DOM, no se ajustan a la normativa aplicable, corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) respectiva, resolver las **reclamaciones** interpuestas en contra de éstos, en el marco de sus funciones establecidas en los artículos 4° y 12° de la LGUC.
- m) Si bien la ley N° 20.898 no exige la **inspección** de las obras que se regularizan, la facultad de inspeccionar las edificaciones puede ser ejercida por la DOM en cualquier momento frente a dudas o sospechas de incumplimiento de las disposiciones de la ley. Lo anterior, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC.
- n) Respecto de los **plazos de revisión** por parte de la DOM, sólo regirán los establecidos por la ley N° 20.898, para cada uno de sus títulos, no siendo aplicables las reducciones de plazos prescritas en otros cuerpos legales.
- o) Respecto de las **exenciones de pago y rebajas de derechos municipales** aplicables a las solicitudes de regularización al amparo de la ley N° 20.898, sólo podrán efectuarse las establecidas por la misma ley, no siendo aplicables las prescritas en otros cuerpos legales. En este sentido, y a modo de ejemplo, no corresponde aplicar lo señalado en el inciso cuarto del artículo 116 Bis de la LGUC, en relación a la reducción en el 30% de los derechos municipales cuando la solicitud se acompaña del informe favorable del revisor independiente. Dicho informe no constituye un antecedente requerido en el marco de la ley N° 20.898.
- p) No será posible en una misma solicitud de regularización, acogerse a más de uno de los títulos de la ley N° 20.898. Las solicitudes que refieran a distintas situaciones en un mismo predio, podrán tramitarse paralelamente utilizando el formulario respectivo, o bien en forma sucesiva.
- q) Las exenciones de la ley N° 20.898 deben circunscribirse únicamente a los requisitos que expresamente se establecen en ella, no correspondiendo que las DOM realicen requerimientos adicionales, en el entendido que se trata de una ley de carácter excepcional dirigida exclusivamente a construcciones existentes a la fecha de publicación de la misma. A modo de ejemplo, no resulta aplicable exigir que los predios cuenten con acceso a una vía de uso público ni que se acompañe a la solicitud certificados o documentos no singularizados en la ley, tales como, certificados de informaciones previas, certificados de dominio vigente, etc.

3. SOBRE EL TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS

- a) Conforme a lo señalado en el artículo 3° de la ley N° 20.898, se distinguen en el Título I dos procedimientos diferenciados para la regularización de viviendas, los que para efectos didácticos se denominarán de la siguiente manera:

Modalidad 1: Viviendas de hasta 90m² de superficie con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento.
Modalidad 2: Viviendas de hasta 140m² de superficie con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento.

- ~~Modalidad 1: Viviendas de hasta 90m² de superficie total con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento.~~
- ~~Modalidad 2: Viviendas de hasta 140m² de superficie total con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento.~~

En el caso en que una vivienda no supere los 90m², pero su avalúo fiscal sobrepase las 1.000 unidades de fomento, corresponderá tramitar su regularización conforme a los requisitos establecidos para la modalidad 2 (artículo 3° de la ley N° 20.898).

En ambas modalidades podrán regularizarse ampliaciones de viviendas que cuenten con recepción definitiva, siempre y cuando la superficie de la vivienda (incluidas dichas ampliaciones) no supere los 90 m² o 140 m² ni los avalúos fiscales exigidos para cada caso y se cumpla con todos los requisitos establecidos por la citada ley. Para estos casos, corresponderá cancelar únicamente los derechos municipales asociados a la regularización de las ampliaciones.

~~b) En ambas modalidades podrán regularizarse ampliaciones de viviendas que cuenten con recepción definitiva, siempre y cuando la superficie total de la vivienda (incluidas dichas ampliaciones) no supere los 90m² o 140m² ni los avalúos fiscales exigidos para cada caso y se cumpla con todos los requisitos establecidos por la citada ley. Para estos casos, corresponderá cancelar únicamente los derechos municipales asociados a la regularización de las ampliaciones.~~

Para el cálculo de la superficie de la vivienda, deberá considerarse la superficie de esta, incluyendo baños y cocinas cuando se encuentren fuera de la vivienda.

~~c) Para el cálculo de la superficie de la vivienda, deberá considerarse la superficie total de esta, incluyendo baños y cocinas cuando se encuentren fuera de la vivienda. Solo podrán descontarse, para efectos del cumplimiento del requisito de superficie, los recintos no habitables ubicados fuera de la vivienda (winchos, bodegas, cobertizos, leñeras, garajes, lavaderos, etc.).~~

d) Las viviendas a regularizar podrán tener actividades complementarias, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.26. de la OGUC. Si la superficie de dichas actividades sobrepasa la mitad de la superficie total de la vivienda, no podrá tramitarse su regularización conforme al Título II de la ley N° 20.898 y podrá evaluarse la posibilidad de regularizar dicha construcción a través del Título II de la citada ley.

3.1 Modalidad 1:

- a) Las viviendas deberán cumplir con las normas requeridas en el numeral 6) del artículo 1° de la ley N° 20.898, no siendo exigible el cumplimiento de otras regulaciones, tales como, otras normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT).
- b) Las exenciones y rebajas de derechos municipales contempladas en el inciso tercero del artículo 3° de la ley N° 20.898, solo serán aplicables a esta modalidad.

Respecto de la exención de pago, ésta solo regirá en aquellos casos en que el propietario (no otro residente) tenga 65 año de edad o más o cuando uno de los miembros de la vivienda (sea o no el propietario) se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad.

No será impedimento para solicitar la regularización de viviendas emplazadas en áreas rurales, en la modalidad 1, que éstas que se hubiesen construido en subdivisiones aprobadas conforme al Decreto Ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, de 1980, que "Establece normas sobre división de predios rústicos".

3.2 Modalidad 2:

- a) Las viviendas deberán cumplir con todas las normas requeridas en el inciso segundo del artículo 3° de la ley N° 20.898, excepto con aquellas normas urbanísticas expresamente indicadas en los literales a), b), c), d), e) y f) del mismo artículo e inciso.

- b) En esta modalidad, no se contemplan exenciones ni rebajas de derechos municipales. Deberá estarse a lo dispuesto en el inciso final del artículo 3° de la ley N° 20.898.
- c) Para acogerse a la modalidad 2, es requisito que las viviendas no se hubieren construido en divisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, de 1980, que "Establece normas sobre división de predios rústicos". Para el cumplimiento de este requisito bastará con la declaración jurada incorporada en el formulario respectivo (*FORMULARIO 12.4*), sin embargo, si el DOM tiene conocimiento fundado o cuenta con antecedentes fidedignos del incumplimiento de este requisito, podrá rechazar la solicitud de regularización, dejando constancia de tales antecedentes para fundamentar su decisión.

4. **SOBRE EL TÍTULO II: REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A MICROEMPRESAS INOFENSIVAS O EQUIPAMIENTO SOCIALES**

- a) La ley N° 20.898 establece, en su artículo 7°, que 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°19.925.

Para efectos de una correcta interpretación y en armonía con la normativa de urbanismo y construcciones y en la citada actividad productiva deberá circunscribirse a lo señalado en el artículo 2.1.28. de la OGUC y la actividad comercial o de servicios a lo señalado en el artículo 2.1.33. de la OGUC, en particular, a los destinos indicados para las clases Comercio y Servicios.

En razón de lo anterior y para efectos de la citada ley, no corresponderá aplicar las definiciones de microempresas contenidas en otros cuerpos normativos, distintos de la OGUC, ni considerar otros destinos asociados a actividades económicas, tales como, hogares de acogida o locales destinados al hospedaje.

- b) Para efectos de certificar que la microempresa es **inofensiva**, vale decir, "*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 predio e instalaciones, resultando su funcionamiento inocuo*", se deberá recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, las que ponderarán, en cada caso, si las actividades realizadas en un inmueble reúnen las características exigidas por la ley N° 20.898, otorgando, si procede, el certificado de calificación pertinente. Dicho certificado corresponde a uno de los documentos que deben acompañar la solicitud de regularización, para acogerse al Título II, conforme a lo establecido en el artículo 6° de la ley N° 20.898.

- c) Respecto del cumplimiento del requisito de superficie establecido en el numeral 3) del artículo 5° de la ley N° 20.898, el que dispone que la edificación debe "*tener una superficie edificada en el predio inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de equipamiento sociales*", debe entenderse que la normativa establece claramente una limitación a la superficie susceptible de regularizar con estos destinos en el predio, por lo cual, a las superficies que se solicite regularizar, deben sumarse las existentes del mismo destino en el predio.

- d) En este título, no se contemplan exenciones ni rebajas de derechos municipales, debiendo estarse a lo dispuesto en el inciso final del artículo 8° de la ley N°20.898.

5. **SOBRE EL TÍTULO III: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS FINANCIADAS CON SUBSIDIOS PARA ATENDER LA CATÁSTROFE DEL 27 DE FEBRERO DE 2010**

- a) Conforme a lo señalado en el artículo 11° de la ley N° 20.898, no es posible regularizar las ampliaciones o modificaciones de la vivienda que se hubieren efectuado con posterioridad a la obtención del pago del subsidio. Para regularizar dichas ampliaciones, el propietario podrá emplear el procedimiento establecido para el Título I de la citada ley u otro procedimiento contemplado en la normativa de urbanismo y construcciones.
- b) En este título, no se contempla pago de derechos municipales.

Saluda atentamente a usted,



PABLO CONTRUEN LIRA
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

JAV/MRJ/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 de la XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
7. Sres. Jefes de División MINVU.
8. Contraloría Interautoritaria MINVU.
9. Sres. Secretarías Regionales Ministeriales MINVU.
10. Sres. Direcciones Regionales de Servicios SERVIU.
11. Sres. Directores de Oficinas Municipales (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Secretarías Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Comité 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