

DDU 349

CIRCULAR ORD. N° 0163

MAT.: Complementa Circulares Ord. N° 046 de fecha 04.02.16, DDU 302 y Ord. N° 0469 de fecha 21.11.16, DDU 321, 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 DE LEY N° 20.898
"ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO
PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE
AUTOCONSTRUCCIÓN"**

SANTIAGO 02 MAY 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 16° de la Ley N° 20.898, que "Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción", y en atención a las consultas recibidas, resulta pertinente establecer nuevas aclaraciones sobre las siguientes materias:

2. ASPECTOS GENERALES

- a) Cabe hacer presente que la ley N° 20.898 tiene un carácter excepcional y está dirigida exclusivamente a construcciones existentes a la fecha de publicación de la misma, estableciendo un procedimiento simplificado de regularización para la obtención de permiso y recepción simultánea. En este contexto, toda solicitud de regularización al amparo de esta ley, debe dar cumplimiento a los requisitos establecidos por la misma, conforme al Título correspondiente, no resultando aplicable acogerse a este procedimiento simplificado y a la vez contemplar otros beneficios y exenciones contenidos en la normativa de urbanismo y construcciones vigente, tales como, los establecidos en el artículo 166° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- b) Las construcciones autorizadas conforme a las facultades establecidas en el artículo 124° de la LGUC, constituyen obras provisorias por cuya característica no les resulta aplicable la ley N° 20.898, pues implicaría otorgarles carácter definitivo.

Dichas edificaciones, se autorizan en calidad de **provisorias**, carácter que mantienen inalterable hasta que se proceda a su retiro o se cumpla la orden de desalojo y demolición por haber transcurrido el plazo respectivo. (Aplica criterio contenido en el dictamen N° 89.844, de 2016).

- c) Respecto del requisito de *"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 o el juzgado de policía local respectivo"*, es pertinente reiterar que, no serán impedimento, para el trámite de solicitud de regularización contemplado por la ley N° 20.898, la sola **reclamación pendiente que se refiera al incumplimiento de obtención de permiso de edificación o de recepción definitiva requeridos en la LGUC** (artículos 116° y 144°). La Ley N° 20.898 dispone que no se podrán acoger a la misma, las edificaciones que tengan 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.

Asimismo, sobre la materia, se entenderá, a juicio de esta repartición, que las reclamaciones escritas dejarán de estar pendientes cuando se ha cumplido, por parte del interesado, la sentencia dictada por el tribunal. Sobre la responsabilidad del interesado acreditar por los medios legales que correspondan, que ha acatado dicha sentencia.

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

- a) Tal y como se señala en la Circular N° 0469, de 21.11.16, DDU 321, 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 alcohol, a lo 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 vigente, la citada actividad productiva deberá circunscribirse al señalado en el artículo 2.1.28. de la OGUC y la actividad comercial o de servicios al 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 microempresa contenidas en otros cuerpos normativos, distintos de la OGUC, ni considerar otros destinos asociados a actividades económicas, tales como, **hogares de acogida, cabañas, locales destinados al hospedaje, centros de eventos**, etc. Estos últimos destinos no podrán ser regularizados a través de los procedimientos simplificados, contemplados en los Títulos I y II de la ley N° 20.898.

- b) 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 de superficie a las construcciones susceptibles de regularizar con estos destinos en un predio determinado, por lo cual, a las superficies que se solicite regularizar, deben sumarse las existentes del mismo

destino u otros en el predio. Por tanto, la superficie total de las construcciones del inmueble no podrán superar las cifras de 250 m² o 400 m², según corresponda.

- c) No será exigible que las edificaciones que se regularicen, conforme al Título II, se emplacen en suelo que admita el uso o destino a regularizar. Estas edificaciones, deberán cumplir únicamente con los requisitos establecidos en el artículo 5° de la ley N° 20.898.

Saluda atentamente a usted,



PABLO CONTRUCCI LIRA

Jefe División de Desarrollo Urbano

MINV/UGG/MRU

72 (6-2), 145 (09-02), 152 (9-7), 153 (10-1), 250 (14-5)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sra. Ministra de Salud.
5. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XII 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 de Comunicación 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 D. D. U. e I. SEREMI Regionales.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapa de D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.