

DDU 394

CIRCULAR ORD. N° 0012

MAT.: complementa criterios para la aplicación de las disposiciones de la Ley N° 20.898 que "Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción" y modifica indicaciones contenidas en las Circulares DDU 302, 303 y 321.

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

SANTIAGO,

10 ENE. 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. De conformidad 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" se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de complementar y adecuar criterios para la correcta aplicación de las disposiciones de la citada ley.
2. Se han recibido consultas en relación a si es posible reingresar un expediente que fue rechazado por incumplimiento de una de las normas aplicables, y que para subsanar es necesario intervenir y modificar la vivienda con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley. En relación a esto, cabe hacer presente que, como señala la letra k) del punto N° 2, de la Circular Ord. N° 469, **DDU 321**, la Ley N° 20.898 no estableció un procedimiento ni plazos asociados a éste para emitir y subsanar observaciones a las solicitudes de regularización. Por lo tanto, las 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, y en conformidad al artículo 31 de la Ley N° 19.880.

En consecuencia, el tema en cuestión, no es si se puede reingresar o no una solicitud, sino más bien, si las intervenciones o modificaciones realizadas a causa del rechazo de la solicitud original, incumplen o no el requisito establecido en el numeral 1) del artículo 1° de la mencionada Ley.

A juicio de esta División, en el término "*construida*" – empleado en el numeral 1) del artículo 1° de la Ley-, se entienden incorporados todas las modificaciones,

ampliaciones o alteraciones que requieran permiso de la DOM, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 116° de la LGUC, - estas son: construcción, reconstrucción, reparación, alteración y demolición de edificios- con las excepciones que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Por lo tanto, en caso que las intervenciones o modificaciones realizadas a causa del rechazo de la solicitud original del DOM, requieran o hubiesen requerido del permiso previo del DOM, de acuerdo al artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por tratarse de construcciones, reconstrucciones, reparaciones, alteraciones o demoliciones, no podrán acogerse al procedimiento abreviado regulado por la Ley N° 20.898. Esto independientemente de cuántas veces se haya ingresado la solicitud de regularización.

3. Respecto de la aplicación de la ley N°20.898 en situaciones donde en un predio existen más de una vivienda a regularizar, las cuales individualmente cumplen con los requisitos establecidos por dicha norma, es necesario precisar que en apego a las facultades que la mencionada ley N°20.898 otorgó a esta División de Desarrollo Urbano para impartir las instrucciones para la aplicación de la misma, se emitió la Circular DDU 302, donde en su literal c) del punto 2.2. aclara que para la aplicación del título I de dicha ley, el Bien Raíz debe tener un avalúo fiscal total de hasta 1.000 UF o 2.000 UF según se trate de viviendas de hasta 90 m2 o 140 m2; en tanto el literal d) del mismo artículo 2.2. señala que "Para el cálculo de la superficie de la vivienda, deberá considerarse la superficie de ésta, incluyendo baños y cocinas cuando se encuentren fuera de la vivienda".

Por lo tanto, en opinión de esta división, al tratarse de una ley de excepción de aplicación restrictiva, la norma establecida por el título I de la ley N°20.898 aplica para la edificación que define y denomina "Vivienda", no estableciendo límites en el número de viviendas en el predio, en tanto se cumpla con el resto de las condiciones allí establecidas, entre ellas la exigencia tope del avalúo fiscal total del predio, sobre el cual la norma si establece distinción.

4. Asimismo, se debe adecuar la Circular Ord. N° 046, de fecha 04.02.16, **DDU 302**, en los términos que se indican a continuación:

i)	<p>del párrafo 1° del punto 1. TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS:</p> <p><u>Donde dice:</u> <i>"Viviendas de hasta 90m² de superficie total (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. Viviendas de hasta 140m² de superficie total (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento".</i></p> <p><u>Debe decir:</u> <i>"Viviendas de hasta 90m² de superficie (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. Viviendas de hasta 140m² de superficie (incluidos baños y cocinas) con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento".</i></p>
ii)	<p>Elimínese la letra h) del punto 2.4. ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR ANTE LA DOM.</p>

5. Modifíquese la Circular Ord. N° 047, de fecha 04.02.16, **DDU 303**, en los términos que se indican a continuación:

i)	<p>En los títulos FORMULARIO 12.1, FORMULARIO 12.2, FORMULARIO 12.3,</p>
----	--

FORMULARIO 12.4. y FORMULARIO 12.5 punto 3, que establece el detalle de los formularios. <u>Donde dice:</u> "..., cuya superficie edificada total, ..." <u>Debe decir:</u> "..., cuya superficie, ..."
--

6. Modifíquese la Circular Ord. N° 469, de fecha 21.11.16, **DDU** en los términos que se indican a continuación:

i)	Elimínese la letra f) del punto 2. ASPECTOS GENERALES.
ii)	En el párrafo 1° de la letra h) del punto 2. ASPECTOS GENERALES. <u>Donde dice:</u> "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". <u>Debe decir:</u> "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."
iii)	Elimínese el segundo párrafo de la letra k) del punto 2. ASPECTOS GENERALES.
iv)	En el párrafo 1° de la letra a) del punto 3. SOBRE EL TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS. <u>Donde dice:</u> "Modalidad 1: Viviendas de hasta 90m ² de superficie total con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. Modalidad 2: Viviendas de hasta 140m ² de superficie total con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento". <u>Debe decir:</u> "Modalidad 1: Viviendas de hasta 90m ² de superficie con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. Modalidad 2: Viviendas de hasta 140m ² de superficie con un avalúo fiscal de hasta 2.000 unidades de fomento".
v)	En la letra b) del punto 3. SOBRE EL TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS. <u>Donde dice:</u> "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 90m ² o 140m ² 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". <u>Debe decir:</u> "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 90m ² o 140m ² 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”.
vi)	En la letra c) del punto 3. SOBRE EL TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS. <u>Donde dice:</u> "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 requerimiento de superficie, los recintos no habitables ubicados fuera de la vivienda (quinchos, bodegas, cobertizos, leñeras, garajes, lavaderos, etc.)". <u>Debe decir:</u> "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”.

Saluda atentamente a usted,



PABLO CONTRUCCI LIRA

Jefe de División de Desarrollo Urbano

AV/UGG/PMS/PRD
1303 (83-1) y 1808 (121-6)

DISTRIBUCIÓN:

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