

LEY 20.898

ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

Esta ley incorpora, a través de los cuatro títulos siguientes, las disposiciones generales y procedimientos simplificados para la OBTENCIÓN de permisos de edificación y recepciones definitivas correspondientes:

TÍTULO I : VIVIENDAS (DE HASTA 90M2 Y 140M2).

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

TÍTULO III : VIVIENDAS FINANCIADAS CON SUBSIDIO PARA ATENDER LA CATASTROFE DEL 27 /02/2010.-

TÍTULO IV : DISPOSICIONES GENERALES.

TÍTULO I - REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS:

ART. 1.- Los propietarios de viviendas que NO cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán, dentro del **plazo de 6 AÑOS** contado desde la publicación de esta ley, obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:

REQUISITOS PARA CASO DE VIVIENDAS DE HASTA 90M2.

1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley, es decir, existentes al 04/02/2016.

2) 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.

3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 UF. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII).

4) Tener una superficie total (incluidos baños y cocina), no exceda de 90 metros cuadrados.

5) 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.

6) Cumplir con las normas establecidas en la OGUC, 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.

REQUISITOS PARA CASO DE VIVIENDAS DE HASTA 140M2.

1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley, es decir, existentes al 04/02/2016.

2) 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.

3) Tener un avalúo fiscal de hasta 2.000 UF. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII).

4) Tener una superficie total (incluidos baños y cocina), no exceda de 140 metros cuadrados.

5) 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.

6) Cumplir con las normas establecidas en la OGUC, 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. Además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente:

a) Antejardines.

b) Exigencia de estacionamientos.

c) Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,2 metros de altura.

d) Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y altura establecida para estos efectos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo correspondiente.

e) Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los dos pisos de altura, incluyendo mansardas.

f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8.

¿QUÉ DEBE PRESENTAR ANTE LA DOM?

La carpeta o expediente debe contener los siguientes documentos:

1. Formulario único de solicitud de regularización.

2. Declaración simple del propietario (incluida en 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 Dirección de Obras Municipales (DOM) o el Juzgado de Policía Local respectivo.

- Informe del arquitecto o profesional competente que certifique que la vivienda cumple las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan. Y que no se emplaza en áreas de riesgos o protección ni en terreno declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público.
- Fotocopia de la patente profesional vigente del arquitecto o profesional competente.
- Certificado de avalúo fiscal detallado otorgado por el SII.
- Formulario único de estadísticas de edificación.
- Especificaciones Técnicas resumidas.
- 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.
- Acuerdo respectivo de asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la Ley 19.537, Tratándose de viviendas que pertenezcan a una copropiedad.
- Proyecto de cálculo estructural, según lo establecido en el Art. 5.1.7 de la OGUC. Cuando corresponda.

11. Para acogerse al beneficio de exención de pago de derechos municipales, se deberá acreditar la edad del propietario (65 años o más) de la vivienda o la discapacidad de él o los residentes, acompañando a la solicitud de permiso y recepción simultánea, fotocopia simple de la cedula de identidad o de la credencial de discapacidad, que identifique el domicilio, según corresponda.

La DOM, deberá dentro de los **90 días hábiles siguientes** a la presentación de la solicitud, revisar los antecedentes y otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

PAGO DE DERECHOS MUNICIPALES

TIPO DE OBRA	AVALUO FISCAL TOTAL	DERECHO MUNICIPAL
VIVIENDAS HASTA 90M2	HASTA 400 UF	REBAJA DEL 75%
	ENTRE 400UF Y 1.000 UF	REBAJA DEL 50%
VIVIENDAS HASTA 90M2, CUYO PROPIETARIO TIENE 65 AÑOS O MÁS, O RESIDENTE INSCRITO EN EL REGISTRO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD.	HASTA 1.000 UF	EXENTA DE PAGO
VIVIENDA HASTA 140 M2	HASTA 2.000 UF	1,5% DEL PRESUPUESTO DE LA OBRA *

** 1,5% del presupuesto proviene de los establecido en numeral 2 del Art. 130° de la LGUC y Tabla de costos unitarios por m2 del MINVU.*

EL PROYECTO DEBE SER PATROCINADO POR UN ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE (Ingeniero Civil, Constructor Civil o Ingeniero Constructor).



LEY 20.898

ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN.

VIGENCIA DE 6 AÑOS
(DESDE 04/02/2016 HASTA 04/02/2022)

MAYOR INFORMACIÓN WWW.MINVU.CL
FONO DOM DALCAHUE: +56 652 534750