

CIRCULAR ORD. N° 1 0 0 /

MAT.: Publicación de la Ley N° 21.725 que "modifica la Ley N°20.898 con el objeto de ampliar los plazos de vigencia del procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción".

Deja sin efecto Circular **DDU 467**. Reemplaza Formularios que indica.

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

SANTIAGO, 14 MAR 2025

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

En consideración a la reciente publicación en el Diario Oficial, con fecha 01 de Marzo de 2025 de la **Ley N° 21.725** que modifica la Ley N° 20.898, que "Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción", y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 16° de la precitada Ley N° 20.898, que faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, entre otros, a impartir las instrucciones para la aplicación de las normas contenidas en dicha ley, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de informar respecto de los cambios introducidos por la aludida Ley N° 21.725 y uniformar criterios para la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en los precitados cuerpos legales, que regulan el procedimiento para la regularización de viviendas de autoconstrucción refundiendo mediante el presente documento lo instruido mediante las Circulares emitidas con anterioridad sobre la materia.

ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES LEY N° 20.898	3
2. ASPECTOS MODIFICADOS POR LA LEY N° 21.725	3
3. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY N° 20.898 MODIFICADA POR LA LEY N° 21.725	5
3.1. Construcciones existentes al 04.02.2016, fecha de publicación de la ley 20.898	5
3.2. Regularización sin permiso de edificación o con permiso sin recepción definitiva	5
3.3. Inaplicabilidad a construcciones autorizadas provisorias	6
3.4. No aplicable a hogares de acogida ni a locales de hospedaje	6
3.5. No estar emplazadas en Áreas de riesgo o protección	6
3.6. Terrenos con declaratoria de utilidad pública	6
3.7. Certificado de Avalúo	7
3.8. Ley de Aportes al Espacio Público	7
3.8.1. Aportes al Espacio Público	7
3.8.2. Mitigaciones Directas	7
3.9. Reclamaciones pendientes	8
3.10. Veracidad de informes y acreditación de titularidad del dominio	8
3.11. Aplicabilidad en casos con postergación de permisos	8
3.12. Procedimiento para emitir y subsanar observaciones	8
3.13. Posibilidad de efectuar intervenciones o modificaciones a la edificación para subsanar observaciones que fundaron el rechazo, previo al reingreso	8
3.14. Reclamaciones por pronunciamientos de la DOM	9
3.15. Facultad de la DOM para inspeccionar edificaciones	9
3.16. Exenciones de pago y rebajas de derechos municipales	9
3.17. Sobre la posibilidad de acogerse a más de un Título de la Ley	9
3.18. Requisitos son solo los que establece la Ley	9
3.19. Áreas rurales	9
3.20. Profesional competente	9
3.21. Efectos del Certificado de Regularización	10
4. TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS	10
4.1. Ámbito de aplicación:	10
4.2. Requisitos para acogerse a los beneficios del Título I:	11
4.2.1. Requisitos para el caso de viviendas modalidad 1:	11
4.2.2. Requisitos para el caso de viviendas modalidad 2:	12
4.3. Plazo:	14
4.4. Antecedentes que se deben presentar ante la DOM:	14
4.4.1. Antecedentes para el caso de viviendas modalidad 1:	14
4.4.2. Antecedentes para el caso de viviendas modalidad 2:	15
4.5. Tramitación de la solicitud por parte de las DOM:	16
4.6. Derechos municipales:	16
5. TÍTULO II: REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A MICROEMPRESAS INOFENSIVAS O EQUIPAMIENTO SOCIAL	16
5.1. Ámbito de aplicación:	17
5.2. Requisitos para acogerse a los beneficios del Título II:	18
5.3. Plazo:	19
5.4. Antecedentes que deben acompañar a la solicitud ante la DOM:	19

5.5. Tramitación de la solicitud por parte de las DOM:	20
5.6. Derechos municipales:	21
6. IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE A LA LEY N° 20.898.....	21
7. REEMPLAZO DE FORMULARIOS.....	21
8. DEJA SIN EFECTO CIRCULAR QUE INDICA	22

1. **ASPECTOS GENERALES LEY N° 20.898**

La Ley N° 20.898 incorporó, a través de cuatro títulos, disposiciones generales y procedimientos simplificados para la obtención de permisos de edificación y recepción definitiva simultánea, o bien de recepción definitiva, a los casos descritos en cada uno de los títulos que se indican a continuación:

TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS

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 2010.¹

TÍTULO IV: DISPOSICIONES GENERALES.

Por tratarse de una ley de carácter excepcional, es preciso señalar que las disposiciones y procedimientos en ella consagrados constituyen los únicos requisitos exigibles a las edificaciones que requieran regularizarse en el marco de dicha ley no siendo procedente hacer otro tipo de exigencias no contempladas en ella.

2. **ASPECTOS MODIFICADOS POR LA LEY N° 21.725**

La Ley N° 21.725, en su artículo único, modificó la Ley N° 20.898 en la forma que se indica a continuación:

En su artículo 1°:

- i) Sustituye en su inciso primero la expresión "31 de diciembre de 2025" por la expresión "31 de diciembre de 2027". De lo anterior se desprende que -atendido además lo dispuesto en el nuevo artículo 17² que se agrega a la Ley N° 20.898-el plazo para ingresar las solicitudes de regularización ante las respectivas direcciones de obras municipales, se extiende hasta el día **31 de diciembre de 2027, inclusive**, sin perjuicio de que la tramitación culmine en una fecha posterior la regularización de viviendas en los términos que prescribe la ley.
- ii) Siempre en su inciso primero, se intercala a continuación de la frase "obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva," la frase "en forma simultánea," lo cual, en opinión de esta División, apunta a la posibilidad de obtener tanto el permiso de edificación como la recepción definitiva simultáneamente indistintamente si la edificación que se desea regularizar cuenta o no con un permiso de edificación en forma previa.

¹ Conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 9° de la Ley N° 20.898, las viviendas a que se refiere el Título III, contaban con un plazo de **dos años** a partir de la fecha de publicación de dicha Ley, para que los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) pudiesen obtener para su propietario el respectivo permiso de edificación y la recepción definitiva en forma simultánea en los términos allí previstos. **Dicho plazo expiró el 03 de febrero de 2018.**

² "Artículo 17.- Los plazos de vigencia aludidos en esta ley corresponden a aquellos que tienen los propietarios para ingresar las solicitudes de regularización ante las respectivas direcciones de obras municipales, sin perjuicio de que la tramitación culmine en una fecha posterior.".

- iii) Otro de los cambios introducidos por esta ley, dice relación con el **nuevo criterio para el cálculo de superficie de la edificación**. En ese sentido, en materia de cálculo de superficies, en el numeral 4 del artículo 1º, se reemplaza la expresión "cuyos recintos habitables, incluidos baño y cocina", por la expresión "edificada que", quedando dicho numeral 4 en el siguiente tenor:

*"Tener una superficie **edificada que**, no exceda de 90 metros cuadrados, excepto en casos de viviendas que sean beneficiadas por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, caso en el que podrá superar dicha superficie."* (El destacado es propio)

Lo anterior, implica que a partir del 01 de marzo de 2025 –fecha de publicación de la Ley N° 21.725–, el cálculo de la superficie de las edificaciones que se deseen regularizar debe considerar la totalidad de la superficie edificada de la edificación conforme a lo dispuesto tanto en la definición contenida en el artículo 1.1.2.³ como la forma de cálculo contenida en el artículo 5.1.11. de la OGUC, y a las instrucciones que para tales efectos dictara esta División en la circular Ord. N° 300 de fecha 14.08.2002, **DDU 110**. En otras palabras, **no podrán regularizarse las viviendas que superen, como superficie edificada, los 90 m² y los 140 m²**, en los casos de la modalidad 1 y 2, respectivamente, según se especifica en el punto 4 de esta Circular. No obstante, esta condición no debe hacerse extensiva a las solicitudes ingresadas antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.725, y que se encontraban en proceso de regularización pues, en efecto, la superficie edificada para aquellos proyectos de viviendas corresponderá a la de sus recintos habitables, incluidos baño y cocina como lo prescribía la Ley N° 20.898 previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.725.

En su artículo 2º:

- iv) En su inciso primero, a continuación del literal d), agrega los siguientes literales e) y f), nuevos:

"e) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

f) Copia del Certificado de Subsidio en el caso de solicitudes de regularización financiadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 15 de esta ley."

Lo anterior, implica que a los antecedentes detallados en el inciso primero del artículo 2º de la Ley N° 20.898, las solicitudes ingresadas a partir del 01 de marzo de 2025 –fecha de publicación de la Ley N° 21.725–, deben incluir los documentos señalados precedentemente, siendo el Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario de carácter obligatorio, mientras que la Copia del Certificado de Subsidio será requisito solo en el caso de solicitudes de regularización financiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme a lo previsto en el artículo 15 de dicha ley.

En su artículo 3º:

- v) En términos similares a lo señalado precedentemente, en materia de cálculo de superficies, en el inciso primero del artículo 3º se sustituyó la frase "cuyos recintos habitables, incluidos baño y cocina," por la expresión "edificada que", en consecuencia, para tales fines ha de estarse a lo señalado en el punto iii) precedente de la presente circular.

En su artículo 4º:

- vi) En lo que respecta a las edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social a que se refiere el Título II de la Ley N° 20.898, el inciso único

³ "Superficie edificada": superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

de su artículo 4º reemplaza la frase “plazo de tres años contado desde la publicación” por la frase “plazo señalado en el artículo 1º”, en consecuencia, a partir de lo señalado en el punto i) de la presente Circular se desprende que tanto las Microempresas Inofensivas como los Equipamientos Sociales podrán ingresar las solicitudes de regularización para acogerse a las disposiciones de esta ley, hasta el día **31 de diciembre de 2027, inclusive**.

En su artículo 6º:

vii) Siempre en el marco del Título II de la ley, alusivo a las edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas y Equipamientos Sociales, la Ley N° 21.725 introdujo al listado de documentos señalados en las letras a) a la d) del inciso único del artículo 6º, un nuevo literal e) que señala:

“e) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

En consecuencia, a los antecedentes detallados en dicho artículo, las solicitudes ingresadas a partir del 01 de marzo de 2025 –fecha de publicación de la Ley N° 21.725–, deben incluir el Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

En su artículo 14:

viii) Se sustituye en su inciso único la expresión “Ley N° 19.537” por la expresión “Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria”, actualizando así la referencia a la ley vigente, que consagra dicho régimen.

En su artículo 15:

ix) En la misma línea de lo señalado en el numeral precedente, en el caso del artículo 15 se reemplaza en su inciso segundo la expresión “Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria” por la expresión “Ley N° 21.442” con el propósito de actualizar la referencia a la ley vigente, que consagra dicho régimen.

Se incorpora un nuevo artículo 17:

x) Finalmente, la Ley N° 21.725 vino a incorporar a la Ley N° 20.898 un nuevo y último artículo 17 cuyo efecto ya se ha incluido en el punto i) precedente de la presente circular.

3. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY N° 20.898 MODIFICADA POR LA LEY N° 21.725

3.1. Construcciones existentes al 04.02.2016, fecha de publicación de la ley 20.898

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.

3.2. Regularización sin permiso de edificación o con permiso sin recepción definitiva

Podrá solicitarse la regularización, mediante los procedimientos simplificados que establecen los Títulos I y II de la Ley N° 20.898, las edificaciones existentes al 04.02.16, destinadas a 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.

Sin perjuicio de lo anterior, 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.

3.3. Inaplicabilidad a construcciones autorizadas provisorias

Las construcciones autorizadas conforme a las facultades establecidas en el **artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**, constituyen obras provisorias que por sus características no les resulta aplicable las disposiciones de la Ley N° 20.898, pues implicaría otorgarles un carácter definitivo. Dichas edificaciones se autorizan en calidad de provisorias, carácter que se mantiene inalterable hasta que se proceda a su retiro o se cumpla la orden de desalojo y demolición por haber transcurrido el plazo respectivo⁴.

3.4. No aplicable a hogares de acogida ni a locales de hospedaje

Dentro de las edificaciones que no pueden regularizarse por la Ley N° 20.898 se encuentran los **hogares de acogida** y los locales destinados al **hospedaje**. Lo anterior, por cuanto dichos destinos –aun cuando pertenecen al uso de suelo “residencial” según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)– no han sido contemplados en la Ley N° 20.898. En ese aspecto, el Título I solo se refiere a la regularización del destino **vivienda**, mientras que el Título II, que permite regularizar microempresas inofensivas y equipamientos sociales, no contempla entre sus supuestos, otros 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 5.1 de la presente Circular).

3.5. No estar emplazadas en Áreas de riesgo o protección

La Ley N° 20.898 establece entre los requisitos –para sus Títulos I, II y III– que las edificaciones existentes no estén emplazadas en **áreas de riesgo o protección**. Para tal efecto, se entiende que dichos conceptos deberán aplicarse conforme se indica a continuación:

- Como **áreas de riesgo**, se entenderán todas aquellas áreas restringidas al desarrollo urbano, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la 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 peligrosa (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” protegidas por el ordenamiento jurídico vigente y las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”. Estas últimas referidas a las áreas e inmuebles de conservación histórica definidos por el Plan Regulador Comunal, así como las Zonas Típicas o inmuebles con declaratoria de Monumento Nacional estén o no reconocidos actualmente en los Instrumentos de Planificación Territorial.

3.6. Terrenos con declaratoria de utilidad pública

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 parte del predio donde se emplaza la edificación existente (vivienda, microempresa inofensiva o equipamiento social) y no al predio en

⁴ Para cuya aplicación esta División impartió instrucciones mediante la Circular Ord. N° 461 de fecha 10.09.2024, **DDU 506**.

su totalidad. 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.

Se entenderá que las reclamaciones escritas dejarán de estar pendientes cuando se ha cumplido la sentencia o cuando la sentencia dictada por el tribunal, se encuentre firme y ejecutoriada por parte del interesado. Siendo de responsabilidad del interesado acreditar por los medios legales que correspondan que ha acatado dicha sentencia.

3.7. Certificado de Avalúo

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. De este modo, para la nueva prórroga de plazo que otorgó la Ley N° 21.725 para la aplicación de las disposiciones del Título I, corresponderá presentar el Certificado de Avalúo Fiscal Simple correspondiente a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, es decir, al 04.02.2016 (primer semestre del año 2016).

En el caso de viviendas hasta 140m² y tasación hasta 2.000 UF, adicionalmente se deberá adjuntar un Certificado de Avalúo Fiscal **Detallado**, por las razones que se indican en el punto siguiente, referido a la Ley de Aportes.

3.8. Ley de Aportes al Espacio Público

3.8.1. Aportes al Espacio Público

En el mismo orden de consideraciones, con motivo de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.958 (D.O. 15.10.2016), que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, y tal como se indica en el numeral 2.4.6. de la Circular Ord. N° 444 de fecha 13.11.2020, **DDU 447**, quedan excluidos de la obligación de ceder o aportar -aun cuando en la práctica conlleven crecimiento urbano por densificación-, los proyectos cuyas leyes especiales o normas específicas los eximan de cumplir la norma urbanística de "cesiones" contemplada en el inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC.

De este modo, y considerando que la Ley N° 20.898 corresponde precisamente a una ley especial, en materia de cesiones ha de estarse a lo previsto en dicha ley, la cual dispone que las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 1° y 2° (**viviendas hasta 90m² y tasación hasta 1.000 UF**) quedan exentas de dar cumplimiento a la norma urbanística de cesión, mientras que las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 3° de la misma ley (**viviendas hasta 140m² y tasación hasta 2.000 UF**), no quedan excluidas de cumplir, entre otras, con la norma urbanística de cesiones, por lo tanto, **este último tramo de viviendas sí debe cumplir con las respectivas cesiones o aportes**, según corresponda, debiendo en dicho caso, junto con los respectivos cálculos de aportes, presentar, adicionalmente, un **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** al momento de ingresar la solicitud de regularización, conforme a lo previsto en la Ley N° 20.958 y a las instrucciones impartidas en la precitada Circular **DDU 447**.

Dado que la Ley N° 20.898 tampoco exige a las microempresas inofensivas y equipamientos sociales el cumplimiento de la norma urbanística de "cesión" (según se desprende de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 5° de dicha ley), tampoco le son exigibles los aportes al espacio público que determina la Ley N°20.958.

3.8.2. Mitigaciones Directas

En atención al carácter excepcional que tiene la Ley N° 20.898, en la que se establecen los requisitos especiales para la obtención de permiso y recepción simultánea, y dentro de los cuales no se contemplan exigencias para efectuar mitigaciones por impacto vial o impacto en la movilidad local, las regularizaciones que se acojan a la Ley N° 20.898, quedan eximidas de dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el Capítulo II, del Título V de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referidas a "Mitigaciones

Directas”, y por lo mismo, eximidas también, de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM) y de acreditar ante la DOM el ingreso a dicho sistema.

3.9. Reclamaciones pendientes

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 no contar con permiso de edificación requerido en la LGUC. Solo se estará a lo indicado 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.

3.10. Veracidad de informes y acreditación de titularidad del dominio

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 éstas se ajustan a normativa correspondiente.

En relación a lo anterior, y de acuerdo a lo señalado en el artículo 13° 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.

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, entendiéndose que es el propietario del inmueble quien suscribe la solicitud de regularización.

3.11. Aplicabilidad en casos con postergación de permisos

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 que 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.

3.12. Procedimiento para emitir y subsanar observaciones

La Ley N° 20.898 no estableció un procedimiento ni plazos asociados para **emitir y subsanar 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.

3.13. Posibilidad de efectuar intervenciones o modificaciones a la edificación para subsanar observaciones que fundaron el rechazo, previo al reingreso

Si las intervenciones o modificaciones realizadas a causa del rechazo de la solicitud original del DOM, requieren o hubiesen requerido del permiso previo del DOM, de acuerdo al artículo 116° de la LGUC, por tratarse de construcciones, reconstrucciones, reparaciones, alteraciones o demoliciones, no podrán acogerse al procedimiento abreviado regulado por la Ley N° 20.898, porque incumplen el requisito establecido en el numeral 1) del artículo 1° de la mencionada ley, en lo

referido a que no fueron construidas antes del 04.02.2016. Esto independiente, de cuántas veces se haya ingresado la solicitud de regularización.

3.14. Reclamaciones por pronunciamientos de la DOM

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.

3.15. Facultad de la DOM para inspeccionar edificaciones

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 los DOM en cualquier momento frente a dudas o sospechas de algún tipo de incumplimiento. Lo anterior, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 142° de la LGUC.

3.16. Exenciones de pago y rebajas de derechos municipales

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, son las establecidas por esta misma ley, no siendo aplicables 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.

Ahora bien, en el caso que el propietario del inmueble a regularizar mediante el proceso simplificado establecido en la citada Ley N° 20.898, sea alguna de las organizaciones indicadas en el inciso primero del artículo 29 de la Ley N° 19.418, corresponderá aplicar la exención de pago de derechos municipales. (Aplica criterio contenido en Dictamen N°1625 de 2019 de Contraloría General de la República).

3.17. Sobre la posibilidad de acogerse a más de un Título de la Ley

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 se refieran a distintas situaciones en un mismo predio, podrán tramitarse paralelamente utilizando el formulario respectivo, o bien en forma sucesiva.

3.18. Requisitos son solo los que establece la Ley

Las exigencias 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.

3.19. Áreas rurales

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).

3.20. Profesional competente

Se entenderá por "Profesional Competente", cualquiera de los señalados en el artículo 17° de la LGUC, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional vigente.

3.21. Efectos del Certificado de Regularización.

El "Certificado de Regularización" extendido por la DOM otorga simultáneamente el "Permiso de Edificación" y la "Recepción Definitiva" de las edificaciones acogidas a la Ley N° 20.898.

4. TÍTULO I: REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS

Conforme a lo señalado en los artículos 1° y 3° de la Ley N° 20.898, se distinguen en el Título I dos procedimientos diferenciados para la regularización de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, ya sea total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, los que para efectos didácticos se denominarán de la siguiente manera:

- **Modalidad 1:** Viviendas cuya superficie edificada no exceda de 90m², y cuenten con un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento, con excepción de aquellos casos de viviendas que sean beneficiadas por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda, casos en los que se podrá superar dicha superficie.
- **Modalidad 2:** Viviendas cuya superficie edificada no exceda de 140m², y cuenten 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 el punto 4.2. de la presente circular, según sea el caso. Cabe señalar que la superficie de la vivienda (incluidas las ampliaciones) no podrá superar las superficies establecidas por la Ley N° 20.898. Para estos casos, corresponderá cancelar únicamente los derechos municipales asociados a la regularización de ampliaciones.

En el caso en que una vivienda modalidad 1, cuya superficie edificada no exceda los 90 m², pero su avalúo fiscal sobrepase las 1.000 unidades de fomento, podrá tramitar su regularización conforme a los requisitos establecidos para la modalidad 2 (artículo 3° de la Ley N° 20.898).

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 I de la Ley N° 20.898, existiendo la posibilidad de regularizar dicha construcción a través del Título II de la citada ley.

Respecto de la aplicación de la Ley N° 20.898 en situaciones donde en un mismo predio existe más de una vivienda a regularizar, la que individualmente cumple con los requisitos establecidos por dicha norma, es necesario precisar que en apego a las facultades que la mencionada Ley N° 20.898 le otorgó a esta División de Desarrollo Urbano para impartir las instrucciones para la aplicación de la misma, se aclara que para la aplicación del Título I de dicha ley, el Bien Raíz debe tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 UF o 2.000 UF según se trata de viviendas modalidad 1 (artículo 1° de la Ley N° 20.898) o modalidad 2 (artículo 3° de la Ley N° 20.898), respectivamente.

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 aquellas en el predio, en tanto se cumpla con el resto de las condiciones allí establecidas, entre ellas la exigencia tope del avalúo fiscal del predio, sobre el cual la norma sí establece distinción.

4.1. **Ámbito de aplicación:**

Se permite la regularización de viviendas modalidad 1 y modalidad 2, 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.

4.2. Requisitos para acogerse a los beneficios del Título I:

4.2.1. Requisitos para el caso de viviendas modalidad 1:

(artículo 1° de la Ley N° 20.898)

Para las viviendas cuya superficie edificada no exceda de **90m²** de superficie 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, (punto 3.5 de la presente circular), 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. No será exigible el cumplimiento de otras normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT).
- c) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el Certificado de Avalúo Fiscal Simple, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), vigente a la fecha de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, al 04.02.2016 (primer semestre del año 2016).
- d) Tener una superficie edificada que no exceda de 90 m².
- 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 requeridas en el numeral 6) del artículo 1° de la Ley N° 20.898 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	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 o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los 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 ² . La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.
Materia	Normas de seguridad contra incendio
Resistencia al Fuego	Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90m ² , 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> <p>a) 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.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) 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.</p> <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 construcción no sometidos a cálculo de estabilidad, exigidas en el Capítulo 6 del Título 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que les sean aplicables.</p>

*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 OGUC.

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

Las exenciones y rebajas de derechos municipales contempladas en el inciso tercero del artículo 2° de la Ley N° 20.898, solo serán aplicables a esta modalidad (viviendas cuya superficie edificada no exceda los 90m²).

La exención del pago de derechos, solo regirá en aquellos casos en que el propietario (no otro residente) tenga 65 años de edad o más, o cuando uno de los residentes de la vivienda (sea o no el propietario) se encuentre inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad.

Lo anterior sin perjuicio de las exenciones mencionadas en el punto 3.16. de esta circular.

4.2.2. Requisitos para el caso de viviendas modalidad 2: (artículo 3° de la Ley N° 20.898)

Para las viviendas cuya superficie edificada no exceda de **140 m²** de superficie, se deberá cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Haber sido construidas antes de la publicación de la Ley N° 20.898, es decir, previo al 04.02.16.

- b) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, (punto 3.5 de la presente circular) 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 de hasta 2.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el Certificado de Avalúo Fiscal Simple otorgado por el Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898, es decir, al 04.02.2016 (primer semestre del año 2016).
- 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) De conformidad al inciso segundo del artículo 3° de la Ley N° 20.898, deberán 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, según el mismo artículo 3° de la Ley N° 20.898, estas viviendas solo quedan exceptuadas de cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- i. Antejardines
- 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.

De lo anterior se desprende que estas viviendas de la Modalidad 2 -dado que solo quedan eximidas de cumplir solo las normas urbanísticas expresamente mencionadas en este literal-, están obligadas a cumplir la norma urbanística de **"cesiones"** contenida en el artículo 70 de la LGUC, razón por la cual **deberán efectuar los aportes o cesiones de terreno**, según corresponda, derivados de la Ley N° 20.958. En este caso, los aportes deberán efectuarse antes del otorgamiento del Certificado de Regularización respectivo.

- f) Las viviendas no deben haberse construido en predios resultantes de 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, deberá rechazar la solicitud de regularización, dejando constancia de tales antecedentes para fundamentar su decisión.

En esta modalidad, la Ley N°20.898 **no contempla exenciones ni rebajas de derechos municipales**, por lo tanto, deberá estarse a lo dispuesto en el inciso final del artículo 3° de la Ley N° 20.898, que dispone que las regularizaciones que se efectúen de conformidad a dicho artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la LGUC.

Lo anterior, sin perjuicio de las exenciones mencionadas en el segundo párrafo del punto 3.16. de la presente circular.

4.3. Plazo:

El plazo para acogerse a la normativa del Título I de la Ley N° 20.898, (modalidades 1 y 2) conforme a la modificación introducida por la Ley N° 21.725 es hasta el día 31 de diciembre de 2027, inclusive.

4.4. Antecedentes que se deben presentar ante la DOM:

4.4.1. Antecedentes para el caso de viviendas modalidad 1: (artículo 1° de la Ley N° 20.898)

En el caso de las viviendas modalidad 1, cuya superficie no exceda de **90m²**, la solicitud de regularización en Formulario Único (FORMULARIO 12.1) 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, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el literal f) del punto 4.2.1 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 organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Este informe (sobre el cual esta División de Desarrollo Urbano no emitirá 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) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario el que podrá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.12.15, **DDU 301**.
- f) Copia del Certificado de subsidio en el caso de solicitudes de regularización financiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de acuerdo a lo previsto en el artículo 15 de la Ley N° 20.898.
- g) Fotocopia de la patente vigente del arquitecto o profesional competente.
- h) Certificado de avalúo fiscal simple, otorgado por el SII, vigente a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898 (primer semestre del año 2016), el que podrá ser obtenido a través de la página web www.sii.cl.
- i) 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 de alguno de 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.

- j) Acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 21.442, cuando se trate de viviendas acogidas a régimen de copropiedad inmobiliaria.
- k) 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 4.2.1. de esta Circular, en "Normas de estabilidad".

4.4.2. Antecedentes para el caso de viviendas modalidad 2:

(artículo 3° de la Ley N° 20.898)

En el caso de las viviendas modalidad 2, cuya superficie edificada no exceda de **140m²**, la solicitud de regularización en Formulario Único (FORMULARIO 12.4) 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. Para las viviendas emplazadas en áreas rurales, será procedente declarar que éstas no se hubiesen construido en predios resultantes de 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: 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, estabilidad e instalaciones interiores según se indica en el literal e) del punto 4.2.2. 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 organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Este informe (sobre el cual esta División de Desarrollo Urbano no emitirá 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 simple, otorgado por el SII, a la fecha de publicación de la Ley N° 20.898 (primer semestre del año 2016), el que podrá ser obtenido a través de la página web www.sii.cl.
- g) Certificado de Avalúo Fiscal detallado, otorgado por el SII, a la fecha de la solicitud del trámite de regularización, para verificar el cálculo de aportes al espacio público conforme a lo previsto en la Ley N° 20.958.
- h) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, según lo establecido en el artículo 5.1.7. de la OGUC.
- i) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario el que podrá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.12.15, **DDU 301**.

- j) Acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 21.442, cuando se trate de viviendas acogidas a régimen de copropiedad inmobiliaria.

4.5. Tramitación de la solicitud por parte de las DOM:

La DOM no ingresará aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, o que se presenten fuera del plazo respectivo.

Ingresada a trámite la solicitud de cualquiera de los 2 tipos de viviendas (modalidad 1 o modalidad 2), la DOM revisará 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 aludidos en el artículo 2°. Para el caso de la modalidad 2, se deberán revisar, además, las normas urbanísticas y requisitos a que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 20.898. Dicha Dirección podrá, dentro del plazo de **noventa días hábiles** siguientes a la presentación de la solicitud:

- Otorgar el certificado de regularización en caso de que cumpla con los requisitos y la normativa, o
- Rechazar la solicitud en caso de incumplimiento con la normativa, a través de un acto administrativo para tal fin.

En caso de un nuevo ingreso de solicitud se aplicará el mismo procedimiento y plazos antes señalados.

4.6. 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 modalidad 1	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 modalidad 1 cuyo propietario tiene 65 años o más, o bien uno de sus residentes se encuentra inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad	Hasta 1.000 UF	Exenta de pago
Regularización de vivienda de modalidad 2	Hasta 2.000 UF	1,5% del presupuesto* de la obra*

*El 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 vigente a la fecha del ingreso de la solicitud.

5. 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.

5.1. **Ámbito de aplicación:**

Permite la regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social, de hasta 250m² y 400m² 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° 19.925 "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 o restaurantes de turismo
10. Bodegas elaboradoras o distribuidoras de vinos, licores o cerveza
11. Casas importadoras de vinos o licores
12. Agencias de viñas o 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

Para efectos de una correcta interpretación y en armonía con la normativa de urbanismo y construcciones vigente, 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 microempresa contenidas en otros cuerpos normativos, distintos a los contemplados en la Ley N° 20.898 y a los que se hace referencia en la OGUC, ni considerar otros destinos asociados a actividades económicas, tales como, hogares de acogida, cabañas, o locales destinados al hospedaje, centros de eventos, etc.

Por su parte, conforme a la Ley N° 20.898 se entenderá por como **inofensiva** aquella microempresa 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.

Para efectos de certificar que la microempresa es **inofensiva**, se deberá recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, conforme al artículo 7° de la Ley N° 20.898, la que ponderará, 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.

5.2. 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, (punto 3.5 de esta circular) 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 edificada de hasta 250m², para el caso de las microempresas inofensivas, o de hasta 400 m², para los equipamientos sociales.

Respecto del cumplimiento del requisito de superficie establecido en el numeral 3) del artículo 5° de la Ley N° 20.898, 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 u otros en el predio. Por lo tanto, la superficie total edificada de las construcciones del inmueble no podrá superar las cifras de 250 m² o 400 m², según corresponda.

- 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 2,0 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	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 o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los 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 ² . La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse 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 ² y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400m ² , 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 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 OGUC.

No será exigible que las edificaciones que se regularicen, conforme al Título II se emplacen en terrenos donde se admita el uso o destino a regularizar. Estas edificaciones deben cumplir únicamente con los requisitos establecidos en el artículo 5° de la Ley N° 20.898.

Las edificaciones que se regularicen, conforme al Título II emplazadas en el área rural, no requerirán dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55° de la LGUC.

5.3. Plazo:

El plazo para acogerse a la normativa del Título II de la Ley N° 20.898, conforme a lo dispuesto en el número 4 del artículo único de la Ley 21.725 es el mismo al que refiere el artículo 1° de la Ley 20.898, modificado por esa misma ley, es decir, hasta el día 31 de diciembre de 2027, inclusive.

5.4. Antecedentes que deben acompañar a la solicitud ante la DOM:

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

- a) Declaración simple del propietario incluida en el Formulario Único (FORMULARIO 12.6), 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 plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta, que grafique 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 5.2 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 debe 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 organismos 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 esta División de Desarrollo Urbano no emitirá 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) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario el que podrá realizarse conforme a lo señalado en la Circular Ord. N° 593 de fecha 21.12.15, **DDU 301**.
- f) Fotocopia de la patente vigente del profesional competente.
- g) Tratándose de microempresas, debe 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.
- h) Acuerdo respectivo de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 21.442, en los casos de edificaciones que se encuentren acogidas a régimen de copropiedad inmobiliaria.
- i) 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 5.2. de esta Circular, en "Normas de estabilidad".

5.5. Tramitación de la solicitud por parte de las DOM:

La DOM no ingresará aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, o que se presenten fuera del plazo respectivo.

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 podrá, dentro del plazo de **ciento ochenta días hábiles** siguientes a la presentación de la solicitud:

- Otorgar el certificado de regularización en caso de que cumpla con los requisitos y la normativa, o
- 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.

5.6. Derechos municipales:

En este título, la Ley N° 20.898 no contempló exenciones ni rebajas de derechos municipales, debiendo estarse a lo dispuesto en el inciso final del artículo 8° de la indicada ley.

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 ²	1,5% del presupuesto* de la obra
Regularización de edificaciones destinadas a equipamientos sociales	Hasta 400m ²	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 vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

Podrá aplicarse exención de pago de derechos municipales, para los casos que se indican en el punto 3.16. de la presente Circular.

6. 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.
- Que no se dé cumplimiento a lo indicado en los puntos 4.2., 4.4., 5.2. y 5.4. de la presente circular.
- Que las edificaciones superen las superficies edificadas establecidas en los Títulos I y II de la Ley N° 20.898.
- 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.

7. REEMPLAZO DE FORMULARIOS

Se adjuntan a esta Circular los formularios que remplazan y/o complementan los existentes en el Grupo 12, que se habían distribuido junto con la Circular Ord. N°0270, del 19 de junio de 2022, **DDU 467**, para tramitar expedientes que se acojan a las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.898. El detalle de los formularios es el siguiente:

- FORMULARIO 12.1** (Solicitud de Regularización de vivienda cuya superficie edificada no exceda de 90 m², con Avalúo Fiscal no superior a 1.000 UF, acogida al artículo 1° del Título I de la Ley N° 20.898).
- FORMULARIO 12.2** (Certificado de Regularización de vivienda cuya superficie edificada no exceda de 90 m², con Avalúo Fiscal no superior a 1.000 UF, acogida al artículo 1° del Título I de la Ley N° 20.898 **(Con pago de derechos municipales)**).⁵

⁵ Los Formularios 12.2 – 12.3 – 12.5 y 12.7 se considerarán para todos los efectos como los Certificados de Regularización vigentes a utilizar tanto para los proyectos que se encuentren en trámite de regularización previo a la entrada en vigencia de la Ley N° 21.725 como para aquellos que se sometán a tramitación en forma posterior a la entrada en vigencia de dicha ley.

- **FORMULARIO 12.3** (Certificado de Regularización de vivienda cuya superficie edificada no exceda de 90 m², de hasta 1.000 UF, acogida al Título I de la Ley N° 20.898 (**Exento de pago de derechos municipales**)).⁵
- **FORMULARIO 12.4** (Solicitud de Regularización de vivienda cuya superficie edificada no exceda de 140 m², con Avalúo Fiscal no superior a 2.000 UF, acogida al artículo 3° del Título I de la Ley N° 20.898).
- **FORMULARIO 12.5** (Certificado de Regularización de vivienda cuya superficie edificada no exceda de 140 m², con Avalúo Fiscal no superior a 2.000 UF, acogida al artículo 3° del Título I de la Ley N° 20.898).⁵
- **FORMULARIO 12.6** (Solicitud de Regularización de edificación destinada a microempresa inofensiva o equipamiento social, acogida al Título II de la Ley N° 20.898).
- **FORMULARIO 12.7** (Certificado de Regularización de edificación destinada a microempresa inofensiva o equipamiento social, acogida al Título II de la Ley N° 20.898).⁵

8. DEJA SIN EFECTO CIRCULAR QUE INDICA

Finalmente, atendido el hecho que todas materias inherentes a la aplicación de la Ley N° 20.898 han sido abordadas en la presente circular, salvo las tratadas en el Título III de dicha Ley por cuanto no se les ha dado un nuevo plazo de vigencia para ingresar solicitudes, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 270 de fecha 17.06.2022, **DDU 467**.

Saluda atentamente a Ud.



JAV / JCB / JPB / NIAM
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales de todas las regiones.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.
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. 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. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
18. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Instituto de la Construcción.
21. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
22. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).
26. Cámara Chilena de la Construcción.
27. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
28. Biblioteca MINVU
29. Mapoteca D.D.U.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN
(Permiso y Recepción definitiva simultánea)
VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA

NO EXCEDA DE **90 m²**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **1.000 UF**
ACOGIDA AL **ARTÍCULO 1°** DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898
(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

.....

NÚMERO SOLICITUD
FECHA DE INGRESO

* A LLENAR POR LA LA DOM

1 DATOS DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NÚMERO	ROL SII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	PLANO DE LOTEO N°

2 DECLARACIÓN JURADA

CÉDULA DE IDENTIDAD N°

NOMBRE

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN CALLE/AVENIDA/CAMINO N°

ROL DE AVALÚO N° DE LA COMUNA DE

INSCRITO A FOJAS N° DEL AÑO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE EN EL CUAL SE EMPLAZA LA VIVIENDA EXISTENTE A REGULARIZAR, QUE SE ACOGE AL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898.

ASIMISMO DECLARA NO TENER A LA FECHA DE HOY RECLAMACIONES ESCRITAS PENDIENTES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS INGRESADAS ANTE LA DOM O EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL RESPECTIVO.

3 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELÉFONO	CELULAR	
PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL			
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA ANTE EL NOTARIO SR (A)		
O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar) : OTORGADO MEDIANTE DE FECHA			

(*) Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.659 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

EL PROPIETARIO O ALGUNO DE LOS RESIDENTES PRESENTA ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CONDICIONES:	<input type="checkbox"/>	El propietario tiene 65 años o más
	<input type="checkbox"/>	Uno de los residentes se encuentra inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad

NOTA: Cualquiera de estas dos condiciones debe acreditarse.

4 DATOS ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE QUE SUSCRIBE SOLICITUD Y RECEPCIÓN DEFINITIVA (VER NOTA)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.	FIRMA
NOMBRE PROFESIONAL		R.U.T.	
PROFESIÓN		PATENTE N°	
DIRECCIÓN/ CALLE/ PASAJE	N°	COMUNA	

NOTA: según letra c) artículo 2° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

5 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN A REGULARIZAR

5.1 LOCALIZACIÓN

LA VIVIENDA A REGULARIZAR SE LOCALIZA AL INTERIOR DE UNA COPROPIEDAD INMOBILIARIA	
<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

5.2 PERMISO ANTERIOR/ RECEPCIÓN ANTERIOR

PERMISO ANTERIOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
RECEPCIÓN ANTERIOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PERMISO ANTERIOR N° / AÑO	/	
RECEPCIÓN ANTERIOR N° / AÑO	/	

Nota: En caso que la edificación a regularizar tenga más permisos, adjuntar esta misma hoja indicando los permisos faltantes

5.3 SUPERFICIES (m²)

SUPERFICIE EDIFICADA	TOTAL EDIFICADO (*)	CON PERMISO Y RECEPCIÓN	A REGULARIZAR (**)
1er. Piso			
2° Piso			
3° y pisos superiores			
TOTAL			

Corresponde a vivienda que sea beneficiada por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación(***)

SÍ	<input type="checkbox"/>
NO	<input type="checkbox"/>

(*) Incluir superficies con permiso y superficies sin permiso a regularizar.

(**) La superficie edificada total a regularizar no puede superar los 90 m²; la misma será descontada de las superficies con permiso. Sobre esta superficie se calculan los Derechos Municipales

(***) La superficie edificada total a regularizar podrá superar los 90 m² si cumple con el requisito de ser beneficiada por subsidios del MINVU; la misma será descontada de las superficies con permiso. Sobre esta superficie se calculan los Derechos Municipales.

SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)	
--	--

5.4 AVALÚO FISCAL DEL PREDIO SEGÚN S.I.I. (*)

TRAMO	AVALÚO (\$)	AVALÚO (UF)
Hasta 400 UF		
Más de 400 y hasta 1.000 UF		

5.5 TIPO DE AGRUPAMIENTO

TIPO DE AGRUPAMIENTO				NORMA COMPLEMENTARIA
AISLADO		PAREADO		ADOSAMIENTO

(*) No se puede acoger al Art. 1° de la Ley 20.898 si el avalúo supera las 1.000 UF.

5.6 NORMAS HABITABILIDAD Y DE ESTABILIDAD

NORMAS DE HABITABILIDAD	PERMITIDO		EXISTENTE		NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	PERMITIDO		EXISTENTE	
ALTURA MÍNIMA PISO CIELO EXISTENTE	2.00	(*)			RESISTENCIA AL FUEGO EDIFICACIÓN	F-15			
TERMINACIÓN INTERIOR	OBRA GRUESA HABITABLE				RESISTENCIA AL FUEGO ADOSAMIENTO	F-60			
VENTILACIÓN	Según Ley 20.898								

(*) LA ALTURA EXIGIDA EN LA OGUC PUEDE SER REBAJADA HASTA 2,0 m

NORMAS DE ESTABILIDAD (*)	DISTANCIA ENTRE APOYOS	CUMPLE			
VIVIENDAS DE MADERA DE MÁXIMO DOS PISOS, CON ENTRAMADO DE PISOS DE MADERA	3,00	<input type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	NO
VIVIENDAS DE MÁXIMO UN PISO, DE ALBAÑILERÍA ARMADA O REFORZADA, U HORMIGÓN ARMADO	3,00	<input type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	NO
VIVIENDAS DE MÁXIMO DOS PISOS, CON PRIMER PISO ALBAÑILERÍA ARMADA O REFORZADA, U HORMIGÓN ARMADO, CON ENTRAMADO DE PISO DE MADERA, Y SEGUNDO PISO CON ESTRUCTURA LIVIANA	3,00	<input type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	NO

(*) EN CASO DE NO CUMPLIR ALGUNAS DE ESTAS CONDICIONES DE EXCEPCIÓN, DEBERÁ ADJUNTARSE PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (Numeral 6 del Artículo 2° de la Ley 20.898)

5.7 CLASIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN(ES) CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE(S)			
CLASIFICACIÓN	m ²	CLASIFICACIÓN	m ²

6 ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOM	Antecedentes administrativos	DOM	Antecedentes técnicos
	Listado de documentos y planos numerados.		Especificaciones técnicas resumidas suscritas por un arquitecto o profesional competente
	Certificado de avalúo fiscal simple, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, a la fecha de publicación de la Ley 20.898. (04.02.2016)		Croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500. Planos escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente, Cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, suscritos todos por un arquitecto o profesional competente.
	Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.		
	Copia del certificado de subsidio, en el caso de solicitudes de regularización financiadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 15 de la ley 20.898 si procede.		
	Fotocopia Patente del profesional que suscribe		
	Fotocopia cedula identidad propietario mayor de 65 años, si procede.		
	Fotocopia de inscripción en el registro Nacional de Discapacidad, si procede		Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el numeral 6 del artículo 1° de la Ley 20.898, y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el numeral 2 del mismo artículo (áreas de riesgo o protección, declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público).
	Acuerdo asamblea copropietarios en conformidad a lo dispuesto en Ley 21.442 si procede.		
	Antecedentes anexos a informe del profesional competente que permitan corroborar que la vivienda existía antes del 04/02/2016, como por ejemplo: planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones de bienes raíces, catastro municipal, etc.		
			Proyecto de cálculo estructural, si procede.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)



COMPROBANTE DE INGRESO

Ley 20.898 Título I

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN (PERMISO Y RECEPCIÓN DEFINITIVA)

VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADADA

NO EXCEDA DE **90 m²**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **1.000 UF**

ACOGIDA AL **ARTÍCULO 1°** DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898

(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

NÚMERO SOLICITUD
Fecha de Ingreso

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

TIMBRE DOM

NOMBRE Y FIRMA FUNCIONARIO DOM

CALLE o CAMINO	NÚMERO

CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN

(Con Pago de Derechos Municipales)

VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA

NO EXCEDA DE **90 m2**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **1.000 UF**
 ACOGIDA AL **ARTÍCULO 1° DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898**
 (VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

URBANO	RURAL
--------	-------

N° DE CERTIFICADO
Fecha de Aprobación
ROL SII

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 2° de la Ley N° 20.898.
- B) La solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva) de vivienda existente, suscrita por el propietario y el arquitecto o profesional competente, correspondiente al expediente N° de fecha
- C) Los antecedentes exigidos en el título I artículo 2° de la Ley N° 20.898.
- D) El giro de ingreso municipal N° de fecha de pago de derechos municipales, en el que se aplicó, conforme al artículo 2° de la Ley N° 20.898, una rebaja de un %

RESUELVO:

1 Otorgar Certificado de Regularización que entrega simultáneamente el Permiso y la Recepción definitiva de la vivienda existente con una superficie de m² ubicada en
CONDominio / CALLE / AVENIDA / PASAJE
 N° Lote N° manzana
 localidad o loteo sector de conformidad a plano y antecedentes
(URBANO O RURAL)
 timbrados por esta DOM, que forman parte del presente certificado de regularización.

2 Individualización del Interesado:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.

3 Individualización del Arquitecto o Profesional competente (ver nota)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL COMPETENTE	PROFESIÓN	R.U.T.

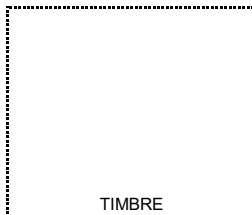
NOTA: según letra c) artículo 2° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

4 Derechos Municipales

(a) PRESUPUESTO (Calculado con Tabla de Costos Unitarios MINVU y superficie de la vivienda) (*)		\$	
(b) SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	%	\$	
(c) REBAJA DE UN 75% SI VIVIENDA ES DE HASTA 400 UF [(b) x (75%)]	(-)	\$	
(d) REBAJA DE UN 50% SI VIVIENDA ES DE MÁS DE 400 UF Y HASTA 1.000 UF [(b) x (50%)]	(-)	\$	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(b) - (c)] o [(b) - (d)] Según corresponda			
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO		FECHA :	

(*) Los derechos considerando toda la superficie edificada de la vivienda o de la ampliación que se regulariza, incluyendo los recintos habitables y los no habitables.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
 NOMBRE Y FIRMA

CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN
(Exento de Pago de Derechos Municipales)

VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA

NO EXCEDAN DE **90 m2**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **1.000 UF**
ACOGIDA AL **ARTÍCULO 1° DEL TÍTULO I** DE LA LEY N° 20.898
(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

	URBANO		RURAL
--	--------	--	-------

N° DE CERTIFICADO
Fecha de Aprobación
ROL SII

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 2° de la Ley N° 20.898.
- B) La solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva) de vivienda existente, suscrita por el propietario y el arquitecto o profesional competente, correspondiente al expediente N° de fecha
- C) Los antecedentes exigidos en el título I artículo 2° de la Ley N° 20.898.
- D) La exención de pago de derechos municipales establecida en el artículo 2° de la Ley 20.898 según los antecedentes acreditados por el propietario y que constan en el expediente del literal B) anterior, que en este caso es aplicable porque:
El propietario tiene 65 años o más

Uno de los residentes se encuentra inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad

RESUELVO:

- 1 Otorgar Certificado de Regularización que entrega simultáneamente el Permiso y la Recepción definitiva de la vivienda existente con una superficie de m² ubicada en
CONDominio / CALLE / AVENIDA / PASAJE
..... N° Lote N° manzana
localidad o loteo sector de conformidad a plano y antecedentes
(URBANO O RURAL)
timbrados por esta DOM, que forman parte del presente certificado de regularización.

2 Individualización del Interesado:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.

3 Individualización del Arquitecto o Profesional competente (ver nota)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL COMPETENTE	PROFESIÓN	R.U.T.

NOTA: según letra c) artículo 2° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)

TIMBRE

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
NOMBRE Y FIRMA

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN
(Permiso y Recepción definitiva simultanea)
VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA

NO EXCEDA DE **140 m²**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **2.000 UF**
ACOGIDA AL **ARTÍCULO 3° DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898**
(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

.....

NÚMERO SOLICITUD
FECHA DE INGRESO

* A LLENAR POR LA LA DOM

1 DATOS DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NÚMERO	ROL SII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	
			PLANO DE LOTEO N°

2 DECLARACIÓN JURADA

CÉDULA DE IDENTIDAD N°

NOMBRE

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN CALLE/AVENIDA/CAMINO N°

ROL DE AVALÚO N° DE LA COMUNA DE

INSCRITO A FOJAS N° DEL AÑO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE EN EL CUAL SE EMPLAZA LA VIVIENDA EXISTENTE A REGULARIZAR, QUE SE ACOGE AL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898.

EN CASO QUE LA VIVIENDA A REGULARIZAR SE LOCALICE EN EL ÁREA RURAL, DECLARA QUE EL PREDIO EN EL QUE SE UBICA, NO TIENE COMO ORIGEN UNA SUBDIVISIÓN APROBADA CONFORME AL D.L. 3.516 (DO 01 /12/ 1980) DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE DIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.

ASIMISMO DECLARA ADEMÁS NO TENER A LA FECHA DE HOY RECLAMACIONES PENDIENTES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS INGRESADAS ANTE LA DOM O EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL RESPECTIVO.

3 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELÉFONO	CELULAR	PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL

PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL : SE ACREDITA MEDIANTE

..... DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA

..... ANTE EL NOTARIO SR (A)

O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar)*:

..... OTORGADO MEDIANTE DE FECHA

(*) Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.659 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

4 DATOS ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE QUE SUSCRIBE SOLICITUD Y RECEPCIÓN DEFINITIVA (VER NOTA)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.	FIRMA
NOMBRE PROFESIONAL		R.U.T.	
PROFESIÓN		PATENTE N°	
DIRECCIÓN/ CALLE/ PASAJE	N°	COMUNA	

NOTA: según letra c) artículo 2° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

5 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN A REGULARIZAR

5.1 LOCALIZACIÓN

LA VIVIENDA A REGULARIZAR SE LOCALIZA AL INTERIOR DE UNA COPROPIEDAD INMOBILIARIA	
SÍ	NO

5.2 PERMISO ANTERIOR/ RECEPCIÓN ANTERIOR

PERMISO ANTERIOR	SÍ	NO
RECEPCIÓN ANTERIOR	SÍ	NO
PERMISO ANTERIOR N° / AÑO	/	
RECEPCIÓN ANTERIOR N° / AÑO	/	

Nota: En caso que la edificación a regularizar tenga más permisos, adjuntar esta misma hoja indicando los permisos faltantes

5.3 SUPERFICIES (m²)

SUPERFICIE EDIFICADA	TOTAL EDIFICADO (*)	CON PERMISO Y RECEPCIÓN	A REGULARIZAR (**)
1er. Piso			
2° Piso			
3° y pisos superiores			
TOTAL			

(*) Incluir superficies con permiso y superficies sin permiso a regularizar.

(**) La superficie edificada total de estos recintos no puede superar los **140 m²** La misma que sera descontada de las superficies con permiso. Sobre esta superficie se calculan los Derechos Municipales.

SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)	
--	--

5.4 CARGA DE OCUPACIÓN Y DENDIDAD DE OCUPACIÓN

CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES A REGULARIZAR (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.		DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	
--	--	---	--

5.5 AVALÚO FISCAL DEL PREDIO SEGÚN S.I.I. (*)

AVALÚO (\$)	AVALÚO (UF)

(*) Avalúo Fiscal simple del predio, vigente a la fecha de publicación de la Ley 20.898, el 04.02.2016. No se puede acoger a la Ley 20.898 si este avalúo supera las 2.000 UF.

5.6 TIPO DE AGRUPAMIENTO

TIPO DE AGRUPAMIENTO			NORMA COMPLEMENTARIA
AISLADO	PAREADO	CONTINUO	ADOSAMIENTO

5.7 NORMAS URBANÍSTICAS

NORMA URBANÍSTICA	PERMITIDO	EXISTENTE	NORMA URBANÍSTICA	PERMITIDO	EXISTENTE
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD (se exime de su cumplimiento siempre que la vivienda no supere los dos pisos, incluyendo mansardas)			DENSIDAD		
			DISTANCIAMIENTO		
COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO O PISOS SUPERIORES (se exime de su cumplimiento, siempre que no supere 0,8)			ALTURA DE CIERROS	Máximo 2,2 m	
			ANTEJARDINES	Eximido de cumplir según Art. 3° Ley 20.898	
ADOSAMIENTOS (Se exime de su cumplimiento, siempre y cuando cumpla con la resistencia al fuego y altura establecidos en el artículo 2.6.2. de la OGUC, en lo correspondiente)			ESTACIONAMIENTOS	Eximido de cumplir según Art. 3° Ley 20.899	
			RASANTE		
USO DE SUELO (solo puede emplazarse donde se admita uso residencial)			SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		
			ALTURA MÁXIMA EN METROS o PISOS		

5.8 CLASIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN(ES) CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE(S)			
CLASIFICACIÓN	m ²	CLASIFICACIÓN	m ²

5.9 FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN	APORTE	OTRO ESPECIFICAR:
--------	--------	-------------------

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

5.10 CÁLCULO PORCENTAJE DE CESIÓN

(sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)

Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO	PORCENTAJE DE CESIÓN
(a) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	(DENSIDAD DE OCUPACIÓN) $\frac{\text{[]}}{2000} \times 11 = \text{[]} \%$
(b) CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: se debe efectuar el cálculo solo de la edificación que se acoge a la ley 20.898 y sus modificaciones, sin discriminar sobre recintos habitables o no.

Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. Sólo podrá descontarse la carga de ocupacion de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la O.G.U.C.

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula :
(Art. 2.2.5. Bis OGUC)

$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC) x 10.000}}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$

CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(c) []	X	[]	=	[]
AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL TERRENO (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)		% DE CESIÓN [(a) o (b)]		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO [(c) x ((a) o (b))]

6 ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOM	Antecedentes administrativos	DOM	Antecedentes técnicos
	Listado de documentos y planos numerados,		Especificaciones técnicas resumidas suscritas por un arquitecto o profesional competente
	Certificado de avalúo fiscal simple , otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, vigente a la fecha de publicación de la Ley 20.898. (04.02.2016)		Croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500 suscrito por un arquitecto o profesional competente .
	Certificado de avalúo fiscal detallado , otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, vigente a la fecha de esta solicitud, para efectos de determinar aportes, según la Ley 20.958.		Planos escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente, y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, suscritos por un arquitecto o profesional competente.
	Formulario único de estadísticas de Edificación (INE)		
	Fotocopia Patente del profesional que suscribe		Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el numeral 6 del artículo 1° de la Ley 20.898, y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el numeral 2 del mismo artículo (áreas de riesgo o protección, declarados de utilidad pública o bienes nacionales de uso público).
	Antecedentes anexos a informe del profesional competente que permitan corroborar que la vivienda existía antes del 04/02/2016, como por ejemplo: planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones de bienes raíces, catastro municipal, etc.		
	Acuerdo asamblea copropietarios en conformidad a lo dispuesto en Ley 21.442, si procede.		Proyecto de cálculo estructural, si procede.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)



COMPROBANTE DE INGRESO

Ley 20.898 Título I

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN (PERMISO Y RECEPCIÓN DEFINITIVA SIMULTÁNEA)

VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA
 NO EXCEDA DE **140 m²**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **2.000 UF**
 ACOGIDA AL **ARTÍCULO 3°** DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898

(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

NÚMERO SOLICITUD

Fecha de Ingreso

TIMBRE DOM

NOMBRE Y FIRMA FUNCIONARIO DOM

CALLE o CAMINO

NÚMERO

--	--

CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN
(Permiso y Recepción definitiva simultánea)

VIVIENDA CUYA SUPERFICIE EDIFICADA
NO EXCEDA DE **140 m²**, CON AVALÚO FISCAL NO SUPERIOR A **2.000 UF**
ACOGIDA AL **ARTÍCULO 3°** DEL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898
(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

URBANO	RURAL
--------	-------

N° DE CERTIFICADO
Fecha de Aprobación
ROL SII

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 2° de la Ley N° 20.898.
- B) La solicitud de Regularización (Permiso y Recepción definitiva) de vivienda existente, suscrita por el propietario y el arquitecto o profesional competente, correspondiente al expediente N° de fecha
- C) Los antecedentes exigidos en el título I artículo 3° de la Ley N° 20.898.
- D) El giro de ingreso municipal N° de fecha de pago de derechos municipales .
- E) Que se da cumplimiento al Art. 70 de la LGUC de la siguiente forma (en el caso de proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, es exigible solo a partir del plazo establecido en el Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958):

Crecimiento Urbano por Densificación	
Cesión de terrenos (*)	
Aporte en Dinero (**). (Canceló el siguiente monto: \$, según GIM N°: , de fecha:)	
Otro (especificar)	

(*) En este caso las cesiones contempladas en el proyecto se perfeccionan al momento de la emisión del presente Certificado, conforme al Art. 2.2.5. Bis de la OGUC, salvo que se trate de condominios con áreas a declaratoria de utilidad pública, en cuyo caso, dichas cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción de las obras de urbanización.

(**) El pago debe realizarse en forma previa a la emisión de este Certificado.

RESUELVO:

- Otorgar Certificado de Regularización que entrega simultáneamente el Permiso y la Recepción definitiva de la vivienda existente con una superficie de m² ubicada en
CONDOMINIO / CALLE / AVENIDA / PASAJE
..... N° Lote N° manzana
localidad o loteo sector de conformidad a plano y antecedentes
(URBANO O RURAL)
timbrados por esta DOM, que forman parte del presente certificado de regularización.

2 Individualización del Interesado:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.

3 Individualización del Arquitecto o Profesional competente (ver nota)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL PROFESIONAL COMPETENTE	PROFESIÓN	R.U.T.

NOTA: según letra c) artículo 2° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

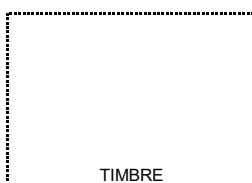
4 Derechos Municipales

(A llenar por la DOM)

(a) PRESUPUESTO (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)	\$	
TOTAL DERECHOS A PAGAR [(a) x (1,5% Art. 130 LGUC)]	\$	
GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	FECHA :	

NOTA: Se pagan los derechos considerando toda la superficie edificada de la vivienda o de la ampliación que se regulariza, incluyendo los recintos habitables y los no habitables.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
NOMBRE Y FIRMA

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN
 (Permiso y Recepción definitiva simultánea)
EDIFICACIÓN DESTINADA A MICROEMPRESA INOFENSIVA O EQUIPAMIENTO SOCIAL
 ACOGIDA AL TÍTULO II DE LA LEY N° 20.898
 (VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

REGULARIZACIÓN EDIFICACIÓN MICROEMPRESA

REGULARIZACIÓN EQUIPAMIENTO SOCIAL

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE :

REGIÓN :

.....

NÚMERO SOLICITUD
FECHA DE INGRESO

* A LLENAR POR LA LA DOM

1 DATOS DE LA PROPIEDAD

CALLE o CAMINO		NÚMERO	ROL SII
MANZANA	LOTE	LOTEO O LOCALIDAD	
			PLANO DE LOTEO N°

2 DECLARACIÓN JURADA

..... NOMBRE CÉDULA DE IDENTIDAD N°

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD SER PROPIETARIO (O REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO) DEL BIEN RAÍZ UBICADO EN CALLE/AVENIDA/CAMINO N°

ROL DE AVALÚO N° DE LA COMUNA DE

INSCRITO A FOJAS N° DEL AÑO DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE EN EL CUAL SE EMPLAZA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE A REGULARIZAR, QUE SE ACOGE AL TÍTULO I DE LA LEY N° 20.898.

ASIMISMO DECLARA NO TENER A LA FECHA DE HOY RECLAMACIONES ESCRITAS PENDIENTES POR INCUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS INGRESADAS ANTE LA DOM O EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL RESPECTIVO.

3 DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		R.U.T.	FIRMA DEL PROPIETARIO
REPRESENTANTE LEGAL		R.U.T.	
DIRECCIÓN / CALLE / PASAJE	N°	COMUNA	
E-MAIL	TELÉFONO	CELULAR	PERSONA NATURAL O REPRESENTANTE LEGAL
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL :	SE ACREDITA MEDIANTE DE FECHA Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA ANTE EL NOTARIO SR (A)		
O BIEN, SE ACREDITA MEDIANTE OTRO INSTRUMENTO (Especificar)*:			
OTORGADO MEDIANTE DE FECHA			

(* Para los efectos de Sociedades constituidas bajo el Régimen Simplificado de la Ley 20.659 de 2013, inscritas en el Registro de Empresas y Sociedades del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, o bien aquellas personerías derivadas de otros actos jurídicos como un mandato especial u otro equivalente.

4 DATOS ARQUITECTO O PROFESIONAL COMPETENTE QUE SUSCRIBE SOLICITUD Y RECEPCIÓN DEFINITIVA (VER NOTA)

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.	FIRMA
NOMBRE PROFESIONAL		R.U.T.	
PROFESIÓN			
DIRECCIÓN/ CALLE/ PASAJE	N°	COMUNA	

NOTA: según letra c) artículo 6° de la Ley N° 20.898 y según artículo 17° de la LGUC.

5 ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN A REGULARIZAR

5.1 LOCALIZACIÓN

LA VIVIENDA A REGULARIZAR SE LOCALIZA AL INTERIOR DE UNA COPROPIEDAD INMOBILIARIA	
SÍ	NO

5.2 PERMISO ANTERIOR/ RECEPCIÓN ANTERIOR

PERMISO ANTERIOR	SÍ	NO
RECEPCIÓN ANTERIOR	SÍ	NO
PERMISO ANTERIOR N° / AÑO	/	
RECEPCIÓN ANTERIOR N° / AÑO	/	

Nota: En caso que la edificación a regularizar tenga más permisos, adjuntar esta misma hoja indicando los permisos faltantes

5.3 SUPERFICIES (m²)

SUPERFICIE EDIFICADA	TOTAL EDIFICADO (*)	CON PERMISO Y RECEPCIÓN	SUPERFICIE A REGULARIZAR (**)
1er. Piso			
2° Piso			
3° y pisos superiores			
TOTAL			

(*) Incluir superficies con permiso y superficies sin permiso a regularizar. Esta es la superficie que no puede superar los 250 m² en caso de Microempresa Inofensiva O de 400 m² en caso de Equipamiento Social.

SUPERFICIE TOTAL TERRENO (m ²)	
--	--

5.4 TIPO DE AGRUPAMIENTO

TIPO DE AGRUPAMIENTO			NORMA COMPLEMENTARIA
AISLADO	PAREADO	CONTINUO	ADOSAMIENTO

5.6 DESTINO

DESTINO DE LA EDIFICACIÓN (*)

(*) Los destinos de la edificación deben ajustarse a los dispuestos en el artículo 7° de la Ley 20.898.

5.5 NORMAS URBANÍSTICAS

SEGÚN ARTÍCULO 5° DE LA LEY N° 20.898, LA EDIFICACIÓN A REGULARIZAR NO PUEDE ESTAR EMPLAZADA EN:	CUMPLE (SÍ / NO)	
	ÁREA DE RIESGO	SÍ NO
	ÁREA DE PROTECCIÓN	SÍ NO
	TERRENOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA	SÍ NO
BIENES NACIONALES DE USO PÚBLICO	SÍ NO	

5.6 NORMAS DE HABITABILIDAD

NORMAS DE HABITABILIDAD	PERMITIDO (1)	EXISTENTE
ALTURA MÍNIMA PISO CIELO EXISTENTE	2,30 m (*)	
MEDIDA MÍNIMA VERTICAL BAJO VIGAS O INSTALACIONES HORIZONTALES	1,80 m	
TERMINACIÓN INTERIOR	OBRA GRUESA HABITABLE	
VENTILACIÓN	SEGÚN LEY 20.898	

(*) La altura podrá rebajarse hasta 2,00 m. La altura en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 m podrá rebajarse hasta un 10%.

5.7 NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	RESISTENCIA AL FUEGO (Mínimo)	EXISTENTE
EN EDIFICACIONES DE UN MÁXIMO DE DOS PISOS: Exigencia para todos sus componentes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio cumpla con las exigencias para muros divisorios entre unidades del art. 4.3.3. de la OGUC	F-30	
EN EDIFICACIONES ADOSADAS AL DESLINDE: Exigencia para el Muro de Adosamiento	F-60	

5.8 NORMAS DE SEGURIDAD

NORMAS DE SEGURIDAD:	CUMPLE	
SEGÚN CAPÍTULO 2 SOBRE CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, DEL TÍTULO 4 DE LA OGUC.	SÍ	NO

5.9 NORMAS DE ESTABILIDAD

NORMAS DE ESTABILIDAD - SOLO EDIFICACIONES DE UN PISO (*)	DISTANCIA ENTRE APOYOS	CUMPLE	
ESTRUCTURA DE MADERA , ALBAÑILERÍA ARMADA O REFORZADA O DE HORMIGÓN ARMADO	3,00	SÍ	NO

(*) En caso de cumplir con estas condiciones de excepción, el profesional competente deberá, adicionalmente, dejar constancia que la obra cumple con las condiciones de estabilidad de la OGUC. En caso de no cumplir dichas condiciones, deberá adjuntarse un Proyecto de cálculo estructural (Numeral 5 del Artículo 5° de la Ley 20.898)

5.10 CLASIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN(ES) CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE(S)			
CLASIFICACIÓN	m ²	CLASIFICACIÓN	m ²

6 ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOM	Antecedentes administrativos	DOM	Antecedentes técnicos
	Listado de documentos y planos numerados,		Especificaciones técnicas resumidas suscritas por un arquitecto o profesional competente
	Certificado de avalúo fiscal otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, a la fecha de publicación de la Ley 20.898		Plano de emplazamiento a escala 1:500 suscrito por un arquitecto o profesional competente .
	Formulario único de estadísticas de Edificación (INE)		Planos escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la edificación existente, y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, suscritos por un arquitecto o profesional competente.
	Fotocopia Patente del profesional que suscribe		
	Certificado de calificación de actividad inofensiva, según artículo 7° de la Ley 20.898 (para toda microempresa)		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 numeral 5 del artículo 5° de la Ley 20.898, y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el numeral 2 del mismo artículo (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
	Acuerdo asamblea copropietarios en conformidad a lo dispuesto en Ley 21.442, si procede.		
	Antecedentes anexos a informe del profesional competente que permitan corroborar que la edificación existía antes del 04/02/2016, como por ejemplo: planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones de bienes raíces, catastro municipal, etc.		Proyecto de cálculo estructural, si la edificación no cumple con las normas de estabilidad señaladas en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 20.898.

NOTA (PARA SITUACIONES ESPECIALES)

Empty box for special situations notes.



COMPROBANTE DE INGRESO

Ley 20.898 Título I

**SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN (PERMISO Y RECEPCIÓN DEFINITIVA)
EDIFICACIÓN DESTINADA A MICROEMPRESA INOFENSIVA O EQUIPAMIENTO SOCIAL**

ACOGIDA AL TÍTULO II DE LA LEY N° 20.898

(VIGENCIA PRORROGADA POR LA LEY 21.725 D.O. 01.03.2025)

REGULARIZACIÓN EDIFICACIÓN MICROEMPRESA

REGULARIZACIÓN EQUIPAMIENTO SOCIAL

Placeholder for TIMBRE DOM (stamp).

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

.....

NOMBRE Y FIRMA FUNCIONARIO DOM

NÚMERO SOLICITUD
Fecha de Ingreso

CALLE o CAMINO	NÚMERO

