

DDU 265

ORD. N° 0054

MAT.: Atiende diversas consultas relativas al artículo 1° de la Ley N°20.671.

LEYES DE REGULARIZACIÓN, LEY N°20.671 QUE "RENUEDA Y MODIFICA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE AMPLIACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES CONTEMPLADO EN LA LEY N°20.251".

SANTIAGO, 24 ENE. 2014

A : **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

DE : **JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante diversas consultas efectuadas a esta División, respecto de la aplicación del artículo 1° de la Ley N°20.671 que "**Renueva y Modifica el Procedimiento de Regularización de Ampliaciones de Viviendas Sociales Contemplado en la Ley N°20.251**", se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de unificar criterios para su aplicación.

2. **MATERIA:**

El Artículo 1° de la ley N°20.671, establece un plazo de dos años para que los propietarios de viviendas sociales, emplazadas en áreas urbanas o rurales, puedan por una sola vez, regularizar solo ampliaciones de hasta 25 m2 de superficie, sean éstas en un primer piso, o en un segundo o pisos superiores. Esta disposición es lo que se ha asociado popularmente como una "Ley del Mono".

3. **ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Permite **regularizar**, por una sola vez, ampliaciones que no superen los 25 m2 de superficie, efectuadas en viviendas sociales, independientemente si dicha ampliación se efectuó en un primer piso, en un segundo piso o en pisos superiores.
- b) Las **viviendas sociales** sobre las cuales se puede solicitar regularizar una ampliación, deben haber cumplido con lo preceptuado en el artículo 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para ser calificadas como vivienda social¹, y deben contar con permiso de edificación y recepción definitiva.

1 Conforme lo dispone el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552 del año 1979, las viviendas sociales son aquellas cuyo "valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.". Por su parte, y de acuerdo con el artículo 40 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, se consideraran viviendas sociales (en condominios de

- c) Pueden regularizarse ampliaciones con o sin permiso de edificación, siempre que no cuenten con recepción definitiva.
- d) Las ampliaciones a regularizar en dichas viviendas, deben haber sido construidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N°20.671, vale decir, **anteriores al 08 de junio de 2013**.
- e) Pueden estar localizadas tanto en áreas urbanas como rurales.

4. REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS DISPOSICIONES ARTÍCULO 1° DE LA LEY N°20.671:

- a) No estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública en alguno de los planes reguladores, o estar emplazadas en bienes nacionales de uso público.
- b) Las ampliaciones deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores. Esto debe ser acreditado por el propietario mediante Declaración Simple, según se indica en el punto 4 letra a) del artículo 1° de la Ley N°20.671 y según se detalla en el formulario respectivo.

Por normas de habitabilidad y seguridad deben entenderse aquellas contenidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Adicionalmente, dentro de las normas de seguridad, deben incluirse las contenidas en el inciso cuarto del artículo 2.6.2. de la OGUC, referidas a los muros de adosamiento, respecto de su altura y resistencia al fuego (Ver Circulares DDU-Específica 24/2008 y DDU-Específica 01/2009 (pto. N°5)).

- c) No tener reclamaciones escritas pendientes a la fecha de la regularización, por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas ante la Dirección de Obras Municipales o el juzgado de policía local respectivo antes del 08 de junio de 2013, fecha en que entró en vigencia la ley.

En opinión de esta División, el registro de las reclamaciones pendientes debe ser abordado internamente en la Dirección de Obras Municipales conforme a la información de que disponga y en coordinación, o mediante consulta interna, con el Juzgado de Policía Local, debiendo resguardarse lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 1° de la Ley N°20.671, en el sentido de que la DOM debe pronunciarse dentro del plazo establecido "con el solo mérito de los documentos a que se refiere este artículo".

viviendas sociales) las que no excedan en más de un 30 % las señaladas en el Decreto Ley N° 2.552/79, vale decir, no pueden superar las 520 UF.
Esta tasación, debe efectuarse de acuerdo al artículo 6.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo cálculo incluye tanto el valor del terreno como el valor de la edificación de la vivienda.



5. ANTECEDENTES QUE SE DEBEN PRESENTAR ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

a) Solicitud de permiso y recepción simultánea en Formulario Único. Dicha solicitud incluye una Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble.

Los Formularios Únicos Nacionales para acogerse a las disposiciones de este artículo 1º, fueron distribuidos mediante la Circular DDU 262 de fecha 26 de julio de 2013, y a contar de la misma fecha se encuentran disponibles en la página del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (www.minvu.cl) para su impresión. Formulario único N°6.1 del grupo 6.

b) Especificaciones Técnicas resumidas.

c) Un plano esquemático que grafique la planta y el perfil de la ampliación, señalando las medidas y superficie a regularizar.

d) Declaración simple del propietario señalando que la ampliación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas incluyendo, en caso que haya muro de adosamiento, que cumple con la altura y la resistencia al fuego exigible a este tipo de muros.

e) Solo en los casos que la ampliación se haya efectuado en un segundo piso o en pisos superiores, la solicitud debe ser firmada por un arquitecto², o en su defecto, deberá acompañarse a la solicitud, un informe de inspección de la Dirección de Obras Municipales emitido con anterioridad a la misma.

Es del caso señalar que en opinión de esta División, el hecho de no contar con el patrocinio de un arquitecto cuando se trata de ampliaciones en un segundo piso o en pisos superiores, no obliga a las Direcciones de Obras Municipales a emitir el aludido informe de inspección. El informe deberá ser redactado por la unidad que lo elabore, en función de las características de la edificación que se informa (ubicación de la ampliación respecto de la vivienda, estructura soportante, materialidades, entre otros).

f) Cuando la ampliación se efectúe en una vivienda social de un condominio de viviendas sociales, en opinión de esta División, debe adjuntarse adicionalmente el acuerdo respectivo de la Asamblea de copropietarios.

6. PLAZOS:

a) El plazo para acogerse a la normativa del artículo 1º de la Ley 20.671, es de **dos años** contados desde su publicación. En tal sentido, dado que la ley se publicó en el D.O. el 08.06.13, las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresar a tramitación hasta el día **08 de**

² La normativa no contempla que el profesional arquitecto debe suscribir los planos y/o las Especificaciones Técnicas.



junio del año 2015.

- b) La Dirección de Obras Municipales, tendrá un plazo de 90 días hábiles, contados desde el ingreso de la solicitud para pronunciarse.

7.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS:

- a) La Dirección de Obras Municipales deberá verificar que la solicitud de regularización cumple con los requisitos contenidos en la Ley N°20.671, en lo referido a Normas Urbanísticas, en el sentido de no estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública en alguno de los planes reguladores, o estar emplazadas en bienes nacionales de uso público.

Para el cumplimiento de lo anterior, no corresponde que la Dirección de Obras Municipales exija que se acompañe el Certificado de Informaciones Previas, por cuanto las Normas Urbanísticas que afectan al predio en el que se emplaza la ampliación a regularizar, son de conocimiento de la mencionada unidad municipal.

- b) Respecto de las Normas Técnicas referidas a las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (incluyendo las aplicables a los muros de adosamiento en caso que los haya) y el cumplimiento de las normas de los servicios competentes de instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, bastará con la declaración simple que el propietario debe adjuntar a la solicitud.

8.

TRAMITACIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM:

- a) La Dirección de Obras Municipales no ingresará aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida.
- b) Ingresada a trámite la solicitud, la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse con el solo mérito de la presentación de los documentos requeridos, dentro del plazo de 90 días hábiles, pudiendo:
- Otorgar el certificado de regularización en caso que cumpla con los requisitos y la normativa,
 - Devolver el expediente a través de un acto administrativo para que el propietario subsane observaciones, o
 - Rechazar la solicitud en caso de incumplimiento con la normativa.
- c) En caso de reingreso de una solicitud, se aplicará el mismo procedimiento y plazos.

9.

DERECHOS MUNICIPALES:

Las regularizaciones de ampliaciones de viviendas sociales que se acojan al artículo 1° de la Ley N°20.671 **están exentas de pagar los derechos municipales** establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



10.

CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN:

El "Certificado de Regularización" extendido por la Dirección de Obras Municipales otorga simultáneamente el "Permiso de Edificación" y la "Recepción Final" de la ampliación de la vivienda social acogida al artículo 1° de la Ley N°20.671.

11.

IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO 1° DE LA LEY N° 20.671:

- a) Que el permiso original de la vivienda social que se amplía, no haya sido calificada como tal por la DOM en el respectivo permiso de edificación en los términos contemplados en el artículo 6.1.4. de la OGU. Sin perjuicio de lo señalado, debe tenerse presente lo señalado en el Dictamen N°44.279 de fecha 13.07.2011, de la Contraloría General de la República.³
- b) Que la superficie de la ampliación supere los 25 m² de superficie edificada, independientemente de si ésta se emplaza en un primer piso, en un segundo piso o en pisos superiores.
- c) Que la ampliación se haya ejecutado posteriormente a la entrada en vigencia de la Ley N°20.671 o que a la fecha de solicitar la regularización se esté ejecutando o se proyecte ejecutar.
- d) Que no se dé cumplimiento a lo requisitos señalados en los numerales 4 y 5 de la presente circular.
- e) Que se trate de ampliaciones con destino diferente al de vivienda.
- f) Que se trate de viviendas (completas), aun cuando éstas sean viviendas sociales o de hasta 520 UF, o viviendas económicas, etc.
- g) Que se trate de ampliaciones de más de una vivienda social emplazadas en un mismo predio, salvo que éstas estén acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria y cumplan con los requisitos señalados en los numerales 4 y 5 de la presente circular.

12.

OTRAS CONSIDERACIONES:

La Ley N°20.671 no impide que la superficie original de la vivienda social más la superficie de anteriores ampliaciones, más la de la ampliación a regularizar, superen los 140 m² de superficie edificada en el predio. Tal circunstancia implica la pérdida de la calidad de vivienda económica, y con ello, las franquicias tributarias asociadas.

³ Ante consulta respecto de la Ley N° 20.251, el mencionado Dictamen señala que no se advierte "inconveniente de orden jurídico para que, reuniéndose los demás requisitos que resulten pertinentes -por ejemplo, que se trate de una vivienda económica-, la certificación de vivienda social pueda tener lugar posteriormente -desde luego, sobre la base de una tasación efectuada por la autoridad competente-, habida consideración de la naturaleza de dicha actuación."



13. RESPONSABILIDADES DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

En lo referido a la aplicación del **artículo 1°** de la Ley N° 20.671, los funcionarios municipales **quedarán exentos de las responsabilidades** funcionarias a que se refiere el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Usted,


PILAR GIMÉNEZ CELIS
JEFE
Jefa División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262	263	264		

(*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.

PSM / APC / JAM

DISTRIBUCIÓN

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVU
10. Dres. Directoras de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto e la Construcción
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.

