

**PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, INICIADO EN MOCIÓN DE LOS HONORABLES SENADORES SEÑORAS RINCÓN Y GATICA Y SEÑORES SANDOVAL Y WALKER, Y EX SENADOR SEÑOR ELIZALDE, QUE MODIFICA LA LEY N° 20.898, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, CON EL OBJETO DE AMPLIAR LOS PLAZOS DE VIGENCIA DE DICHA NORMATIVA LEGAL EN LOS CASOS QUE SE INDICAN (BOLETÍN N° 15.689-14).**

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p><b>Ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción</b></p> <p style="text-align: center;">TÍTULO I Regularización de Viviendas</p> <p>Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán hasta el 31 de diciembre del 2025<sup>1</sup> <u>obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva</u>, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.</li> <li>2) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.</li> <li>3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, 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 el referido avalúo.</li> <li>4) Tener una superficie <u>cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina</u>, 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</li> </ol>	<p>“Artículo único.- Modifícase la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, en el siguiente sentido:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En el artículo 1°: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Intercálase, en el encabezamiento, a continuación de la frase “obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva,”, lo siguiente: <b>“en forma simultánea,”</b>.</li> <li>b) Reemplázase, en el numeral 4), la frase: “cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina,” por la expresión <b>“edificada que”</b>.</li> </ol> </li> </ol>

<sup>1</sup> Modificación introducida por la ley N° 21.558, publicada en el Diario Oficial de 25 de abril de 2023.

LEGISLACIÓN VIGENTE		TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>superar dicha superficie.</p> <p>5) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo.</p> <p>6) Cumplir con las normas 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:</p>		
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 obra gruesa habitable.	
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	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>MATERIA</p> <p>Resistencia al Fuego</p> <p>Adosamientos</p>	<p>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, 0,16 m<sup>2</sup>. La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.</p> <p>NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS</p> <p>Las viviendas aisladas, al Fuego pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m<sup>2</sup>, 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.</p> <p>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</p>

<p style="text-align: center;"><b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO</b></p>
<p>MATERIA</p> <p>Cálculo Estructural</p> <p>evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.</p> <p>NORMAS DE ESTABILIDAD</p> <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 de distancia 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</p>	

<p style="text-align: center;"><b>LEGISLACIÓN VIGENTE</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO</b></p>
<p>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>	
<p>Artículo 2º.- Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:</p> <p>a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere el número 5) del artículo 1º de esta ley.</p> <p>b) Especificaciones técnicas resumidas, 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 superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.</p> <p>c) 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 número 6), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 1º de la presente ley. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de esta ley, 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.</p> <p>Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.</p> <p>d) Certificado de avalúo a la fecha de publicación de esta ley, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.</p> <p>La dirección de obras municipales, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 1º de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.</p> <p>Las regularizaciones que se efectúen de conformidad a este artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en 75% cuando el valor de la construcción no supere las 400 unidades de fomento y en un 50% cuando exceda esa cantidad. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 65 años de edad o más, o si uno de los residentes de la misma estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad al que se refieren los artículos 55 y 56 de la ley N° 20.422, la exención será de un 100% de los derechos municipales. La edad del propietario de la vivienda se acreditará con la cédula de identidad y la discapacidad con la inscripción en el Registro Nacional de Discapacidad. A estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 70 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<p>2. Agregáanse, en el inciso primero del artículo 2º, a continuación del literal d), los siguientes literales e) y f), nuevos:</p> <p>“e) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.</p> <p>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.”.</p>
<p>Artículo 3º.- El procedimiento regulado por el presente Título podrá ser utilizado por propietarios de viviendas que tengan una superficie <u>cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina,</u> no exceda de 140 metros cuadrados, siempre que su</p>	<p>3. Sustitúyese, en el inciso primero del artículo 3º, la frase “cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina,” por la expresión “<b>edificada que</b>”.</p>

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>avalúo fiscal no supere las 2.000 unidades de fomento, emplazadas en áreas urbanas y rurales, salvo, en este último caso, que las viviendas se hubieren construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, promulgado y publicado el año 1980.</p> <p>Las viviendas deberán cumplir, asimismo, con los requisitos señalados en los numerales 1), 2) y 5) del artículo 1° de la presente ley, con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado y publicado el año 1992, con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Antejardines.</li><li>b) Exigencia de estacionamientos.</li><li>c) Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,2 metros de altura.</li><li>d) Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y altura establecida para estos efectos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo correspondiente.</li><li>e) Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los dos pisos de altura, incluyendo mansardas.</li><li>f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8.</li></ul> <p>Los propietarios que se acojan a este procedimiento deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Los señalados en los literales a), b), c) y d) del inciso primero del artículo 2° de la presente ley.</li></ul>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>b) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>c) Formulario único de estadísticas de edificación.</p> <p>La regularización se otorgará conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2º de esta ley.</p> <p>Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>	
<p style="text-align: center;">TÍTULO II</p> <p style="text-align: center;">Regularización de edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social</p> <p><b>NOTA:</b> El artículo 2º de la ley N° 21.415, publicada el 04.02.2022, dispuso renovar la vigencia de las disposiciones de este Título II por el tiempo que reste hasta completar el plazo de siete años desde la publicación de la ley N° 20.898.</p> <p>Artículo 4º.- Los propietarios de edificaciones emplazadas en áreas urbanas o rurales, destinadas a microempresas inofensivas o a equipamiento social, que hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán, dentro del <u>plazo de tres años contado desde la publicación</u> de esta ley, regularizar su situación cumpliendo con las disposiciones contenidas en el presente Título.</p>	<p>4. Reemplázase, en el artículo 4º, la frase “plazo de tres años contado desde la publicación” por “<b>plazo señalado en el artículo 1º</b>”.</p>
<p>Artículo 6º.- Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:</p> <p>a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>refiere el número 4) del artículo 5º de esta ley.</p> <p>b) Especificaciones técnicas resumidas, un plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano 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 superficie de la edificación existente, y un cuadro de superficie total construida y superficie del terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.</p> <p>c) 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 número 5), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 5º de la presente ley. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la edificación a regularizar existía a la fecha de publicación de esta ley, 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. Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.</p> <p>d) Tratándose de microempresas, deberá acompañarse el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el artículo siguiente.</p>	<p>5. Agrégase, en el artículo 6º, a continuación del literal d), el siguiente literal e), nuevo:</p> <p>“e) Formulario único de estadísticas de edificación o certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.”.</p>
<p style="text-align: center;"><b>TÍTULO III</b></p> <p style="text-align: center;">Regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010</p> <p>Artículo 9º.- Tratándose de viviendas financiadas con subsidios otorgados en llamados especiales para atender la catástrofe del terremoto y posterior tsunami</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>del 27 de febrero de 2010, que no cuenten con permiso de edificación y/o con recepción de obras definitiva, los respectivos servicios de vivienda y urbanización (SERVIU) podrán, en el plazo de <u>dos años</u> contado desde la publicación de esta ley, obtener para su propietario el respectivo permiso de edificación y la recepción definitiva en forma simultánea, siempre que las viviendas cumplan con los requisitos que se señalan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Corresponder a proyectos de viviendas unifamiliares aprobados por los respectivos SERVIU o proyectos de viviendas tipo aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</li> <li>2) Cumplir únicamente con las disposiciones relativas a habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las que se aprobó el proyecto de vivienda conforme al numeral anterior.</li> <li>3) Estar emplazadas en las zonas de catástrofe declaradas por el decreto supremo N° 150, del Ministerio del Interior, promulgado y publicado el año 2010.</li> <li>4) Haber sido destinadas a una persona inscrita en el listado de damnificados de esa catástrofe que elaboró dicho Ministerio.</li> <li>5) Cumplir con los requisitos establecidos en los numerales 1) a 4) del artículo 1° de esta ley.</li> <li>6) Haber obtenido el pago del subsidio en base a un certificado del Departamento Técnico del respectivo SERVIU que acredite la ejecución completa de las obras conforme al proyecto aprobado.</li> </ol>	
<p>Artículo 14.- Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en los Títulos I, II y III de la presente ley, tratándose de edificaciones que se acojan a sus beneficios y pertenezcan a una copropiedad, se deberá adjuntar los acuerdos respectivos de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la <u>ley N° 19.537</u>.</p>	<p>6. Sustitúyese, en el artículo 14, la expresión “ley N° 19.537” por “<b>ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria</b>”.</p>
<p>Artículo 15.- Facúltase al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar subsidios e invertir recursos destinados al financiamiento de los gastos y las obras necesarias para la regularización de viviendas, sea conforme al procedimiento</p>	

LEGISLACIÓN VIGENTE	TEXTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<p>previsto en esta ley o a los establecidos en otros textos legales.</p> <p>Estos subsidios, así como los que estén contemplados en los programas desarrollados por dicha Secretaría de Estado, podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas sin fines de lucro constituidas de conformidad al decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, promulgado y publicado el año 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, y a comunidades de copropietarios constituidas de acuerdo a la <u>ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria</u>.</p>	<p>7. Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 15, la expresión “ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria” por “<b>ley N° 21.442</b>”.</p>
	<p>8. Incorpórase el siguiente artículo 17, nuevo:</p> <p>“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.”.</p>