



000938

ORD.: N° _____/

ANT.: ORD N° 56 de fecha 01.08.2024, de la Alcaldesa de la Comuna de Chañaral.

MAT.: Responde solicitud de pronunciamiento respecto a solicitud de regularización de edificación acogida a la Ley N° 20.898 de propiedad de la Sra. Bernardita Troncoso, comuna de Chañaral.

ADJ.: Se devuelve carpeta.

COPIAPÓ, 11 OCT. 2024

**A : SRA. MARGARITA FLORES SALAZAR
ALCALDESA COMUNA DE CHAÑARAL**

**DE : SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA**

Junto con saludar cordialmente, y en relación con la solicitud de pronunciamiento respecto de la solicitud de regularización de una vivienda acogida a la ley N° 20.898 ubicada en el pasaje Marcelo Solís N° 0583, comuna de Chañaral, se informa a Usted lo siguiente:

1. La Ley N° 20.898 establece en el artículo primero que 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 obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:
 - 1) Haber sido construidas antes D.O. 25.04.2023 de la publicación de esta ley.
 - 2) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.
 - 3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos; Ley 21558 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.
 - 4) Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 90 metros cuadrados; 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.
 - 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.
 - 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:

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 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 m²; La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.

MATERIA NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Resistencia al Fuego: Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m², 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: No se exigirá proyecto de cálculo estructural en los casos que a continuación se indica:

- 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.
- 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.
- 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.

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.

2. Por su parte el artículo 2º señala que antecedentes se deben presentar en conjunto con la solicitud de permiso y recepción simultánea, indicando los siguientes:

- 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.
- 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.
- 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. 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 Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.
- d) Certificado de avalúo a la fecha de publicación de esta ley, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

3. Revisada la carpeta con antecedentes de la presente solicitud de permiso y recepción simultánea N° 019 de fecha 07 de junio del año 2024, se observa lo siguiente:
- 3.1. Existe acta de observaciones N° 51/2023 y 51/2024 ambas emitidas por la DOM de Chañaral, anterior a la fecha de entrega (junio 2024) por lo que se presume que es un nuevo ingreso, que debería haber corregido las observaciones anteriores.
 - 3.2. En el formulario de solicitud de permiso falta completar, los numerales 5.1.; 5.4;5.5.;5.6 y 5.7.
 - 3.3. En las Especificaciones Técnicas deberá indicar la materialidad de la estructura de muros, ya que "sistema prefabricado" no permite saber a qué material se refiere y así verificar si es posible acogerse a las disposiciones que exigen de presentar cálculo estructural.
 - 3.4. En plano deberá graficar en la planta de emplazamiento, la línea oficial y acotar la distancia del eje del pasaje a ella. Esto con el objetivo de acreditar que la edificación no ocupa un Bien Nacional de Uso Público.

Sin otro particular, le saluda atentamente,




ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL



POM/RAZ/FAG/raz. -
DDUI Interno N°443 /08.10.2024

TRANSCRIBIR A:

- > Destinataria.
- > Director de Obras Municipales de Chañaral – mauriciopangue@gmail.com
- > DDUI Seremi MINVU
- > Sección Jurídica S.R.M.
- > Oficina de Partes S.R.M.
- > Art. 7 letra g) Ley de Transparencia.