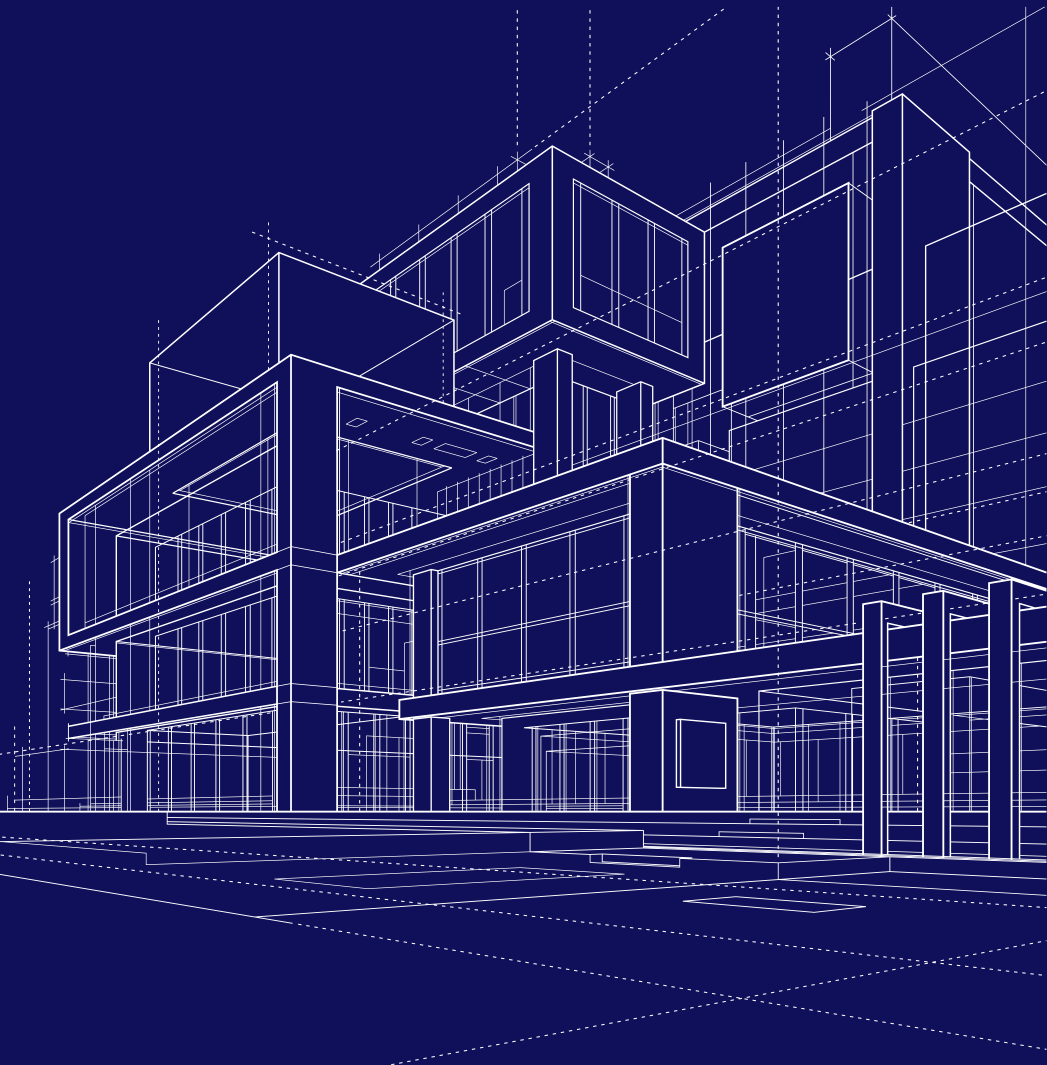



Regularización de Propiedades



- 
- 01** ¿Qué significa ser el arquitecto patrocinante?
- 02** Documentación Básica para Cotizar una Regularización
- 03** Visita a Terreno y Cotización del Servicio
- 04** Confección del Expediente para Presentarlo en la Dirección de Obras
- 05** Acta de Observaciones y Permisos de Construcción
- 06** Inspección Técnica y Recepción Final

01

¿QUÉ SIGNIFICA SER EL ARQUITECTO PATROCINANTE?



Explicación técnica y legal

En Chile, la figura del "arquitecto patrocinante" en el proceso de regularización de una propiedad tiene una serie de responsabilidades técnicas y legales.

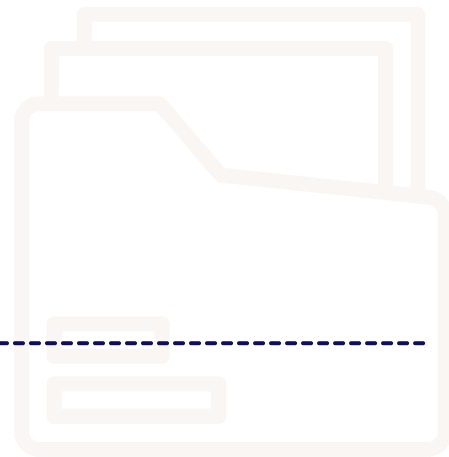
A continuación, se detalla su rol y obligaciones en este contexto:

Diagnóstico y Evaluación Inicial:

El arquitecto patrocinante es responsable de realizar una evaluación exhaustiva de la propiedad. Esto incluye verificar el estado actual de la construcción, determinar si cumple con las normativas vigentes y detectar cualquier irregularidad o modificación no autorizada.

Elaboración de Planos y Documentación:

Debe elaborar o estar a cargo de la confección de los planos arquitectónicos actualizados de la propiedad, incluyendo la planta, cortes, elevaciones y cualquier otro dibujo técnico necesario. Estos planos deben reflejar fielmente el estado actual de la construcción.

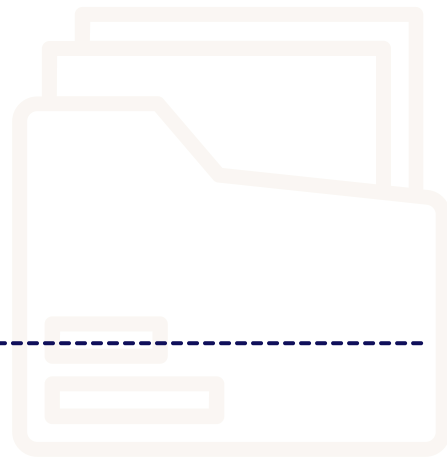


Cálculo y Justificación Técnica:

En algunos casos, se requiere justificar técnicamente la estabilidad y seguridad de la construcción existente. Esto puede involucrar cálculos estructurales y la elaboración de informes técnicos.

Propuesta de Regularización:

Con base en la evaluación inicial, el arquitecto debe proponer las modificaciones necesarias para que la propiedad cumpla con la normativa vigente, si es que se detectan irregularidades. Esto puede incluir desde ajustes menores hasta la reestructuración de partes de la edificación.



Cumplimiento Normativo:

El arquitecto patrocinante debe asegurarse de que todos los trabajos propuestos y realizados cumplen con las normativas urbanísticas y de construcción establecidas por las autoridades locales, como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y los planes reguladores comunales.

Obtención de Permisos:

Es responsable único de gestionar los permisos necesarios ante la Dirección de Obras Municipales (DOM). Esto incluye la presentación de la documentación requerida para la obtención del Certificado de Recepción Final, que regulariza oficialmente la propiedad. Para la dirección de obras municipales la única persona que puede presentar, gestionar y llevar a cabo una regularización es un arquitecto patrocinante.

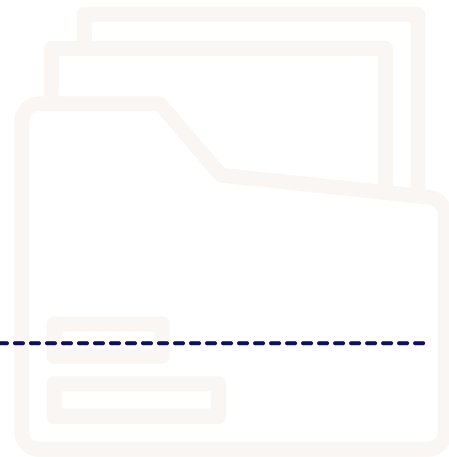


Responsabilidad Profesional:

Legalmente, el arquitecto patrocinante asume la responsabilidad profesional por la exactitud y veracidad de la documentación presentada. Esto implica que cualquier error o falsificación en la información puede derivar en sanciones profesionales y legales que puedan ser incluso presentadas en una demanda.

Declaración Jurada:

En ciertos casos, se requiere que el arquitecto firme una declaración jurada en la que certifica que la información y los documentos presentados son correctos y se ajustan a la realidad de la propiedad.



CONCLUSIÓN

El arquitecto patrocinante juega un rol crucial tanto en el ámbito técnico como en el legal durante el proceso de regularización de una propiedad en Chile. Su responsabilidad va más allá de la mera elaboración de planos, involucrando la gestión de permisos, el cumplimiento normativo y la asunción de responsabilidades profesionales que aseguran la legalidad y seguridad de la construcción.



REQUISITOS QUE NECESITA CUMPLIR UN ARQUITECTO PATROCINANTE

COMPROBANTE DE PATENTE COMERCIAL

MUNICIPALIDAD DE CALAMA		Folio N°	Cuenta	Valor
DIRECCIÓN DE FINANZAS SUB-DEPARTAMENTO DE RENTAS		ROL N°	DERECHOS DE ASES	\$33.346
VALIDA HASTA		30/06/2024	PATENTE ART 24 D L 3303	\$32.262
MULTA NO DECLARACIÓN CAPITAL				\$0
ART. 5° Ley 18.925				\$0
PROPAGANDA				\$0
SUB TOTAL				\$65.608
IPC				
MULTA - INT				\$984
TOTAL				\$66.592

NOMBRE: ANGELICA PASTEN ALVAREZ RUT: _____
 DIRECCIÓN: PASAJE TAMBILLO 1947 SEMESTRE: Ene-Jun/2024
 GRUPO PROFESION: ARQUITECTO CODIGO SII: _____
 TIPO DE PATENTE: CAPITAL \$0
 PUBL. LUM: 0 PUBL. NO LUM: 0 PUBL. ILUM: 0
 FECHA VENCIMIENTO DEL PAGO: _____

Inicio de actividades y Patente profesional (recomendación de contar con una Firma Digital)

Para poder llevar a cabo la regularización de una propiedad en Chile, un arquitecto patrocinante debe cumplir con ciertos requisitos y procedimientos específicos que aseguran su competencia y legalidad en este proceso.

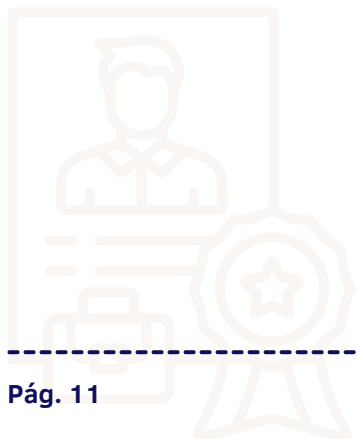
Aquí se detallan los principales requisitos:

Título Profesional:

El arquitecto debe contar con un título profesional de Arquitectura otorgado por una universidad acreditada en Chile o validado por el Ministerio de Educación si fue obtenido en el extranjero.

Contar con inicio de actividades como profesional en el SII:

Iniciar actividades como profesional en el Servicio de Impuestos Internos (SII) de Chile es un proceso esencial para formalizar tu actividad económica y cumplir con las obligaciones tributarias. Si el arquitecto ya cuenta con un título profesional este debe hacer el inicio de actividades en el Servicio de Impuestos Internos para poder emitir boletas de honorarios por sus servicios y por sus ingresos percibidos al hacer una regularización.



Patente Profesional Municipal:

En Chile, la "Patente Profesional Municipal" es un permiso esencial que permite a los arquitectos ejercer su actividad. Es una licencia que debe ser obtenida por los profesionales independientes que prestan servicios en áreas como arquitectura, ingeniería, consultoría, entre otras. Esta patente es gestionada ante la municipalidad correspondiente al domicilio del profesional y su obtención y mantenimiento implican el cumplimiento de ciertos requisitos y el pago de derechos municipales. Lo más importante es que esta patente acredita la legitimidad del ejercicio profesional del arquitecto ante clientes y entidades públicas. La patente tiene un costo semestral y se solicita en el departamento de rentas de la municipalidad donde viva o ejerza la profesión el arquitecto.



02

DOCUMENTACIÓN BÁSICA PARA COTIZAR UNA REGULARIZACIÓN



Una vez que tengas la solicitud de cotización del servicio de regularización de una propiedad se debe solicitar al cliente:

- 1.- CIP (certificado de Informes Previos)
- 2.- Certificado de Número
- 3.- Certificado Avalúo Fiscal
- 4.- Certificado de Dominio Vigente

CIP

¿Qué es el CIP (Certificado de Informes Previos)?

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE CALAMA

REGION DE ANTOFAGASTA
x URBANO RURAL

CERTIFICADO N°	479
FECHA	13/07/2023
SOLICITUD N°	479
FECHA	13/07/2023

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE PUCON
MANZANA LOTE
ROL S.I. N° LE HA SIDO ASIGNADO EL N°

2. INSTRUMENTO (S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	X	FECHA	04/10/2004
PLAN SECCIONAL	ENMIENDA	FECHA	13/09/2007
PLANO SECCIONAL		FECHA	

AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO
X URBANA EXTENSION URBANA RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA
DECRETO O RESOLUCION N°
FECHA

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 6.1.16, O.G.U.C.) SI NO

5. NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO Z6-4-EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento Vecinal y Comunal, Programa de viviendas sociales.

USO DE SUELO EXCLUIDO: Todos los demás.

SUPERFICIE PISODIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
160-300	240 HAB/HA	5	A-P-C
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
3.1	65% 1 PISO MAX	O.G.U.C.	O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CERRIOS	OCHAVOS
60	6.G.U.C.	ALTURA % TRANSPARENCIA	4M

El Certificado de Informes Previos es un documento emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM) en Chile.

Este certificado proporciona información fundamental sobre las normativas urbanísticas y de construcción aplicables a un predio específico.

Es un documento crucial para cualquier persona o entidad que desee desarrollar un proyecto de construcción, subdivisión, urbanización o cualquier otra intervención en un terreno.



¿Para qué sirve el CIP?

Proporciona toda la información normativa y urbanísticas que rigen en un determinado predio según la zonificación del plano regulador de la comuna, tales como los usos permitidos del suelo, coeficientes de constructibilidad, alturas máximas, entre otros. Facilita a los arquitectos, ingenieros y propietarios la planificación y diseño de proyectos de construcción, asegurando que estos cumplan con la normativa vigente. Ayuda a prevenir infracciones y sanciones por construcciones que no cumplan con las regulaciones municipales.

¿Dónde se pide?

En la Dirección de Obras Municipales de cada comuna. A veces se permite solicitar online o por lo general es solicitud presencial, depende de cada comuna.

¿Cuál es el procedimiento para obtener el CIP?

Solicitud: El interesado (que puede ser cualquier persona) debe presentar una solicitud en la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Esta solicitud generalmente debe incluir:

- 01** Formulario de solicitud completado
- 02** Certificado de Avalúo Fiscal del predio
- 03** Certificado de Dominio Vigente o escritura de la propiedad
- 04** Plano de ubicación del terreno
- 05** Pago de derechos municipales

DATOS QUE PUEDES ENCONTRAR EN EL CIP

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		PUCON	
		MANZANA	LOTE
ROL S.I.I. N°		LE HA SIDO ASIGNADO EL N°	

2. INSTRUMENTO (S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	X	FECHA	04/10/2004
PLAN SECCIONAL	ENMIENDA	FECHA	13/09/2007
PLANO SECCIONAL		FECHA	
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
X	URBANA	EXTENSION URBANA	RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)

SI

X NO

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZE-4:EXPANSION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Vivienda, Equipamiento Vecinal y Comunal, Programa de viviendas sociales.			
USO DE SUELO EXCLUIDO: Todos los demás.			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	
160-300	240 HAB/HA	5	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SU	
3.1	65% 1 PISO MAX		
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	
60	0.G.U.C.	ALTURA	% TRANSPA

- 1.- Coef. de Constructibilidad
- 2.- Coef. de Ocupación de Suelo
- 3.- Altura Máxima
- 4.- Antejardín
- 5.- Distanciamiento y Rasante
- 6.- Sistema de Agrupamiento

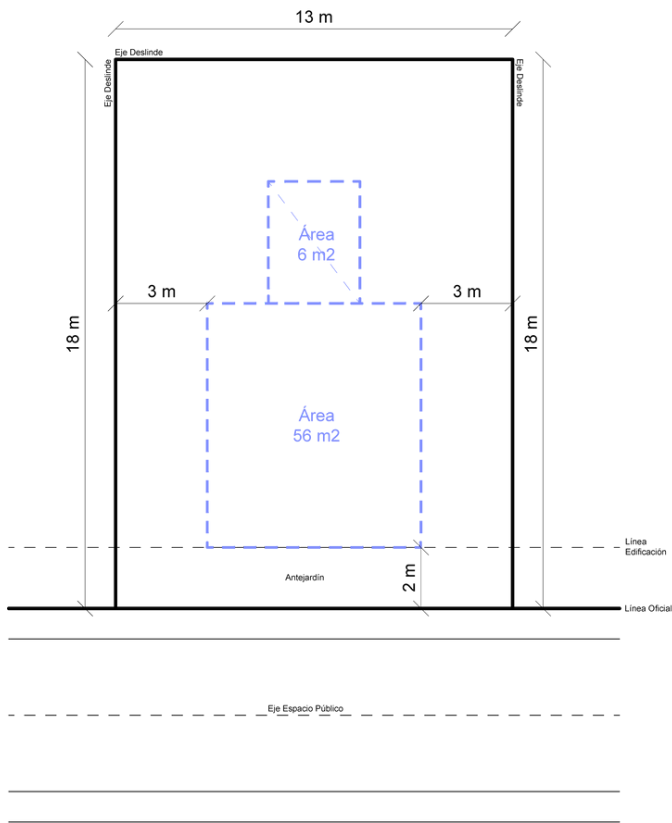
Ejemplo de Aplicación

Según los datos de la Tabla, calcular Coeficiente de Constructibilidad y Coeficiente de Ocupación de Suelo para un predio de 238 m² de superficie.

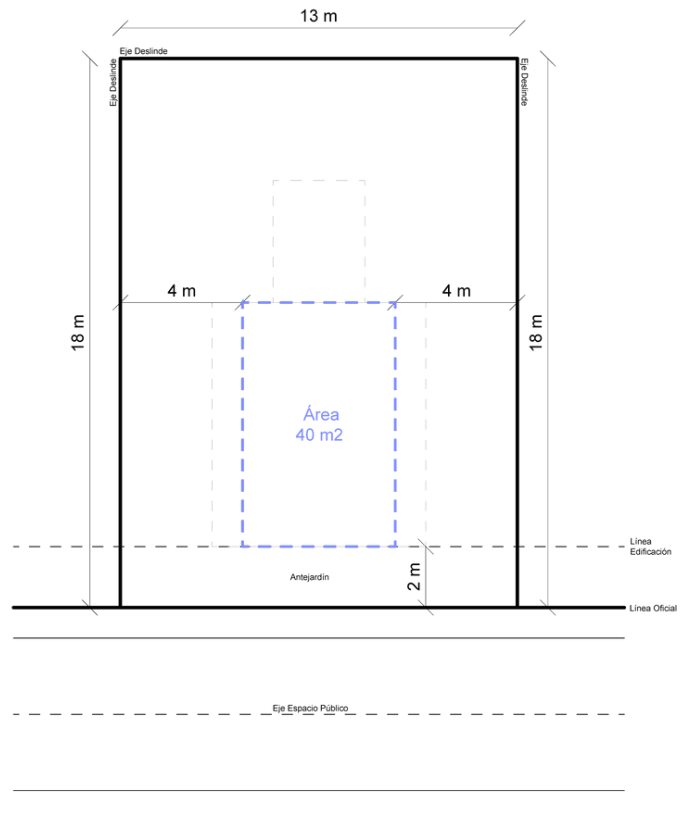
Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Altura Máxima	Antejardín	Distanciamiento	Sistema de Agrupamiento
0.8	0.4	5 pisos	2 m	3 m	Aislada

Calcular Coeficiente de Constructibilidad y Ocupación de Suelo.

Nivel 1



Nivel 2



Datos Importantes

- Superficie del Predio: $13 \text{ m} \times 18 \text{ m} = 234 \text{ m}^2$
- Suma Pisos: $(56 \text{ m} + 6 \text{ m}) + 40 \text{ m} = 102 \text{ m}^2$

Coefficiente de Cosntructibilidad (CC)

- C. C. = Suma Pisos / Superficie del Predio
- C. C. = $(56 \text{ m} + 6 \text{ m}) + 40 \text{ m} / 234 \text{ m}^2$
 $= 62 + 40 \text{ m} / 234 \text{ m}^2$
 $= 102 \text{ m} / 234 \text{ m}^2$
 $= 0,44$

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)

- C. O. S. = Primer Piso / Superficie del Predio
- C. O. S. = $56 \text{ m} + 6 \text{ m} / 234 \text{ m}^2$
 $= 62 \text{ m} / 234 \text{ m}^2$
 $= 0,26$

Distanciamientos

El distanciamiento se refiere a la **distancia mínima** horizontal que debe existir entre una edificación aislada y los deslindes de un predio, estas distancias están definidas de acuerdo a la **altura de la edificación** y al tipo de fachada de la edificación, donde esta puede ser con vano o sin vano.

En las fachadas en las que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado. (Art. 2.6.3 O.G.U.C.)

Fachada con vano: Paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven. (Art. 1.1.2 O.G.U.)

Altura de la Edificación	Distanciamientos	
	Fachada con Vano	Fachada sin Vano
Hasta 3.5 metros	3 metros	1.4 metros
Sobre 3.5 metros y hasta 7 metros	3 metros	2.5 metros
Sobre 7 metros	4 metros	4 metros

Rasante

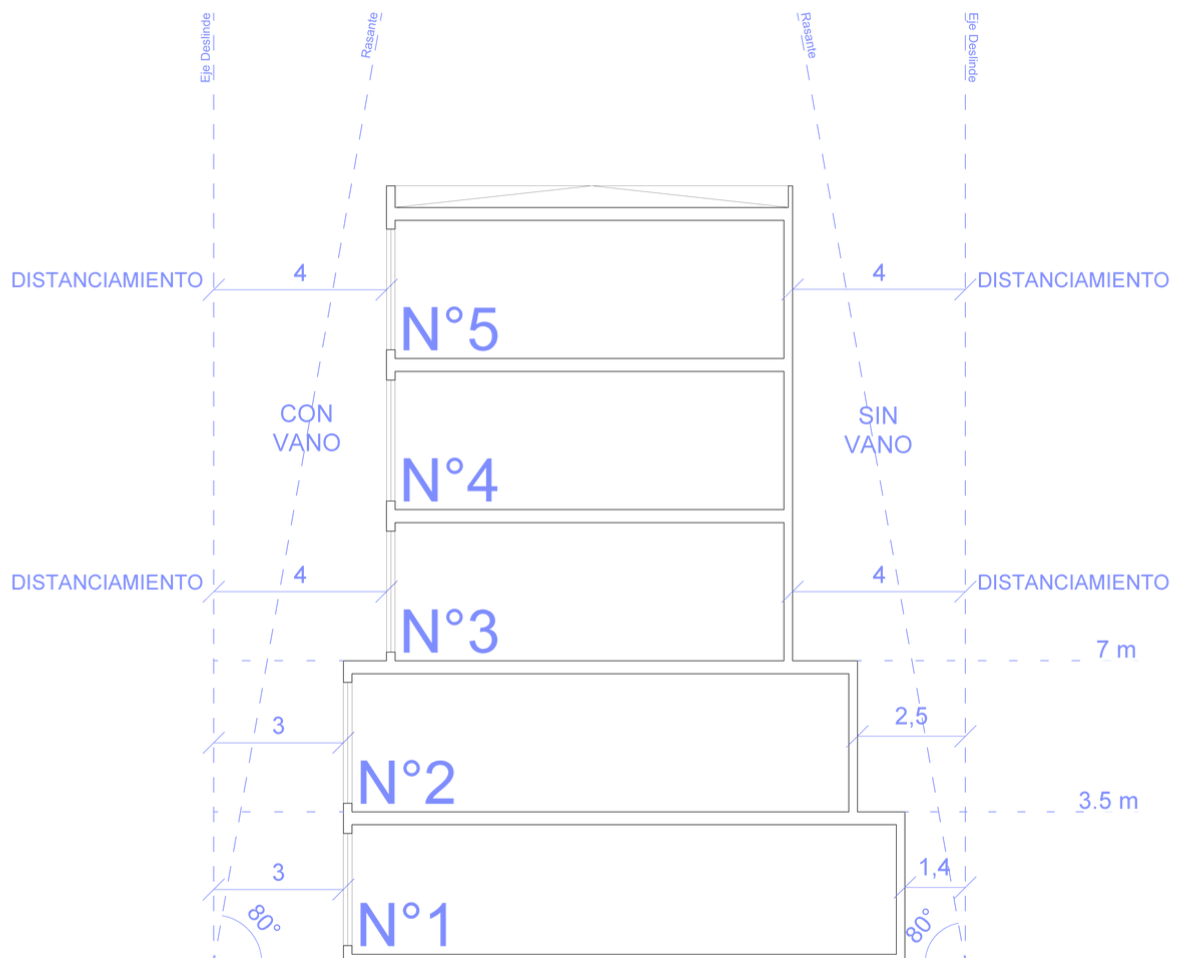
La rasante es una recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos. En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrenta el señalado retazo. (Art. 2.6.3 O.G.U.C.)

Los **edificios colectivos no contiguos** que forman parte de un mismo proyecto, deberán contemplar una distancia mínima libre horizontal frente a las fachadas que contemplen vanos de recintos habitables, equivalente a $1/4$, $1/3$ o $1/2$ de la altura del respectivo piso en relación al suelo natural, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. Dicha distancia libre se medirá en forma perpendicular a la fachada respectiva. (Art 4.1.13 O.G.U.C)

Distanciamiento y Rasante

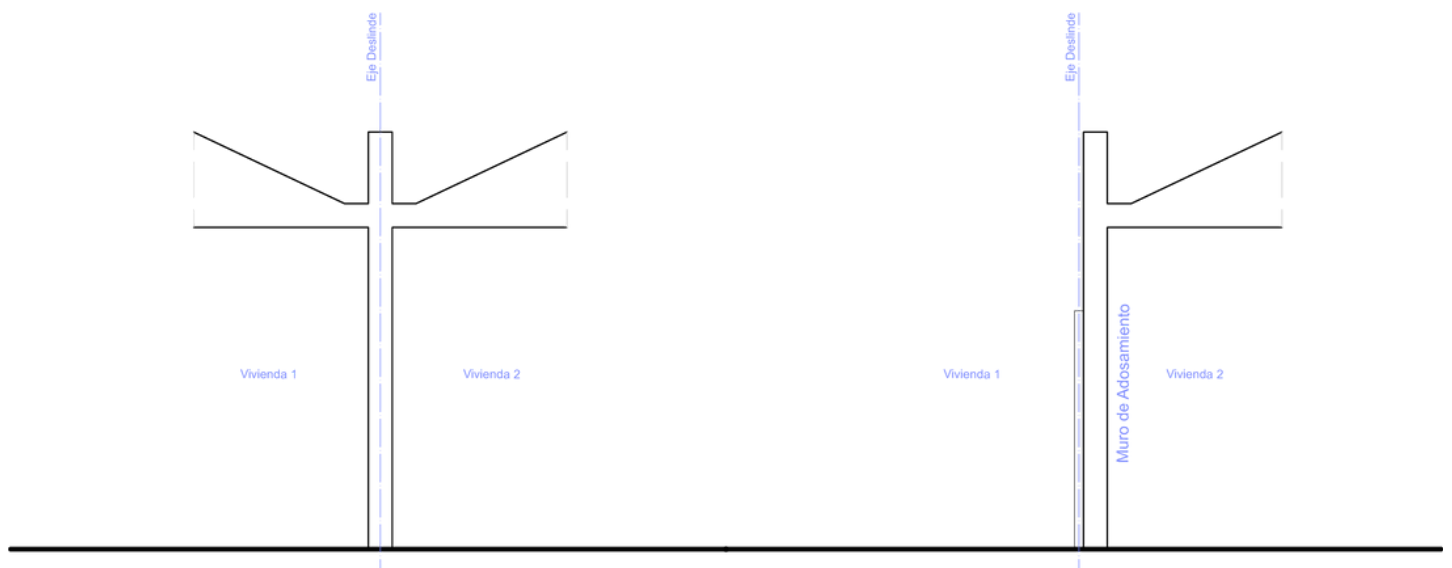
Regiones	Ángulo de Rasante
I a III y XV Región	80% - 1/4
IV a IX y Región Metropolitana	70% - 1/3
X a XII y XIV Región	60% - 1/2



ADOSAMIENTO

Se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la **edificación no subterránea** que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación. (Art. 2.6.2 O.G.U.C.)

No se debe confundir adosamiento y pareo, ya que son conceptos diferentes.



Edificación Pareada

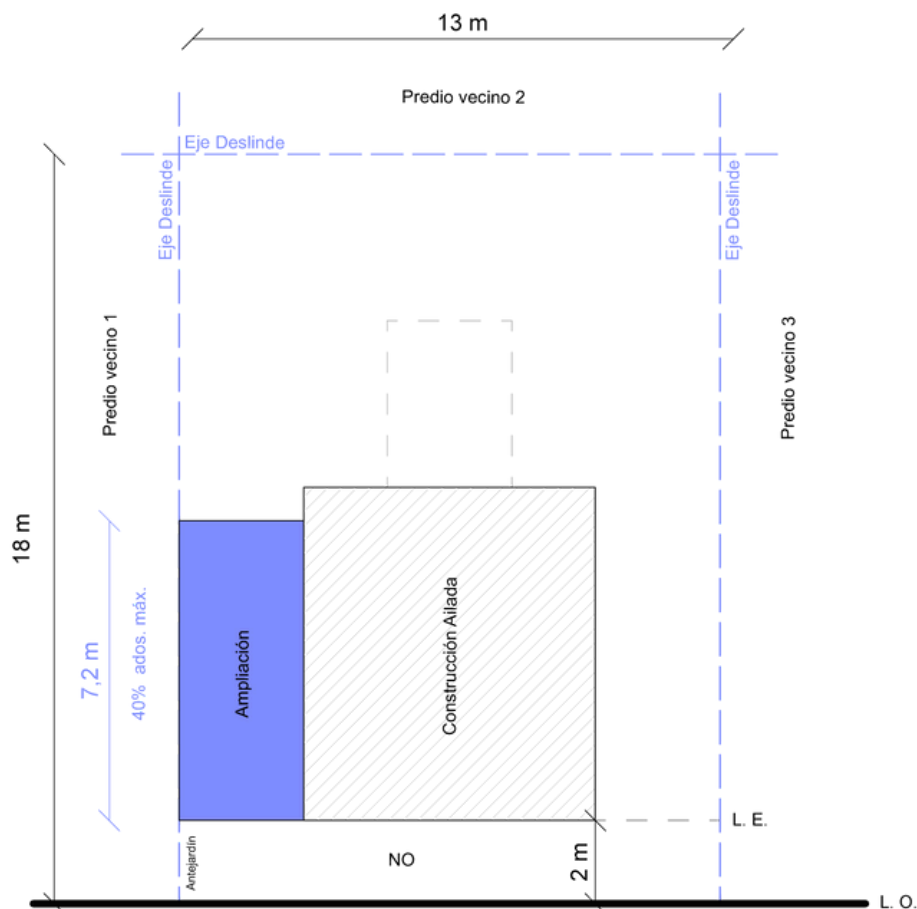
La que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un **deslinde común**, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. (Art 1.1.2 O.G.U.C)

Deslinde

Edificación no subterránea que se ubica **contigua a los deslindes**, o bien aquella inscrita en la envolvente según Art. (Art 2.6.2 O.G.U.C)

RESTRICCIONES - PORCENTAJE

La longitud del adosamiento no podrá **exceder del 40%** de la longitud total del deslinde común con el vecino. Cuando la edificación existente sea pareada o continua, a la longitud total de dicho deslinde **debe descontarse** el tramo ocupado por la parte pareada o continua.

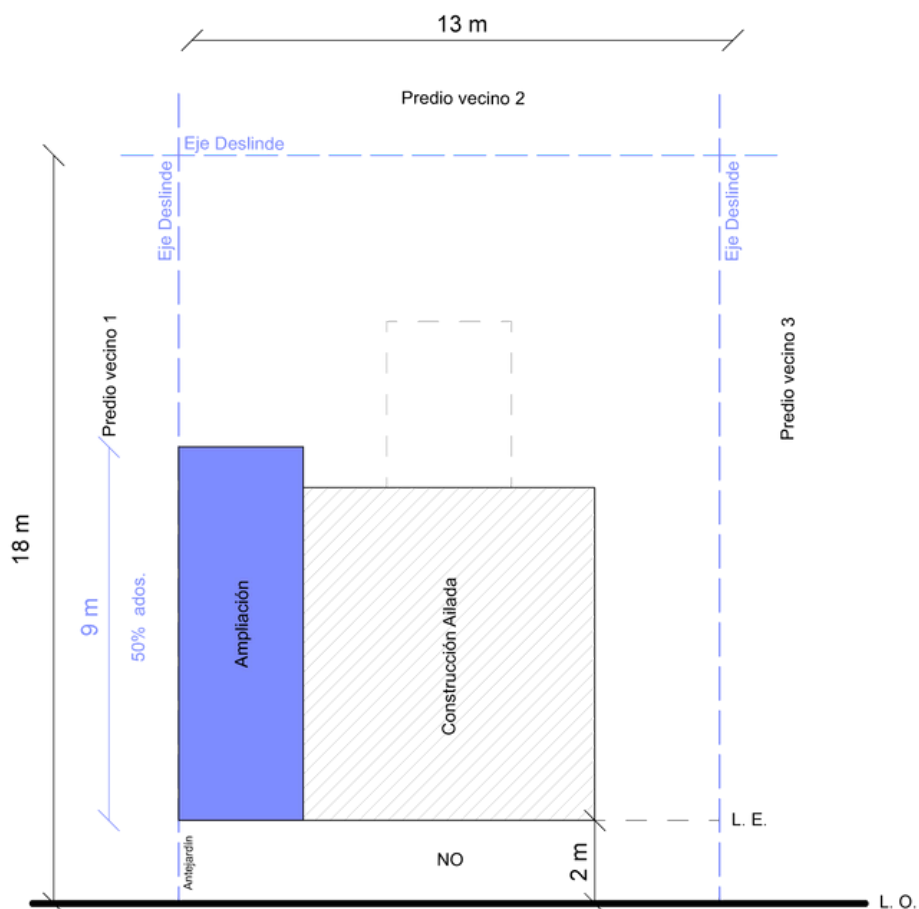


Formula

- Largo deslinde x 0,4 = X metros de adosamiento
- 18 m x 0,4 = 7,2 metros de adosamiento

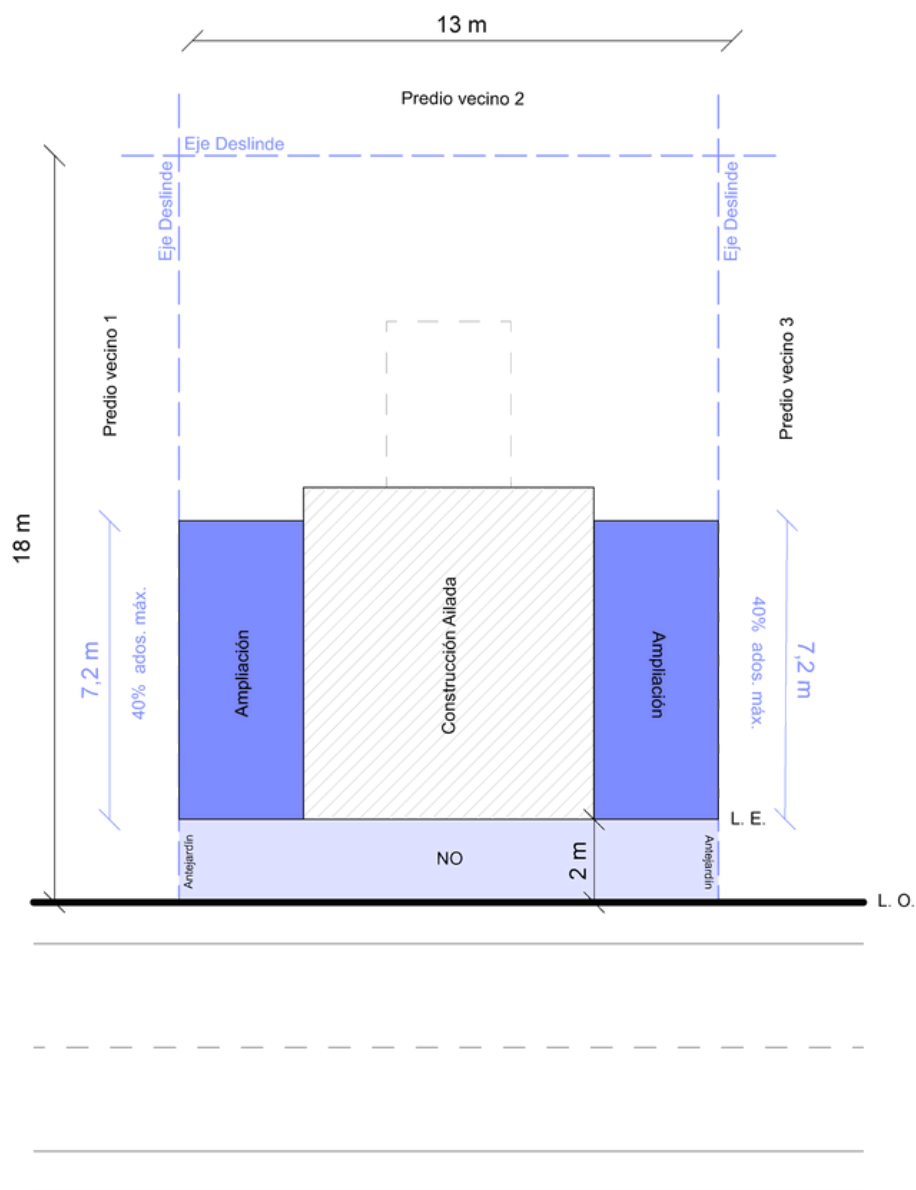
RESTRICCIONES - EXCEDER PORCENTAJE

Hay que tener en cuenta que si se pasa o se quiere pasar el 40% permitido, solo se puede hacer si obtienes una **autorización firmada ante notario** por el propietario del predio vecino.



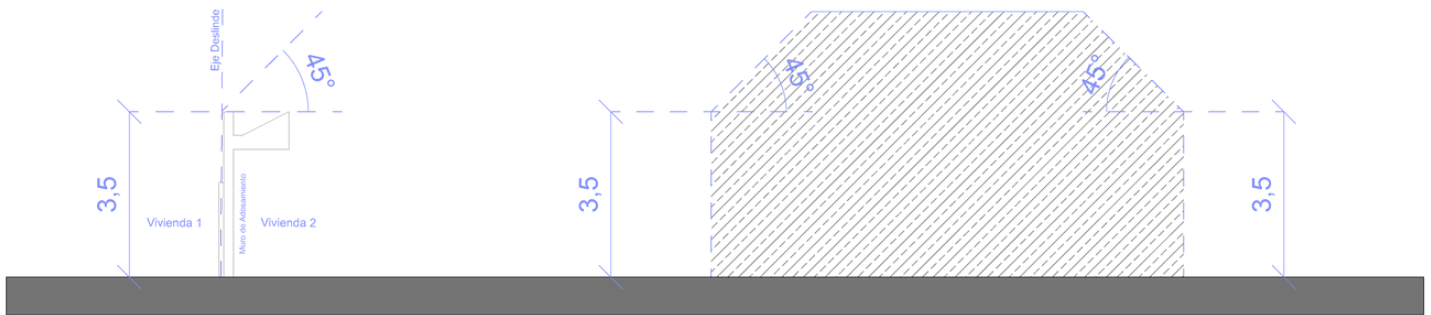
RESTRICCIONES - ANTEJARDÍN

Es importante destacar que bajo ninguna circunstancia se puede construir en el ante jardín, esta área esta **prohibida**.

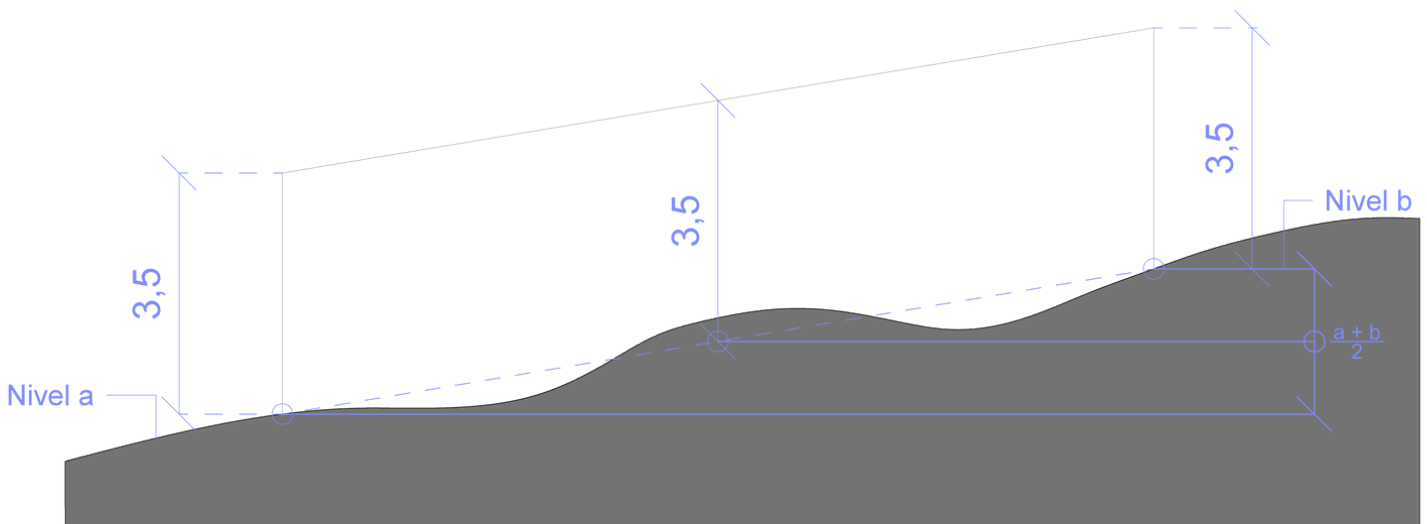


RESTRICCIONES - ALTURA - PENDIENTE

La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los **3,5 m**. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.



Si el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida deberá medirse desde el **punto promedio** entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el **punto que fije la diferencia media de altura** entre los predios.



CERTIFICADO DE NÚMERO

¿Qué es el Certificado de Número?

FORMULARIO 5.5. (C.N. - 1.4.4.130)

CERTIFICADO DE NÚMERO
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REGION:

URBANO RURAL

SOLICITUD N°
FECHA
CERTIFICADO N°
FECHA

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino _____
correspondiente al lote N° _____ manzana _____ localidad o loteo _____
Rol de Avalúo N° _____ le ha sido asignado el número:

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9, L.O. 1.612)	\$	
CIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	FECHA

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
Firma y Sello

IMPRESOR

El Certificado de Número es un documento emitido por la Dirección de Obras Municipales (DOM), que asigna oficialmente una dirección numérica a una propiedad o predio. Este certificado es esencial para la identificación y localización precisa de inmuebles, y es requerido en diversos trámites legales y administrativos.



¿Para qué sirve el CN?

Principalmente es la asignación de Dirección Oficial y proporciona un número oficial a un inmueble, que es utilizado para su identificación en registros municipales, catastros y otros documentos oficiales. También, es necesario para la regularización de propiedades, subdivisiones de terrenos y nuevas construcciones. Además, es un requisito para diversos trámites, como la obtención de permisos de edificación, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, y servicios públicos como agua, electricidad y gas.

¿Dónde se pide?

En la Dirección de Obras Municipales de cada comuna. A veces se permite solicitar online o por lo general es solicitud presencial, depende de cada comuna.

¿Cuál es el procedimiento para obtener el CN?

Solicitud: El interesado (que puede ser cualquier persona) debe presentar una solicitud en la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Esta solicitud generalmente debe incluir:

- 01** Formulario de solicitud completado
- 02** Certificado de Avalúo Fiscal del predio
- 03** Certificado de Dominio Vigente o escritura de la propiedad
- 04** Plano de ubicación del terreno
- 05** Pago de derechos municipales

DATOS QUE PUEDES ENCONTRAR EN EL CN

CERTIFICADO DE NÚMERO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REGION:

URBANO

RURAL

SOLICITUD N°
FECHA
CERTIFICADO N°
FECHA

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino

correspondiente al lote N° manzana localidad o loteo

Rol de Avalúo N° le ha sido asignado el número:

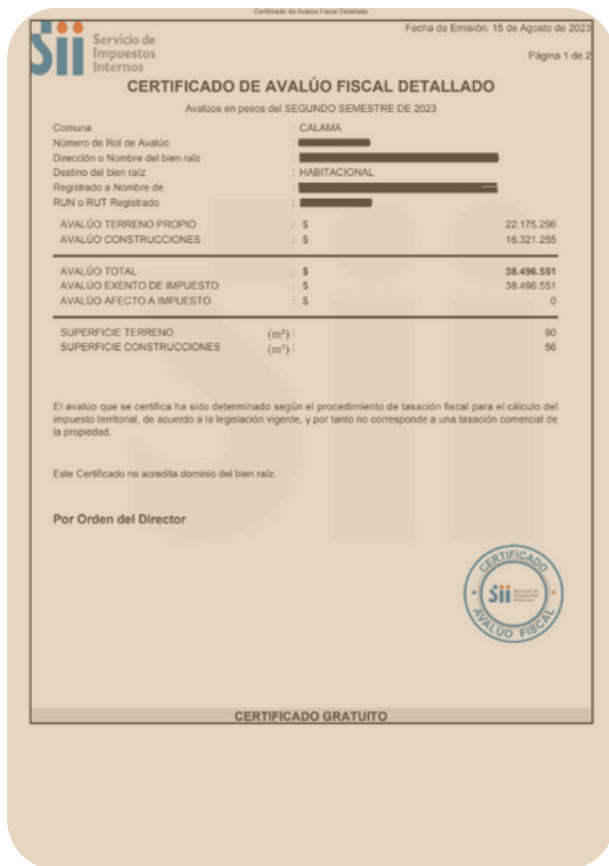
PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)			\$
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	FECHA	

- 1.- Datos del Solicitante.
- 2.- Ubicación del Inmueble.
- 3.- Número Asignado.
- 4.- Datos del Predio.
- 5.- Fecha de Emisión.
- 6.- Firma y Timbre

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

¿Qué es el Certificado de Avalúo Fiscal?



Certificado de Avalúo Fiscal Detallado

Fecha de Emisión: 15 de Agosto de 2023
Página 1 de 2

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023


Comuna : CALAMA
Número de Rol de Avalúo : [REDACTED]
Dirección o Nombre del bien raíz : [REDACTED]
Destino del bien raíz : HABITACIONAL
Registrado a Nombre de : [REDACTED]
RUN o RUT Registrado : [REDACTED]

AVALÚO TERRENO PROPIO	: \$	22.175.296
AVALÚO CONSTRUCCIONES	: \$	16.321.255
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	: \$	38.496.551
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	38.496.551
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0
<hr/>		
SUPERFICIE TERRENO	(m ²)	90
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²)	96

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

El Certificado de Avalúo Fiscal es un documento oficial emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII) en Chile que detalla el valor fiscal de una propiedad. Este valor es utilizado para fines tributarios, principalmente para el cálculo del Impuesto Territorial (contribuciones) que debe pagar el propietario del inmueble.



¿Para qué sirve el Avalúo Fiscal?

Este certificado sirve para obtener el cálculo de contribuciones o impuesto territorial, dando así el valor fiscal del terreno o propiedad y el monto del Impuesto que debe pagar el propietario de la propiedad.

Además, sirve para trámites legales y administrativos, así como compra y venta de propiedades, hipotecas, sucesiones, y otros procedimientos legales y financieros. Adicionalmente también es ocupado como referencia para evaluar el valor de mercado de la propiedad en algunos casos, aunque el valor fiscal no siempre coincide con el valor de mercado.

¿Dónde se pide?

En el Servicio de Impuesto internos vía online o también presencial en cada oficina comunal o provincial.

¿Cuál es el procedimiento para obtener el Avalúo Fiscal?

El certificado se puede obtener de varias formas, tanto en línea como presencialmente:

En Línea

- 01** Acceder al Sitio Web del SII
- 02** Iniciar Sesión: Utiliza tu RUT y Clave Secreta para acceder a tu cuenta.
- 03** Selecciona: "Servicios Online" y selecciona "Avalúos y Contribuciones".
- 04** Buscar la Propiedad: Ingresa el rol de avalúo fiscal.
- 05** Generar Certificado

¿Cuál es el procedimiento para obtener el Avalúo Fiscal?

Presencial

- 01** Visitar la Oficina del SII
- 02** Lleva tu cédula, el número de rol y documentos que acrediten la propiedad del inmueble.
- 03** Solicitar el Certificado
- 04** Recibir el Certificado

DATOS QUE PUEDES ENCONTRAR EN EL A.F.

Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

Comuna	:	CALAMA	
Número de Rol de Avalúo	:	[REDACTED]	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	[REDACTED]	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL	
Registrado a Nombre de	:	[REDACTED]	
RUN o RUT Registrado	:	[REDACTED]	
<hr/>			
AVALÚO TERRENO PROPIO	:	\$	22.175.296
AVALÚO CONSTRUCCIONES	:	\$	16.321.255
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	38.496.551
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	38.496.551
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
<hr/>			
SUPERFICIE TERRENO	(m ²):		90
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²):		56

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director

- 1.- Identificación del Propietario
- 2.- Datos del Inmueble
- 3.- Valor Fiscal
- 4.- Distribución del Valor
- 5.- Período de Vigencia

DOMINIO VIGENTE

¿Qué es el Certificado de Dominio Vigente?



El Certificado de Dominio Vigente es un documento emitido por el Conservador de Bienes Raíces que acredita quién es el propietario legal de una propiedad durante un tiempo especificado. Este certificado es esencial para realizar diversas transacciones y trámites legales relacionados con bienes inmuebles, ya que confirma la titularidad y proporciona una garantía de la situación jurídica del inmueble. Este certificado es fundamental para la seguridad y transparencia en transacciones inmobiliarias, asegurando que los trámites se realicen de acuerdo con la legalidad vigente.



¿Para qué sirve el Dominio Vigente?

Acreditación de Propiedad: Confirma quién es el propietario legal de un inmueble en un momento específico. Por lo que sirve para acreditar la información legal de la propiedad y poder solicitar otros tipos de certificado administrativos.

Seguridad Jurídica: Ofrece seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias, evitando fraudes y conflictos legales.

Trámites y Transacciones: Es requerido en la compra y venta de propiedades, obtención de créditos hipotecarios, sucesiones, posesiones efectivas, obtención de certificados emitidos por las direcciones de obras, entre otros tramites públicos y privados

¿Dónde se pide?

En el Conservador de bienes raíces de la jurisprudencia de donde se ubica la propiedad.

¿Cuál es el procedimiento para obtener el Dominio Vigente?

El certificado se puede obtener de varias formas, tanto en línea como presencialmente:

En Línea

- 01** Acceder al Sitio Web del Conservador de Bienes Raíces.
- 02** Seleccionar el Trámite: Opción de "Certificado de Dominio Vigente"
- 03** Ingresar Datos: Como Foja, el número y Año de la propiedad.
- 04** Pagar los Derechos.
- 05** Descargar el Certificado

¿Cuál es el procedimiento para obtener el Dominio Vigente?

Presencial

- 01** Visitar la Oficina del Conservador de Bienes Raíces
- 02** Solicitar el Certificado: Completar el formulario de solicitud.
- 03** Pagar los Derechos
- 04** Recibir el Certificado

DATOS QUE PUEDES ENCONTRAR EN EL DV



CERTIFICADO DE VIGENCIA

JOSE ALIAGA FLORES, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Archivero Judicial de la Provincia El Loa – Interino, certifica: que la inscripción rolante a fojas número del **Registro de Propiedad** a mi cargo, correspondiente al año **2013**, adjunto al presente documento, se encuentra conforme con su original y vigente, a nombre de su (sus) titular (es).

Calama, 11 de julio de 2023.-

- 1.- Datos del Propietario
- 2.- Descripción del Inmueble
- 3.- Antecedentes Registrales
- 4.- Historial de Propiedad
- 5.- Limitaciones y Gravámenes

DIFERENCIA ENTRE CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE Y ESCRITURA

El Certificado de Dominio Vigente y la Escritura de una propiedad son dos documentos legales distintos pero ambos importantes en el ámbito inmobiliario, sin embargo, cumplen funciones diferentes y contienen información distinta.

Aquí te explico las diferencias clave entre ambos:

Escritura de Propiedad - Definición

La escritura de propiedad es el documento legal que **formaliza la transferencia** de propiedad de un inmueble de un vendedor a un comprador. Es el contrato de compraventa que contiene todos los detalles de la transacción.

La escritura de propiedad es el documento que legalmente transfiere el título de propiedad del inmueble del vendedor al comprador. Es un registro contractual de la venta y se legaliza en una notaría.

Dominio Vigente - Definición

El Certificado de Dominio Vigente es un documento emitido por el Conservador de Bienes Raíces que **certifica quién es el propietario actual** de una propiedad en un momento específico.

El certificado sirve para verificar la titularidad actual de una propiedad y su situación jurídica. Es una herramienta clave para asegurar que una transacción inmobiliaria se realiza con el propietario legítimo y que no existen gravámenes o limitaciones que puedan afectar la compra.

CONCLUSIÓN

La escritura de propiedad y el certificado de dominio vigente son documentos complementarios en el ámbito inmobiliario. La escritura formaliza la transferencia de propiedad, mientras que el certificado de dominio vigente proporciona una verificación actualizada del propietario y la situación jurídica del inmueble. Ambos son esenciales para asegurar la legalidad y seguridad en las transacciones inmobiliarias.



03

Visita a Terreno



Una vez que se tenga la documentación se hace la visita a terreno:

Se coordina con el propietario la visita a terreno, y dependerá del arquitecto si cobra este servicio o no.

¿QUÉ DEBE LLEVAR A UNA VISITA A TERRENO?

Se debe llevar los instrumentos de medición (huincha, medidor láser, podómetro, etc.), también implementos donde puedas registrar las medidas y acotaciones, de esta forma poder realizar un levantamiento general para la cotización.



¿Qué se debe tomar en cuenta en la visita a terreno?

Se debe verificar en terreno con los documentos que solicitó el propietario, las **normativas urbanísticas que indica el CIP**, por ejemplo, el uso permitido, el porcentaje de ocupación suelo, los adosamientos, la altura de edificación, etc. Además se debe verificar las **condiciones de habitabilidad y de estructura** que debe cumplir la obra de acuerdo a la normativa, como por ejemplo, las alturas interiores, muro cortafuego, habitabilidad de los dormitorios, ventilación de baños y cocinas, etc.

¿Cómo corroboro si se cumplen las normativas contenidas en el CIP?

En este paso se debe asegurar si la propiedad es regularizable o no. Se debe ser bien sincero con el propietario e indicar los problemas si es **irregularizable** o ver bien si él está con la disponibilidad de solucionar físicamente las falencias, por ejemplo, habitabilidad, muros corta fuegos, alturas, etc.

SI ES REGULARIZABLE SE GENERA LA COTIZACIÓN.

¿CÓMO Y CUÁNTO COBRAR POR LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD?

Lo primero y más importante es generar un valor que pueda pagarse en estados de pagos de acuerdo a las etapas concluidas, lo ideal es realizar 3 estados de pagos, pero dependerá del tipo de proyecto si pueden ser 2 o 4.

Se deben manejar los **valores por mts²**, y que será variable dependiendo de la comuna, sería importante verificar con sus pares un promedio específico por ejemplo para los proyectos de Ley 20.898 y dejar un valor fijo, que puede variar desde \$350.000 a \$1.200.000.

Es importante también tener claro que la cotización es solo por proyecto de arquitectura, si por ejemplo es una obra nueva se necesitaran otros profesionales que tendrán que cotizar aparte sus honorarios, ingeniero, proyectistas eléctrico y sanitario, etc.

Regularizaciones más comunes:

- 1.- Ley 20.898
- 2.- Ampliación hasta 100 mts²
- 3.- Ampliación mayor a 100 mts²
- 4.- Obra nueva

04

CONFECCIÓN DE EXPEDIENTE PARA PRESENTARLO EN LA DIRECCIÓN DE OBRAS



Una vez aceptada la cotización y previo pago del primer estado de pago se contacta con el cliente vía mail para solicitar la documentación requerida según el tipo de regularización.

¿CUÁL ES LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA QUE SE DEBE SOLICITAR AL CLIENTE?

De acuerdo a lo que indica la OGUC, dependiendo del proyecto varía la solicitud de documentos, sin embargo la base general es la siguiente:

- 1.- CIP
- 2.- Dominio Vigente - Escritura de la Propiedad
- 3.- Certificado de Rol de Avalúo
- 4.- Boletas de los servicios tanto sanitarios como eléctricos
- 5.- Certificado de número
- 6.- Permiso y recepción municipal anterior

Luego se hará una nueva visita a terreno para hacer el levantamiento completo de las construcciones para generar la planimetría (planta, corte y elevaciones). La OGUC indica los documentos que deben ingresarse por proyectos, pero de igual forma cada comuna puede tener algunas exigencias particulares, es importante conocerlas acercándose al municipio con el que se va a interactuar.

Esto debido a que a nivel nacional en varias comunas ya se ha implementado el DOM Digital, y en otras aun no, y es en estas donde se debe consultar como realizar los ingresos de los expedientes ya sea digitalmente o en papel.

¿DÓNDE CORROBORAR LOS DOCUMENTOS OFICIALES REQUERIDOS PARA AGREGARLOS AL EXPEDIENTE?

La solicitud de permiso independiente del proyecto, se debe obtener desde la página del MINVU, ya que para la presentación de cualquier proyecto se usan los formatos oficiales.



¿Cuáles son los tipos de formularios que se utilizan?

En la página del **MINVU** existen los formularios para cada tipo de proyectos que se necesite realizar, estos se van llenado con la información de la documentación que se obtenga del propietario y de la municipalidad.

Dependiendo del tipo de trámite por ejemplo para la **Ley 20.898**, el llenado del formulario debe ir de la mano con la **Ley de Aporte al Espacio Público N°20.958**, en la misma pagina salen presentaciones y paper de como realizar los cálculos para obtener los resultados ya sea de aporte o de cesión.

De igual forma para los proyectos de **Obra nueva o Ampliación Mayor a 100 mts²** se solicita el documento **SEIM** (Sistema de Evaluación de Impacto de Movilidad) que se obtiene a través de la pagina del ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, deben crearse una cuenta y seguir los pasos que se indica en la página.

Junto a este certificado también se solicita el **Certificado INE**, este dependerá de la municipalidad ya que algunos lo piden online y otras lo piden como el formulario.

En la pagina del **INE**, se encuentra el instructivo para comenzar a llenar dicho documento.

05

ACTA DE OBSERVACIONES Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN



Ingreso de expediente digital o físico dependiendo de cada DOM y se espera las posibles observaciones que pueden hacer y dar respuesta

¿DÓNDE CORROBORAR LOS DOCUMENTOS OFICIALES REQUERIDOS PARA AGREGARLOS AL EXPEDIENTE?

El Acta de Observaciones es uno de los documentos que definen las etapas de la solicitud de permisos de edificación o las regularizaciones, que se enmarca dentro del proceso o trámite establecido en la normativa para cada una de las distintas solicitudes.

Estas observaciones van ligadas a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (**O.G.U.C.**) y de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (**L.G.U.C.**), o de la Ordenanza Comunal o Municipal.

Los revisores tienen un plazo de **15 a 30 días** para observar una vez ingresado el expediente y una vez recibida el acta por parte del Arquitecto, este tiene **60 días** para resolver y corregir dichas observaciones.

Una vez obtenido el acta de observaciones y el acta se obtiene en el estado sin observaciones se procede a solicitar el folio de pago para calcular los impuestos municipales.

¿Qué impuestos municipales se deben pagar?

Estos vienen registrados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y son los siguientes:

Tipos de Obras Derecho Municipal (Artículo 130.- Los derechos municipales)

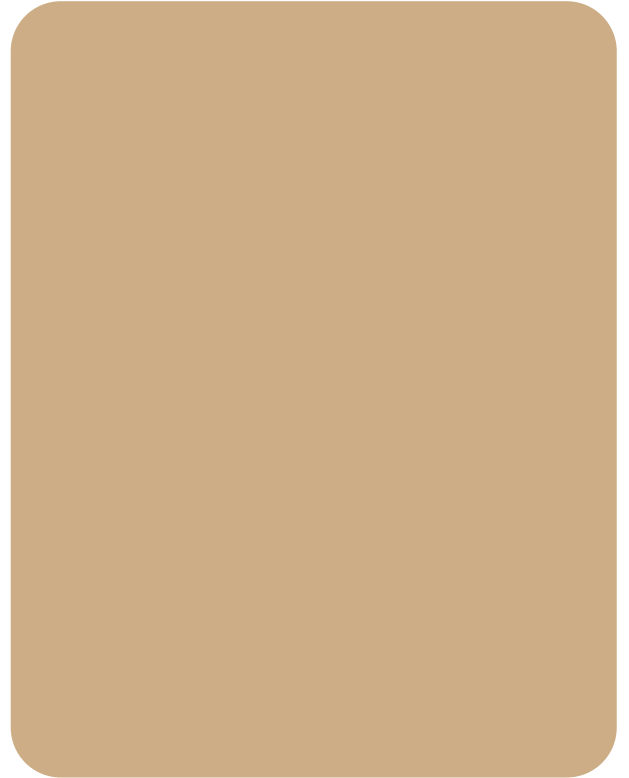
- 01** Subdivisiones y loteos- – – 2,0% del avalúo fiscal del terreno.
- 02** Obra nueva y Ampliación- – 1,5% del presupuesto.
- 03** Alteraciones, Reparaciones, Obras Menores y Provisorias- 1,0% » «
- 04** Planos Tipo autorizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo-
– – – – – 1,0% » «
- 05** Reconstrucción – – – – – 1.0% » «
- 06** Modificaciones de proyecto – 0,75% » «
- 07** Demoliciones – – – – – 0,5% » «
- 08** Aprobación de planos para venta por pisos – – – – 2 cuotas de ahorro para vivienda, por unidad a vender.
- 09** Certificados de número, línea, recepción, venta por pisos, etc. – – –
– – – 1 cuota de ahorro para vivienda.
- 10** Permiso de instalación 5% del presupuesto de torre soporte de antenas de la instalación. y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones —
- 11** Modificaciones del deslinde 2,0% del avalúo fiscal de la parte del terreno que se modifica.

¿Qué impuestos municipales se deben pagar?

Los impuestos municipales son cancelados por el propietario o el mandante del trámite en la municipalidad que le corresponda.

Una vez cancelado, la DOM otorgará el permiso de edificación procediendo a realizar la segunda etapa de la recepción final que debe presentarse una vez que la obra este terminada completamente.

Si es una Ley 20.898, se otorga un certificado que entrega permiso y recepción a la vez.



¿Qué pasa si el arquitecto patrocinante no puede terminar el proceso completo?

Los proyectos deben ser patrocinados por el **mismo arquitecto de principio a fin**, sin embargo puede suceder que en el transcurso de este el arquitecto desista de realizar la recepción final, en ese caso se debe pedir el consentimiento de renuncia al proyecto en una carta que se presenta al director de obras, solo así puede asumir la responsabilidad profesional otro arquitecto.



06

INSPECCIÓN TÉCNICA Y RECEPCIÓN FINAL



Una vez obtenido el Permiso de Construcción se solicita la Recepción Final de obras, este trámite es de exclusividad de los inspectores municipales de la DOM quienes van a terreno con todos los antecedentes presentados y pueden realizar observaciones a la obra o a la documentación presentada.

¿CUÁL ES LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA QUE SE DEBE PRESENTAR PARA LA RECEPCIÓN FINAL?

La documentación requerida según OGUC, además de los proyectos de especialidades sanitario, eléctrico y gas según requerimientos.

Una vez teniendo el visto bueno de los inspectores municipales, se generará el certificado de recepción final de obras que debe ser cancelado por el mandante y con eso se concluye la gestión.



APRENDE
Regularizar