

Pasos para regularizar una ampliación en un bien raíz:

Cómo evitar errores como el del jefe del SII con su propiedad

1 Permiso previo
Según Patricio Meza, abogado socio de Grupo Defensa, el exdirector del SII intentó incorporar nuevas construcciones años después de haber obtenido una autorización inicial. "Generó un reparo que nunca se subsanó, por lo que el trámite ante la municipalidad quedó inconcluso y no pudo avanzar hacia la etapa final; es decir, la actualización ante el propio Servicio de Impuestos Internos", describe.
Plazo estimado para revisar permisos antiguos: inmediato.

2 Presentación formal ante la municipalidad
Rodrigo Andreucci, socio del estudio Andreucci y Torrejón, especializado en derecho inmobiliario, señala que es un arquitecto quien debe ingresar la solicitud ante la Dirección de Obras Municipales (DOM). El expediente debe contener planos firmados, inscripción de dominio, Certificado de Informes Previos

(CIP) y certificados de factibilidad sanitaria.

Este paso está regulado por el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, recuerda Andreucci.

Plazo estimado para reunir documentos: 1 a 2 semanas.

Plazo máximo para que la DOM se pronuncie: 30 días (extensible a 60 días si no hay revisor independiente).

3 Observaciones al procedimiento
Obras Municipales detecta errores o faltas en el expediente, emite un acta de observaciones. Según la normativa vigente, estas observaciones suspenden el plazo de tramitación mientras no sean corregidas. Si quien solicita no responde cuando corresponde, el expediente puede archivar y se requerirá un nuevo ingreso. Puede suce-

der lo contrario: la municipalidad no se pronuncia en su ventana legal —30 días corridos es lo común—; ahí se activa el silencio administrativo negativo, que le permite al interesado considerar rechazada su solicitud y acudir a la Seremi de Vivienda. Esa seremi puede ordenar una resolución dentro de 40 días hábiles, con una rebaja del 50% en los derechos municipales correspondientes, según la Ley N° 21.718.

Plazo legal para responder observaciones: 60 días corridos.

Plazo DOM para resolver tras corrección: entre 15 y 30 días hábiles.

Plazo para activar silencio administrativo negativo: desde el día 31 sin respuesta.

4 Validar la edificación
La aprobación municipal le confiere legalidad al inicio —o regularización— de las obras. Si la solicitud es rechazada, el propietario puede reingresarla

cuantas veces lo estime conveniente, indica Andreucci. En paralelo, la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla la posibilidad de presentar un reclamo administrativo ante la Seremi de Vivienda, la cual puede revisar el fondo de la decisión de la DOM.

Plazo para apelar a la Seremi: 30 días.
Plazo para reingreso corregido: sin límite.

5 Solicitud de la recepción municipal
La recepción municipal es la etapa que valida que lo construido corresponde a lo autorizado. Para ello, la DOM envía un inspector para verificar en terreno. Solo con esta aprobación es posible actualizar el avalúo fiscal. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prohíbe habitar una vivienda sin este trámite. La mayoría de las personas que han comprado una vi-

vienda nueva a una inmobiliaria han escuchado hablar sobre esta fase.

Plazo estimado para obtener la recepción: 2 a 4 semanas desde la solicitud.

Plazo legal máximo para respuesta de la DOM: 30 días hábiles.

6 Actualización ante el SII
La actualización del avalúo fiscal se gestiona mediante el Formulario 2118, disponible para presentación presencial o en línea. El Servicio de Impuestos Internos exige acompañar el certificado de recepción municipal, junto con otros antecedentes técnicos que respalden la obra. Sin esta documentación, el trámite no puede ser validado y la solicitud será rechazada o suspendida hasta su regularización.

Plazo estimado para el ingreso: entre 1 y 3 días hábiles.

Plazo de resolución: hasta 9 semanas, según el SII.