



DAVID ALARCÓN

El primer paso para iniciar la idea de la casa propia en un terreno es pedir el Certificado de Informes Previos (CIP).

¿Y en los condominios?

Andrés Sadler, fundador de PortalTerreno.com, menciona que en caso de comprar en condominios que estén urbanizados son los mismos dueños o la inmobiliaria los que establecen una serie de normas de convivencia en su reglamento de copropiedad. "Por ejemplo, cuántas casas se pueden construir (algunos permiten construir una vivienda), o también qué tipo de cerco debe tener su terreno (hay empresas que por mantener el valor agregado del sector, como estar en un entorno natural, no permiten cercar). Lo hacen para mantener la plusvalía del sector", asegura.

Es recomendable tener a mano un estudio de título, entre otros trámites

Los pasos a seguir para armar la casa propia en un terreno urbano o rural

BANYELIZ MUÑOZ

No es llegar y construir una vivienda con las dimensiones y características que a usted le plazca. Se deben seguir una serie de normativas que se establecen en cada territorio, pues cada uno tiene sus reglas estipuladas. De partida, antes de iniciar la construcción, es importante que su terreno cuente con un número de rol, y también con su respectivo estudio de título.

Andrés Sadler, fundador de PortalTerreno.com, señala que el número de rol permite garantizar que la propiedad esté a su nombre, y pueda cederla a futuro. "Mientras que el estudio de título, que lo hace un abogado, garantiza que se cumplan con todas las condiciones legales para poder comprar la propiedad. Por ejemplo, que no esté embargada, hipotecada o corresponda a un terreno indígena. Hay personas que compran sin hacer este estudio, y en el camino se pueden encontrar con estas sorpresas". Un jurista cobra entre 4 a 20 UF por hacer este trámite.

Luego puede hacer la inscripción del predio en el Conservador de Bienes Raíces, que demora unos 90 días.

Tipo de sitios

Los hay urbanos y rurales. Para chequear qué tipo de terreno comprará, y si este es apto para construir, debe ir hasta Dirección de Obras Municipales (DOM), que le

Un punto que toma tiempo -hasta tres meses- es la inscripción del predio en el Conservador de Bienes Raíces.

otorga un CIP (Certificado de Informes Previos), que le informará respecto a las condiciones de ese sitio. Este trámite tiene un costo de entre \$2.000, y \$10.000, que varía según municipalidad.

Otra forma de hacerlo es a través del sitio web del Servicio de Impuestos Internos (SII), con el número de rol de la propiedad. Lo puede solicitar mediante el Certificado de Avalúo Fiscal (<https://bit.ly/351I68E>).

Jaime Arriagada, académico de la Escuela de Ingeniería de la Universidad Central, explica que en caso de estar emplazado en una zona urbana debe seguir todas las indicaciones que se especifican en el Plan Regulador Comunal, que contiene una serie de disposiciones sobre edificación.

Mientras que los que están fuera

del límite urbano -que son los rurales- están supeditados al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo. "Básicamente, se podría autorizar la vivienda del propietario y sus trabajadores".

Efrén Ravanal, académico de Desarrollo Inmobiliario y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios de la Escuela de Ingeniería en Construcción de la Universidad Mayor, indica que los terrenos urbanos se caracterizan por contar con factibilidad de servicio (agua, luz, y alcantarillados), no así el rural que pueden tener soluciones particulares. Para ambos casos, el camino para construir una vivienda es el siguiente:

El paso a paso

Al solicitar el CIP también podrá observar qué criterios están estipu-

lados por la normativa comunal para construir una vivienda en un determinado territorio. "Entre ellas, la altura máxima que debe tener la edificación; la densidad, el coeficiente de constructividad (cantidad de m2 totales que puedo construir), la distancia con los vecinos, coeficiente de ocupación de suelo (qué porcentaje del terreno puedo ocupar en el primer piso) y la subdivisión predial mínima (el mínimo tamaño que puede tener un sitio en el sector)", precisa Ravanal.

Luego, debe solicitar el permiso de edificación que es otorgado en la DOM. "Dicho trámite requiere un conjunto de antecedentes documentales y planimétricos que conforman la llamada 'carpeta del proyecto'", detalla Arriagada. Este documento debe ser redactado por un arquitecto.

Mónica Torres, directora de la carrera Ingeniería Civil de la Universidad San Sebastián, dice que dicha carpeta debe contar con información relativa a los planos de la arquitectura, como ubicación del predio, emplazamiento de la casa (accesos peatonales y vehiculares), planta de todos los pisos, etc.

Si su obra responde a los parámetros normativos, podrá obtener el permiso para construir. Una vez aprobado, podrá obtener la recepción definitiva del proyecto. El costo de este trámite es de 1,5% del presupuesto de la obra.

¿Qué pasa si uno no hace todo como corresponde? Ravanal advierte que en ese caso podría tener problemas. Uno de ellos es que la casa deja de ser hipotecable, ya que para el banco la propiedad no existe al no estar registrada. Por otro lado, también pueden recibir infracciones como multas e inclusive que te demuelan la casa (<https://bit.ly/2H0ntAm>).