

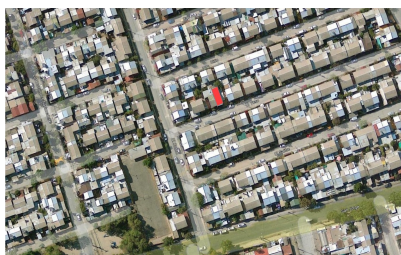
N° Documento	Fecha Emisión	Válido hasta
PRG_2026_LF_ELYESO_33	04 de Junio, 2026	04 de Julio, 2026

INFORME DE DIAGNÓSTICO TÉCNICO PRELIMINAR

PROPIEDAD

Dirección	N°	Comuna	Rol SII	Propietario

1. SU PROPIEDAD HOY



	Superficie	Situación legal
Vivienda original	53,05 m²	Regularizada
Ampliaciones	43,34 m²	Sin permiso
Total real	96,39 m²	Parcialmente irregular

Las ampliaciones — dependencias en segundo piso, cobertizo y patios techados — fueron construidas sin permiso de edificación. Legalmente, esos metros no existen, lo que afecta el valor comercial del inmueble y puede complicar cualquier proceso de venta, herencia o crédito hipotecario.

2. LO QUE DICE LA NORMA

Para entender la situación de su propiedad, la contrastamos con el **Certificado de Informaciones Previas N°956**, emitido por la Dirección de Obras Municipales de La Florida el **27 de mayo de 2026**. Este documento establece oficialmente qué permite la normativa comunal para este terreno.

Parámetro	Norma CIP	Situación actual	Estado
Ocupación de suelo	máx. 0,60 (60%)	0,69 (69%)	☐ No cumple
Antejardín	3,00 m libres	0,00 m — ocupado	☐ No cumple
Estacionamiento	1 unidad destinada	Sin unidad destinada	☐ No cumple
Adosamiento bilateral	Carta notarial vecino	No disponible	☐ No cumple
Constructibilidad	máx. 1,56	1,18	☐ Cumple

Cuatro incumplimientos simultáneos hacen inviable obtener un permiso de edificación por la vía ordinaria. Cada uno por sí solo ya sería un obstáculo — los cuatro juntos cierran completamente esa puerta.

3. LA VÍA DE REGULARIZACIÓN APLICABLE

Frente a este diagnóstico, existe una alternativa normativa vigente: el **Artículo 3° de la Ley N°20.898**. Esta ley establece un procedimiento especial de regularización para viviendas con construcciones existentes que no cumplen la normativa general. Es un instrumento técnico y legal exigente — requiere cumplir condiciones específicas, elaborar un expediente completo con planimetría, memorias e informes, y contar con un arquitecto que certifique y asuma responsabilidad profesional por el estado real del inmueble.

Condiciones para acogerse a este procedimiento:

Requisito	Condición	Estado
Superficie total edificada	Menor a 140 m ²	☒ 96,39 m² — Cumple
Avalúo fiscal	Menor a 2.000 UF	☒ ~858 UF — Cumple
Antigüedad de construcción	Anterior al 04/02/2016	☐ Confirmado por propietario — requiere documentación
Habitabilidad y seguridad	Verificación técnica	☐ Pendiente segunda visita

Una vez acreditadas estas condiciones, el procedimiento permite resolver de una vez todos los incumplimientos detectados: eleva la ocupación permitida hasta **0,80**, y exime al inmueble de antejardín, estacionamiento y carta de adosamiento. Se obtiene en un solo trámite el **Permiso de Edificación y la Recepción Definitiva**.

4. LO QUE IMPLICA EL PATROCINIO PROFESIONAL

Cuando un arquitecto patrocina esta regularización, no está firmando un formulario — está certificando ante la DOM que el inmueble cumple condiciones de habitabilidad, seguridad estructural e instalaciones. Eso incluye todo lo que fue construido sin su participación. Es una responsabilidad legal real, con consecuencias profesionales concretas.

Por eso, antes de presentar el expediente, VRQ realizará una segunda visita técnica para verificar: resistencia al fuego de muros colindantes (F-60), altura libre de piso a cielo en recintos de la ampliación, y estado general de instalaciones. Esto no detiene el proceso — es parte de hacerlo con seriedad.

5. ¿QUÉ SIGUE Y QUIÉN HACE QUÉ?

VRQ Arquitectura SpA gestiona	El propietario debe aportar	
Segunda visita técnica y verificación de condiciones	Cédula de identidad	Si tiene 65+ años: posible exención de derechos municipales
Solicitud de antecedentes en la DOM de La Florida	Certificado avalúo fiscal (SII)	Vigente a la fecha de solicitud
Elaboración completa del expediente técnico y planimetría	Certificado de dominio (CBR)	Con hipotecas y gravámenes
Ingreso, seguimiento del trámite y patrocinio profesional	Declaración jurada simple	Titularidad y sin reclamaciones
	Documentos de antigüedad anterior al 04/02/2016	Boletas luz/agua 2015, fotos, contribuciones — requisito indispensable

Certificaciones de especialidad (TE1, TC6, sanitario): La ley no las exige en todos los casos, pero la DOM puede solicitarlas. De ser necesarias, representan un **costo adicional independiente y no incluido** en el presupuesto del servicio. VRQ cuenta con especialistas autorizados para gestionarlas — usted no tiene que buscarlos por su cuenta.

6. UN DATO QUE VALE LA PENA CONOCER

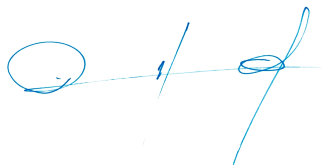
La Ley 20.898 contempla la posibilidad de reducir o eliminar los derechos municipales del trámite. Esto no ocurre automáticamente — requiere que el expediente esté correctamente estructurado y que la vía normativa se invoque desde el inicio. Hacerlo bien desde el primer día es lo que permite aprovechar estos beneficios.

Beneficio	Condición a acreditar
Exención total de derechos municipales	Propietario mayor de 65 años — cédula de identidad
Reducción de derechos	Avalúo fiscal bajo 1.000 UF — su propiedad ya cumple (~858 UF)

CONCLUSIÓN

Su propiedad tiene solución. La vía existe, los requisitos se pueden cumplir, y el camino está claro. Lo que hace la diferencia es saber desde el inicio qué instrumento normativo aplicar y cómo estructurar el expediente para que llegue aprobado. Un expediente mal orientado deriva en observaciones, rechazos y tiempo perdido. Uno bien construido llega directo a la Recepción Definitiva. Eso es lo que VRQ hace.

Este documento corresponde a la etapa de diagnóstico preliminar. Las condiciones indicadas en el punto 4 serán verificadas en visita técnica complementaria, previo al desarrollo del expediente definitivo.

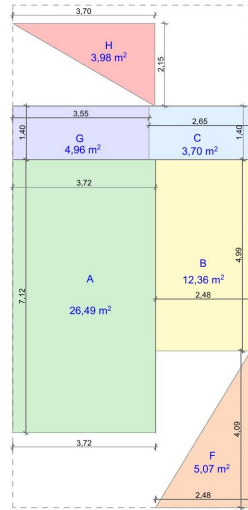


VRQ Arquitectura SpA

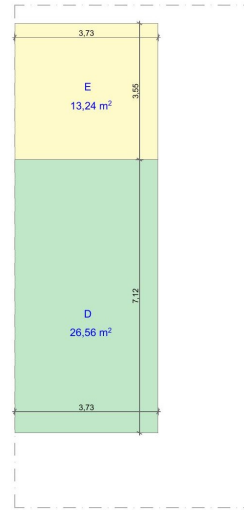
Arquitecto Patrocinante

ANTECEDENTES GRÁFICOS — Levantamiento en terreno

Esq_Sup_1P



Esq_Sup_1P Plano Poligonal Primer Piso 1:100



Esq_Sup_2P Plano Poligonal Segundo Piso 1:100

Esquema poligonal de sectores A-H con superficies según DDU 110. Verde: vivienda original regularizada. Amarillo/rosado: ampliaciones sin permiso.