

Ley del mono para viviendas



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, los siguientes requisitos:

- 1) Haber sido construidas antes 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.
- 3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento.
- 4) Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 140 metros cuadrados.
- 5) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas.
- 6) Cumplir con las normas para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas.

Ley del mono para microempresas y sedes sociales

Explica la ley que regulariza las construcciones de inmuebles destinados a microempresas y equipamiento social (sedes vecinales, locales comunitarios, etc.)



¿A quiénes beneficia la ley?

La ley beneficia a los propietarios de construcciones levantadas en áreas urbanas o rurales, destinadas a microempresas inofensivas o a equipamiento social (como sedes vecinales, deportivas o culturales). Se aplica a las edificaciones que hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva de los municipios o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes, sin que concuerde el nuevo uso con los planes reguladores. Sólo podrán hacer uso de esta ley, las edificaciones construidas antes de la fecha de publicación de la ley (4 de febrero de 2016).

¿Qué plazo da la ley para regularizar las construcciones?

Se concede un plazo de siete años, a contar del 4 de febrero de 2016.

¿Qué construcciones se pueden regularizar?

Se pueden acoger a esta ley, las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas, siempre que no superen los 250 metros cuadrados construidos. También lo pueden hacer las que estén destinadas a equipamiento social, siempre que no excedan de cuatrocientos metros cuadrados edificados.

¿Hay alguna limitación?

No se pueden acoger a esta ley las construcciones que se emplacen en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública.

¿Qué normas deben cumplir las edificaciones que se acojan a la ley?

- No pueden estar en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público (calles, avenidas, plazas, etc.) Si la edificación está en un pasaje no puede obstruir la circulación de las personas.

- Se requiere que tengan una superficie construida igual o menor a 250 metros cuadrados, si son microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales.
- Al momento de ingresar la solicitud de acogerse a la ley, no debe haber reclamaciones pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales.

¿Qué normas se deben cumplir respecto a la habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas?

El inmueble debe cumplir normas de habitabilidad que están definidas en la ley como altura mínima, terminación interior y ventilación. Asimismo, se exige el respeto de la normativa de seguridad contra incendios, condiciones generales de seguridad y normas de estabilidad.

¿Qué deben presentar los interesados ante la Dirección de Obras Municipales?

Deben presentar una solicitud de permiso y recepción simultánea y acompañar los siguientes documentos:

Declaración simple del propietario en la que señale que es propietario del inmueble y que no existen reclamaciones pendientes.

Especificaciones técnicas resumidas y un plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta.

Informe del arquitecto o profesional competente que certifique que la construcción cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores.

Tratándose de microempresas, certificado de calificación de actividad inofensiva.

¿Qué entiende la ley por microempresa inofensiva?

Se entiende por microempresa toda actividad industrial, comercial o de servicios de menor tamaño, menos las de salud, de educación y de expendio de alcoholes. Las inofensivas son las que no producen daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno, lo que será certificado por la autoridad sanitaria correspondiente o quien ella designe.

¿Qué se entiende por equipamiento social?

Son las edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centro de actividades religiosas, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

¿Qué plazo tiene las direcciones de obras?

Las direcciones de obras municipales tienen un plazo de 180 días, a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes, para otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

¿Qué es la regularización?

Es el acto administrativo, mediante el cual el director de Obras Municipales otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de la edificación. Conforme con la ley, los municipios deberán otorgar además las patentes correspondientes.