REGULARIZACIONES

Cómo trabajamos y valores de referencia

1. QUÉ HACEMOS

Regularizamos construcciones sin permiso ante la Dirección de Obras Municipales (DOM), desde el levantamiento de lo construido hasta el certificado de recepción final. Hay dos vías, y la que corresponde la deciden la superficie, el año de construcción y el destino de lo construido.

- **Ley 20.898 (Ley del Mono).** Viviendas construidas antes del 4 de febrero de 2016, de hasta 140 m² y con avalúo fiscal dentro del tope que fija la ley. Es la vía más rápida y la de menor costo.
- **Regularización general.** Ampliaciones posteriores a 2016, viviendas más grandes, locales y cambios de destino. Se tramitan el permiso de edificación y la recepción final.

2. CÓMO TRABAJAMOS

2.1. Antecedentes y valor referencial, sin costo

Usted nos envía la comuna, el rol de avalúo, la superficie aproximada que está sin permiso y el año en que se construyó. Si tiene planos, permisos anteriores o certificados, también sirven. Con eso le respondemos con un valor referencial, según la tabla de la sección 3.

2.2. Visita de evaluación

Cuando el caso hay que verlo en terreno antes de dar un valor cerrado, el arquitecto visita la propiedad. En la Región Metropolitana la visita cuesta $25.000, dura alrededor de media hora y se paga al reservarla, en la plataforma de la oficina, donde usted elige la fecha. Fuera de la región, su valor se cotiza según la distancia.

Si nos encarga el trabajo, los $25.000 se descuentan del honorario. Si el caso no tiene solución, le entregamos por escrito los motivos.

Ir a terreno toma media jornada entre traslado y revisión, y por eso no hacemos visitas sin costo para cotizar.

2.3. Cotización y contratación en línea

La cotización le llega como un enlace con el valor cerrado, el alcance, el plazo y los pagos por hito. Desde el mismo enlace acepta el contrato y paga el anticipo, con tarjeta o por transferencia.

2.4. Levantamiento, expediente y tramitación

Medimos lo construido, preparamos los planos y el expediente, lo ingresamos a la DOM y respondemos sus observaciones hasta obtener el permiso y la recepción final.

Documento de carácter confidencial y propiedad intelectual de Gustavo Franco Arquitectos (Ley N° 17.336). Su uso está limitado exclusivamente al proyecto y destinatario indicado.

3. VALORES DE REFERENCIA

Honorario del arquitecto para una vivienda, impuesto incluido. El valor cerrado se fija en la cotización, con los antecedentes a la vista.

Vía	Superficie sin permiso	Honorario
Ley 20.898	Hasta 40 m²	$490.000
Ley 20.898	60 m²	$590.000
Ley 20.898	90 m²	$740.000
Ley 20.898	140 m²	$950.000
Regularización general	Hasta 100 m²	$900.000
Regularización general	150 m²	$1.160.000
Regularización general	200 m²	$1.420.000

La cotización muestra los ajustes que correspondan a cada caso. El destino comercial o mixto lleva un recargo de 25 % en la Ley 20.898 y de 30 % en la regularización general. Contar con planos anteriores baja el valor. En comunas alejadas se suma un cargo por traslados.

4. LO QUE NO INCLUYE EL HONORARIO

- **Derechos municipales.** Los cobra la Municipalidad y se calculan sobre el presupuesto de la obra.
- **Certificados.** Los que emiten el municipio y el Conservador de Bienes Raíces.
- **Proyectos de especialidades.** Sanitario, eléctrico o cálculo estructural, cuando la DOM los exige.
- **Obras físicas.** Las que la DOM pida para aprobar, por ejemplo las de accesibilidad universal en un cambio de destino.
- **Trámites ante el SII.** Multas o actualizaciones tributarias.

5. PLAZOS

La parte del arquitecto, hasta el ingreso del expediente, toma entre tres y seis semanas desde la visita. Después el plazo depende de la Dirección de Obras de cada comuna, y una regularización general suele tomar entre tres y seis meses en total.

6. ATENCIÓN

Atendemos por el WhatsApp de la oficina, +56 9 5810 1807, y por correo en arquitecto@gustavofranco.cl. Ese número es solo de mensajes. Respondemos por orden de llegada, porque la oficina lleva varios encargos a la vez.

Documento de carácter confidencial y propiedad intelectual de Gustavo Franco Arquitectos (Ley N° 17.336). Su uso está limitado exclusivamente al proyecto y destinatario indicado.