

**ACTA DE SESIÓN JULIO**  
**COSOC MINVU Araucanía**

**I. IDENTIFICACIÓN**

- i. **Fecha: 02-07-2025**
- ii. **Hora: 11: 10**                      **Término: 13:10**
- iii. **Materia: Sesión mes de julio.**
- iv. **Asistentes consejeros/as COSOC Serviu Araucanía de manera presencial:**

Nombre	Representación
María Cifuentes	Taller Laboral MUDECO Mujeres
Luis Villablanca	Corporación Conecta T 9
Guillermo Lira	Universidad De La Frontera
Eliana Riquelme	Taller Laboral MUDECO Mujeres
Edith Vera	Corporación Cultural Somos Arte.
Ernestina González	CVD Barrio Lanín
Elda Mardones	Agrupación Cultural Deportiva Amanecer
Maximiliano Lizana	Universidad De La Frontera
Jorge Catrilaf	Comunidad Indígena Francisco Meli Quidel
Viviana Fuentes	Comité de Vivienda Piuke Lamien
Susana Chávez	Comité de Vivienda Piuke Lamien
Alejandra Carvallo	JJ.VV Villa Las Estrellas

- v. **Asistentes consejeros/as COSOC Serviu Araucanía de manera virtual:**

Nombre	Organización
Patricia Quilodrán	Agrupación de Cuidadores y Emprendedores de Pacientes Postrados
Ingrid Castillo	Agrupación de Cuidadores y Emprendedores de Pacientes Postrados
Martha Suárez	Comité de Vivienda Mapu Newen
Macarena Fuentes	Comité de Vivienda Villa Esperanza
Iris Navarro	JJ.VV N°8 República Alemana

Otros asistentes:

Nombre	Organización	Cargo
Cinthia Olate	Universidad Autónoma	Encargada Programa Asistencia Técnico Social
Javiera Cáceres	Universidad Autónoma	PATS
Alejandra Fernandez	SEREMI	Coordinadora Área Social Programa para Pequeñas Localidades y Encargada de Participación Ciudadana.
Carla Sandoval	SERVIU	Subrogante de Participación Ciudadana

**I. RESUMEN DEL DESARROLLO DE LA SESIÓN**

La reunión tuvo una duración de 2 horas, fue conducida por Carla Sandoval, asistieron 12 consejeros/as de manera presencial y 5 consejeros de manera virtual, la sesión se realizó en modalidad híbrida, a través de la plataforma electrónica Teams y presencial en sala de audiencias de la Seremi de Vivienda Región de la Araucanía.



## II. COMPROMISOS / ACUERDOS

- Invitar a la funcionaria Soledad Fuentes para que les informe a los consejeros/as en que estado van los proyectos de sus comités de vivienda si tienen alguno o como es el proceso de revisión.
- Que los consejeros/as de otras comunas que no sea Temuco y Padre Las Casas averigüen como funciona la ley del mono, si les está dando resultado. Que la información la compartan en la próxima sesión.

## III. INICIO

Se da comienzo a la reunión siendo las 11:10 horas con los consejeros presentes en sala y los que se encuentran conectados.

## DESARROLLO

Carla inicia la sesión saludando a los presentes en sala y a los que se encuentran conectados, presenta a Cinthia Olate, funcionaria de la Universidad Autónoma, Encargada del Programa Asistencia Técnico Social, quien viene a dar una capacitación en relación a las regularizaciones de las viviendas “Ley del Mono”. Capacitación programada según el plan de trabajo del COSOC.

La Sra. Ernestina, saluda a todos los presentes y conectados, y agradece la participación, comenta que como se acordó para esta sesión, la Universidad Autónoma dará una capacitación sobre las regularizaciones de las viviendas, que es un tema muy importante y se le debe sacar provecho a esta instancia y salir de todas las dudas que tengan.

Cinthia saluda a todos los consejeros/as presentes, señala que con su equipo del Programa Asistencia Técnico Social (PATS) dan asistencia a JJ.VV en torno a capacitaciones respecto a distintas leyes de construcción, apoyándolos en las postulaciones a fondos concursables con diseños de cedes sociales y centros comunitarios. También apoyarlos en todo lo que tenga que ver con postulaciones a mejoramiento térmico o cualquier necesidad que las familias requieran en torno a la construcción sea de viviendas, equipamiento, espacios públicos o todo lo que se pueda abordar como programa.

Señala que, la Sra. Ernestina les hizo la invitación, con el propósito de comentarles en que consiste la ley del mono, los alcances que tiene y hacer un repaso histórico de como comenzó y lo que hoy en día se está trabajando y cerrar comentados de qué manera se puede regularizar con el equipo PATS o básicamente regularizar, señala que es un agrado poder apoyar a las distintas comunidades de Temuco y Padre Las Casas.

Se comienzan la presentación señalando los siguientes puntos más relevantes:

- Que es la “Ley del mono” o Ley 20.898.
- Los requisitos para postular.
- Beneficios de regularizar la vivienda.
- Como realizar el trámite de regularización.
- Que documentos se necesitan.
- Consideraciones para regularizar.

Se finaliza la presentación, se da el espacio para que los consejeros/as realicen sus consultas.

Don Jorge, señala que hace tiempo necesitaba saber de este tema, pregunta ¿viviendas de que tipo se pueden regularizar?, ¿tienen que ser viviendas SERVIU?, si entran las viviendas llamadas “fantasmas” las que se construyen sin permiso y se quieren regularizar. A lo que se le responde que pueden ser viviendas sociales y de autoconstrucción que haya sido construida antes del 04 de febrero del 2016, en caso de viviendas en zonas rurales se les pide que deben acreditar estar conectadas al sistema de alcantarillado.



Se señala que igual se puede regularizar las viviendas por otras leyes, pero son más exigentes, la ley del mono simplifica la regularización.

Don Jorge señala que, si regulariza su vivienda tiene derecho a postular a los subsidios de mejoramientos y otros beneficios, se le responde que, sí puede postular a mejoramientos y a los servicios básicos como luz y agua, también al momento de querer vender la propiedad se pide que este regularizada, para optar a créditos y otros.

Don Guillermo consulta, por el adosamiento a una construcción, acá se debe ir al plan regulador de Temuco y Padre Las Casas, consulta cual es el largo común de adosamiento, se tiene entendido que es del 40%, a lo que se le responde que la ley del mono no exige un porcentaje de adosamiento, se pueden adosar hasta un 100%, en caso de que fuese una obra menor o obra nueva se exige que tiene que ser hasta el 40%, si no tienen que pedir un permiso notarial al vecino.

La Sra. Ernestina señala que, la ley del mono toma todo lo que está construido, leñeras, bodegas, estacionamiento, comenta que se está tratando que se modifique la ley del mono, porque no beneficia a los habitantes y el casco histórico de Temuco, la DOM no va a la par con la ley, se pide que investiguen en sus municipios de otras comunas que no sea Temuco y Padre Las Casas si la ley esta funcionando, si les ha ayudado a regularizar o no.

Cinthia comenta que la ley del mono es para todo Chile, lo que pasa en zonas rurales que además de la casa construida, tienen leñeras, bodegas, gallineros y esta ley toma todo lo que está construido como habitable, y se pasa de los 140 mts<sup>2</sup> quedan fuera de la ley.

Don Guillermo comenta que, como las leyes las hacen en Santiago, pero no se toma en cuenta la situación de las otras regiones y la misma ley aplica tanto para comunas pequeñas como grandes, podemos manejar las leyes, pero se debe usar otros criterios y esto tiene que ver mucho con el funcionario que aplica la ley.

Maximiliano pregunta sobre el proceso que mencionan en su díptico, en relación a lo que aparece, aprobado o rechazado, es importante profundizar para que quede claro, cuando hacen el diagnóstico se supone que hacen una visita al inmueble, consulta si entregan algún documento que señale estar aprobado o rechazada la solicitud de regularización.

Cinthia comenta que, ocurre que primero se les cobra un monto de \$55.000 y luego hacen el diagnóstico de la vivienda si se le rechaza pierden ese dinero, pero ellos como universidad se está optando a trabajar en grupos en distintos sectores de la comuna dándoles una capacitación e informarles primero y así ya saben si pueden o no regularizar y no pierden el dinero, si luego tienen observaciones estas son las mínimas y se pueden subsanar.

Maximiliano pregunta como ha sido la experiencia con la DOM, Cinthia comenta que hay una renovación del convenio, pero esto fue hace 1 mes, hay una contraparte que ha ido avanzando un poco más rápido, se demoran 90 días en dar respuesta.

La Sra. Martha pregunta del año 2016 en adelante que ley existe para regularizar, también se compromete a averiguar en el DOM de Pitrufquén y Gorbea como han avanzado con la ley del mono. A lo que le responden que las viviendas del 2016 en adelante van por un conducto regular que es la ordenanza general de urbanismo y construcción en ella se sigue el proceso que pueden ser permiso de ampliación de obra menor, permiso obras nuevas y ampliación de vivienda social.

La Sra. Martha menciona que igual últimamente en los proyectos de mejoramiento de viviendas aislamiento térmica las E.P ayudan a regularizar sin ningún costo. Pero estas viviendas deben ser hasta 90 mts<sup>2</sup>.

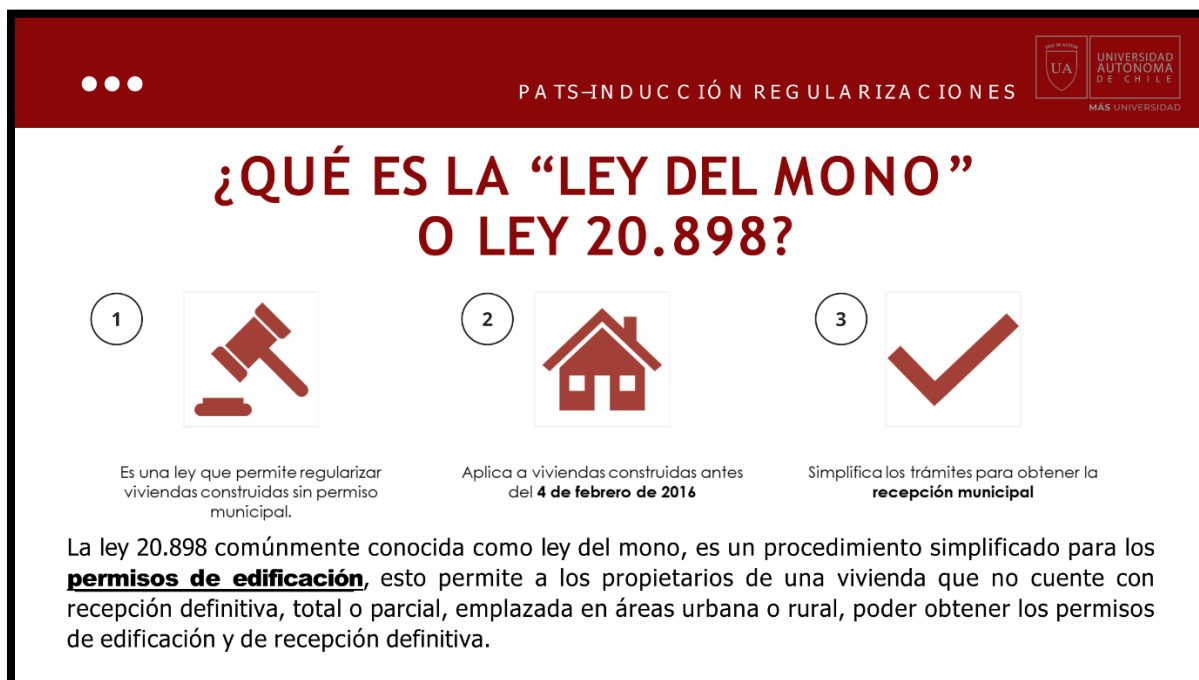
Se da por finalizada la capacitación, agradeciendo a Cinthia y su equipo por su tiempo y disposición.

#### IV. FINALIZACIÓN

Termina la reunión siendo las 13:10 horas.

#### V. ANEXOS


### PRESENTACIÓN “ LEY DEL MONO “ O LEY 20.898.





PATS-INDUCCIÓN REGULARIZACIONES

UA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CHILE  
MÁS UNIVERSIDAD

## ¿QUÉ ES LA “LEY DEL MONO” O LEY 20.898?

- 

Es una ley que permite regularizar viviendas construidas sin permiso municipal.
- 

Aplica a viviendas construidas antes del **4 de febrero de 2014**
- 

Simplifica los trámites para obtener la **recepción municipal**

La ley 20.898 comúnmente conocida como ley del mono, es un procedimiento simplificado para los **permisos de edificación**, esto permite a los propietarios de una vivienda que no cuente con recepción definitiva, total o parcial, emplazada en áreas urbana o rural, poder obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva.

## REQUISITOS PARA PODER POSTULAR



### ANTIGÜEDAD

La construcción debe haberse realizado antes del **4 de febrero de 2016**.

#### MEDIOS DE ACREDITACIÓN:

- Fotos, boletas de servicios, certificados municipales, etc.

#### IMPORTANCIA DEL CUMPLIMIENTO:

- Si no se demuestra la antigüedad, no se puede postular.



### SUPERFICIE

La construcción no debe exceder los **140 m<sup>2</sup>**, y puede ser utilizada tanto para fines **habitationales** como para **microempresas**.

#### LÍMITE DE SUPERFICIE:

- La superficie total construida, incluyendo ampliaciones o anexos, no debe superar los 140 m<sup>2</sup>.

#### USO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Puede ser destinada a vivienda o microempresa, siempre y cuando no supere el límite de superficie establecido.



### NORMATIVA

La vivienda debe cumplir **normas básicas de seguridad, habitabilidad y urbanismo**, y todo lo solicitado en el CIP

#### NORMAS DE SEGURIDAD:

- No estar en zonas de riesgo
- Contar con buena ventilación, accesos, etc.
- Muros cortafuego
- No tener reclamaciones urbanísticas.

#### NORMAS URBANÍSTICAS:

- Respetar alineaciones, distancias y uso de suelo definido por el municipio.
- Antejardines
- Rasantes, etc

## REQUISITOS PARA PODER POSTULAR

Para el caso de viviendas, esta debe cumplir con alguna de las siguientes características para poder cumplir con modalidad 1 o modalidad 2:



### • PARA MODALIDAD 1:

Que la superficie sea menor a **90 m<sup>2</sup>** y el avalúo fiscal menor a **1.000 UF**



### • PARA MODALIDAD 2:

Que la superficie sea menor a **140 m<sup>2</sup>** y el avalúo fiscal menor a **2.000 UF**



### • PARA OTROS TIPOS:

Vivienda hasta 140m<sup>2</sup>  
Equipamiento comunitario 400m<sup>2</sup>  
Microempresa

## BENEFICIOS DE REGULARIZAR TU VIVIENDA

01

### Formalización de la Propiedad

- Regularizar la vivienda permite obtener un título legal, lo que facilita vender, heredar, arrendar o usar la propiedad como garantía para solicitar créditos hipotecarios.

02

### Acceso a Servicios Básicos

- Al estar regularizada, la construcción puede acceder formalmente a servicios como agua potable, electricidad, alcantarillado y gas, mejorando la calidad de vida y la seguridad del hogar.

03

### Trámite Simple y Ágil

- Es un proceso simplificado con menos exigencias técnicas y administrativas que una regularización tradicional. Se puede realizar con apoyo de un profesional y sin necesidad de permisos previos.

04

### Reducción de Costos y Multas

- Los derechos municipales son más bajos en comparación con otros trámites. En algunos casos, incluso se puede exentar de pago. Además, evita posibles multas o demoliciones por construcciones no regularizadas.

## ¿CÓMO REALIZAR EL TRÁMITE?

### 1. Contratar a un profesional

Debes contar con un arquitecto, ingeniero o profesional competente, quien será responsable de preparar y firmar los documentos técnicos requeridos.



### 2. Elaborar el plano de la vivienda

El profesional elaborará los planos de la construcción existente, verificando que cumpla con los requisitos establecidos por la Ley.



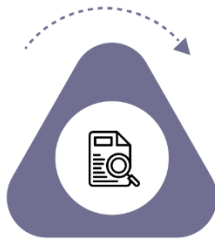
### 3. Presentar la documentación en la municipalidad

Se entrega el expediente con los planos, formularios y antecedentes necesarios en la Dirección de Obras Municipales (DOM). Plazo 90 días hábiles de revisión.

### 4. Pagar los derechos municipales

Una vez revisados los antecedentes, se debe pagar el monto correspondiente a los derechos municipales. En algunos casos, puede haber exención.

## ¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO?

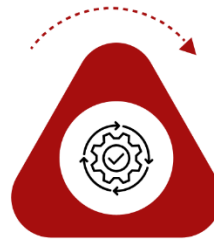


### 1. Certificado de Informaciones Previas (CIP)

Emitido por la municipalidad. Indica las condiciones urbanísticas del terreno, como el uso de suelo permitido, límites de construcción, entre otros.

### 2. Certificado de antigüedad de la vivienda

Sirve para comprobar que la construcción fue realizada antes del 4 de febrero de 2016. Puede ser emitido por la municipalidad o respaldado con documentos como cuentas antiguas, declaraciones juradas, fotos, etc.



### 3. Fotocopia de cédula de identidad

Debe estar vigente y corresponde al propietario que realizará el trámite. De ser una sucesión, se necesita un poder simple notarial autorizando a la persona que estará a cargo del proceso.

### 4. Escritura o certificado de dominio vigente

Acredita que eres propietario del inmueble. Puede ser una fotocopia simple de la escritura o un certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces.

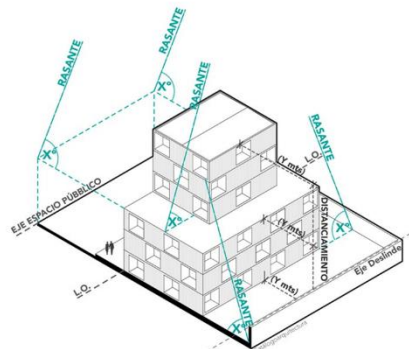


## CONSIDERACIONES PARA REGULARIZAR

01

### RASANTES

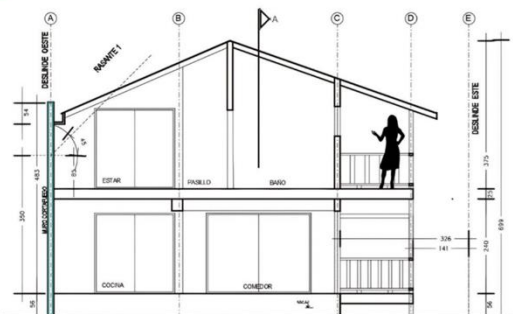
Es el espacio teórico en el que se puede desarrollar un proyecto de construcción



02

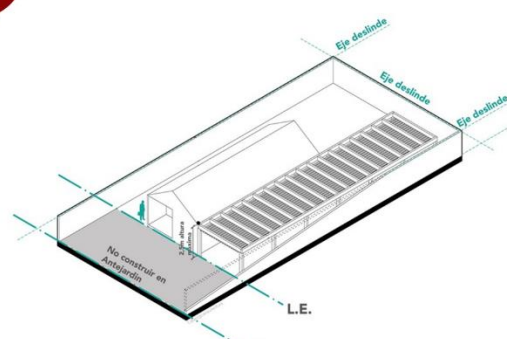
### MURO CORTAFUEGO

Muro resistente entre los 2 a 3,5 metros que se utiliza en la construcción para evitar la propagación del fuego entre más de una vivienda o construcción



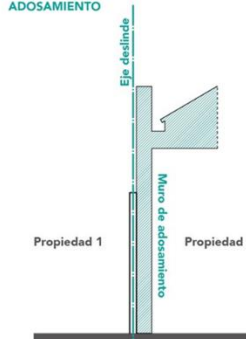
# CONSIDERACIONES PARA REGULARIZAR

**03** **DESLINDE**  
Es un proceso que establece los límites de un terreno o propiedad con relación a otras propiedades continuas.



El diagrama muestra un terreno rectangular con líneas de deslinde que lo dividen en secciones. Una zona sombreada en la parte inferior izquierda está etiquetada como "No construir en Anteproyecto". Se indican las líneas "L.O." (línea original) y "L.E." (línea de deslinde). Las líneas de deslinde se extienden por los lados y una parte del frente del terreno.

**04** **ADOSAMIENTO**  
Es una construcción que se realiza en el deslinde de dos o más construcciones que se han adosado entre sí.

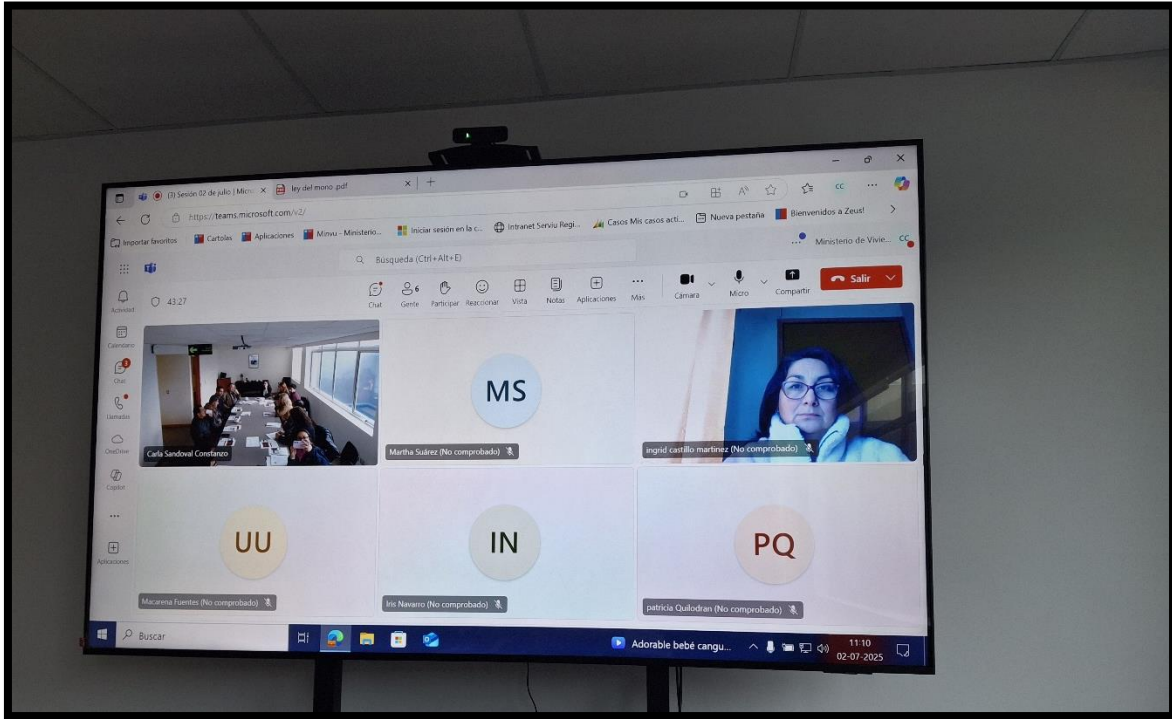


El diagrama muestra un muro de adosamiento que divide dos propiedades, "Propiedad 1" y "Propiedad 2". El muro se sitúa sobre una línea de deslinde que ya existía. El muro tiene una altura variable y una base que se extiende sobre el terreno de ambas propiedades.

## REGISTRO FOTOGRAFICO









## REGISTRO DE ASISTENCIA

**ACTIVIDAD** : Sesión Ordinaria - Consejo de la Sociedad Civil.  
**Capacitación de la Universidad Autónoma, sobre las regularizaciones de las viviendas.**

**DIA** : 02 de julio 2025.

NOMBRE	ORGANIZACION	COMUNA	FIRMA
Boulermo LIZA C.	UFRU	Tco.	Fe
Maximiliano Izono	UFRU	Tco.	[Signature]
Luis Villablanca Sandoval	Corporación Conecta T 9	Tko	[Signature]
Eldelgado Franco	C.D.C. Amosueca	Tco	Eldelgado
Yvonne Biveres Pérez	SJ Elvies Sur 34	Santiago	[Signature]
YONBE CATRIAF MELI°	C. INDIGENA.	Melipenco	[Signature]
Alexandre Farnello A.	MU Ville Las Estrellas	Temuco	[Signature]
Ernesto Rojas Morales	C.D. UNIN	Tco	[Signature]
Alejandra Fernández Belmes	Secemi MINVU	Tco	[Signature]
CINTHIA OLATE MICHEL	PROGRAMA ASISTENCIA TECNICO SOCIAL	Tco	[Signature]



## REGISTRO DE ASISTENCIA

**ACTIVIDAD** : Sesión Ordinaria - Consejo de la Sociedad Civil.  
**Capacitación de la Universidad Autónoma, sobre las regularizaciones de las viviendas.**

**DIA** : 02 de julio 2025.

NOMBRE	ORGANIZACION	COMUNA	FIRMA
Javiera Cáceres Guíñez	DATS	TCO	<i>[Signature]</i>
Viviana Fuentes Sandoval	Comite Vivienda P. Alemana	Villarrica	<i>[Signature]</i>
Susana Chávez Sandoval	Comite de Vivienda P. Valdivia	V. Barneche	<i>[Signature]</i>
Estela Flaquelin Vera Alegre	Somos Ante	Pitrufquén	<i>[Signature]</i>
Blanca Riquelme S.	M. Urbeco	P. Los Baños	<i>[Signature]</i>
MARTHA SUÑEZ	Comite Pro adelanto ASPU NEWEN	GORBEA	Virtual
INBRID OSILLO	Agupación de Ciudadanos y Emprendedores P. Dependientes	TEMUCO	Virtual
Mocorena Fuentes	Comite Pro adelanto Villa Esperanza	GORBEA	Virtual
FRIS NAVARRO	J. W N.º P. Alemana	ANGOL	Virtual
Patricia Quiñodrán	Agupación de Ciudadanos y Emprendedores P. Dependientes	TEMUCO	Virtual.