



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.898 INTRODUCIENDO UN PROCEDIMIENTO EXPRESO DE OBSERVACIONES Y SUBSANACIÓN EN LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN Y PRORROGAR SU VIGENCIA

FUNDAMENTOS:

La Ley N° 20.898, conocida coloquialmente como la “Ley del Mono” y publicada en el año 2016, estableció un procedimiento simplificado y extraordinario para la regularización de determinadas viviendas y edificaciones construidas sin permiso de edificación o que, habiéndolo obtenido, carecían de recepción definitiva, siempre y cuando cumplieran con los requisitos que la propia ley establece. Su finalidad fue facilitar la formalización de inmuebles ya materialmente consolidados, permitiendo a sus propietarios obtener simultáneamente el permiso y recepción definitiva, acceder a mayor certeza jurídica y, en su caso, optar a beneficios asociados a la regularización, propósito por el cual es fácil de dilucidar con la sola lectura del texto legal.

Actualmente, el Título I de la ley permite a los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, ingresar solicitudes de regularización hasta el 31 de diciembre de 2027, exigiendo, entre otros presupuestos, que las viviendas hayan sido construidas antes de la publicación de la ley, es decir, antes del 04 de febrero del año 2016.



Del mismo modo, el régimen aplicable a microempresas inofensivas y equipamiento social también mantiene hoy como fecha límite de ingreso el 31 de diciembre de 2027, y exige que las edificaciones respectivas hayan sido construidas antes de la publicación de esta norma.

La evolución legislativa posterior confirma que el problema que la ley intentó abordar no se ha extinguido, puesto que, desde su entrada en vigencia, el Congreso Nacional ha debido prorrogar sucesivamente este régimen especial. En primera instancia, mediante la ley N° 21.141, luego por la ley N° 21.415, más tarde por la ley N° 21.558, que fijó el plazo hasta el 31 de diciembre de 2025 y, finalmente, por la ley N° 21.725, publicada el 1 de marzo de 2025, que volvió a extenderlo hasta el 31 de diciembre de 2027. Esta secuencia demuestra que la necesidad de regularización sigue siendo persistente y que el legislador ha estimado que subsisten razones de interés público para mantener abierto este mecanismo excepcional.

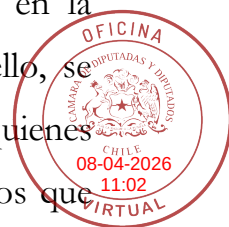
En particular, la ley N° 21.725 tuvo por objeto ampliar los plazos de vigencia del procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción, buscando agilizar su formalización, asegurar su integración al marco normativo vigente y permitir a los propietarios acceder a los derechos y beneficios asociados a la regularización. Esa misma reforma agregó nuevos documentos que deben acompañarse a la solicitud, como el formulario único de estadísticas de edificación o su certificado de ingreso electrónico, y aclaró, mediante la incorporación del artículo 17, que los plazos previstos en la ley corresponden al período dentro del cual los propietarios pueden ingresar sus solicitudes, aun cuando su tramitación termine con posterioridad.



Sin embargo, pese a estas sucesivas mejoras, la ley N° 20.898 no regula de modo general y expreso un mecanismo uniforme para que las Direcciones de Obras Municipales formulen observaciones dentro de estos procedimientos especiales. La ley contempla antecedentes exigibles y plazos de pronunciamiento, pero no establece, con el grado de detalle que sí existe en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que las observaciones deban formularse por escrito, en un solo acto, individualizando claramente las normas incumplidas y otorgando un plazo cierto para su aclaración o subsanación, ausencia que puede traducirse en mayores contratiempos para el solicitante y una menor previsibilidad del procedimiento.

En paralelo, y tal como se señaló anteriormente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contiene en su artículo 1.4.9 una regla procedimental clara y consolidada dentro del sistema urbanístico chileno. Dicha disposición ordena al Director de Obras Municipales a poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, mediante un Acta de Observaciones. Asimismo, exige que todas las observaciones indiquen con claridad las normas supuestamente no cumplidas y dispone que, si el interesado no las subsana o aclara dentro de 60 días, la solicitud debe ser rechazada y los antecedentes devueltos.

La incorporación expresa de este mecanismo a la Ley N° 20.898 constituye una mejora razonable y coherente con el ordenamiento jurídico vigente. No se trata de introducir una regla ajena al sistema, sino de recepcionar en un procedimiento especial una técnica de tramitación ya reconocida tanto en la normativa general urbanística como en la práctica administrativa. Con ello, se fortalece la certeza jurídica y se mitiga la incertidumbre de los solicitantes, quienes hoy, al depender de servicios profesionales de terceros, enfrentan procesos que



pueden extenderse por años. La falta de una instancia única de observaciones implica que errores de forma detectados tardíamente reinician plazos de revisión de al menos 90 días, los que sumados al actual colapso de las Direcciones de Obras Municipales (DOM), dilatan injustificadamente la obtención de permisos y recepciones definitivas. Al favorecer una actuación administrativa uniforme y transparente, se evitan observaciones fragmentadas o sucesivas que dificultan el acceso al beneficio legal, protegiendo especialmente el patrimonio de adultos mayores, quienes constituyen el principal segmento de usuarios de este marco regulatorio.

A lo anterior se suma que la regularización no es un fin meramente formal. La ley busca precisamente permitir que los propietarios de inmuebles que cumplen sus requisitos puedan obtener permiso y recepción definitiva en forma simultánea, integrando sus construcciones al marco urbanístico y administrativo aplicable.

Por ello, resulta necesario perfeccionar la ley N° 20.898 en dos sentidos complementarios. Primero, incorporando expresamente un procedimiento de observaciones y subsanación inspirado en el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de uniformar la actuación de las Direcciones de Obras Municipales y otorgar mayor certeza a quienes presentan solicitudes de regularización. Segundo, prorrogando la vigencia del régimen hasta el 31 de diciembre de 2030, sin alterar sus requisitos sustantivos actuales y, en particular, sin modificar la exigencia de que las construcciones susceptibles de acogerse al procedimiento hayan sido edificadas antes de la publicación de la ley. De ese modo, la reforma mantiene el carácter acotado del beneficio, evita ser entendida como una señal de flexibilización o “chipe libre” frente a nuevas construcciones irregulares, todo esto en un contexto de una alta proliferación de tomas y/o usurpaciones, limitándose solo a mejorar la eficacia de un mecanismo ya reconocido por el legislador.



IDEA MATRIZ: Perfeccionar el procedimiento especial de regularización previsto en la ley N° 20.898, incorporando un mecanismo expreso de observaciones y subsanación aplicable a las solicitudes de regularización, y prorrogar su vigencia para asegurar una tramitación uniforme, transparente y eficaz ante las direcciones de obras municipales.

POR TANTO, las diputadas y diputados abajo firmantes, venimos a presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único. - Introdúzcanse las siguientes modificaciones en la ley N° 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción:

1. En el inciso primero del artículo 1°, reemplácese la expresión “31 de diciembre de 2027” por “31 de diciembre de 2030”.

2. Agréguese, en el artículo 2°, a continuación de su inciso segundo, el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando el actual inciso tercero a ser cuarto, respectivamente:

“Si la dirección de obras municipales estimare que la solicitud presentada no cumple con alguno de los requisitos legales o reglamentarios aplicables, deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo establecido para pronunciarse, la totalidad de las observaciones que deban ser aclaradas o subsanadas antes del otorgamiento del certificado de regularización. Para estos efectos, suscribirá un Acta de Observaciones, en la que deberá individualizar con claridad las normas que se estimen incumplidas. El interesado



tendrá un plazo de sesenta días, contado desde la notificación del acta, para aclarar o subsanar las observaciones formuladas. Si vencido dicho plazo no se hubiere aclarado o subsanado, la dirección de obras municipales rechazará la solicitud mediante resolución fundada y devolverá los antecedentes al interesado.”

3. En el inciso cuarto del artículo 3°, intercálese, a continuación de la frase “La regularización se otorgará conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2° de esta ley”, la siguiente: “, y en el inciso tercero del mismo artículo, en lo que fuere pertinente”.

4. Agrégase, en el artículo 6°, a continuación de su inciso primero, el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo y siguientes a ser tercero y siguientes, respectivamente:

“Si la dirección de obras municipales estimare que la solicitud presentada no cumple con alguno de los requisitos legales o reglamentarios aplicables, deberá proceder en la forma prevista en el inciso tercero del artículo 2° de esta ley.”

5. Reemplázase, en el inciso primero del artículo 8°, la frase “y, con el solo mérito de los documentos a que alude el artículo 6°, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente” por la siguiente: “y, con el solo mérito de los documentos a que alude el artículo 6°, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente. En caso de formular observaciones, deberá proceder en la forma prevista en el inciso tercero del artículo 2° de esta ley”.

6. Reemplázase el artículo 17 por el siguiente:

“Artículo 17.- Los plazos de vigencia aludidos en esta ley corresponden a aquellos que tienen los propietarios para ingresar las solicitudes de regularización ante las respectivas direcciones de obras municipales, sin perjuicio de que la

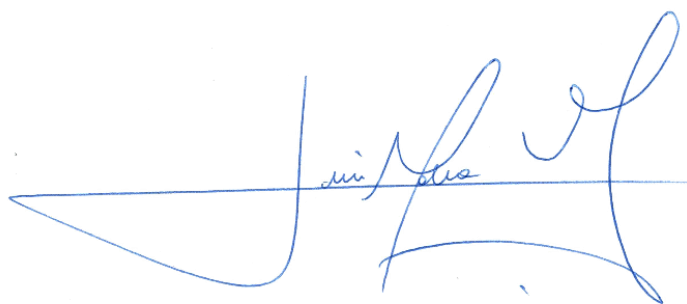


tramitación, la formulación de observaciones, su subsanación y la resolución final puedan verificarse con posterioridad a su vencimiento.”

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero transitorio. - Las modificaciones introducidas por esta ley serán aplicables a todas las solicitudes de regularización ingresadas con posterioridad a su publicación.

Artículo segundo transitorio. - Las solicitudes de regularización ingresadas con anterioridad a la publicación de esta ley y que, a dicha fecha, se encuentren pendientes de pronunciamiento por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales, se sujetarán también al procedimiento de observaciones y subsanación incorporado por esta ley, siempre que aún no hubiere recaído resolución terminal.



H. Diputado Luis Malla Valenzuela




HONORABLE DIPUTADO
H.D. LUIS BALLA V.


HONORABLE DIPUTADO
H.D. ALEJANDRO BERNALLES M.


HONORABLE DIPUTADA
H.D. MARCELA HERNANDO P.

