

RESOLUCIÓN N° 330 / 2023

SINGULARIZA OBRAS FUERA DE NORMA O EN ESTADO IRREGULAR.

UBICACIÓN: LAS PIMPINELAS N°1235, CONCÓN.
ROL AVALÚO: 3432-172.

CONCÓN, DICIEMBRE 06 DE 2023.-

VISTOS:

1. Lo dispuesto en el artículo 116° y 148° del DFL N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Lo dispuesto en el artículo 5.8.12. del DS N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. Ley N°19.880, que establece base de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración pública.
4. Permiso de Obra Menor N°104 de fecha 02 de diciembre de 2022.
5. Infracción Folio N°001269, informada al Juzgado de Policía Local mediante el Oficio DOM N°162/23 de fecha 27.04.2023.
6. Denuncia Oficio DOM N°162 de fecha 27 de abril de 2023.
7. Ingreso DOM N°202304695 de fecha 10 de octubre de 2023, tribunal solicita informar estado actual de la propiedad denunciada.
8. Oficio DOM N°291 de fecha 26 de julio 2023, respuesta al tribunal sobre estado actual de la propiedad.
9. Oficio DOM N°351 de fecha 26 de septiembre 2023, complementa Oficio DOM N°291/2023.
10. Resolución del Juzgado de Policía Local, Fojas treinta y nueve de fecha 04.10.2023, sobre Causa Rol N°5294/23.
11. Ingresos DOM N°202304695 de fecha 10 de octubre de 2023, Tribunal solicita singularizar las obras y/o construcciones que se encuentran en estado irregular.
12. Ingreso DOM N°202305064 de fecha 08 de noviembre de 2023, se informa cambio de propietario.
13. Informe Técnico de Inspección N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023.

CONSIDERANDO:

1. El Parte Folio N°001269, informada al Juzgado de Policía Local mediante el Oficio DOM N°162/23 de fecha 27.04.2023, que denunció las obras irregulares ejecutadas en la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón. Propiedad de la Sra(ita) Stefani Javiera Martínez Villarroel, Rut 18.114.204-9.
2. Que mediante la Resolución rolante a fojas treinta y nueve de la Causa Rol N°5294/23, del Juzgado de Policía Local de Concón, se ha ordenado a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Concón, singularizar las obras y/o construcciones que se encuentran ejecutadas fuera de norma y en estado irregular en la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón, informando y notificando lo anterior personalmente al infractor, con el fin de que éste de cumplimiento a lo que se ordena en el numeral 2. de la misma Resolución.
3. Que, de acuerdo a los antecedentes existentes en el archivo de esta Dirección de Obras Municipales, existe respecto del predio ubicado en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón, el Certificado de Regularización N°135 de fecha 21.06.2000 y el Permiso de Obra Menor N°104 de fecha 02.12.2022, otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Concón, este último en el cual se autorizó una construcción de ampliación de dos pisos, con una superficie total de 139,86 m2.
4. Que, conforme a lo observado en terreno por personal dependiente de esta Dirección de Obras Municipales, las edificaciones ejecutadas difieren en su totalidad con los permisos autorizados mediante el Permiso de Obra Menor N°104 de fecha 02.12.2022, evidenciando una edificación de tres pisos, con una superficie aproximada de 271,95 m2, recintos que carecen de los permisos de edificación correspondientes.
5. Que, conforme a lo señalado en el Informe Técnico de Inspección, Minuta N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023, las obras irregulares detectadas en la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón, corresponde a la totalidad de los recintos permitidos en el piso 1 y 2 (198 m2 aprox.), y la ampliación emplazada en el piso 3 (73,95 m2 aprox.).

RESUELVO:

1. **SINGULARIZAR** las siguientes construcciones ejecutadas fuera de norma y en estado irregular, en la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón:
 - 1.1. Construcción emplazada en el primer piso, con diferencia de niveles, de estructura predominante en pilares de acero y muros perimetrales en tabiquería de perfiles de acero tipo Metalcom estructural, de aproximadamente ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados (144 m2) adosados al deslinde poniente de la propiedad, incluyendo bodega emplazada en el patio posterior, adosada al deslinde poniente, según se identifica en el Informe Técnico de Inspección, Minuta N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023.
 - 1.2. Construcción emplazada en el segundo piso, de estructura predominante en pilares de acero y muros perimetrales en tabiquería de perfiles de acero tipo Metalcom estructural, de aproximadamente cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 m2) en parte adosados al deslinde poniente de la propiedad, según se identifica en el Informe Técnico de Inspección, Minuta N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023.
 - 1.3. Construcción emplazada en el tercer piso, de estructura predominante en pilares de acero y muros perimetrales en tabiquería de perfiles de acero tipo Metalcom estructural, de aproximadamente setenta y tres coma noventa y cinco metros cuadrados (73,95 m2) en parte adosados al deslinde poniente de la propiedad, según se identifica en el Informe Técnico de Inspección, Minuta N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023.
2. **INFORMAR** y notificar la presente Resolución a la Sra(ita) Stefani Javiera Martínez Villarroel, Rut [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble, o a quien acredite ser el Propietario o sus derechos representante de la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, Rol de avalúo 3432-1172 de la Comuna de Concón.
3. **DEJAR** constancia que conforme al numeral 2. Del Resuelvo, de la Resolución rolante a fojas treinta y nueve de la Causa Rol N°5294/23, del Juzgado de Policía Local de Concón, el infractor deberá proceder, una vez cumplida la notificación de la presente Resolución de la Dirección de Obras Municipales, a demoler las obras construidas sin los permisos y autorizaciones correspondientes.
4. **ACOMPañAR** a la presente Resolución, una copia del Informe Técnico de Inspección, Minuta N°166 de fecha 04 de diciembre de 2023, de la Dirección de Obras Municipales de Concón, el que se entiende parte de la presente Resolución.



ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
Arquitecto
Director de Obras Municipales (S)

ARR/IRB/irb
DISTRIBUCIÓN

- Stefani Javiera Martínez Villarroel (Las Pimpinelas N°1235, Concón)
Correo electrónico (stefani.martinez.r@gmail.com)
- Juzgado de Policía Local (Causa Rol N°5294/23)
- Archivo DOM
- Archivo Expediente POM 3981-22 (POM N°104/2022)..



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN

PARA : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
DE : IGNACIO REYES BASAEZ

MINUTA N° : 166
FECHA : 04 de diciembre 2023

I. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROPIEDAD.

AVENIDA CALLE O CAMINO	NÚMERO	ROL SII	ORIGEN INSPECCIÓN (POR OFICIO O DENUNCIA)	
Av. Las Pimpinelas	1235	3432-172	Ingreso DOM N°202304695	
NOMBRE PROPIETARIO O REP. LEGAL		RUT	N° INGRESO	FECHA
Stefani Javiera Martínez Villarroel		18.114.204-9	-	-
CORREO ELECTRÓNICO		TELÉFONO	FECHA VISITA DE INSPECCIÓN	
stefni.martinez.r@gmail.com		965976350	04 de diciembre 2023	

II. ANTECEDENTES DE PERMISOS DE LA PROPIEDAD.

TIPO PERMISO	N°	FECHA	DESTINO	SUP. (m2)	RECEPCIÓN	N°	FECHA
Certificado 20.898	135	21.06.2000	Vivienda	69,96	Cert. Ley 20.898	135	21.06.2000
POM	104	02.12.2022	Vivienda	69,90	Sin Recepción	-	-

III. INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.

N°	INFRACCIONES A LAS DISPOSICIONES DE LA LGUC, SU ORDENANZA, Y AL I.P.T. COMUNAL	OBSERVACIONES
1	Art. 142° LGUC Libre acceso durante la fiscalización de una obra en ejecución o posterior a su Recepción.	Se accede sin problemas.
2	Art. 116° LGUC / Núm. 2. del Art. 1.3.2. OGUC. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la DOM.	La construcción cuenta con permisos.
3	Art. 145° LGUC / Art. 5.2.7. OGUC Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la Recepción Definitiva.	-
4	Art. 121°, 122°, 124° LGUC Autorizaciones especiales vencidas.	-
5	Art. 81° LGUC / Art. 2.5.1. OGUC Falta de cierros hacia el espacio público, higiene y mantención (Declarar propiedad en abandono).	-
6	Art. 158° y 159° LGUC / 5.2.4. OGUC Obras que impliquen riesgos de seguridad, salubridad, higiene o daño a terceros.	-
7	Art. 4.1.7. OGUC Condiciones de Accesibilidad Universal, edificios de uso público, que presten servicio a la comunidad y edificaciones colectivas.	-
8	Art. 75° de la Ley N°8946/1949 Leyes de Pavimentación Comunal. Permiso para Rotura de Pavimentos. Art. 7°, letra D - Ordenanza Local de Cobro de Derechos Municipales. Rotura de Pavimento y/u ocupación de BNUP.	Rotura de pavimento sin Permiso
		m2 Calzada : m2 Acera : Ocupación del BNUP sin Permiso
		m2 Calzada : m2 Acera :
9	Dictamen contraloría N°58.858/2008 y N°39.258/2015. La DOM no tiene atribuciones para mediar sobre deslindes.	-



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

IV. INSPECCION DE OBRAS EN CONSTRUCCIÓN.

	EXIGENCIAS Y ANTECEDENTES QUE SE DEBEN MANTENER EN UNA OBRA EN CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1	Art. 116° LGUC / Art. 1.3.2. OGUC. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la DOM.	-
2	Art. 5.1.16. OGUC Antecedentes que deben estar en obra Legajo de antecedentes, Permiso, Libro Obras, Medidas de Gestión y Control de Calidad.	Sin antecedentes. Obra con faenas paralizadas.
3	Art. 148° LGUC. Causales de demolición a costas del propietario, mediante decreto Alcaldicio:	☒ 1. Obras ejecutadas en disconformidad a la LGUC, OGUC y Ordenanzas Locales. ☐ 2. Obras ejecutadas en BNUP sin autorizaciones. ☐ 3. Obras sin garantías de salubridad, seguridad o que amenacen ruina. ☐ 4. Obras ejecutadas con autorizaciones especiales Art. 121°, 122° y 123°, con plazos vencidos.
4	Art. 146° LGUC / Art. 5.1.21. OGUC Causales de Paralización de Obras:	☐ 1. Construcción sin permiso correspondiente. ☐ 2. Obra sin constructor a cargo. ☐ 3. Sin documentos del Art. 5.1.16. OGUC, en obra. ☐ 4. Incumplimiento Art. 5.1.20. OGUC, cambio profesional. ☐ 5. Peligro de daño a terceros, sin medidas de seguridad. ☒ 6. Obra ejecutada en disconformidad al permiso aprobado.

V. INFRACCIONES SUJETAS A MULTAS ANTE EL JUZGADO DE POLICÍA LOCAL.

ART. 1.3.2. OGUC Núm.	De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, las siguientes acciones, entre otras:	
1.	La ejecución de cualquier obra de construcción en contravención con las disposiciones de la presente Ordenanza.	☒
2.	La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.	☐
3.	La adulteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por los servicios de utilidad pública que correspondan.	☐
4.	El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.	☐
5.	Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, al Revisor Independiente o al inspector técnico.	☐
6.	Cambiar el destino de una vivienda sin la respectiva autorización o modificar el uso o destino sin mediar el correspondiente permiso o aprobación.	☐
7.	La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra.	☐
8.	La falta de revisor independiente o de inspector técnico, tratándose de edificios de uso público.	☐
9.	La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.	☐
10.	La inexistencia de Libro de Obras, las adulteraciones de éste, la omisión de las firmas correspondientes en las instrucciones y observaciones, o el incumplimiento de tales instrucciones sin justificación.	☐
11.	Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza.	☐
12.	Ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.	☒
	El incumplimiento por parte del propietario de presentar a la Dirección de Obras Municipales el expediente a	☐



VI. CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

Se visita la propiedad para singularizar de las obras y/o construcciones que se encuentran ejecutadas fuera de norma y en estado irregular, respecto al Permiso de Obra N°104/2022 y la Regularización precedente, Certificado N°135/2000 (Ley 19.583), informando lo siguiente:

1.- Se constató que las construcciones declaradas en el POM N°104/2022, como edificaciones existentes y regularizadas mediante el Certificado N°135/2000 (69.96m2), fueron demolidas y/o desarmadas, dando lugar a nuevos recintos que se encuentran en disconformidad al POM N°104/2022.

2.- El POM N°104/2022 fue aprobado por 69.90m2 y el Certificado de Regularización por 69.96m2, sumando un total de 139.86m2 permitidos, distribuidos en 2 niveles. Sin embargo, se pudo constatar que la edificación existente cuenta con 3 niveles que suman una superficie total aproximada de 271.95 m2. (1 Nivel 144 m2 aprox., 2 Nivel 54 m2 aprox., y 3 Nivel 73.95 m2 aproximados), excediendo la superficie aprobada por el EI POM N°104/2022.

3.- Según el EI POM N°104/2022, en el deslinde poniente se consideró 5.81 metros lineales como adosamiento en primer y segundo nivel. Sin embargo, la edificación existente considera 21 metros lineales de adosamiento en el deslinde poniente, situación totalmente en disconformidad lo aprobado en el EI POM N°104/2022.

4.- Debido a las edificaciones no contempladas en los permisos, los distanciamientos se ven afectados en el deslinde oriente, norte y poniente.

En general, se pudo verificar que la edificación existente difiere en su totalidad con los planos permitidos en el POM N° 104/2022, constatando lo estipulado en el numeral 6. del Art. 5.1.21. de la OGUC.

VII. NOTIFICACIONES / DENUNCIAS

NOTIFICACIÓN				OBSERVACIONES
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		

DENUNCIA JUZGADO POLICIA LOCAL				OBSERVACIONES
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		
Nº		FECHA		

VIII. REGISTRO FOTOGRÁFICO DE INSPECCIÓN VISUAL SEGÚN ANEXO 1 ADJUNTO.

 IGNACIO REYES BASAEZ	
NOMBRE Y FIRMA PROFESIONAL O INSPECTOR D.O.M.	TIMBRE D.O.M.

Distribución

- Archivo DOM.
- Archivo Inspección DOM.

EXP POM/3981-22

Tramite con el cliente

Interventor
A RADIACION
DOM (S)

ANEXO 1 – REGISTRO FOTOGRÁFICO DE INSPECCIÓN

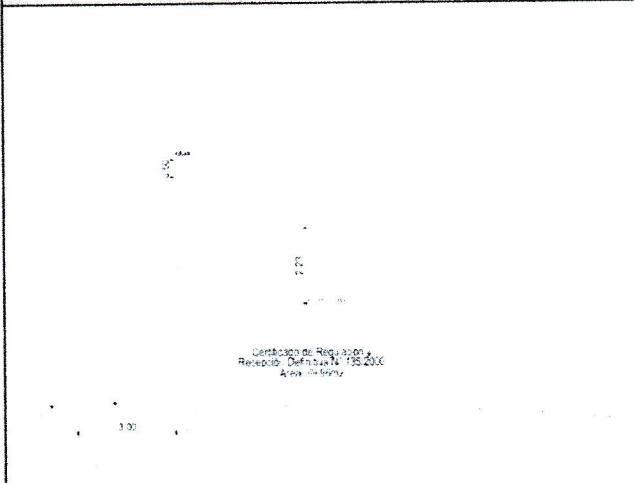
1. Descripción: Fachada y deslinde poniente de la propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235.



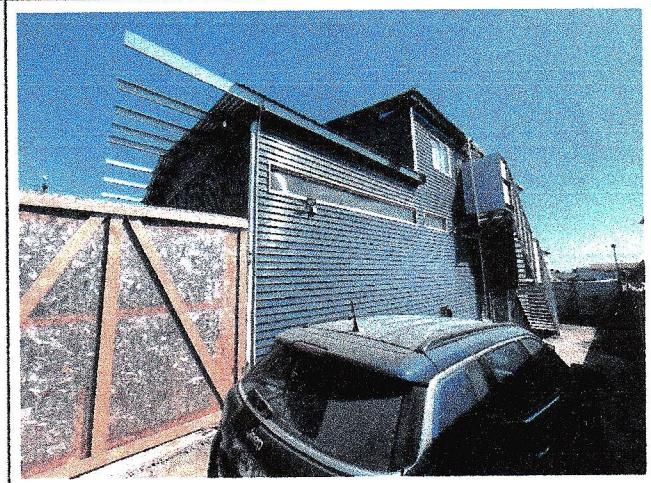
2. Descripción: Fachada propiedad ubicada en Av. Las Pimpinelas N°1235, con acceso vehicular hacia el deslinde oriente.



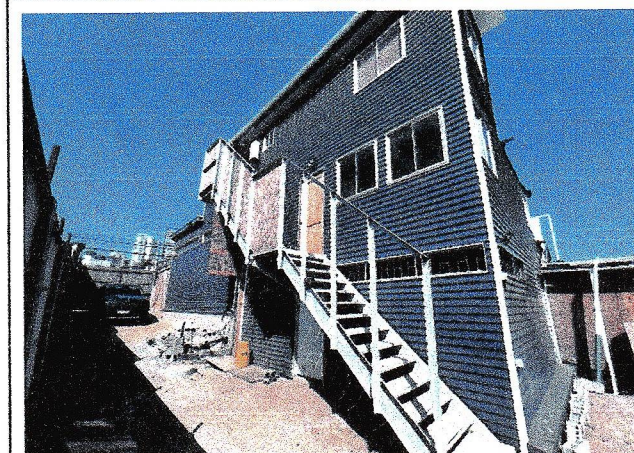
3. Descripción: Elevación Oriente declarada en el Permiso de Obra Menor N°104/2022.



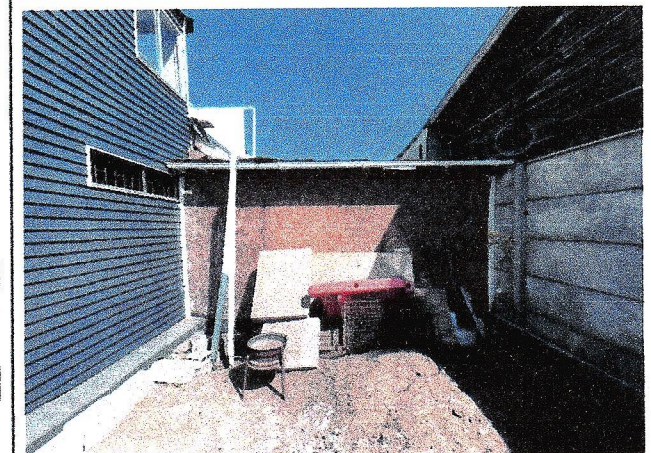
4. Descripción: Fachada oriente de la construcción existente, con discordancia en el emplazamiento del segundo nivel, incorporación de un tercer nivel, incorporación de vanos no contemplados en el POM N°104/2022.



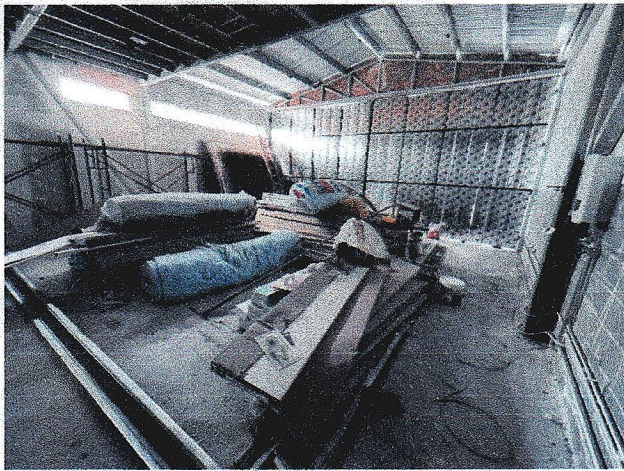
5. Descripción: Fachada oriente de la construcción existente, con tres niveles en la parte posterior del predio. Vanos de ventanas y puertas, y la escalera se encuentran en disconforme a lo aprobado en el POM N°104/2022.



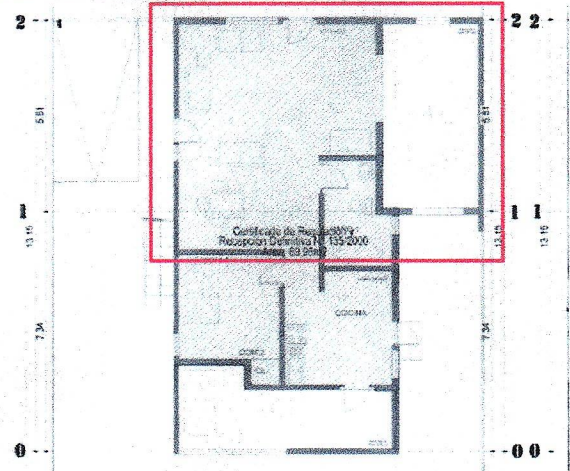
6. Descripción: Fachada y deslinde norte de la edificación existente, y en el fondo se visualiza la bodega no contemplada en los permisos, adosada al deslinde poniente y parte del deslinde norte en la derecha de la imagen.



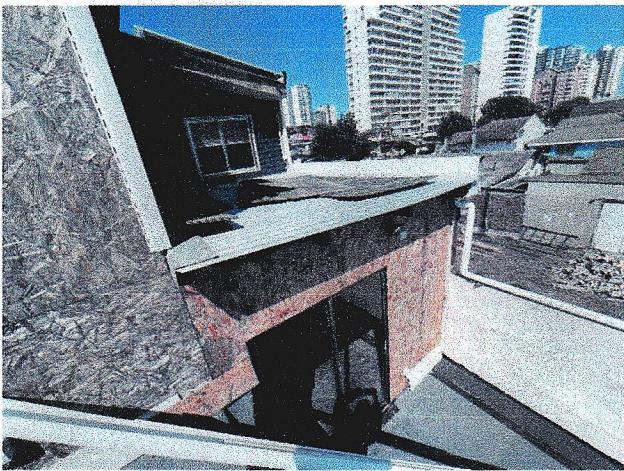
7. Descripción: Recinto existente de la edificación (nivel 1), donde se emplazaba la vivienda regularizada por el Certificado N°135/2000, declarado en el POM N°104/2022.



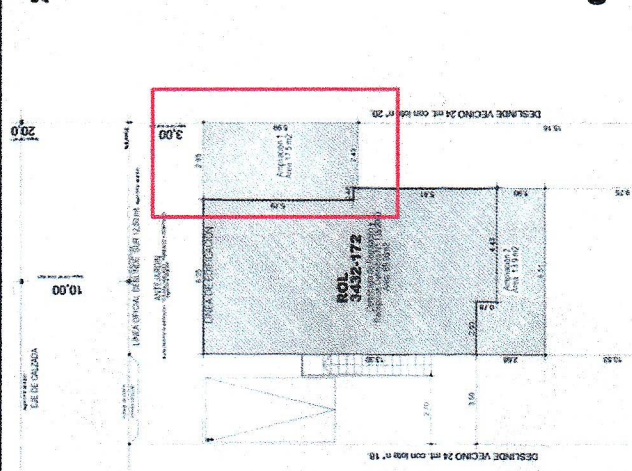
8. Descripción: Planta arquitectura Certificado de Regularización N°135/2000, declarado en el POM N°104/2022 (Lamina 1/2).



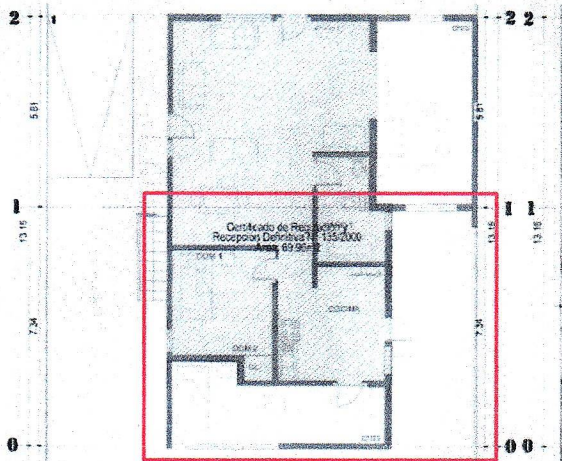
9. Descripción: Edificaciones existentes del segundo y tercer nivel, adosados al deslinde poniente, en disconformidad al POM N°104/2022. Con 21m. de adosamiento.



10. Descripción: Adosamiento en 5.81m declarado en el Permiso de Obra Menor N°104/2022 (Lamina 1/2).



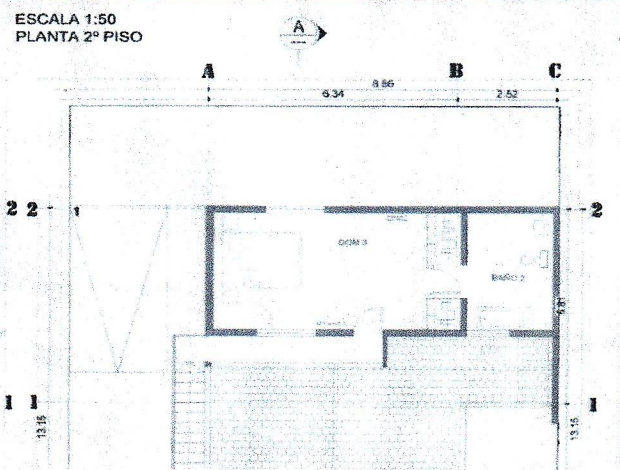
11. Descripción: Planta primer nivel según el Permiso de Obra Menor N°104/2022 (Lamina 1/2), contemplando recintos como dos dormitorios y una cocina.



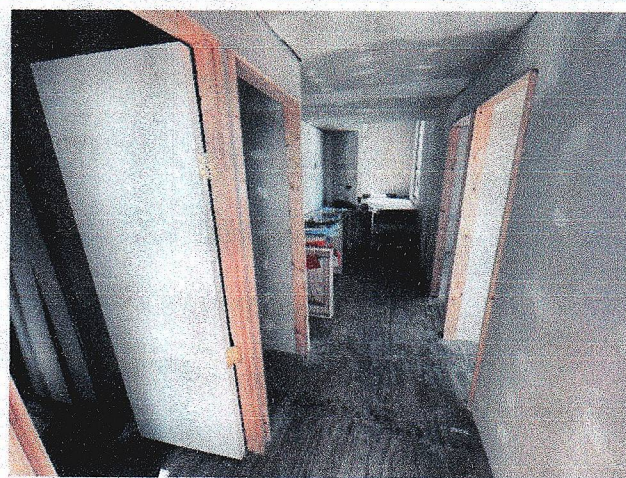
12. Descripción: Edificación existente, primer nivel como planta libre y un baño en el muro de fachada oriente de la edificación.



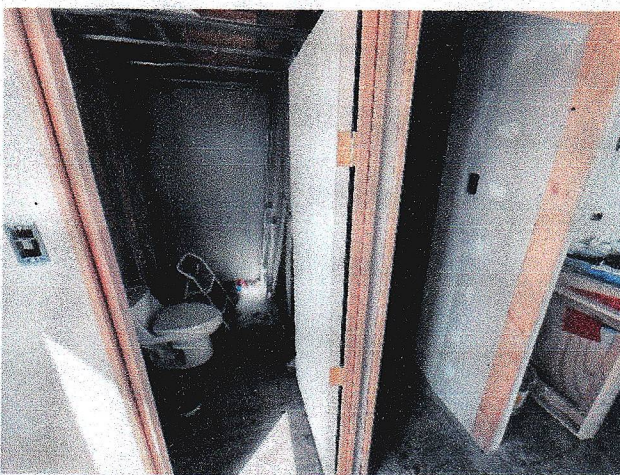
13. Descripción: Planta de segundo piso según el Permiso de Obra Menor N°104/2022 (Lamina 1/2), contemplando recintos como un dormitorio y un baño.



14. Descripción: Edificación existente, segundo nivel, con recintos como un baño, tres dormitorios, una despensa y una cocina en pasillo.



15. Descripción: Edificación existente, segundo nivel, recinto de baño y puerta a despensa.



16. Descripción: Edificación existente, segundo nivel, recinto pasillo y dormitorios.



17. Descripción: Edificación existente, tercer nivel, recinto sala estar y comedor.



18. Descripción: Edificación existente, tercer nivel, recinto dormitorio.

