



**RESOLUCIÓN N° 25/26**

**SINGULARIZA OBRAS FUERA DE NORMA  
O EN ESTADO IRREGULAR.  
UBICACIÓN: AVENIDA CENTRAL N°1255,  
LOS ROMEROS, CONCÓN.  
ROL AVALÚO: 3333-1.**

**CONCÓN, 28 de enero del 2026.-**

**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. Regularización amparada bajo la Ley N°19.583, N°19.667 y N°19.727, N°34 de fecha 27/07/2007.
5. Denuncia ingresada a Dirección de Obras Municipales mediante el Ingreso DOM N°202405228
6. Visita de Fiscalización de Inspector Municipal de fechas 18/12/2024 y 10/01/2025.
7. Infracción Folio N°001459, informada al Juzgado de Policía Local mediante el Oficio DOM N°30/25 de fecha 13/01/2025.
8. Informe Técnico de Inspección N° 06 de fecha 15/01/2025, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón
9. Causa del Juzgado de Policía Local Rol N°589/25, en la que se indica la Resolución de Fojas Once (11) de fecha 16/09/2025 mediante Ingreso DOM N°202504546 de fecha 16/09/2025.
10. Visita de Fiscalización de Inspector Municipal de fecha 27/01/2026.

**CONSIDERANDO:**

1. El Parte Folio N°001459, informado al Juzgado de Policía Local de Concón mediante el Oficio DOM N°30/25 de fecha 13 de enero de 2025, que denunció las obras irregulares ejecutadas en la propiedad ubicada en Avenida Central N°1255, Los Romeros, propiedad de Sr. Christian Torrealba Diet.
2. Que mediante Resolución rolante a Fojas Once (11) de fecha 16 de septiembre de 2025 de la Causa Rol N°589/25 del Juzgado de Policía Local de Concón, se ha ordenado a la Dirección de Obras de la 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 Avenida Central N°1255, Los Romeros, informando y notificando lo anterior personalmente al infractor, con el fin de que éste de cumplimiento a lo que se ordena en el numeral 3 del Resuelvo a Fojas Once (11).
3. Que, de acuerdo a los antecedentes existentes en el archivo de esta Dirección de Obras Municipales existe respecto del predio ubicado en Avenida Central N°1255, Los Romeros, la Regularización N°34 de fecha 27 de julio de 2007, amparada bajo la Ley N°19.583, N°19.667 y N°19.727, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, mediante el cual se obtuvo el Permiso de Edificación y Recepción Definitiva de la construcción con destino habitacional, considerando una superficie de 85.5 metros cuadrados.
4. Que conforme a lo observado en terreno por personal dependiente de esta Dirección de Obras Municipales, junto a las obras autorizadas y recepcionadas por la Regularización N°34 de fecha 27 de julio de 2007, otorgados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, existen ampliaciones de reciente data, en el que se considera la construcción de un segundo piso y una edificación en el deslinde oriente, la cual infringe la norma urbanística de Antejardín, ambas careciendo de los permisos de edificación correspondientes.
5. Que, conforme a lo señalado en el informe Técnico de Inspección, Minuta N°6 de fecha 15 de enero de 2025, las obras irregulares detectadas en la propiedad ubicada en Avenida Central N°1255, Los Romeros, corresponden a toda la construcción en el segundo piso y una edificación en el deslinde oriente, contigua a calle Las Encinas. Pudiendo identificar que las estructuras de las edificaciones mantienen una materialidad metálica y madera en algunos puntos, revestidos con planchas de fibrocemento y siding.

**RESUELVO:**

1. **SINGULARIZAR** las siguientes construcciones ejecutadas fuera de norma y en estado irregular, en la propiedad ubicada en Avenida Central N°1255, Los Romeros, Rol SII 3333-1 de la comuna de Concón. A la totalidad de la construcción en el segundo piso de la propiedad habitable y una edificación en el deslinde oriente, contigua a calle Las Encinas, denominada como "Quincho", según se identifica en el Informe Técnico de inspección, Minuta N°6 de fecha 15 de enero de 2025.
2. **INFORMAR** y notificar la presente Resolución al Sr. Christian Torrealba Diet, [REDACTED] en su calidad de propietario del inmueble o quien acredite ser este el Propietario o sus derechos represente de la propiedad ubicada en Avenida Central N°1255, Los Romeros, Rol SII 3333-1 de esta Comuna.
3. **DEJAR** constancia que conforme al numeral 3 y 4, del Resuelvo rolante a fojas once (11) de la Causa Rol N°589/25 del Juzgado de Policía Local de Concón, el infractor deberá proceder 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°6 de fecha 15 de enero de 2025, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón, el que se entiende forma parte de la presente Resolución



*[Handwritten Signature]*  
**ALBERTO RADRIGAN RODRIGUEZ**  
Arquitecto  
Director de Obras Municipales

*[Handwritten Initials]*  
ARR/vvt/vvt  
DISTRIBUCIÓN

- Propietario (Avenida Central N°1255, Los Romeros, Concón)  
chtorrealba@gmail.com
- Archivo DOM
- Archivo Inspección DOM.



### INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN

PARA : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
DE : VICTOR VILLAGRAN TORO

MINUTA N° : 6  
FECHA : 15/01/2025

#### I. ANTECEDENTES GENERALES DE LA PROPIEDAD.

AVENIDA CALLE O CAMINO	NÚMERO	ROL SII	ORIGEN INSPECCIÓN (POR OFICIO O DENUNCIA)	
CENTRAL	1255	3333-1	INGRESO	
NOMBRE PROPIETARIO O REP. LEGAL		RUT	N° INGRESO	FECHA
Christian Torrealba Diet		11.735.052-5	202405228	25/11/2024
CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO		FECHA VISITA DE INSPECCIÓN	
chtorrealba@gmail.com	997994590		18/12/2024 y 10/01/2025	

#### II. ANTECEDENTES DE PERMISOS DE LA PROPIEDAD.

TIPO PERMISO	N°	FECHA	DESTINO	SUP. (m2)	RECEPCIÓN	N°	FECHA
LEY 19.583	34	27/07/2007					

#### 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.	X
2	Art. 116° LGUC / Núm. 2. del Art. 1.3.2. OGUC. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la DOM.	EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES
3	Art. 145° LGUC / Art. 5.2.7. OGUC Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la Recepción Definitiva.	X
4	Art. 121°, 122°, 124° LGUC Autorizaciones especiales vencidas.	X
5	Art. 81° LGUC / Art. 2.5.1. OGUC Falta de cierros hacia el espacio público, higiene y mantención (Declarar propiedad en abandono).	X
6	Art. 158° y 159° LGUC / 5.2.4. OGUC Obras que impliquen riesgos de seguridad, salubridad, higiene o daño a terceros.	X
7	Art. 4.1.7. OGUC Condiciones de Accesibilidad Universal, edificios de uso público, que presten servicio a la comunidad y edificaciones colectivas.	X
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 : x m2 Acera : x
		Ocupación del BNUP sin Permiso m2 Calzada : x m2 Acera : x
9	Dictamen contraloría N°58.858/2008 y N°39.258/2015. La DOM no tiene atribuciones para mediar sobre deslindes.	X



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.	EDIFICACIONES IRREGULARES
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.	X
3	Art. 148° LGUC. Causales de demolición a costas del propietario, mediante decreto Alcaldicio:	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Obras ejecutadas en disconformidad a la LGUC, OGUC y Ordenanzas Locales.
		<input type="checkbox"/> 2. Obras ejecutadas en BNUP sin autorizaciones.
		<input type="checkbox"/> 3. Obras sin garantías de salubridad, seguridad o que amenacen ruina.
		<input type="checkbox"/> 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:	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Construcción sin permiso correspondiente.
		<input type="checkbox"/> 2. Obra sin constructor a cargo.
		<input type="checkbox"/> 3. Sin documentos del Art. 5.1.16. OGUC, en obra.
		<input type="checkbox"/> 4. Incumplimiento Art. 5.1.20. OGUC, cambio profesional.
		<input type="checkbox"/> 5. Peligro de daño a terceros, sin medidas de seguridad.
		<input type="checkbox"/> 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.	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
4.	El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.	<input type="checkbox"/>
5.	Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, al Revisor Independiente o al inspector técnico.	<input type="checkbox"/>
6.	Cambiar el destino de una vivienda sin la respectiva autorización o modificar el uso o destino sin mediar el correspondiente permiso o aprobación.	<input type="checkbox"/>
7.	La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra.	<input type="checkbox"/>
8.	La falta de revisor independiente o de inspector técnico, tratándose de edificios de uso público.	<input type="checkbox"/>
9.	La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
11.	Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza.	<input type="checkbox"/>
12.	Ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.	<input type="checkbox"/>
13.	El incumplimiento por parte del propietario de presentar a la Dirección de Obras Municipales el expediente a que se refiere el número 1 del artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, a excepción de las obras con destino vivienda.	<input type="checkbox"/>



VI. CONCLUSIONES DE LA INSPECCIÓN

En atención al Ingreso DOM N°202405228, con fechas 18/12/2024 y 10/01/2025, se realizaron las respectivas visitas de inspección, en las que se pudo constatar irregularidades en la Propiedad ubicada en Avenida Central N°1255, correspondiente al sitio Rol de Avalúo N°3333-1. En la fiscalización se pudo verificar que se ejecutó la construcción de una edificación de un piso (quincho) dentro del predio, cuyo recinto fue ejecutado en el ante jardín contiguo a la calle Las Encinas, además de lo anterior, se pudo contemplar un segundo pi-so irregular sobre la propiedad habilitación.

Es importante señalar que dicha construcción irregular comprende variadas infracciones a la normativa vigente, de las cuales se detallan a continuación:

- L.G.U.C. Artículo 116°, indica que "La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General".
- Plan Regulador Comunal de Concepción (11/05/2017), Artículo 11, cuya zona en que se encuentra emplazado el predio, es ZRAN (Zona Residencial Alto Norte); en el que se constata la irregularidad respecto a norma urbanística de Ante jardín.
- O.G.U.C. Artículo 1.3.2., Numeral 2 indica que "La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales".
- O.G.U.C. Artículo 5.1.1., indica que "Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo".

VII. NOTIFICACIONES / DENUNCIAS

NOTIFICACION			OBSERVACIONES
N°	FECHA		

DENUNCIA JUZGADO POLICIA LOCAL				OBSERVACIONES
N°	001459	FECHA	13/01/2024	CITACION POR INFRACCION A LA NORMATIVA
N°		FECHA		
N°		FECHA		
N°		FECHA		

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

	
VICTOR VILLAGRAN TORO	
NOMBRE Y FIRMA PROFESIONAL O INSPECTOR D.O.M.	NOMBRE D.O.M.

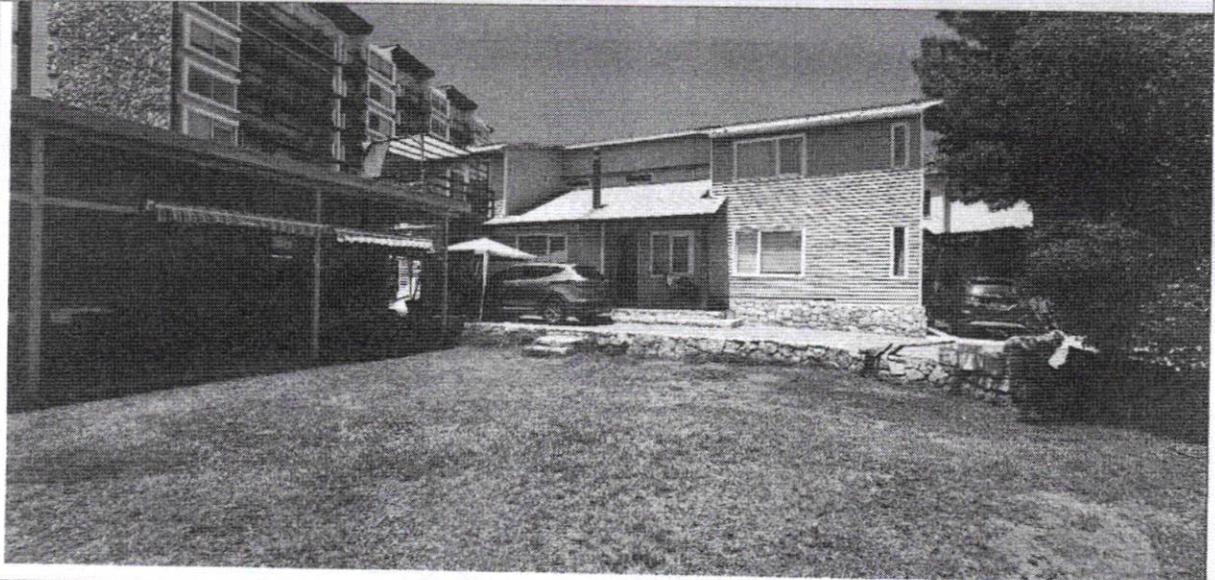
Distribución  
- Archivo DOM.  
- Archivo Inspección DOM.

*Tomé unos minutos*

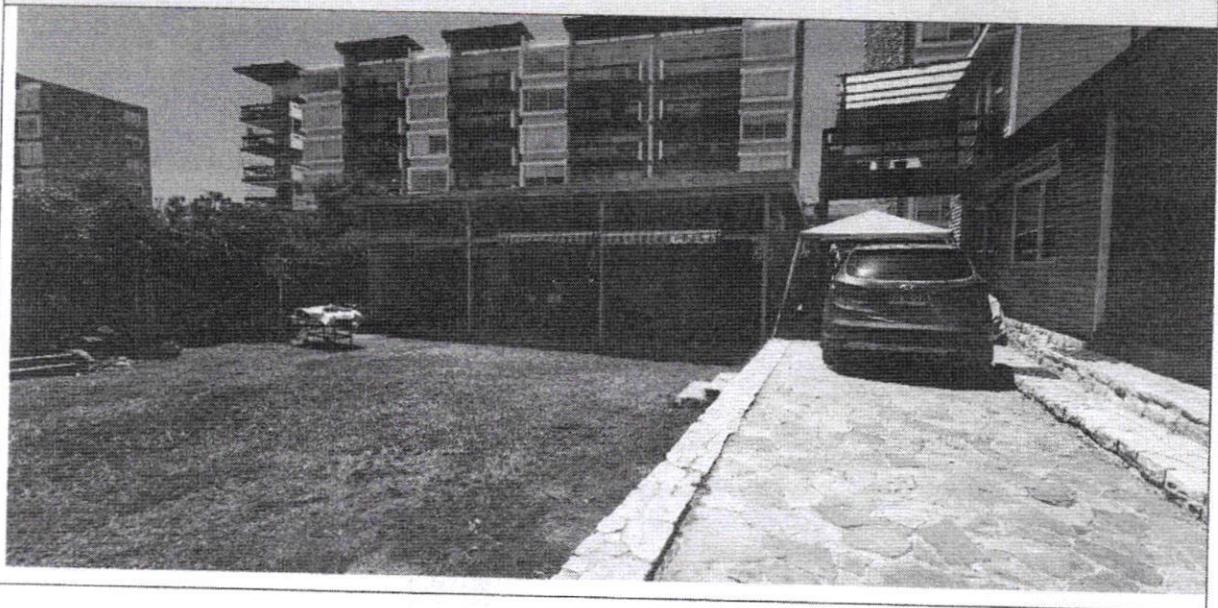
*[Handwritten signature]*  
A RODRIGUEZ R  
DOM.

**ANEXO 1 – REGISTRO FOTOGRÁFICO DE INSPECCIÓN**

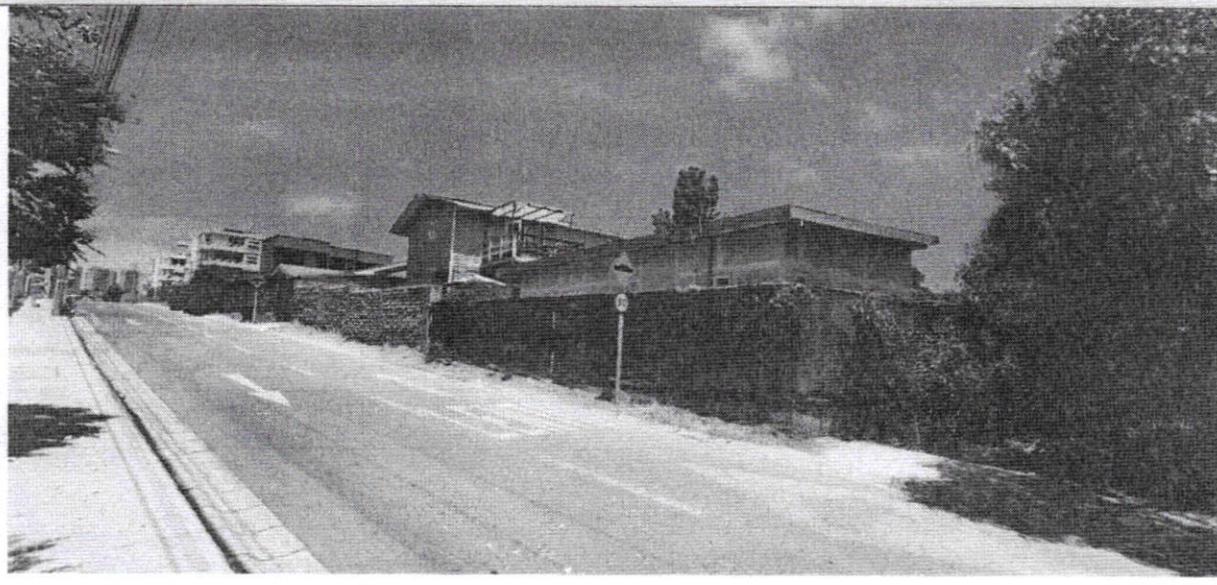
1. Descripción: Vista actual de una de las construcciones irregulares. En esta fotografía se visualiza que la construcción original tiene un segundo piso.



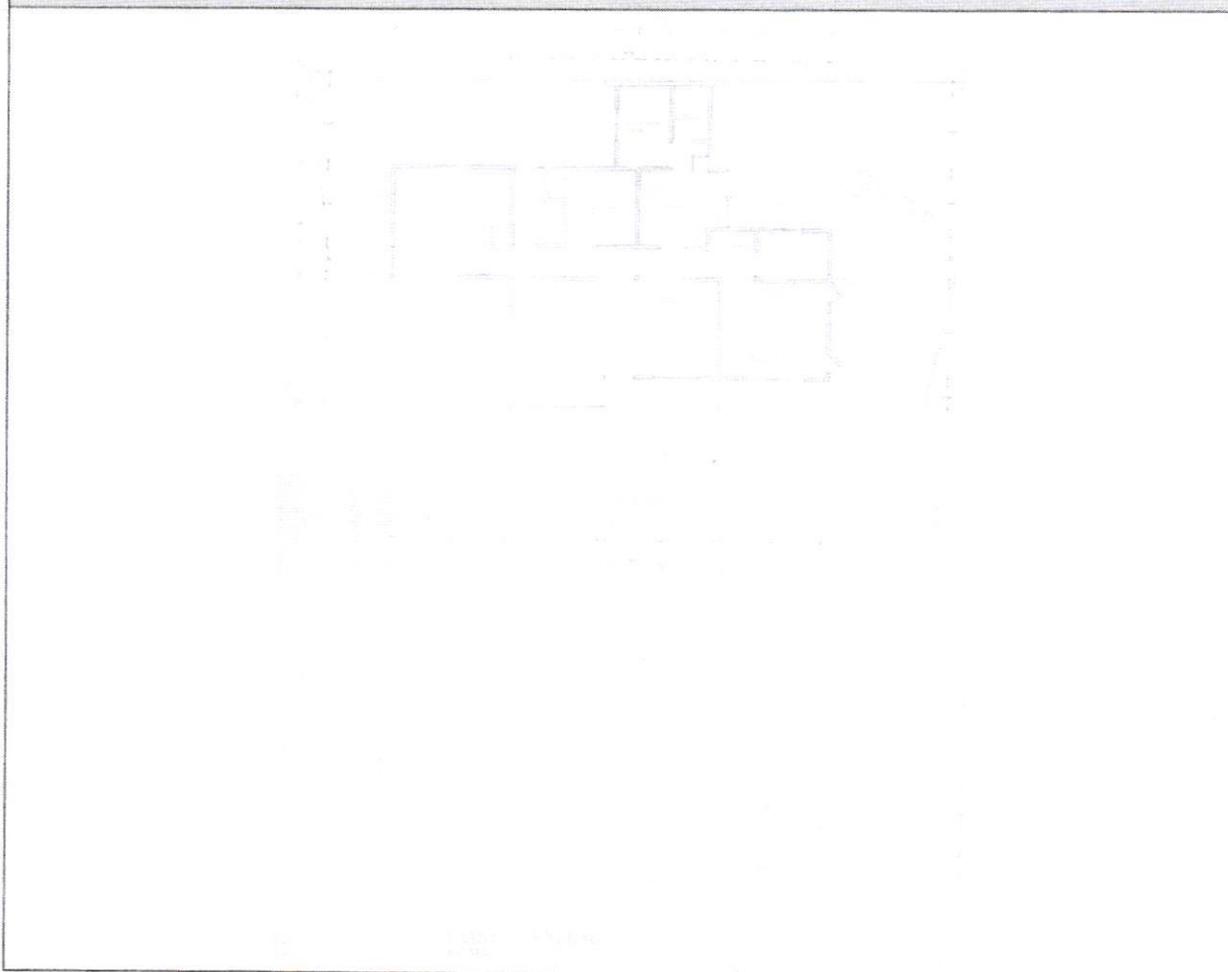
2. Descripción: Vista actual de la construcción irregular, se visualiza la edificación denominada como "Quincho".



**3. Descripción: Vista actual de la construcción irregular desde Las Encinas, evidenciando la irregularidad respecto a norma urbanística de Antejardín.**



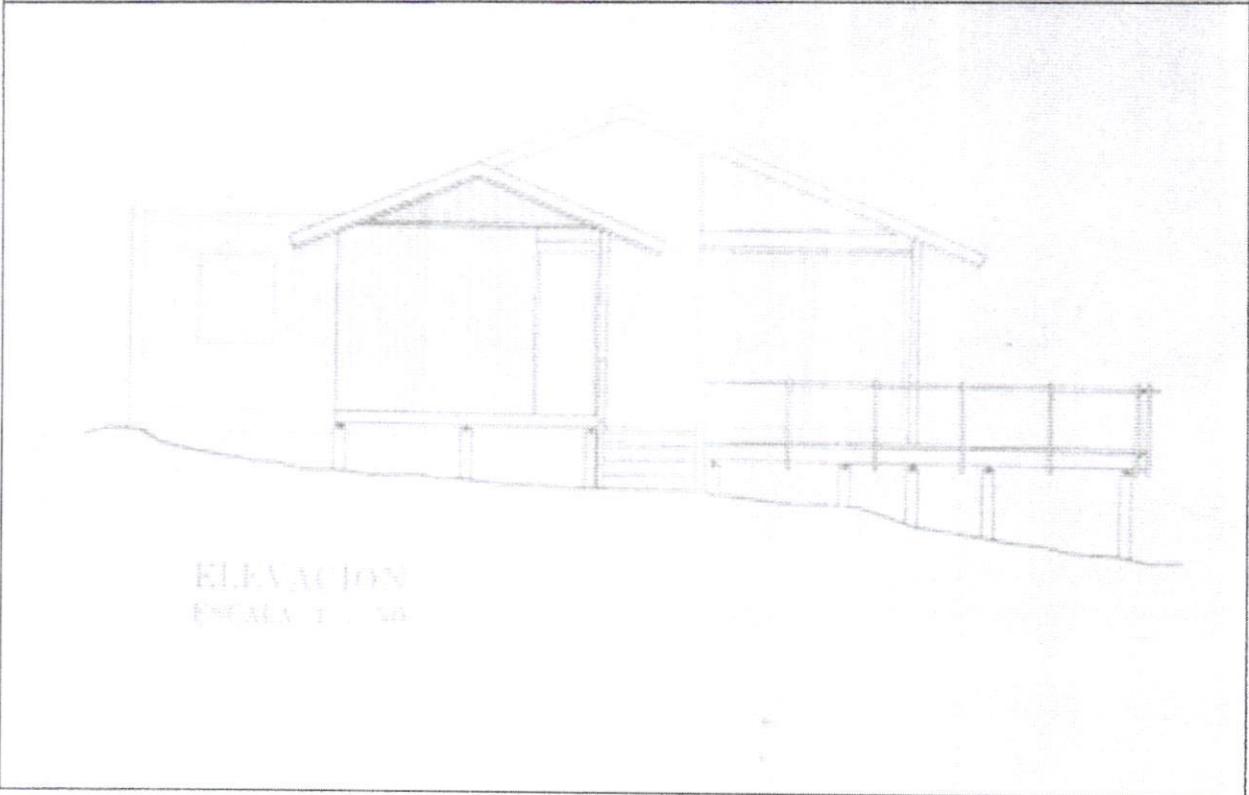
**4. Descripción: Planimetría del permiso N°34 de fecha 27/07/2007, amparada bajo la Ley N°19.583, la cual demuestra solo una edificación en el predio**





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCÓN  
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES  
DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN

5. Descripción: Planimetría (elevación) del permiso N°34 de fecha 27/07/2007, amparada bajo la Ley N°19.583, la cual demuestra que la edificación es solo de un piso



**Juzgado de Policía Local Concón.**

**Maroto 1030.**

Concón, dieciséis de septiembre de dos mil veinticinco.

**VISTOS:**

1.- El parte Folio 1459 de la Dirección de Obras Municipales de Concón y el Oficio Ordinario D.O.M N° 30/25, de fecha 13 de enero de 2025, que rolan a fojas uno y dos de autos, y que dan cuenta de la infracción cometida por **CRISTIAN TORREALBA DIET**, Cédula de Identidad N° 11.735.052-5, con domicilio en Avenida Central N°1255, Concón.

2.- Los descargos de la denunciada de fojas 9 y siguientes.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que la infracción denunciada, dice relación con la ejecución de obras sin Permiso de Municipal.

2.- Que el denunciado ha vulnerado las disposiciones legales y reglamentarias que rigen la materia.

3.- Que, la denuncia de autos cuenta con la coherencia y veracidad suficiente para sentenciar a la denunciada, quien no aportó prueba objetiva de los hechos denunciados y en virtud de lo expuesto en su declaración no logro desvirtuar los hechos objeto de la denuncia.

4.- Atendido el mérito de los antecedentes y, las facultades que me otorga la Ley 18.287.

5.- Atendido el mérito de los antecedentes, y las facultades que me otorgan los artículos 20, 21, 116 del D.F.L 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 1.3.2 N° 1, 2, 4, 5.1.1, 5.1.14, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ley 18.287.

**RESUELVO:**

1.- Condenar a **CRISTIAN TORREALBA DIET**, ya individualizado, a una multa ascendente a **TRES** Unidades Tributarias Mensuales (**3 U.T.M.**), la que deberá ser pagada dentro de los cinco días siguientes de la notificación de la presente resolución, sin perjuicio de aplicar, por vía de sustitución y apremio algunas de las medidas señaladas en el Art. 23 de la Ley 18.287, ante el evento de su incumplimiento.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, el infractor deberá regularizar los permisos requeridos conforme a la ley vigente, dentro del plazo de treinta días, contados desde la notificación de la presente resolución, bajo apercibimiento legal.

3.- Ante el incumplimiento por parte del infractor de lo ordenado precedentemente, ofíciase a la Dirección de Obras Municipales, con el objeto que, en el más breve plazo, singularice las obras y/o construcciones que se encuentren ejecutadas fuera de norma y en estado irregular, informando y notificando lo anterior personalmente al infractor, con el fin que éste de cumplimiento a lo que se ordena en el numeral siguiente.

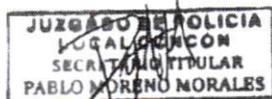
4.- El infractor deberá proceder, una vez cumplido lo ordenado en el numeral precedente, a demoler las obras dentro del plazo de 30 contados desde la notificación señalada en el numeral dos precedentes.

5.- Ante el incumplimiento por parte del infractor, de la orden de demolición, ésta deberá ser ejecutada por la Municipalidad de Concón, con cargo al propietario y con el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.

Notifíquese por la vía más expedita.

Remítase copia de la presente resolución a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón para su conocimiento.

Regístrese.



*Resolvió don MAURICIO BENITEZ FIGARI, Juez Titular de Policía Local de Concón, y autorizó don PABLO MORENO MORALES, Secretario Abogado.*