



## Base de Dictámenes

permiso de edificación, lagunas cristalinas

### NÚMERO DICTAMEN

039300N17

### RECONSIDERADO:

NO

### ACLARADO:

NO

### CONFIRMADO:

NO

### CARÁCTER:

NNN

### FECHA DOCUMENTO

07-11-2017

### RECONSIDERADO PARCIAL:

NO

### APLICADO:

NO

### COMPLEMENTADO:

NO

### DICTAMENES RELACIONADOS

aplica dictamen 20311/2011

Acción	Dictamen	Año
Aplica		2011

### FUENTES LEGALES

dfl 458/75 VIVIE art/116 inc/1 dfl 458/75 VIVIE art/116 inc/4 dto 47/92 VIVIE art/5/1/1 dto 47/92 VIVIE art/5/1/2 dfl 458/75 VIVIE art/4

### MATERIA

Sobre la juridicidad del oficio N° 79, de 2013, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, relativo a exigencia de permiso de edificación a las denominadas "lagunas cristalinas".

### DOCUMENTO COMPLETO

#### N° 39.300 Fecha: 07-XI-2017

Se ha dirigido a esta Contraloría General el señor Alexander Klein Bercovic, quien solicita un pronunciamiento acerca de la juridicidad del oficio N° 79, de 2013, de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), y de la eventual complementación del oficio N° 20.311, de 2011, de este origen -citado en aquel-, en razón de que, a su juicio, esa repartición habría interpretado erróneamente este último, al concluir de su aplicación que no se requiere permiso de edificación para la instalación de piscinas de gran magnitud, emplazadas en proyectos inmobiliarios acogidos a copropiedad inmobiliaria en la comuna de Algarrobo.

Expone el interesado, que sería necesario contar con permiso y recepción por la respectiva Dirección de Obras Municipales (DOM) por cuanto las llamadas "lagunas-piscinas" no constituyen "obras menores" o piscinas privadas exentas de permiso y recepción municipal a las que se refieren tanto las leyes como el indicado dictamen N° 20.311,

de 2011, sino que corresponderían a obras de mayor entidad y a su vez a “piscinas públicas de uso restringido” conforme con el decreto N° 209, de 2002, del Ministerio de Salud, que aprueba el Reglamento de piscinas de uso público.

En relación con la materia, y teniendo presente lo informado por la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, cabe señalar que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del MINVU, previene en su inciso primero, 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”.

Agrega en su inciso cuarto, que “No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine” el enunciado reglamento.

A su turno, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sancionada por el decreto N° 47, de 1992, de la individualizada cartera de Estado, en su artículo 5.1.1 establece la obligación de obtener permiso en las obras que menciona, regulando luego en el artículo 5.1.2, los casos en que no será necesario contar con el mismo, incluyendo en el numeral sexto a las piscinas privadas a más de 1,5 metros del deslinde con predios vecinos.

Por su parte, el anotado oficio N° 20.311, de 2011, de este origen, señala en lo pertinente, que las obras de edificación referidas a piscinas, lagunas, quinchos y obras menores de diversa índole, no requieren de tramitación ante la dirección de obras municipales, conforme con los artículos 116 y 5.1.2 de la LGUC y de la OGUC, respectivamente.

Por último, la antedicha DDU en su oficio N° 79, de 2013, manifiesta que en atención a lo concluido en el comentado oficio N° 20.311, en su opinión, las llamadas “lagunas cristalinas” no requerirían permiso por cuanto no constituyen obras de edificación ni de urbanización en los términos exigidos por el artículo 116 de la LGUC, aun cuando por las características del terreno tengan cimientos u otras obras de ingeniería.

Puntualizado lo anterior, es menester tener presente además, que el término “piscina” -que no se encuentra definido en la normativa urbanística-, de acuerdo con la acepción pertinente del Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, corresponde a una “construcción que contiene gran cantidad de agua y que se destina al baño, a la natación o a otros ejercicios y deportes acuáticos”.

En este orden de consideraciones, es necesario precisar, en relación con lo aseverado en el singularizado oficio N° 79, que a las “lagunas cristalinas” -en tanto pueden calificarse como piscinas, acorde la definición precedentemente transcrita- no les sería exigible permiso ni recepción de la DOM respectiva solo en la medida que cumplan los presupuestos establecidos en la normativa aplicable antes expuesta.

En este contexto, es dable colegir que no resultó procedente que la DDU afirmara de manera general que las mencionadas lagunas cristalinas no requieren de permiso de edificación ni recepción definitiva, toda vez que tal situación debe ser analizada por la atingente DOM caso a caso, verificando si en el particular concurren los elementos previstos en el citado artículo 5.1.2.

Luego, y en lo que se refiere a lo planteado por el recurrente en orden a que las instalaciones en comento no tendrían el carácter de privadas, toda vez que, según expone, se emplazan al interior de proyectos inmobiliarios acogidos a copropiedad inmobiliaria por lo que conforme al antes aludido decreto N° 209, corresponderían a “piscinas públicas de uso restringido” definidas como “aquellas destinadas al uso exclusivo de un grupo reducido de personas quienes, para el ingreso cumplen con un requisito previamente señalado”, cabe indicar que la regulación de ese cuerpo normativo concierne al alcance de las facultades de fiscalización con que cuenta el Ministerio de Salud, en relación al uso público de aquellas, y no es atingente a los criterios utilizados por la normativa urbanística para determinar la procedencia de permiso de edificación y recepción, la que no atiende al uso de las mismas.

Finalmente, considerando que del examen del anotado oficio N° 79, se aprecia que este ha tenido por objeto precisar el sentido y alcance, entre otros, del mencionado artículo 116, corresponde que esa secretaría de Estado arbitre las medidas tendientes a que el ejercicio de la referida potestad de interpretación se ajuste a lo previsto en el artículo 4° de la LGUC -esto es que se efectúe mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado-, teniendo en cuenta, por cierto, lo precedentemente expuesto, e informando a la Coordinación Nacional de

Seguimiento y Apoyo al Cumplimiento de la División de Auditoría de esta Contraloría General, dentro del plazo de 30 días hábiles contado desde la recepción del presente oficio.

Transcríbase al interesado.

Saluda atentamente a Ud.,

Dorothy Pérez Gutiérrez

Contralora General de la República

Subrogante

---

PO R EL CUIDADO Y BUEN USO  
DE LOS RECURSOS PÚBLICOS