

CIRCULAR ORD. N° 0460 /

MAT.: Aplicación de artículo 165 de Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CONJUNTOS DE VIVIENDAS ECONOMICAS;  
CALCULO DE SUPERFICIES EDIFICADAS;  
PORCENTAJES DESTINADOS A USOS NO  
HABITACIONALES; TIPOS DE SUPERFICIES DE USO  
COMUN; PRORRATEO DE LOS BIENES COMUNES.

SANTIAGO, 7 SEP 2001

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De acuerdo con las atribuciones que le otorga a esta División el Artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con el fin de aplicar criterios comunes y facilitar la labor de los Directores de Obras Municipales en el otorgamiento de los permisos municipales, se emite la presente circular que dice relación con el cálculo de superficies y determinación de los porcentajes que pueden destinarse a otros usos en proyectos de edificios o conjuntos de viviendas económicas.
2. El artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los grupos de viviendas económicas podrán consultar locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, ubicados en primer y hasta segundo piso, ajustándose a los porcentajes estipulados para estos fines. Tales porcentajes ascienden al 20% del total edificado, si el proyecto corresponde a viviendas de uno o dos pisos con terreno propio o bien, 30% en el caso de edificios de departamentos de 3 o más pisos. ~~Con todo, si el plan regulador exige destino comercial obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamientos, se podrán exceder los porcentajes antes indicados, siempre que se construya el máximo de superficie permitida para el terreno.~~
3. Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.11, fija el procedimiento para el cálculo de la superficie edificada de una construcción. Asimismo, en el Título 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS, artículo 6.1.5, establece los márgenes y circunstancias para la exención o suma de las superficies correspondientes al prorrateo de los bienes comunes en el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, aplicación del coeficiente de constructibilidad y cálculo de los derechos municipales.

Deja sin efecto frase final de  
número 1, por DDU 374 Circular  
Ord. N°0346 de 12-09-2017.

4. Finalmente la antes citada Ordenanza en su artículo 6.1.7 dispone que para el cálculo de las superficies edificadas relacionadas con la unidad de vivienda o departamento, establecido en el artículo 6.1.5, no se contabilizarán las superficies correspondientes a pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.
5. Al tenor de las disposiciones antes citadas se concluye que para efectos de determinar el porcentaje de superficie destinada a usos no habitacionales en los proyectos de grupos o conjuntos de viviendas económicas, según lo prescribe la letra b) del artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se debe considerar el cálculo de la superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural, excluyendo las superficies de pisos subterráneos que indica el artículo 6.1.7.

Saluda atentamente a Ud.,



circulares vigentes de esta serie.

1	3	4	6	7	12	14	15
16	17	18	19	20	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33
36	37	38	39	40	41	42	43
46	47	48	49	50	51	52	53
56	57	58	59	60	61	62	63
66	67	68	69	71	72	73	74
77	78	79	80	81	82	83	84
87	88	89	90				

ESE/AMG/mmb.

DISTRIBUCIÓN

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
7. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
8. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Jefes de División.
10. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
11. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales.
12. Biblioteca MINVU.
13. Colegio de Arquitectos de Chile.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Asociación Chilena de Municipalidades.
16. Suscriptores Circulares.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Partes