

CIRCULAR ORD. N° **0267** /

MAT.: Aplicación inciso segundo artículo 5.1.12. de la OGUC, concepto "destino residencial" para efectos de contabilizar la superficie útil en subterráneos, incluye destino hospedaje.

NORMAS URBANISTICAS; COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD; USOS DE SUELO.

SANTIAGO, **03 JUN. 2015**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de unificar criterios para la correcta aplicación del inciso segundo del artículo 5.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en relación con los destinos a considerar en el concepto "destino residencial", con el objeto de contabilizar en subterráneos, las superficies útiles de éstos en el cálculo del coeficiente de constructibilidad.
2. Sobre la materia, cabe indicar que como regla general el artículo 5.1.12. de la OGUC, establece en su inciso primero que para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada, separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si este fuera más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para efectos de no contabilizar ésta última.

Seguidamente el inciso segundo del mencionado artículo, dispone que sin embargo cuando en los subterráneos se contemplen unidades con "**destino residencial**", las superficies útiles de éstas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.
3. En el mismo orden de ideas, el artículo 2.1.25. de la OGUC define el tipo de uso "Residencial", como aquel que contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados a hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.
4. De lo anterior se colige que el hospedaje, junto con hogares de acogida y vivienda son "destinos" del uso de suelo "residencial", por tanto, cuando el inciso segundo del artículo 5.1.12. de la OGUC se refiere al destino residencial, se entiende que también aplica para el caso de "edificaciones y locales destinados al hospedaje".

5. Ahora bien, el inciso segundo del artículo 5.1.12. establece que para efectos de calcular el coeficiente de constructibilidad, no solo se deben considerar las superficies edificadas sobre el terreno natural, sino que además las superficies útiles de aquellas unidades que tengan destino residencial que se emplacen en los subterráneos.
6. Siendo ello así y en vinculación con el artículo 4.1.1. de la OGUC que distingue entre locales habitables y locales no habitables como parte de viviendas y hospedaje, es posible inferir que cada vez que una vivienda o edificación destinada al hospedaje considera subterráneo, deberán contabilizarse en el cálculo del coeficiente de constructibilidad las superficies útiles de estos subterráneos - tanto locales habitables como locales no habitables-, por cuanto en las condiciones indicadas pertenecen al uso de suelo residencial.
7. Conforme a lo anterior, para efectos de determinar el coeficiente de constructibilidad en el caso de un hotel, deberán incluirse las superficies útiles ubicadas en subterráneo de los locales tanto habitables como no habitables, aun cuando dicho establecimiento preste servicios comerciales adjuntos, incluyendo además, aquellos recintos destinados a auditorios, salas de reuniones, casinos.

Saluda atentamente a Usted,



PABLO CONTRUCCI LIRA
JEFE División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sr. Director Servicio de Impuestos Internos.
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales SERVIU
11. Dres. Directoras de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.