



374/ 2025

ORD. N°:

1611

- ANT.:** - Carta de fecha 04.06.2025 de Luis Carreño Urbina, Arquitecto a SEREMI MINVU O'Higgins, solicita aclaración de Oficio Ord. N°345 de fecha 19.02.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins.  
- Oficio Ord. N°345 de fecha 19.02.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins, artículo 4° de la LGUC.  
- Oficio Ord. N°07 de fecha 06.01.2025 de DOM de San Fernando a SEREMI MINVU O'Higgins, solicita pronunciamiento referente a la zona ZU-3 del PRC de San Fernando en específico de la norma urbanística, densidad.
- MAT.:** **SAN FERNANDO:** Artículo 4° de la LGUC, aclaración de Norma Urbanística densidad.
- ADJ.:** Oficio Ord. N°345 de fecha 19.02.2025 de SEREMI MINVU O'Higgins, artículo 4° de la LGUC.

RANCAGUA, 09 SEP 2025

**A: LUIS CARREÑO URBINA**  
Arquitecto


**DE: LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

Esta Secretaría Regional Ministerial, junto con saludar y esperando que se encuentre bien, ha recibido su carta citada en el antecedente, mediante la cual, Usted ha solicitado una aclaración sobre lo informado en nuestro Oficio Ord. N°345 de fecha 19.02.2025, el que fue emitido en relación a la solicitud de interpretación de la norma urbanística densidad, según lo dispuesto en la Zona ZU-3 del Plan Regulador Comunal de San Fernando, sobre el particular, solicita aclaración respecto, "*a el cálculo de la densidad máxima su aplicación y cumplimiento de la Normativa Urbanística Local; para proyectos de Edificación de Obras nuevas en loteos existentes, que se acogerán a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria como Condominios Tipo A.*" De acuerdo con nuestra facultad contenida en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, luego de revisados los antecedentes, puede informar a usted lo siguiente:

1. En primer lugar, se debe tener presente que, de acuerdo a lo informado en nuestro Oficio Ord. N°345 de fecha 19.02.2025, dirigido al Director de Obras Municipales de San Fernando, fue emitido en relación a la solicitud de interpretación de la norma urbanística densidad, según lo dispuesto en la Zona ZU-3 del Plan Regulador Comunal de San Fernando.
2. En virtud de su consulta, esta Seremi MINVU O'Higgins aclara que, sobre la materia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se define Densidad de la siguiente forma:
  - "Densidad bruta": Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m."
  - "Densidad neta": Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial."

3. En consecuencia, la forma de cálculo es distinta según se trate de la densidad bruta o neta. Para el primer caso, debe considerarse necesariamente el espacio público adyacente correspondiente a la "superficie exterior", ya sea existente o prevista en el IPT. Mientras que, para el caso de la densidad neta, la superficie a considerar es únicamente la superficie del predio, descontadas según sea el caso, todas las superficies afectas a declaratoria de utilidad pública que lo puedan gravar.
4. Sobre la materia consultada, la División de Desarrollo Urbano, ha emitido las siguientes circulares, con el objeto de impartir instrucciones sobre el procedimiento de cálculo de densidad, se recomienda revisar las Circulares emitidas por esta División, DDU 348, DDU Específica N° 04/2011, DDU-Específica N° 12/2010 y DDU-Específica N° 13/2009.
5. Finalmente, en atención a las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los Instrumentos de planificación territorial, señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es que esta Seremi MINVU O'Higgins, comunica a usted que, en virtud de lo expuesto, la DOM de San Fernando, es quien deberá verificar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas, establecidas en el artículo 116° de la LGUC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

  
**LUIS ALBERTO BARBOZA QUINTANILLA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

  
LABQ/MPCA/IDR

**DISTRIBUCION:**

- [Redacted] Arquitecto / contacto: [Redacted]
- Dirección de Obras Municipales de San Fernando / Carampangue N° 865, San Fernando, Chile.  
claudia.catalan@munisanfernando.com
- Archivo SEREMI
- Archivo DDU / SEREMI