



Cálculo Superficie Edificada



¿Cómo se calcula la superficie edificada para inscripción municipal?

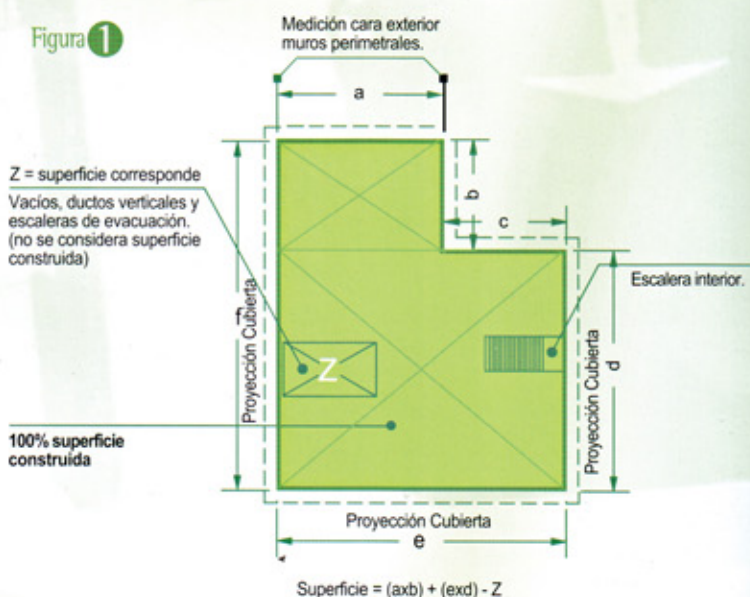
1

Según la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Dirección de Desarrollo Urbano del MINVU, la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.

2

- Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso.
- Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto incluye las escaleras interiores.
- En el caso de muros divisorios entre departamentos o entre un departamento y el espacio común, la superficie edificada se medirá desde el eje de dicho muro.
- Sin embargo, no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. (Figura 1)

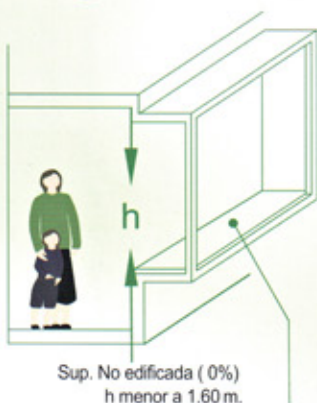
Figura 1



3

No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área cuya altura libre interior sea inferior a 1,60 m. (Figura 2b)

Figura 2



4

Para el cálculo de superficie edificada se considerará en cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta (por ejemplo, terrazas cubiertas), siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto. (Figuras 3a y 3b)

Figura 3a

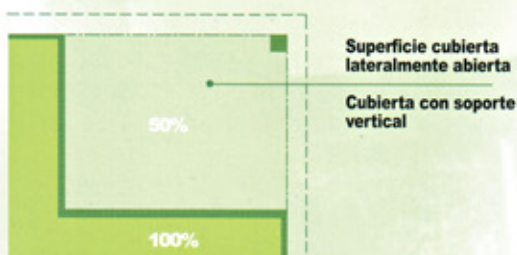


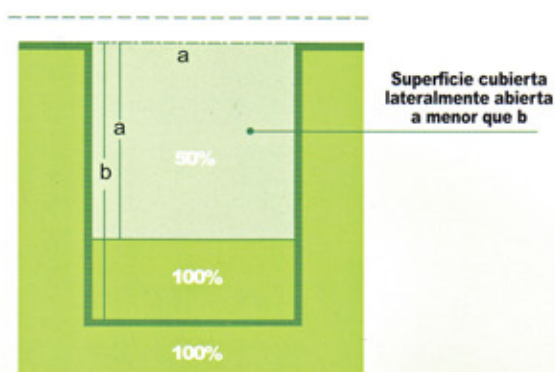
Figura 3b



5

En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto. (Figura 4)

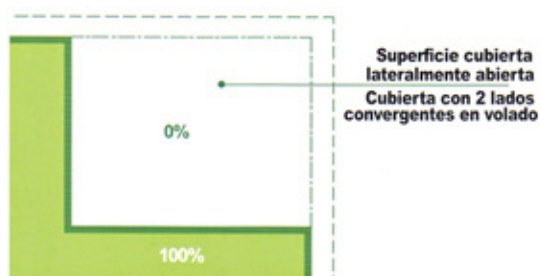
Figura 4



6

Para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común. (Figura 5)

Figura 5



7

Se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos. (Figura 6a, Figura 6b)

Figura 6a

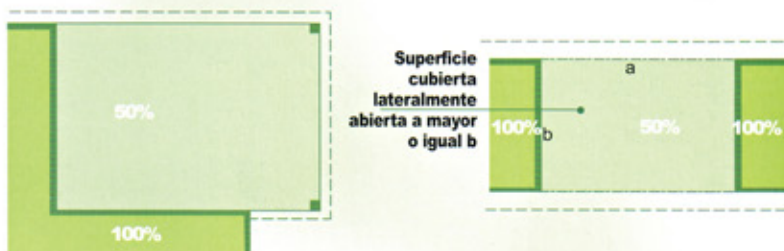
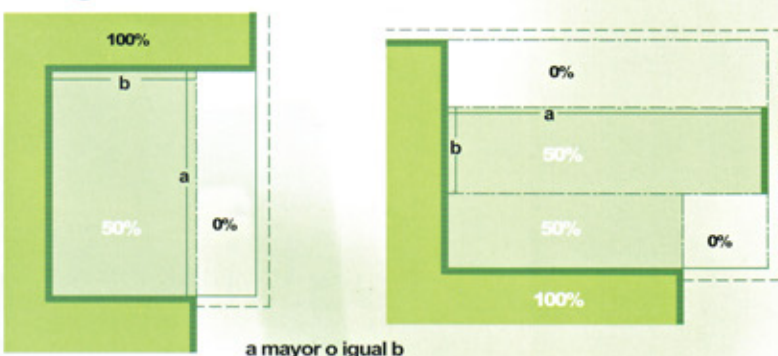


Figura 6b



¿Qué diferencias tiene la superficie municipal con la superficie útil habitacional?

La superficie municipal se calcula sumando la superficie interior y de terrazas según el procedimiento descrito anteriormente. La superficie útil habitacional distingue entre superficie interior (calculada de la misma manera que la municipal) y superficies de terrazas consideradas al 100%.

De esta manera la superficie municipal normalmente es mayor que la superficie útil habitacional interior y siempre menor que la superficie útil habitacional total.



GRUPO ACTIVA
INMOBILIARIO

(56) 737 3705
ventas@grupoactiva.cl
www.grupoactiva.cl