

ANEXO N° 2

1 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su tipo, clase y calidad.

1.1 Tipo de construcciones

a) Construcciones tradicionales y prefabricadas

Dentro de estos tipos de construcciones se encuentran las Casas Patronales, que corresponden a aquellas edificaciones destinadas a la habitación o al uso del propietario o de las personas que, a cualquier título, tengan o exploten el predio, o de los socios, accionistas, cooperados o comuneros, sean o no administradores.

b) Galpones

Son construcciones de un piso diseñadas para cubrir grandes luces, por lo general son de diseños simples. Sus elementos estructurales son sus apoyos verticales y su estructura de techumbre. Frecuentemente consisten en naves de plantas libres o con filas de apoyos. Su estructura no compromete las estructuras de construcciones interiores o subterráneas. Su altura interior es generalmente superior a la de una construcción tradicional.

Adicionalmente, pueden tener subterráneos y/o contener construcciones interiores o altillos, independientes de la estructura del galpón o formando parte de ésta.

c) Silos y Estanques

Silos: Construcción de volumen vertical fundada al terreno, destinada al almacenaje de materiales a granel, tales como trigo y otros granos, harina, áridos, etc. y cuya descarga se produce por gravedad o por medios mecánicos.

Estanques: Construcción fundada al terreno para almacenaje de fluidos.

Para la tasación de silos y estanques se considera su volumen en m³.

1.2 Clase de las construcciones

a) Construcciones tradicionales y prefabricadas

Corresponde al material predominante de la estructura resistente o soportante, sin considerar las tabiquerías o divisiones interiores. En general, constituye la obra gruesa de la edificación. Tabla N° 1:

TABLA N° 1

| Código | Estructura soportante predominante |
|--------|--|
| A | Acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado. |
| B | Hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado. |
| C | Albañilería de ladrillos de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular. Las albañilerías pueden ser simples, armadas o reforzadas. Los entrepisos pueden ser de losas de hormigón armado o entramados de madera. |
| E | Madera. Se incluyen en esta clase las construcciones con paneles de madera, de fibrocemento, de yeso cartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe. Entrepisos de entramados de madera |
| F | Adobe, en la cual la fachada principal puede ser de albañilería. Se consideran también en esta clase las construcciones con estructura en base a tierra-cemento o materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de entramados de madera. |
| G | Construcción liviana con estructura soportante metálica, generalmente de un piso. Acero galvanizado de hasta 1,6 mm de espesor. |
| K | Construcción con estructura soportante de placas o paneles monolíticos de hormigón liviano, fibrocemento, paneles de poliestireno expandido con malla de acero galvanizado o similares. |

b) Galpones

Se clasifican por el material preponderante de su estructura vertical como se señala en la Tabla N° 2:

TABLA N° 2

| Código | Estructura Vertical |
|--------|---------------------|
| GA | Acero |
| GB | Hormigón armado |
| GE | Madera |
| GF | Adobe |

c) Silos y Estanques

Se clasifican según el material de su estructura de acuerdo a lo que se señala en la Tabla N° 3.

TABLA N° 3

| Código | Tipo |
|--------|---|
| SA | Silo metálico |
| SB | Silo de hormigón armado |
| SC | Silo de albañilería |
| EB | Estanque de hormigón armado o albañilería |
| EA | Estanque de acero |

1.3 Calidad de las construcciones

Calificación que permite distinguir entre construcciones pertenecientes a una misma clase.

a) Construcciones tradicionales y prefabricadas

La calidad se diferencia de acuerdo a la mayor complejidad del diseño y la estructura y la categoría o nivel de las terminaciones e instalaciones, calificándose en orden descendente con las denominaciones 1, 2, 3, 4 y 5, de acuerdo al resultado obtenido de aplicar la *“Guía Técnica Para Determinar La Calidad De Construcciones En Predios Agrícolas”*, que se presenta en la Tabla N° 10, al final del presente anexo.

b) Galpones

Calidad 1. Superior: corresponde a una construcción que cuenta con cierros perimetrales, puede tener: divisiones y cierros de albañilería de ladrillo estucado u otro material similar; pavimentos de hormigón aptos para soportar esfuerzos especiales, baldosas o similares; instalaciones sanitarias completas; aire acondicionado; aire caliente, etc. Estructuras reforzadas para el emplazamiento de grúas móviles o tecles.

Calidad 2. Media: construcciones que se caracterizan por contar, además de la estructura, sólo con cierros perimetrales, al menos por tres lados, puede tener: cierros de albañilería de ladrillo sin estucar, madera, asbesto cemento, fierro galvanizado o similares; pavimento: radier corriente; instalaciones sanitarias mínimas.

Calidad 3. Inferior: comprende aquellas construcciones que cuentan solamente con la estructura y la cubierta; carecen de cierros perimetrales o están incompletos.

Cuando la superficie de un galpón no esté claramente definida por su estructura vertical, ésta se calculará de acuerdo a la proyección de la superficie de la cubierta en el plano horizontal.

Cuando la estructura vertical de un galpón está conformada por la estructura de los medianeros, éstos deben considerarse como cierros perimetrales del galpón.

c) Silos y Estanques

Se califican con una calidad única.

2 CONDICIONES ESPECIALES DE LAS CONSTRUCCIONES Y FACTORES DE CORRECCIÓN

En las construcciones tradicionales y galpones se distinguen las siguientes condiciones especiales de construcción a las que se les asigna un precio unitario inferior al fijado en las tablas de precios unitarios, por aplicación del factor que en cada caso corresponde.

2.1 Condición especial para construcciones tradicionales y prefabricadas. Tabla N° 4:

TABLA N° 4

| Nombre | Código | Definición | Factor |
|----------------------|--------|---|--------|
| Mansarda | MS | Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural, y que permite el libre desplazamiento de personas en su interior en una proporción importante de su superficie total. | 0,6 |
| Subterráneo | SB | Recinto cuyo piso se encuentra bajo el nivel de terreno y/o al menos en un 50% de la superficie de sus muros exteriores. | 0,5 |
| Construcción Abierta | CA | Recinto cubierto y abierto por uno o más lados, tales como corredores, porches, logias, terrazas cubiertas y similares. Para su clasificación se debe considerar el material estructural predominante en ésta y la calificación, se debe asimilar a la calidad de la construcción mayor. En relación con la superficie de estos espacios, ésta se calcula sin considerar la proyección de aleros. | 0,5 |

2.2 Condición especial para construcciones tradicionales, prefabricadas y galpones. Tabla N° 5:

TABLA N° 5

| Nombre | Código | Definición | Factor |
|-----------------------|--------|---|--------|
| Construcción Interior | CI | Construcción ubicada en el interior de una construcción mayor e independiente de los elementos resistentes de la estructura de ésta. | 0,7 |
| Altillo | AL | Construcción levantada al interior de una construcción mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de lograr un 2do nivel. Consiste en una plataforma o estructura de piso, generalmente apoyada en la estructura principal. Para su tasación, los altillos se asimilarán a la clase y calidad de la construcción mayor. Su superficie será calculada sobre la base de la proyección de ésta en el plano horizontal. | 0,5 |

3 TABLAS DE PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES

En las tablas siguientes se presentan los valores unitarios de acuerdo al tipo, clase y calidad de las construcciones. En todos los casos los valores se encuentran expresados en moneda de 01.01.2009.

3.1 Tablas de precios unitarios de construcciones tradicionales y prefabricadas, expresadas en \$/m². Tabla N° 6:

TABLA N° 6

| Clase | Calidad | | | | |
|-----------|---------|---------|---------|---------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A - B | 446.900 | 255.300 | 191.500 | 127.600 | 38.300 |
| C - K | 319.200 | 229.800 | 166.000 | 102.100 | 25.500 |
| E - F - G | 166.000 | 113.544 | 102.100 | 63.800 | 12.700 |

3.2 Tablas de precios unitarios de galpones, expresadas en \$/m². Tabla N° 7:

TABLA N° 7

| Clase | Calidad | | |
|-------|---------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 |
| GA | 63.800 | 38.300 | 25.500 |
| GB | 76.600 | 51.000 | 38.300 |
| GE | 51.000 | 25.500 | 12.700 |
| GF | 51.000 | 25.500 | 12.700 |

3.3 Tablas de precios unitarios de silos y estanques

Para cualquier clase de silo o estanque el valor unitario por m³ será de \$19.100 (en moneda de 01.01.2009).

4 FACTOR DE CORRECCIÓN EN EL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIONES SEGÚN GRUPO COMUNAL

A los valores unitarios base de las construcciones se aplicará un factor de corrección correspondiente al grupo comunal, de acuerdo a la Tabla N° 8:

TABLA N° 8

| Factor de corrección | Comunas | | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------|--------------------|---------------|---------------------|
| 1 | Grupo Comunal 1 | | | | |
| | Arica | Iquique | Antofagasta | Calama | Copiapó |
| | La Serena | Coquimbo | Valparaíso | Viña del Mar | Rancagua |
| | Talca | Chillán | Concepción | Talcahuano | San Pedro de la Paz |
| | Chiguayante | Hualpén | Los Angeles | Temuco | Valdivia |
| | Osorno | Puerto Montt | Punta Arenas | Maipú | Quilicura |
| | Estación Central | Huechuraba | Cerrillos | Colina | Las Condes |
| | La Florida | La Reina | Peñalolén | Vitacura | Lo Barnechea |
| | Puente Alto | San Bernardo | | | |
| 0,8 | Grupo Comunal 2 | | | | |
| | Alto Hospicio | María Elena | Caldera | Vallenar | Ovalle |
| | Illapel | Los Vilos | La Ligua | Cabildo | Papudo |
| | Zapallar | Villa Alemana | Quilpué | Casablanca | Quintero |
| | Con Con | San Antonio | Santo Domingo | Quillota | Nogales |
| | La Calera | Limache | San Felipe | Llay Llay | Los Andes |
| | Machalí | Graneros | Sn Fco de Mostazal | Doñihue | San Vicente |
| | Rengo | San Fernando | Chimbarongo | Santa Cruz | Curicó |
| | Molina | San Clemente | Constitución | San Rafael | Linares |
| | Parral | San Javier | Cauquenes | San Carlos | Chillán Viejo |
| | Penco | Hualqui | Tomé | Coronel | Lota |
| | Arauco | Curanilahue | Lebu | Los Álamos | Laja |
| | Nacimiento | Mulchén | Cabrero | Angol | Victoria |
| | Freire | Lautaro | Pitrufquén | Gorbea | Loncoche |
| | Villarrica | Pucón | Padre Las Casas | La Unión | Río Bueno |
| | Purranque | Puerto Varas | Castro | Ancud | Aysén |
| | Coyhaique | Natales | Pudahuel | Renca | Conchalí |
| | Cerro Navia | Lampa | Talagante | Isla de Maipo | El Monte |
| Peñaflor | Padre Hurtado | Melipilla | Curacaví | La Pintana | |
| El Bosque | Pirque | San José de Maipo | Calera de Tango | Buín | |
| | Paine | | | | |
| 0,6 | Grupo Comunal 3 | | | | |
| | Resto de las comunas | | | | |

5 DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.

El valor unitario de cada construcción se castigará de acuerdo a la edad de la edificación, en los porcentajes anuales que se indican en la Tabla N° 9. En ningún caso el castigo de los valores unitarios podrá superar el porcentaje máximo de depreciación señalado en la misma tabla.

TABLA N° 9

| Depreciación | A - B - C - GA - GB - SA-SB- SC - EB -EA | K | G | E - GE | F - GF |
|--------------|---|----|-----|--------|--------|
| % Anual | 1 | 1 | 1,5 | 1,5 | 2 |
| % Máximo | 60 | 70 | | 80 | |

TABLA N° 10

| <p align="center">GUÍA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES EN PREDIOS AGRÍCOLAS:</p> | |
|--|--|
| FACHADA | <p>Al menos una de las siguientes: Curva, en ángulo o inclinada (en planta y/o elevación). 3 o más planos de fachada, cuyos desplazamientos sean iguales o superiores a 1 m, no obligado por rasante.</p> |
| SUPERFICIES TOTALES | <p>200 m² o más por unidad de vivienda.</p> |
| SUPERFICIE DE RECINTOS | <p>Dormitorio de 25 m² o más y/o en suite de 35 m² o más. Estar principal o comedor de 30 m² o más, o estar comedor integrado de 50 m² o más. Cocina de 20 m² o más. Baño de 10 m² o más.</p> |
| OTROS RECINTOS | <p>Al menos una de las siguientes: 3 o más baños en destino habitacional (se excluyen baños de servicio). 2 o más dormitorios de servicio. 2 o más recintos con baño exclusivo en destino habitacional u oficina (se excluyen baños de servicio). 25 m² o más en total .</p> |
| SALAS O RECINTOS INTEGRADOS A LA CONSTRUCCIÓN | <p>Biblioteca, sauna, bar, sala de música, más de un estar, piscina temperada, escritorio, estar y/o comedor de servicio, hidromasaje, lavandería, oratorio, cava, casino, gimnasio, salas de: cine, música, televisión, computación, juegos, multiusos, reuniones, solarío u otros más. 2 a 4 recintos. Si se presentan 5 o más, esta materia tiene doble ponderación.</p> |
| ESTRUCTURA | <p>Al menos una de las siguientes: Diseñada a la vista en al menos una fachada. Estereométrica de 40 m² o más. Elementos sobredimensionados con fines estéticos o decorativos.</p> |
| VIGAS | <p>Considera distancia mínima entre apoyos, exceptuando subterráneos. 1 o más. Hormigón armado de 7 m. Metálica de alma llena o tubular de 7 m. Metálica reticulada de 12 m. Madera de 6 m.</p> |
| LOSA | <p>Al menos una de las siguientes: De 30 m² o más entre apoyos con un lado mínimo de 5 m. Nervada. Inclinadas. No se considerará este atributo cuando sea obligado para el destino del edificio.</p> |
| REVESTIMIENTOS | <p>Al menos una de las siguientes, o la sumatoria de algunas de ellas: Pétreos: mármol natural, pizarra, piedra, granito. Metales: aluminio, cobre, acero inoxidable, acero prepintado. Otros: Porcelanato, enchapes de arcilla o piedra, estucos especiales pigmentados, hormigones terminados a la vista; lisos y/o texturados, cristales, espejos, telas finas, maderas finas: caoba, alerce, araucaria, cerezo, roble, raulí, enchapadas finas, u otras de costo equivalente.</p> <p>10 m² o más en interiores. 40 m² o más en exteriores.</p> |
| PAVIMENTOS INTERIORES | <p>30% o más de la superficie total de al menos una de las siguientes, o la sumatoria de algunas de ellas: Pizarra, granito, porcelanato, piedra, adoquines de piedra, maderas finas: caoba, alerce, araucaria, cerezo, roble, raulí, parquet, alfombras de muro a muro de espesores igual o superior a 10 mm, u otros de costo equivalente.</p> |
| VENTANAS | <p>Incorporadas a la cubierta; maderas finas, termopanel, vitrales, u otros de costo equivalente. 25 m² o más en total.</p> |
| CLIMATIZACION Y OTROS | <p>Climatización incorporada a la construcción. Calefacción central por losa, muro, radiadores o zócalos. Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases. 2 o más chimeneas hechas en obra.</p> |

| | |
|--|---|
| CUBIERTA | Al menos una de las siguientes: Curva 6 faldones (aguas) o más. Cúpula, pirámide, bóveda, lucarna de 4 m ² o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 16 m ² o más. Lucernario de 10 m de longitud o más. |
| MATERIAL DE CUBIERTA | Tejas de: alerce, metálicas, arcilla o piedra pizarra, emballetados de cobre, losa impermeabilizada, vidrio con una superficie de 25 m ² o más. |
| CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DEBILES Y OTROS | Al menos 4 de las siguientes embutidas: Videocámaras de vigilancia, alarmas antirrobo, detectores de humo, gases o movimiento, detectores de flama, aspersores contra incendios, video portero, circuito interno de comunicación por televisión, redes de luces de emergencia. |
| CIELOS | Cielos: maderas finas: raulí, alerce, araucaria, aluminio, cielos acústicos, decorativos en yeso moldeado en obra u otros de costos similares. |
| PUERTAS | Puertas (en más de un vano) de maderas finas: caoba, alerce, araucaria, cerezo, roble, raulí, labradas; de vidrios o cristales, metálicas de alto costo, u otras de costo equivalente, al menos en dos recintos. |
| PROTECCIONES | Protecciones: persianas o postigos exteriores automatizados, rejas de fierro forjado, barandas, u otras de costo equivalente. |
| OTROS | Al menos en dos recintos de baños: artefactos sanitarios como muebles vanitorios con cubierta y/o recipiente de mármol o bronce, tina de hidromasaje, u otros de valor equivalente. |
| TOTAL CARACTERÍSTICAS | |

Definición de Calidades 4 y 5:

Uso de las definiciones: Si la construcción tiene 0 características, se deberá aplicar previamente las definiciones para las calidades 4 ó 5. Si éstas no son concordantes con la construcción, la calidad que se debe asignar es 3.

Calidad 4: Media inferior; se trata de edificaciones con recintos y elementos estructurales de dimensiones mínimas aceptables, con terminaciones económicas (estucos sin afinar, maderas tipo pino insigne) pudiendo faltar algunas como: revestimientos exteriores, revestimientos interiores, puertas.

Construcciones con pavimentos y cubiertas de tipo económicos (pavimentos vinílicos, radier afinado, cubierta de zinc, etc.).

Calidad 5: Inferior; en esta categoría se incluyen las construcciones que presentan errores de diseño y distribución, con defectos estructurales y/o de edificación, con materiales de desechos, terminaciones e instalaciones mínimas, de mala calidad y/o defectuosas, pudiendo carecer de más de un servicio básico.

Calificación de las construcciones según sus características técnicas:

| CALIDAD | | Nº DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA |
|---------|----------------|--|
| CODIGO | NOMBRE | CONSTRUCCIONES |
| 1 | Superior | 14 o más |
| 2 | Media Superior | 6 a 13 |
| 3 | Media | 0 a 5 (*) |
| 4 | Media Inferior | Ver definiciones |
| 5 | Inferior | |

Nota: (*) cuando la construcción presente 0 características, ver previamente las definiciones de las calidades 4 y 5.