

ANEXO N° 2

CONSIDERACIONES GENERALES:

Para la clasificación de las construcciones de la Primera Serie Agrícola se debe considerar clase, calidad y valores unitarios de estas. Dichos valores, se fijarán tomando en cuenta sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna.

Por lo anterior, el avalúo de las construcciones se determina de la siguiente forma:

CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS SIN CASA PATRONAL

$$ATC (\$) = \sum (VCC * FC * SC * DP * CE)$$

Donde:

ATC: Avalúo total de las construcciones

VCC: Valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad.

FC: Factor de Ajuste Comunal. Factor que diferencia el valor de una construcción de acuerdo a la comuna en que se ubica.

SC: Superficie construida en metros cuadrados o cúbicos.

DP: Depreciación. Ajuste según la edad de la construcción.

CE: Condición Especial de edificación. Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda o subterráneo.

CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS CON CASA PATRONAL

Los predios Agrícolas cuentan con el beneficio casa patronal, correspondiente a un monto de \$8.330.337 al primer semestre del año 2015, que se descuenta del avalúo total de las casas patronales.

$$ATC (\$) = \sum (VCC * FC * SC * DP * CE) - BCP$$

Donde:

BCP: Beneficio Casa Patronal

ATCP: Avalúo total de la(s) construcción(es) patronal(es) presente(s) en el predio.

NOTA: Cuando el avalúo total de la(s) casa(s) patronal(es) presente(s) en el predio es menor al valor del Beneficio Casa Patronal, este es igual al avalúo total de la(s) casa(s) patronal(es) presente(s) en el predio

$$ATCP < BCP \Rightarrow BCP = ATCP$$

TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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

1.1 Tipos 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) Obras complementarias

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.

Piscinas: Estanque artificial destinado al baño y nado, hechas en obra.

Pavimentos exteriores: capa constituida por uno o más materiales que se colocan sobre el terreno natural o nivelado, para aumentar su resistencia y servir para la circulación de personas o para el tránsito vehicular, maquinaria pesada, aeronaves, entre otros.

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

1.2 Clase Constructiva

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	Clase	Estructura soportante predominante
A	Acero	Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.
B	Hormigón	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	Perfiles Metálicos	Construcción liviana con estructura soportante metálica, generalmente de un piso. Acero galvanizado de hasta 1,6 mm de espesor.
K	Elementos prefabricados	Construcción con estructura soportante de placas o paneles monolíticos de hormigón liviano, fibrocemento, paneles de poliestireno expandido con malla de acero galvanizado o similar.

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
GC	Albañilería
GE	Madera
GL	Madera Laminada
GF	Adobe

c) Obras complementarias

Se clasifican según el material de su estructura de acuerdo a 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
W	Piscina
P	Pavimentos

1.3 Calidad de las construcciones

Permite diferenciar las construcciones de una misma clase, de acuerdo a sus especificaciones técnicas y a sus costos de edificación.

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 Para Definir La Calidad De Las Construcciones Habitacionales**” y la “**Guía Para Definir La Calidad De Las Construcciones No Habitacionales**”, que se presentan en el Anexo N° 3, Tasación de Construcciones, de la Resolución Exenta SII N° 108, de 27.12.2013, que fija valores de terrenos y construcciones, y definiciones técnicas para el reavalúo de los bienes raíces de la segunda serie no agrícola con destino habitacional y los correspondientes a sitios no edificados, propiedad abandonada y pozos lastreros ubicados en las áreas urbanas.

b) Galpones

Calidad 1. Superior: corresponde a una construcción que cuenta con cierros perimetrales en todo su contorno, 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; sistemas de calefacción o enfriamiento; recintos dentro de la edificación como: cámaras frigoríficas, salas de atmosfera controlada, sala de reuniones, oficinas, 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, a lo más 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.

- 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.
- No se considerará como material de cerramiento perimetral las mallas raschel, mangas de polietileno, u otros similares.

b) Obras Complementarias

SILOS, ESTANQUES Y PISCINAS	CALIDAD ÚNICA	
PAVIMENTOS	CALIDAD 1	Pavimentos que resisten cargas de 200 kg/cm ² o más, para tránsito vehicular, de maquinaria pesada, entre otros.
PAVIMENTOS	CALIDAD 2	Otros pavimentos

FACTORES DE CORRECCIÓN

Se aplicará factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal.

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.	0,8
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.	0,7
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.	1
Construcción Interior	CI	Construcción ubicada en el interior de una construcción mayor e independiente de los elementos resistentes de la estructura de ésta.	0,8
Altílo	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.	0,6

2.2 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° 5. En ningún caso el castigo de los valores unitarios podrá superar el porcentaje máximo de depreciación señalado en la misma tabla.

TABLA N° 5

Depreciación	A - B - C - GA - GB -GC GL SA-SB- SC - EB -EA	K	G	E - GE	F - GF
% Anual	0.8	1,0	1,5	1,5	2
% Máximo	60	70		80	

2.3 Localización 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° 6:

TABLA N° 6

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	Los Angeles	Temuco	Valdivia	Osorno
	Puerto Montt	Punta Arenas	Maipú	Quilicura	Huechuraba
	Cerrillos	Colina	Las Condes	La Florida	Peñalolén
	Vitacura	Lo Barnechea	Puente Alto	San Bernardo	La Reina
0,8	Grupo Comunal 2				
	Alto Hospicio	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	Arauco	Los Álamos	Nacimiento
	Mulchén	Cabrero	Angol	Victoria	Freire
	Lautaro	Pitrufquén	Gorbea	Loncoche	Villarrica
	Pucón	Padre Las Casas	La Unión	Río Bueno	Purranque
	Puerto Varas	Castro	Ancud	Coyhaique	Natales
	Pudahuel	Lampa	Talagante	Isla de Maipo	El Monte
Peñaflor	Padre Hurtado	Melipilla	Curacaví	La Pintana	
Pirque	San José de Maipo	Calera de Tango	Buín	Paine	
0,6	Grupo Comunal 3				
	Resto de las comunas				

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 01.07.2015.

3.1 Tablas de precios unitarios de construcciones tradicionales y prefabricadas, expresadas en \$/m². Tabla N° 7:

TABLA N° 7

Clase	Calidad				
	1	2	3	4	5
A	519.238	385.013	227.830	137.757	84.774
B	565.158	427.400	302.006	199.572	123.628
C	519.238	385.013	227.830	137.757	84.774
E	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855
F	199.572	132.460	88.306	47.685	24.725
G	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855
K	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855

3.2 Tablas de precios unitarios de galpones, expresadas en \$/m².

Tabla N° 8:

TABLA N° 8

Clase	Calidad		
	1	2	3
GA	284.344	127.161	40.620
GB	356.756	166.016	51.218
GC	284.344	127.161	40.620
GE	166.016	83.007	26.492
GF	166.016	83.007	26.492
GL	459.190	213.700	95.370

3.3 Tablas de precios unitarios de obras complementarias, expresados en \$/m³. Tabla N° 9:

TABLA N° 9

Clase	Calidad Única
SA-SB-SC	23.314
EA-EB	23.314
W	69.938
P1	34.969
P2	11.127

DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Los destinos de las construcciones de predios de la primera serie Agrícola se presentan en la Tabla N° 10.

TABLA N° 10

DESTINOS DE LA CONSTRUCCIONES	CÓDIGO
CASA PATRONAL	P
HABITACIONAL	H
BODEGA Y ALMACENAJE	L
DEPORTE Y RECREACIÓN	D
OFICINA	O
SALUD	S
ESTACIONAMIENTO	Z
GALLINEROS, CHANCHERAS Y OTROS	Y
COMERCIO	C
OTROS NO CONSIDERADOS	V
EDUCACIÓN Y CULTURA	E
CULTO	Q
INDUSTRIA	I