

ANEXO N° 2
TASACIÓN DE CONSTRUCCIONES

1 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 y destino.

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

CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS EXCEPTUANDO CASA PATRONAL

$$ATC (\$) = \sum (VCC \cdot SC \cdot DP \cdot CE)$$

Donde:

ATC: Avalúo total de las construcciones.

VCC: Valor unitario de la construcción de acuerdo a su clase y calidad.

SC: Superficie construida en metros cuadrados o cúbicos.

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

CE: Factor de ajuste a la construcción. Condición especial de edificación. Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda, piso zócalo o subterráneo.

CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS CON DESTINO CASA PATRONAL

Los predios Agrícolas cuentan con el beneficio casa patronal, correspondiente a un monto de \$9.495.450 al segundo semestre del año 2019, que se descuenta del avalúo total de las casas patronales.

$$ATCP (\$) = \sum (VCC \cdot SC \cdot DP \cdot CE) - BCP$$

Donde:

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

VCC: Valor unitario de la construcción de acuerdo a su clase y calidad.

SC: Superficie construida en metros cuadrados o cúbicos.

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

CE: Factor de ajuste a la construcción. Condición especial de edificación. Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda, piso zócalo o subterráneo.

BCP: Beneficio de Casa Patronal

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

$$ATCP < BCP \rightarrow BCP = ATCP$$

2 TABLAS DE CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

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

2.1 Tipo Constructivo

a) Construcciones Tradicionales

Dentro de estos tipos de construcciones se encuentran las Casas Patronales, que corresponden a aquellas edificaciones destinadas a la habitación 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.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo a lo establecido en el D.S. N° 47, de 1992, Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

b) Galpones

Construcciones no habitacionales de un piso, diseñadas para cubrir grandes luces. Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva. Los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales. Adicionalmente, pueden tener subterráneos y/o zócalos y/o contener construcciones interiores o altillos, independientes de la estructura del galpón o formando parte de ésta.

La superficie del galpón se determina de acuerdo a su planta, independientemente si el galpón es abierto o cerrado por uno o todos sus lados.

c) Obras complementarias

Corresponden a construcciones complementarias al destino principal del predio, como: silos, estanques, marquesinas, pavimentos exteriores, piscinas y techumbres. Se excluyen las techumbres apoyadas para estacionamientos de vehículos de hasta 20 m², los techados de lavaderos y/o patios de servicio, cuando su estructura es de perfiles de acero de menos de 1,6 mm de espesor o maderas de sección inferior a 2', siendo, en cualquier caso, de menor valor comercial respecto a la construcción principal.

Para su cálculo, se considera el volumen o superficie de la obra, según corresponda.

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, estanques y piscinas se considera su volumen en m³.

d) Obras Civiles

Las obras civiles, en general, corresponden a obras de infraestructura, las cuales contribuyen a la organización y utilización del territorio. Se relacionan con la infraestructura vial, de transporte, industria, energía, sanitaria, entre otras.

Para efectos del Impuesto Territorial, las obras civiles incluyen a los siguientes tipos específicos de obras: pistas de aterrizaje, muelles, molos, muros de contención, presas, embalses, obras hidráulicas o sanitarias, así como bases estructurales de maquinaria e instalaciones, entre otras.

Las obras civiles pueden insertarse en bienes inmuebles complejos y de uso especializado, denominados Inmuebles de Características Especiales (ICE). Para efectos del Impuesto Territorial se consideran los siguientes ICEs: centrales generadoras de energía eléctrica (hidroeléctricas, termoeléctricas, parques eólicos, solares, etc.), puertos, terminales marítimos o aéreos, astilleros, refinerías de petróleo, plantas industriales, plantas mineras, fundiciones y refinerías de cobre, entre otras.

2.2 Clase Constructiva

Corresponde al material predominante de la estructura vertical de las construcciones. Se aplican los siguientes códigos y definiciones:

CLASE	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN				UNIDAD
	GALPONES	OBRAS CIVILES ¹	OBRAS COMPLEMENTARIAS	CONSTRUCCIONES TRADICIONALES	
GA	ACERO				m ²
GB	HORMIGÓN ARMADO				
GC	ALBAÑILERÍA				
GE	MADERA				
GL	MADERA LAMINADA				
GF	ADOBE				
OA		ACERO			m ³
OB		HORMIGÓN ARMADO			
OE		MADERA			
SA			SILO DE ACERO		m ³
SB			SILO DE HORMIGÓN ARMADO		
EA			ESTANQUE DE ACERO		
EB			ESTANQUE DE HORMIGÓN ARMADO		
M			MARQUESINA		m ²
P			PAVIMENTO		
W			PISCINA		m ³
TA			TECHUMBRE DE ACERO		m ²
TE			TECHUMBRE DE MADERA		
TL			TECHUMBRE DE MADERA LAMINADA		
A				ACERO ²	
B				HORMIGÓN ARMADO	
C				ALBAÑILERÍA ³	
E				MADERA ⁴	
F				ADOBE ⁵	

G				PERFILES METÁLICOS ⁶
K				ELEMENTOS PREFABRICADOS ⁷
L				MADERA LAMINADA

1. Cuando el material predominante de la construcción no corresponda a los definidos en el presente Anexo, se asimilará a uno equivalente en valor unitario.
2. **Acero:** En tubos y perfiles. Se consideran en esta clase los tubos y perfiles fabricados para construcción estructural, de acuerdo a la NCh203:2006 y sus modificaciones posteriores. Estos son: A 240 ES, A 270 ES, A 345 ES, M 345 ES, Y 345 ES, A 250 ESP y A 345 ESP.
3. **Albañilería:** La albañilería puede ser simple, armada o reforzada (confinada).
4. **Madera:** Estructura compuesta por pies derechos, soleras y diagonales. Se incluyen aquellas con revoque de barro y paja.
5. **Adobe:** Albañilería de bloques de barro y paja. La fachada principal puede ser de albañilería de ladrillos.
6. **Perfiles Metálicos:** Perfiles livianos de acero galvanizados de hasta 1,6 mm de espesor.
7. **Elementos Prefabricados:** Estructura con elementos prefabricados e industrializados. Se incluyen en esta clase los paneles de poliestireno expandido con malla de acero galvanizado o similares. Se incluyen en esta clasificación los contenedores.

2.3 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 Galpones

La calidad de las edificaciones correspondientes a Construcciones Tradicionales y Galpones se determina sobre la base de la aplicación de Guías Técnicas de la Serie No Agrícola vigente, las cuales, al momento del presente reavalúo, se encuentran definidas en el Anexo N° 3, Tasación de Construcciones, de la Resolución Exenta SII N° 28 de 9 de marzo de 2018, que fija valores de terrenos y construcciones para el reavalúo de los bienes raíces de la Segunda Serie No Agrícola.

b) Obras Complementarias

SILOS, ESTANQUES Y MARQUESINAS	CALIDAD ÚNICA	
TECHUMBRES		
PISCINAS		
PAVIMENTOS	CALIDAD 1	Pavimentos que resisten cargas de 200 kg/cm ² o más, y/o para tránsito

		vehicular, de maquinaria pesada, aeronaves, entre otros.
	CALIDAD 2	Otros pavimentos.

c) Obras Civiles

Se clasifican con una calidad única.

3 FACTORES DE AJUSTE A LA CONSTRUCCIÓN

Se aplicará factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación y por edad.

3.1 Condiciones especiales de la construcción

PARA GALPONES Y CONSTRUCCIONES TRADICIONALES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	CI	Construcción secundaria edificada al interior de una construcción mayor. Puede ser independiente de los elementos estructurales de ésta.	0,8
ALTILLO	AL	Consiste en una plataforma o estructura secundaria apoyada o independiente de la estructura principal, levantada al interior de una edificación mayor, en donde se aprovecha la altura de ésta con el objeto de aumentar la capacidad u optimizar el espacio interior. En caso de galpones, se aplica este factor sólo cuando el altillo no exceda el 75% de la superficie de la construcción mayor. El altillo asumirá la clase/calidad de la edificación mayor.	0,6

PARA CONSTRUCCIONES TRADICIONALES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados	1,0

PARA CONSTRUCCIONES TRADICIONALES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
MANSARDA	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios cuyos muros son inclinados, como consecuencia de la aplicación de rasantes.	0,8
PISO ZÓCALO	PZ	Piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas quede al descubierto parcial o totalmente. Cuenta con iluminación natural al menos por una de sus fachadas. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los pisos zócalos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	
SUBTERRÁNEO	SB	Recinto cuyo cielo está bajo el nivel del terreno que lo rodea, en el 100% de todos sus lados. En caso de edificios destinados total o parcialmente a comercio u oficina, esta condición especial sólo se aplica a los subterráneos que estén destinados a estacionamientos y bodegas.	0,7

3.2 Edad de la construcción.

Los valores unitarios de construcción, con excepción de las Obras Civiles y Obras Complementarias correspondientes a pavimentos y piscinas, se ajustarán según la edad de la construcción, desde el año 2019 inclusive hacia atrás, en los porcentajes que se indican en la siguiente tabla.

En ningún caso el ajuste de los valores unitarios podrá superar el porcentaje máximo de depreciación señalado en la misma tabla.

DEPRECIACIÓN	CLASE				
	A- B- C- L- GA- GB- GC- GL- EA- EB- M- SA- SB- TA- TL	E- GE- TE	F- GF	G	K
% ANUAL	0,8	1,5	2,0	1,5	1,0
% MÁXIMO	60	80		70	

4 TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

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 del segundo semestre de 2019.

4.1 Construcciones Tradicionales

CLASE	CALIDAD (\$/m ²)				
	1	2	3	4	5
A	470.875	324.959	220.692	138.090	72.399
B	459.694	361.298	257.171	161.431	102.449
C	430.902	325.797	198.749	121.178	70.303
E	349.697	227.401	177.085	91.967	40.672
G	380.726	262.762	200.007	91.128	40.672
K	424.612	288.060	183.654	95.181	40.672
F	175.268	116.286	77.571	41.930	21.664
L	491.002	382.263	261.924	-	-

4.2 Galpones

CLASE	CALIDAD (\$/m ²)		
	1	2	3
GA	247.807	142.143	59.261
GB	286.523	177.364	103.707
GC	223.208	118.662	44.306
GE	222.929	115.168	39.694
GF	145.777	72.819	23.201
GL	365.351	239.002	126.070

4.3 Obras Complementarias

CLASE	CALIDAD ÚNICA
EA	31.727 (\$/m ³)
EB	20.126 (\$/m ³)
M	48.220 (\$/m ²)
SA	32.566 (\$/m ³)
SB	31.308 (\$/m ³)
TA	36.759 (\$/m ²)
TE	31.168 (\$/m ²)

TL	47.241 (\$/m ²)
W	71.561 (\$/m ³)
P1	32.146 (\$/m ²)
P2	9.644 (\$/m ²)

4.4 Obras Civiles

CLASE	CALIDAD ÚNICA
OA	18.729 (\$/m ³)
OB	28.093 (\$/m ³)
OE	13.977 (\$/m ²)

5 DESTINOS DE LAS CONSTRUCCIONES

Los destinos de las construcciones de predios de la Primera Serie Agrícola se presentan en la Tabla N° 1.

Tabla N° 1.

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