

## ANEXO N° 3 TASACIÓN DE CONSTRUCCIONES

### A. CONSIDERACIONES GENERALES:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 4°, N°2 de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, para la clasificación de las construcciones se debe considerar su clase y calidad y los valores unitarios se fijarán, tomando en cuenta además, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial.

Por lo anterior, el Avalúo de las Construcciones se determina de la siguiente forma:

$$\text{Avalúo Construcción (\$)} = VCC * SC * CE * FC * DP * CCC$$

donde:

- VCC** : Valor unitario de la construcción de acuerdo a su Clase y Calidad. Los valores unitarios se encuentran detallados en Anexo N°5 de la presente Resolución.
- SC** : Superficie construida.
- CE** : Condición Especial de edificación. Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda, piso zócalo o subterráneo.
- FC** : Factor de Ajuste Comunal. Factor que diferencia el valor de una construcción, de acuerdo a la comuna en que se ubica.
- DP** : Depreciación. Ajuste según la edad de la construcción.
- CCC** : Coeficiente Comercial de Construcción. Factor aplicable a construcciones localizadas en las zonas comerciales de las comunas.

### B. CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su Tipo, Clase y Calidad.

#### B.1 TIPO CONSTRUCTIVO:

##### **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.

**OBRAS CIVILES:**

Corresponden a obras de infraestructura relacionadas con el transporte, la minería, la hidráulica, la generación de energía, entre otras, como por ejemplo: carpetas de rodado de carreteras, puentes, túneles, pistas de aterrizaje, muelles, molos, muros de contención, etc. Se pueden encontrar en centrales generadoras de energía eléctrica (hidroeléctricas, termoeléctricas, parques eólicos, etc.), centrales nucleares, plantas de tratamiento de aguas, concesiones marítimas, refinerías de petróleo, fundiciones y refinerías de cobre, entre otras.

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

**OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

Corresponden a silos, estanques, marquesinas de estaciones de servicio y similares, pavimentos exteriores y piscinas hechas en obra. Se incluyen techumbres que, careciendo de estructura vertical, se apoyan en otras edificaciones. No se consideran los cobertizos techados y abiertos para estacionamientos de vehículos de hasta 20 m<sup>2</sup>, los techados de lavaderos y/o patios de servicio, cuando su construcción es liviana y de bajo valor comercial respecto a la construcción principal.

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

**OTRAS CONSTRUCCIONES:**

Toda construcción que no corresponda a las definidas en los tres tipos anteriores, cualesquiera sean sus características.

La superficie de estas construcciones se determina de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

En esta clasificación se incluyen aquellas edificaciones destinadas a la habitación, emplazadas en un bien raíz no habitacional.

**B.2 CLASE CONSTRUCTIVA:**

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

CLASE	UNIDAD	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN			
		GALPONES	OBRAS CIVILES <sup>1</sup>	OBRAS COMPLEMENTARIAS	OTRAS CONSTRUCCIONES
GA	m <sup>2</sup>	Acero			
GB		Hormigón Armado			
GC		Albañilería			
GE		Madera			
GL		Madera Laminada			
GF		Adobe			
OA				Acero	
OB	m <sup>3</sup>		Hormigón Armado		
OE	m <sup>2</sup>		Madera		
SA	m <sup>3</sup>			Silo de Acero	
SB				Silo de Hormigón Armado	
EA				Estanque de Acero	
EB				Estanque de Hormigón Armado	
M	m <sup>2</sup>			Marquesina	
P				Pavimento	
W	m <sup>3</sup>			Piscina	
TA	m <sup>2</sup>			Techumbre apoyada de Acero	
TE				Techumbre apoyada de Madera	
TL				Techumbre apoyada de Madera Laminada	
A	m <sup>2</sup>				Acero <sup>2</sup>
B					Hormigón Armado
C					Albañilería <sup>3</sup>
E					Madera <sup>4</sup>
F					Adobe <sup>5</sup>
G					Perfiles Metálicos <sup>6</sup>
K					Elementos Prefabricados <sup>7</sup>

1. Cuando el material predominante de la Obra Civil 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. Estos son A 240 ES, A 270 ES, A 345 ES, M 345 ES, Y 345 ES, A 250 ESP y A345 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 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.

### **B.3 CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:**

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

La calidad de las edificaciones correspondientes a Galpones y Otras Construcciones se determinará en base a la aplicación de Guías Técnicas.

Los conceptos contenidos en las Guías Técnicas corresponden a características de la construcción consideradas por el SII para determinar su calidad, aunque algunas de ellas sean exigidas por la normativa vigente.

Para determinar la calidad de una construcción, para efectos de su tasación fiscal, se entenderá por unidad constructiva al conjunto de elementos estructurales, instalaciones, de diseño y terminaciones, que correspondiendo a un mismo tipo constructivo, conforman una unidad funcional. Una unidad constructiva puede estar conformada por varias unidades vendibles, como es el caso de edificaciones en altura acogidas a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

#### **B.3.1 GALPONES:**

La construcción se clasifica en calidad Superior (1), Media (2) o Inferior (3), de acuerdo a la suma de características que posea.

<b>CALIDAD</b>		<b>N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA</b>
<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	
1	SUPERIOR	15 O MÁS
2	MEDIA	8 A 14
3	INFERIOR	0 A 7

## GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE GALPONES

<b>1</b>	<p><b>SUPERFICIE CONSTRUIDA:</b> Se debe medir en planta, se excluyen subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.000 a 4.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 4.001 m<sup>2</sup> o más (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>															
<b>2</b>	<p><b>SUBTERRÁNEOS:</b> Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 piso o más, de superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>															
<b>3</b>	<p><b>CERRAMIENTO GALPÓN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cerrado en todo su perímetro permitiendo su ventilación.</li> </ul>															
<b>4</b>	<p><b>FACHADAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes en una fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos).</li> <li>- 2 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante).</li> <li>- Fachada ventilada o doble fachada en 40 m<sup>2</sup> o más, se excluye muro verde.</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parasoles y/o quiebravistas, en 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>- Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes elementos de fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portal de 3 m. o más de altura.</li> <li>- Marquesina de 50 m<sup>2</sup> o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto.</li> </ul> </li> </ul>															
<b>5</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS EXTERIORES Y/O MATERIAL DE CERRAMIENTO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 100 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Fibrocemento.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Cristales y/o vidrios (se exceptúan termopaneles y muros cortina).</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Terracota Cerámica.</td> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>• Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> <li>• Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 100 m<sup>2</sup> de la superficie de una fachada.</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Fibrocemento.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Hormigones terminados a la vista.	- Cristales y/o vidrios (se exceptúan termopaneles y muros cortina).		- Terracota Cerámica.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Otros recubrimientos pétreos.	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.												
- Fibrocemento.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Hormigones terminados a la vista.	- Cristales y/o vidrios (se exceptúan termopaneles y muros cortina).													
- Terracota Cerámica.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Otros recubrimientos pétreos.	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).													
<b>6</b>	<p><b>MURO CORTINA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>															
<b>7</b>	<p><b>TERMOPANEL:</b> Se consideran sólo aquellos cristales y/o vidrios que no forman parte de muros cortina.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>															
<b>8</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 100 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Fibrocemento.</td> <td>- Cristales.</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- De absorción acústica.</td> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>• Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Fibrocemento.	- Cristales.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).		- De absorción acústica.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Otros recubrimientos pétreos.	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.												
- Fibrocemento.	- Cristales.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).													
- De absorción acústica.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Otros recubrimientos pétreos.	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).													
<b>9</b>	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 100 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Otros pétreos.</td> </tr> <tr> <td>- Piso flotante.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Baldosas microvibradas.</td> <td>- Piso de goma o plástico antideslizante de alto tráfico.</td> <td>- Radieres terminados con pintura epóxica o tratamientos químicos (endurecido o sellado).</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.	- Piso flotante.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).			- Baldosas microvibradas.	- Piso de goma o plástico antideslizante de alto tráfico.	- Radieres terminados con pintura epóxica o tratamientos químicos (endurecido o sellado).		
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.												
- Piso flotante.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).														
- Baldosas microvibradas.	- Piso de goma o plástico antideslizante de alto tráfico.	- Radieres terminados con pintura epóxica o tratamientos químicos (endurecido o sellado).														
<b>10</b>	<p><b>CIELO FALSO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En 50 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>															
<b>11</b>	<p><b>RECINTOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- Cámara frigorífica y/o túneles de frío.</td> <td>- Sala de reuniones y/o capacitación.</td> <td>- Oficina.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de atmósfera controlada (humedad, O<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub> y/u otros gases;</td> <td>- Oficina de monitoreo para el control de procesos productivos.</td> <td>- Estar.</td> </tr> <tr> <td>- Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, sauna, vapor, masaje.</td> <td>- Casino u otro recinto destinado a la elaboración de alimentos</td> <td>- Bodega.</td> </tr> </table>	- Cámara frigorífica y/o túneles de frío.	- Sala de reuniones y/o capacitación.	- Oficina.	- Sala de atmósfera controlada (humedad, O <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> y/u otros gases;	- Oficina de monitoreo para el control de procesos productivos.	- Estar.	- Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, sauna, vapor, masaje.	- Casino u otro recinto destinado a la elaboración de alimentos	- Bodega.						
- Cámara frigorífica y/o túneles de frío.	- Sala de reuniones y/o capacitación.	- Oficina.														
- Sala de atmósfera controlada (humedad, O <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> y/u otros gases;	- Oficina de monitoreo para el control de procesos productivos.	- Estar.														
- Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, sauna, vapor, masaje.	- Casino u otro recinto destinado a la elaboración de alimentos	- Bodega.														

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala aislada térmica y/o acústicamente para procesos industriales.</li> <li>- Sala de central de monitoreo para vigilancia.</li> <li>- Estanque de hormigón armado de al menos 6 m<sup>3</sup> (se excluyen estanques relacionados a extinción de incendios).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sala de lectura y/o biblioteca.</li> <li>- Sala de exposición de productos y/o servicios.</li> <li>- Sala acondicionada para albergar grupos electrógenos, sistema de alimentación ininterrumpida o UPS, sistemas de respaldo computacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baño público.</li> <li>- Comedor.</li> <li>- Piscina.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 a 5 recintos.</li> <li>• 6 a 8 recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 9 o más recintos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>		
<b>12</b>	<b>SISTEMAS O INSTALACIONES:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extracción de gases.</li> <li>• Red de distribución de fluidos para su reutilización.</li> <li>• Tratamiento de fluidos.</li> <li>• Inyección de frío, calor y/o humedad en procesos industriales (independiente de cámaras y/o túneles de frío).</li> <li>• Sistema eléctrico blindado: protección a la red eléctrica que alimenta al galpón, utilizando materiales, ductos y accesorios generalmente de acero galvanizado.</li> </ul>		
<b>13</b>	<b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Videocámaras de vigilancia.</li> <li>- Sensor de aparcamiento.</li> <li>- Automatización de persianas y/o cortinas.</li> <li>- Sistema de altavoces y música ambiental.</li> <li>- Repetidores de señal para comunicadores móviles.</li> <li>- Iluminación de emergencia.</li> <li>- Control computacional de admisión a recintos.</li> <li>- Sistema de correo neumático.</li> <li>- Sensor de temperatura.</li> <li>- Sensor de inundaciones.</li> <li>- Alarmas antirobo.</li> <li>- Sensor de luz.</li> <li>- Sensor de humedad.</li> <li>- Sensor de presencia.</li> </ul> </li> <li>• Si tres de los anteriores se encuentran controlados de manera inmóvil, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> </ul>		
<b>14</b>	<b>SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos dos de los siguientes sistemas de detección: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Detectores de humo.</li> <li>- Detectores de temperatura.</li> <li>- Detectores de llama.</li> <li>- Detectores de gases de combustión.</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes recubrimientos ignífugos o intumescentes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pinturas ignífugas (como pintura intumescente).</li> <li>- Morteros ignífugos.</li> <li>- Espumas (como espumas de poliuretano).</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes sistemas de extinción (se excluyen extintores). Si marca 3 o más, esta materia tiene doble ponderación. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Red seca y/o red húmeda.</li> <li>- Aspersores contra incendios o rociadores automáticos.</li> <li>- Espumas extintoras.</li> <li>- Red de agentes químicos especiales: polvo químico seco, dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), agentes limpios (gases que no dañan los equipos eléctricos y son inofensivos para el ser humano).</li> </ul> </li> </ul>		
<b>15</b>	<b>ESCALERAS Y OTROS:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rampa mecánica.</li> <li>- Escalera mecánica.</li> <li>- Ascensor y/o montacargas.</li> <li>- Cinta transportadora.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>16</b>	<b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, inyección y/o extracción de aire, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> </ul>		
<b>17</b>	<b>ENERGÍA:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>• Subestación eléctrica.</li> </ul>		
<b>18</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Red de agua potable y alcantarillado, conectados a la red pública o instalaciones privadas.</li> </ul>		
<b>19</b>	<b>ESTRUCTURA:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que soporte puente grúa.</li> <li>• Altillo en al menos un 50% de la superficie del galpón en planta, adosado a la estructura vertical.</li> <li>• Losa o pavimento con resistencia de 200 Kg/cm<sup>2</sup> (H-20) o más.</li> <li>• Losa de hormigón armado, con resistencia de 300 Kg/cm<sup>2</sup> (H-30) o más (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>		

<b>20</b>	<b>DISTANCIA ENTRE PILARES:</b> Se considera la luz mayor en cualquiera de sus ejes. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 a 20 m.</li> <li>• Más de 20 m. (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>
<b>21</b>	<b>ALTURAS INTERIORES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre 6 y 10 metros en su punto máximo.</li> <li>• Más de 10 metros en su punto máximo (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>
<b>22</b>	<b>TECHUMBRE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Curva, en planta y/o elevación (se excluyen cúpulas y bóvedas).</li> <li>- Bóveda de 200 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>- Estereométrica de 300 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul> </li> </ul>
<b>23</b>	<b>MATERIAL DE CUBIERTA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 100 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Policarbonato compacto o celular.</li> <li>- Acrílico y/o vidrio.</li> <li>- Embaletados metálicos.</li> </ul> </li> <li>• Paneles con núcleo aislante, en 100 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>• Cubierta verde. La condición debe estar presente en 100 m<sup>2</sup> o más de la superficie de cubierta.</li> </ul>

### **B.3.2 OBRAS CIVILES:**

Se califican con una calidad única.

### **B.3.3 OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

<b>SILOS, ESTANQUES Y MARQUESINAS</b>	<b>CALIDAD ÚNICA</b>	
<b>TECHUMBRES APOYADAS</b>		
<b>PISCINAS</b>		
<b>PAVIMENTOS</b>	<b>CALIDAD 1</b>	Pavimentos que resisten cargas de 200 kg/cm <sup>2</sup> o más, para tránsito vehicular, de maquinaria pesada, aeronaves, entre otros.
	<b>CALIDAD 2</b>	Otros pavimentos.

### **B.3.4 OTRAS CONSTRUCCIONES**

Para determinar la calidad de estas construcciones se aplicará la Guía Técnica a toda la unidad constructiva.

Se clasifican en calidad Superior (1), Media Superior (2), Media (3), Media Inferior (4) o Inferior (5), de acuerdo a la suma de características que posea.

<b>CALIDAD</b>		<b>N° DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA TÉCNICA</b>	
<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CONSTRUCCIONES DE HASTA 4 PISOS</b>	<b>CONSTRUCCIONES DE MÁS DE 4 PISOS</b>
1	SUPERIOR	14 O MÁS	19 O MÁS
2	MEDIA SUPERIOR	6 A 13	10 A 18
3	MEDIA	0 A 5 (*)	0 A 9 (*)
4	MEDIA INFERIOR	VER DEFINICIONES	
5	INFERIOR		

(\*) Cuando la construcción presente cero características, antes de clasificarla en calidad 3, ver previamente las definiciones de las calidades 4 y 5.

## GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES HABITACIONALES

### PROPIEDADES NO ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA,

#### I) PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN.

<b>1</b>	<p><b>N° DE PISOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran los pisos zócalos y se exceptúan subterráneos cuya totalidad de muros perimetrales se encuentran en un 100% en contacto con el terreno circundante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 a 19 pisos.</li> <li>• 20 a 40 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 41 pisos o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>										
<b>2</b>	<p><b>SUBTERRÁNEOS:</b> Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 pisos.</li> <li>• 3 a 6 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 7 o más pisos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>										
<b>3</b>	<p><b>SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS:</b> Se consideran pisos zócalos y subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 a 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 301 a 500 m<sup>2</sup> (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 501 m<sup>2</sup> o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>										
<b>4</b>	<p><b>FACHADAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes en una fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos).</li> <li>- 3 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante).</li> <li>- Fachada ventilada o doble fachada en 40 m<sup>2</sup> o más, se excluye muro verde.</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parasoles y/o quiebravistas, en 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>- Foso de 2 m. o más de profundidad, de 3 m. lineales o más de largo.</li> <li>- Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>- Muro con cascada de al menos 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>• Al menos uno de los siguientes elementos de fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portal de 3 m. o más de altura.</li> <li>- Corredor con arcadas o columnas a lo largo de una fachada, de 3 m. lineales o más de recorrido y 3 m. o más de altura.</li> <li>- Balastradas en antecho y/o balcones y/o antepechos.</li> <li>- Marquesina de 15 m<sup>2</sup> o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto.</li> </ul> </li> </ul>										
<b>5</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS EXTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 40 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">- Mármol natural.</td> <td style="width: 20%;">- Granito.</td> <td style="width: 20%;">- Porcelanato.</td> <td style="width: 20%;">- Pizarra.</td> <td style="width: 20%;">- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> </tr> </table> </li> <li>• Terracota Cerámica. - Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> <li>• Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 40 m<sup>2</sup> de la superficie de una fachada.</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.							
- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.							
<b>6</b>	<p><b>TERMOPANEL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.</li> <li>• En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>										
<b>7</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 10 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">- Mármol natural.</td> <td style="width: 20%;">- Granito.</td> <td style="width: 20%;">- Porcelanato.</td> <td style="width: 20%;">- Pizarra.</td> <td style="width: 20%;">- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> </tr> </table> </li> <li>• Telas. - Corcho. - De absorción acústica. - Cristales.</li> <li>• Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.							
- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.							
<b>8</b>	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 20 m<sup>2</sup> o más: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">- Mármol natural.</td> <td style="width: 20%;">- Granito.</td> <td style="width: 20%;">- Porcelanato.</td> <td style="width: 20%;">- Pizarra.</td> <td style="width: 20%;">- Otros pétreos.</td> </tr> </table> </li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.					
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.							

	- Vidriado.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).
<b>9</b>	<b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).		
	• 2.5 m. o más en una superficie de 10 m <sup>2</sup> o más.		
<b>10</b>	<b>ASCENSORES:</b> Para contabilizar el número de ascensores, se excluyen ascensores especiales (ítem 11). Para contabilizar el número de pisos se consideran pisos zócalos y se excluyen subterráneos.		
	• 1 o más en construcciones de hasta 5 pisos. También se considera la característica si el 5 <sup>to</sup> piso es dúplex (Art. 4.1.11 O.G.U.C.).		
	• 3 o más en construcciones de más de 5 pisos.		
<b>11</b>	<b>ASCENSORES ESPECIALES:</b>		
	• 1 o más: ascensor para vehículos, de uso restringido, salvaescaleras, de servicio, montacargas.		
<b>12</b>	<b>SALAS O RECINTOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.		
	- 4 dormitorios o más, sin considerar dormitorios de servicio.	- 2 o más recintos con baños exclusivo (se excluyen los baños de servicio).	- 2 o más dormitorios de servicio.
	- 2 o más comedores, se excluyen comedores de diario integrados a cocina.	- 3 o más baños, se excluyen baños de servicio.	- 1 escritorio y/o sala de computación.
	- Garaje de 25 m <sup>2</sup> o más, integrado a la construcción.	- Cava de vinos de al menos 2 m <sup>2</sup> .	- Más de un estar.
	- Patio interior cubierto o descubierto de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Vestidor de al menos 4 m <sup>2</sup> (walking closet).	- Sala de cine /TV.
	- Sala de música (acond. con aislamiento acústico).	- Sala múltiple de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Sauna.
	- 1 lavandería o sala de planchado de al menos 6 m <sup>2</sup> .	- Comedor de diario de 9 m <sup>2</sup> .	- Hidromasaje.
	- Despensa de 2 m <sup>2</sup> o más.	- Piscina temperada.	- Repostero.
	- Camarín.	- Oratorio.	- Quincho.
	- Sala de control y seguridad.		
	• 2 a 5 salas o recintos.		
	• 6 a 8 salas o recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.		
	• 9 o más salas o recintos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.		
<b>13</b>	<b>HALL DE ACCESO:</b>		
	• Hall de distribución a recintos de la unidad, se excluyen pasillos: 10 m <sup>2</sup> o más.		
<b>14</b>	<b>SUPERFICIE DE RECINTOS:</b> La medición es entre muros:		
	- Dormitorio de 25 m <sup>2</sup> o más y/o en suite de 35 m <sup>2</sup> o más.		
	- Estar principal o comedor de 20 m <sup>2</sup> o más, o estar comedor integrado de 40 m <sup>2</sup> o más.		
	- Cocina de 15 m <sup>2</sup> o más con o sin comedor de diario integrado.		
	- Baño de 6 m <sup>2</sup> o más.		
	• 1 a 2 salas o recintos.		
	• 3 o más salas o recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.		
<b>15</b>	<b>TERRAZA:</b> Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. La superficie debe ser medida en planta.		
	• 25 m <sup>2</sup> o más en total.		
<b>16</b>	<b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b>		
	• Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica:		
	- Videocámaras de vigilancia.	- Alarmas antirrobo.	- Detectores de humo.
	- Detectores de llama.	- Detectores de gases.	- Videoportero.
	- Aspiración centralizada.	- 15 o más circuitos eléctricos.	- Sensor de luz.
	- Circuito de música incorporado a la construcción.	- Sensor de inundaciones.	- Sensor de presencia.
	- Automatización de persianas y/o cortinas.	- Sensor de humedad.	- Control de accesos.
	- Sensor de temperatura.		
	• Si dos de los anteriores se encuentran controlados de manera domótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.		
	• Aspersores contra incendios.		
<b>17</b>	<b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b>		
	• Al menos uno de los siguientes:		
	- Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.		
	- 2 o más chimeneas hechas en obra.		
<b>18</b>	<b>ENERGÍA:</b>		
	• Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.		
	• Subestación eléctrica.		

<b>19</b>	<p><b>ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA:</b> La medición de los elementos estructurales debe efectuarse a eje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Estereométrica de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Que soporta helipuerto.</li> <li>Que soporta piscina sobre losa.</li> </ul> </li> <li>Con aisladores y/o disipadores de energía antisísmicos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>Al menos una de las siguientes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Losa en volado de 20 m<sup>2</sup> o más, con lado mínimo de 3 m.</li> <li>Losa de 30 m<sup>2</sup> o más entre apoyos, con lado mínimo de 5 m.</li> <li>Losa nervada.</li> <li>Losa inclinada (se exceptúan rampas en estacionamientos y obligadas por rasante).</li> </ul> </li> <li>Para edificaciones de hasta 4 pisos, al menos <u>una</u> de las siguientes vigas, se exceptúan en subterráneos:</li> <li>Para edificaciones de más de 4 pisos, al menos <u>tres</u> de las siguientes vigas, del mismo tipo o diferentes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hormigón armado de 7 metros.</li> <li>Metálica de 7 metros.</li> <li>Madera de 6 metros.</li> </ul> </li> </ul>
<b>20</b>	<p><b>CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De 4 m<sup>2</sup> o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 16 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Cúpula.</li> <li>Lucernario.</li> <li>Curva (en elevación, se excluyen cúpulas y bóvedas).</li> <li>6 faldones (aguas) o más, se exceptúan faldones menores destinados a cubrir ventanas ubicadas en mansardas.</li> </ul> </li> </ul>
<b>21</b>	<p><b>MATERIAL DE CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 25 m<sup>2</sup> o más <ul style="list-style-type: none"> <li>Arcilla.</li> <li>Embaldosados de cobre.</li> <li>Losa impermeabilizada en construcciones de hasta 4 pisos.</li> </ul> </li> <li>Cubierta verde. La condición debe estar presente en 25 m<sup>2</sup> o más de la superficie de cubierta.</li> </ul>
<b>22</b>	<p><b>RECINTOS EN BIEN COMÚN DE PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY 19.537 TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sala múltiple de al menos 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Sala de juegos de al menos 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Sala de control de seguridad.</li> <li>Sala de computación.</li> <li>Cancha deportiva.</li> <li>Lavandería.</li> <li>2 a 5 recintos.</li> <li>6 o más recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>

## GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES HABITACIONALES

### II) PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA TIPO A VERTICAL.

#### MATERIAS RELACIONADAS AL BIEN DE DOMINIO COMÚN:

<b>1</b>	<p><b>N° DE PISOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran los pisos zócalos y se exceptúan subterráneos cuya totalidad de muros perimetrales se encuentran en un 100% en contacto con el terreno circundante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>10 a 19 pisos.</li> <li>20 a 40 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>41 pisos o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>
<b>2</b>	<p><b>SUBTERRÁNEOS:</b> Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 pisos.</li> <li>3 a 6 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>7 o más pisos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>
<b>3</b>	<p><b>FACHADAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos una de las siguientes en una fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos).</li> <li>3 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante).</li> <li>Fachada ventilada o doble fachada en 60 m<sup>2</sup> o más, se excluye muro verde.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Parasoles y/o quiebravistas, en 60 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Foso de 2 m. o más de profundidad, de 3 m. lineales o más de largo.</li> <li>Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Muro con cascada de al menos 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>Al menos uno de los siguientes elementos de fachada: <ul style="list-style-type: none"> <li>Portal de 3 m. o más de altura.</li> <li>Corredor con arcadas o columnas a lo largo de una fachada, de 3 m. lineales o más de recorrido y 3 m. o más de altura.</li> <li>Balaustradas en antetecho y/o balcones y/o antepechos.</li> <li>Marquesina de 15 m<sup>2</sup> o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto.</li> </ul> </li> </ul>																					
4	<p><b>UNIDADES POR PISO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta 2 unidades por piso, de más de 140 m<sup>2</sup> cada una, en al menos el 50% de los pisos.</li> </ul>																					
5	<p><b>REVESTIMIENTOS EXTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 60 m<sup>2</sup> o más: <table border="0"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> </tr> </table> </li> <li>Terracota Cerámica.</li> <li>Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> <li>Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 40 m<sup>2</sup> de la superficie de una fachada.</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.											
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.																		
- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.																		
6	<p><b>TERMOPANEL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.</li> <li>En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>																					
7	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 20 m<sup>2</sup> o más: <table border="0"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Enchapes de arcilla.</td> </tr> <tr> <td>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</td> <td>- Hormigones terminados a la vista.</td> <td>- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</td> <td>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</td> <td>- Otros recubrimientos pétreos.</td> </tr> </table> </li> <li>Telas.</li> <li>Corcho.</li> <li>De absorción acústica.</li> <li>Cristales.</li> <li>Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.	- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.											
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Enchapes de arcilla.																		
- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.	- Hormigones terminados a la vista.	- Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).	- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).	- Otros recubrimientos pétreos.																		
8	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 40 m<sup>2</sup> o más: <table border="0"> <tr> <td>- Mármol natural.</td> <td>- Granito.</td> <td>- Porcelanato.</td> <td>- Pizarra.</td> <td>- Otros pétreos.</td> </tr> </table> </li> <li>Vidriado.</li> <li>Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</li> <li>Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>	- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.																
- Mármol natural.	- Granito.	- Porcelanato.	- Pizarra.	- Otros pétreos.																		
9	<p><b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.5 m. o más en una superficie de 25 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>																					
10	<p><b>ASCENSORES:</b> Para contabilizar el número de ascensores, se excluyen ascensores especiales (ítem 11). Para contabilizar el número de pisos se consideran pisos zócalos y se excluyen subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 o más en construcciones de hasta 5 pisos. También se considera la característica si el 5<sup>to</sup> piso es dúplex (Art. 4.1.11 O.G.U.C.).</li> <li>6 o más en construcciones de más de 5 pisos.</li> </ul>																					
11	<p><b>ASCENSORES ESPECIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 o más: ascensor para vehículos, de uso restringido, salvaescaleras, de servicio, montacargas.</li> </ul>																					
12	<p><b>HALL DE ACCESO:</b> Se excluyen pasillos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De al menos 25 m<sup>2</sup>.</li> </ul>																					
13	<p><b>RECINTOS DEL BIEN COMÚN:</b> De al menos 6 m<sup>2</sup>, se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <table border="0"> <tr> <td>- Sala de uso múltiple.</td> <td>- Sala de computación o multimedia.</td> <td>- Escritorio.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de estar.</td> <td>- Sala de juegos.</td> <td>- Gimnasio.</td> </tr> <tr> <td>- Sala para personal de servicio.</td> <td>- Piscina temperada.</td> <td>- Sauna.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de control y seguridad.</td> <td>- Auditorio.</td> <td>- Lavandería.</td> </tr> <tr> <td>- Camarín.</td> <td>- Biblioteca.</td> <td>- Bar.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de cine, música o TV.</td> <td>- Cocina.</td> <td>- Quincho.</td> </tr> <tr> <td>- Comedor de servicio.</td> <td>- Laguna artificial</td> <td>- Cancha deportiva.</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 a 5 salas o recintos.</li> <li>6 o más salas o recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>	- Sala de uso múltiple.	- Sala de computación o multimedia.	- Escritorio.	- Sala de estar.	- Sala de juegos.	- Gimnasio.	- Sala para personal de servicio.	- Piscina temperada.	- Sauna.	- Sala de control y seguridad.	- Auditorio.	- Lavandería.	- Camarín.	- Biblioteca.	- Bar.	- Sala de cine, música o TV.	- Cocina.	- Quincho.	- Comedor de servicio.	- Laguna artificial	- Cancha deportiva.
- Sala de uso múltiple.	- Sala de computación o multimedia.	- Escritorio.																				
- Sala de estar.	- Sala de juegos.	- Gimnasio.																				
- Sala para personal de servicio.	- Piscina temperada.	- Sauna.																				
- Sala de control y seguridad.	- Auditorio.	- Lavandería.																				
- Camarín.	- Biblioteca.	- Bar.																				
- Sala de cine, música o TV.	- Cocina.	- Quincho.																				
- Comedor de servicio.	- Laguna artificial	- Cancha deportiva.																				

<b>14</b>	<p><b>TERRAZA:</b> Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. La superficie debe ser medida en planta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>
<b>15</b>	<p><b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Videocámaras de vigilancia.</li> <li>- Alarmas antirrobo.</li> <li>- Detectores de humo.</li> <li>- Detectores de llama.</li> <li>- Detectores de gases.</li> <li>- Videopuerto.</li> <li>- Aspiración centralizada.</li> <li>- Sensor de temperatura.</li> <li>- Sensor de luz.</li> <li>- Circuito de música incorporado a la construcción.</li> <li>- Sensor de inundaciones.</li> <li>- Sensor de presencia.</li> <li>- Automatización de persianas y/o cortinas.</li> <li>- Sensor de humedad.</li> <li>- Control de accesos.</li> </ul> </li> <li>• Si dos de los anteriores se encuentran controlados de manera domótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> <li>• Aspersores contra incendios.</li> </ul>
<b>16</b>	<p><b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> </ul>
<b>17</b>	<p><b>ENERGÍA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>• Subestación eléctrica.</li> </ul>
<b>18</b>	<p><b>ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA:</b> La medición de los elementos estructurales debe efectuarse a eje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estereométrica de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>- Que soporta helipuerto.</li> <li>- Que soporta piscina sobre losa.</li> </ul> </li> <li>• Con aisladores y/o disipadores de energía antisísmicos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• Al menos una de las siguientes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Losa en volado de 20 m<sup>2</sup> o más, con lado mínimo de 3 m.</li> <li>- Losa de 30 m<sup>2</sup> o más entre apoyos, con lado mínimo de 5 m.</li> <li>- Losa nervada.</li> <li>- Losa inclinada (se exceptúan rampas en estacionamientos y obligadas por rasante).</li> </ul> </li> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos, al menos <u>una</u> de las siguientes vigas, se exceptúan en subterráneos: Para edificaciones de más de 4 pisos, al menos <u>tres</u> de las siguientes vigas, del mismo tipo o diferentes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hormigón armado de 7 metros.</li> <li>- Metálica de 7 metros.</li> <li>- Madera de 6 metros.</li> </ul> </li> </ul>
<b>19</b>	<p><b>CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De 4 m<sup>2</sup> o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 16 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cúpula.</li> <li>- Pirámide.</li> <li>- Bóveda.</li> <li>- Lucernario.</li> <li>- Lucama.</li> </ul> </li> <li>• Curva (en elevación, se excluyen cúpulas y bóvedas).</li> </ul>
<b>20</b>	<p><b>MATERIAL DE CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 25 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arcilla.</li> <li>- Pétreos.</li> <li>- Tejas metálicas.</li> <li>- Embalietados de cobre.</li> <li>- Madera (se exceptúan las no durables Art. 5.6.8 O.G.U.C).</li> <li>- Vidrio o cristal.</li> </ul> </li> <li>- Losa impermeabilizada en construcciones de hasta 4 pisos.</li> <li>• Cubierta verde. La condición debe estar presente en 25 m<sup>2</sup> o más de la superficie de cubierta.</li> </ul>
<b>MATERIAS RELACIONADAS A LAS UNIDADES. LA CARACTERÍSTICA DEBE ESTAR PRESENTE EN EL 50% O MÁS DE ÉSTAS. SE EXCLUYEN UNIDADES CON DESTINO BODEGA Y ESTACIONAMIENTO.</b>	
<b>21</b>	<p><b>SUPERFICIES TOTALES DE UNIDADES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 a 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>• 301 a 500 m<sup>2</sup> (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 501 m<sup>2</sup> o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>
<b>22</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 10 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mármol natural.</li> <li>- Granito.</li> <li>- Porcelanato.</li> <li>- Pizarra.</li> <li>- Enchapes de arcilla.</li> <li>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.</li> <li>- Hormigones terminados a la vista.</li> <li>- Madera (se exceptúan las no durables Art. 5.6.8 O.G.U.C.).</li> <li>- Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado).</li> <li>- Otros recubrimientos pétreos.</li> <li>- Telas.</li> <li>- Corcho.</li> <li>- De absorción acústica.</li> <li>- Cristales.</li> </ul> </li> <li>- Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>

<b>23</b>	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 20 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Mármol natural.</li> <li>Granito.</li> <li>Porcelanato.</li> <li>Pizarra.</li> <li>Otros pétreos.</li> <li>Vidriado.</li> <li>Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).</li> <li>Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul> </li> </ul>																								
<b>24</b>	<p><b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.5 m. o más en una superficie de 10 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>																								
<b>25</b>	<p><b>SALAS O RECINTOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece.</p> <table border="0"> <tr> <td>- 4 dormitorios o más, sin considerar dormitorios de servicio.</td> <td>- 2 o más recintos con baños exclusivo (se excluyen los baños de servicio).</td> <td>- 2 o más dormitorios de servicio.</td> </tr> <tr> <td>- 2 o más comedores, se excluyen comedores de diario integrados a cocina.</td> <td>- 3 o más baños, se excluyen baños de servicio.</td> <td>- 1 escritorio y/o sala de computación.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de control y seguridad.</td> <td>- Cava de vinos de al menos 2 m<sup>2</sup>.</td> <td>- Más de un estar.</td> </tr> <tr> <td>- Paño interior cubierto o descubierto de al menos 9 m<sup>2</sup>.</td> <td>- Vestidor de al menos 4 m<sup>2</sup> (walking closet).</td> <td>- Sala de cine /TV.</td> </tr> <tr> <td>- Sala de música (acond. con aislamiento acústico).</td> <td>- Sala múltiple de al menos 9 m<sup>2</sup>.</td> <td>- Sauna.</td> </tr> <tr> <td>- 1 lavandería o sala de planchado de al menos 6 m<sup>2</sup>.</td> <td>- Comedor de diario de 9 m<sup>2</sup>.</td> <td>- Hidromasaje.</td> </tr> <tr> <td>- Despensa de 2 m<sup>2</sup> o más .</td> <td>- Piscina.</td> <td>- Repostero.</td> </tr> <tr> <td>- Camarín.</td> <td>- Oratorio.</td> <td></td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 a 5 salas o recintos.</li> <li>6 a 8 salas o recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>9 o más salas o recintos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>	- 4 dormitorios o más, sin considerar dormitorios de servicio.	- 2 o más recintos con baños exclusivo (se excluyen los baños de servicio).	- 2 o más dormitorios de servicio.	- 2 o más comedores, se excluyen comedores de diario integrados a cocina.	- 3 o más baños, se excluyen baños de servicio.	- 1 escritorio y/o sala de computación.	- Sala de control y seguridad.	- Cava de vinos de al menos 2 m <sup>2</sup> .	- Más de un estar.	- Paño interior cubierto o descubierto de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Vestidor de al menos 4 m <sup>2</sup> (walking closet).	- Sala de cine /TV.	- Sala de música (acond. con aislamiento acústico).	- Sala múltiple de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Sauna.	- 1 lavandería o sala de planchado de al menos 6 m <sup>2</sup> .	- Comedor de diario de 9 m <sup>2</sup> .	- Hidromasaje.	- Despensa de 2 m <sup>2</sup> o más .	- Piscina.	- Repostero.	- Camarín.	- Oratorio.	
- 4 dormitorios o más, sin considerar dormitorios de servicio.	- 2 o más recintos con baños exclusivo (se excluyen los baños de servicio).	- 2 o más dormitorios de servicio.																							
- 2 o más comedores, se excluyen comedores de diario integrados a cocina.	- 3 o más baños, se excluyen baños de servicio.	- 1 escritorio y/o sala de computación.																							
- Sala de control y seguridad.	- Cava de vinos de al menos 2 m <sup>2</sup> .	- Más de un estar.																							
- Paño interior cubierto o descubierto de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Vestidor de al menos 4 m <sup>2</sup> (walking closet).	- Sala de cine /TV.																							
- Sala de música (acond. con aislamiento acústico).	- Sala múltiple de al menos 9 m <sup>2</sup> .	- Sauna.																							
- 1 lavandería o sala de planchado de al menos 6 m <sup>2</sup> .	- Comedor de diario de 9 m <sup>2</sup> .	- Hidromasaje.																							
- Despensa de 2 m <sup>2</sup> o más .	- Piscina.	- Repostero.																							
- Camarín.	- Oratorio.																								
<b>26</b>	<p><b>HALL DE ACCESO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hall de distribución a recintos de la unidad, se excluyen pasillos: 10 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>																								
<b>27</b>	<p><b>SUPERFICIE DE RECINTOS:</b> La medición es entre muros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dormitorio de 25 m<sup>2</sup> o más y/o en suite de 35 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Estar principal o comedor de 20 m<sup>2</sup> o más, o estar comedor integrado de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Cocina de 15 m<sup>2</sup> o más con o sin comedor de diario integrado.</li> <li>Baño de 6 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 a 2 salas o recintos.</li> <li>3 o más salas o recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>																								
<b>28</b>	<p><b>TERRAZA:</b> Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. La superficie debe ser medida en planta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>																								
<b>29</b>	<p><b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <table border="0"> <tr> <td>- Videocámaras de vigilancia.</td> <td>- Alarmas antirrobo.</td> <td>- Detectores de humo.</td> </tr> <tr> <td>- Detectores de llama.</td> <td>- Detectores de gases.</td> <td>- Videoportero.</td> </tr> <tr> <td>- Aspiración centralizada.</td> <td>- 10 o más circuitos eléctricos.</td> <td>- Sensor de luz.</td> </tr> <tr> <td>- Circuito de música incorporado a la construcción.</td> <td>- Sensor de inundaciones.</td> <td>- Sensor de presencia.</td> </tr> <tr> <td>- Automatización de persianas y/o cortinas.</td> <td>- Sensor de humedad.</td> <td>- Control de accesos.</td> </tr> <tr> <td>- Sensor de temperatura.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </li> <li>Si dos de los anteriores se encuentran controlados de manera domótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> <li>Aspersores contra incendios.</li> </ul>	- Videocámaras de vigilancia.	- Alarmas antirrobo.	- Detectores de humo.	- Detectores de llama.	- Detectores de gases.	- Videoportero.	- Aspiración centralizada.	- 10 o más circuitos eléctricos.	- Sensor de luz.	- Circuito de música incorporado a la construcción.	- Sensor de inundaciones.	- Sensor de presencia.	- Automatización de persianas y/o cortinas.	- Sensor de humedad.	- Control de accesos.	- Sensor de temperatura.								
- Videocámaras de vigilancia.	- Alarmas antirrobo.	- Detectores de humo.																							
- Detectores de llama.	- Detectores de gases.	- Videoportero.																							
- Aspiración centralizada.	- 10 o más circuitos eléctricos.	- Sensor de luz.																							
- Circuito de música incorporado a la construcción.	- Sensor de inundaciones.	- Sensor de presencia.																							
- Automatización de persianas y/o cortinas.	- Sensor de humedad.	- Control de accesos.																							
- Sensor de temperatura.																									
<b>30</b>	<p><b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> </ul>																								

## GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES NO HABITACIONALES

### I) PROPIEDADES NO ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN.

- 1 N° DE PISOS DE LA EDIFICACIÓN:** Se consideran los pisos zócalos y se exceptúan subterráneos cuya totalidad de muros perimetrales se encuentran en un 100% en contacto con el terreno circundante.
- 10 a 19 pisos.
  - 20 a 40 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.
  - 41 pisos o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.
- 2 SUBTERRÁNEOS:** Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.
- 2 pisos.
  - 3 a 6 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.
  - 7 o más pisos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.
- 3 SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS:**
- Al menos una de las siguientes. Se consideran pisos zócalos y subterráneos:
    - 200 m<sup>2</sup> o más en oficinas o locales comerciales de hasta 4 pisos, se exceptúan plantas libres.
    - 5.000 m<sup>2</sup> o más.
- 4 SUPERFICIES DE RECINTOS:** La medición es entre muros.
- Al menos una planta libre de 500 m<sup>2</sup> o más.  
En edificaciones de hasta 4 pisos:
  - Al menos 1 recinto de 100 m<sup>2</sup> o más, se exceptúan plantas libres.  
En edificaciones de más de 4 pisos:
  - Al menos 1 recinto de 200 m<sup>2</sup> o más, se exceptúan plantas libres.
- 5 FACHADAS:**
- Al menos una de las siguientes en una fachada:
    - Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos).
    - 3 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante).
    - Fachada ventilada o doble fachada en 40 m<sup>2</sup> o más, se excluye muro verde.
  - Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos:
    - Parasoles y/o quiebravistas, en 40 m<sup>2</sup> o más.
    - Foso de 2 m. o más de profundidad, de 3 m. lineales o más de largo.
    - Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m<sup>2</sup> o más.
    - Muro con cascada de al menos 20 m<sup>2</sup>.
  - Al menos uno de los siguientes elementos de fachada:
    - Portal de 3 m. o más de altura.
    - Corredor con arcadas o columnas a lo largo de una fachada, de 3 m. lineales o más de recorrido y 3 m. o más de altura.
    - Balastradas en antepecho y/o balcones y/o antepechos.
    - Marquesina de 20 m<sup>2</sup> o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto.
- 6 REVESTIMIENTOS EXTERIORES:**
- Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en:
    - \_\_\_ 40 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.
    - \_\_\_ 200 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.
    - \_\_\_ 60 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.
  - Mármol natural.    - Granito.    - Porcelanato.    - Pizarra.    - Enchapes de arcilla.
  - Hormigones terminados a la vista.    - Otros recubrimientos pétreos.    - Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.    - Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).
  - Terracota Cerámica.    - Cristales y/o vidrios (se exceptúan termopaneles y muros cortina).    - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).    - Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado; se exceptúan muros cortina).
  - Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 40 m<sup>2</sup> de la superficie de una fachada.
- 7 MURO CORTINA:**
- En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.
  - En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.
- 8 TERMOPANEL:** Se consideran sólo aquellos cristales y/o vidrios que no forman parte de muros cortina.
- En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.
  - En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.

<b>9</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: <ul style="list-style-type: none"> <li>___ 10 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.</li> <li>___ 100 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.</li> <li>___ 20 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.</li> </ul> </li> <li>- Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Enchapes de arcilla.</li> <li>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas. - Hormigones terminados a la vista. - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.). - Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado). - Otros recubrimientos pétreos.</li> <li>- Telas. - Corcho. - De absorción acústica. - Cristales.</li> <li>- Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>
<b>10</b>	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: <ul style="list-style-type: none"> <li>___ 20 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.</li> <li>___ 200 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.</li> <li>___ 40 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.</li> </ul> </li> <li>- Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Otros pétreos.</li> <li>- Vidriado. - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.). - Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>
<b>11</b>	<p><b>TERMINACIONES DE CIELO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 50 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cielo falso o raso (modular o total) y/o de absorción acústica. - Ornamentación en yeso. - Telas.</li> <li>- Vidrios o cristales. - Hormigones texturados. - Placas metálicas, de madera o enchape de madera.</li> </ul> </li> </ul>
<b>12</b>	<p><b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 2.5 m. o más en una superficie de 10 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 3.5 m. o más en una superficie de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>
<b>13</b>	<p><b>ASCENSORES:</b> Para contabilizar el número de ascensores, se excluyen ascensores especiales (ítem 14). Para contabilizar el número de pisos se consideran pisos zócalos y se excluyen subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 o más en construcciones de hasta 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> <li>• 6 o más en construcciones de más de 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> <li>• 3 o más en centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> </ul>
<b>14</b>	<p><b>ASCENSORES ESPECIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 o más: ascensor para vehículos, de uso restringido, salvaeescaleras, de servicio, montacargas.</li> </ul>
<b>15</b>	<p><b>ESCALERAS Y OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Escalera mecánica. - Rampa mecánica. - Escaleras con peldaños de largo irregular o en volado. - Cinta transportadora.</li> </ul> </li> </ul>
<b>16</b>	<p><b>HALL DE ACCESO:</b> Se excluyen pasillos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 10 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 40 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>
<b>17</b>	<p><b>RECINTOS DE LA EDIFICACIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona o patio de luz interior cubierto o descubierto de 500 m<sup>2</sup> o más. - Zona, patio o recinto de expendio y/o consumo de alimentos. - Museo o sala de exhibición.</li> <li>- Canchas deportivas. Por ej.: de patinaje en hielo o pavimento sólido, Squash. - Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, sauna, vapor, masaje. - Sala de teatro, cine o conciertos.</li> <li>- 2 o más salas multiusos: reuniones y/o eventos, capacitación, exposiciones. - Área con juegos infantiles y/o de adultos. - Patio interior.</li> <li>- Laboratorio. - Camarines. - Piscina Templada. - Biblioteca. - Auditorio.</li> <li>- Bóveda. - Discotheque y/o pub. - Capilla u oratorio. - Galería de arte. - Taller.</li> <li>- Sala multimedia. - Comedor de servicio. - Boulevard.</li> <li>• 3 a 5 recintos.</li> <li>• 6 a 8 recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 9 o más recintos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>
<b>18</b>	<p><b>TERRAZA:</b> Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. La superficie debe ser medida en planta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 25 m<sup>2</sup> o más en total.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 100 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>

<b>19</b>	<p><b>CONTROL Y SEGURIDAD:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sala exclusiva de central de monitoreo para vigilancia y/o control de instalaciones.</li> </ul>
<b>20</b>	<p><b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>Videocámaras de vigilancia.</li> <li>Alarmas antirobo.</li> <li>Detectores de humo.</li> <li>Sensor de aparcamiento.</li> <li>Detectores de gases.</li> <li>Videoportero.</li> <li>Aspiración centralizada.</li> <li>Control computacional de admisión a recintos.</li> <li>Detectores de llama.</li> <li>Sistema de altavoces y música ambiental.</li> <li>Automatización de persianas y/o cortinas.</li> <li>Sensor de presencia.</li> <li>Repetidores de señal para comunicadores móviles.</li> <li>Sensor de inundaciones.</li> <li>Sensor de luz.</li> <li>Sensor de temperatura.</li> <li>Sensor de humedad.</li> </ul> </li> <li>Si tres de los anteriores se encuentran controlados de manera inmótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> <li>Aspersores contra incendios.</li> </ul>
<b>21</b>	<p><b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos uno de los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases (se exceptúan en cajas de escaleras).</li> </ul> </li> </ul>
<b>22</b>	<p><b>ENERGÍA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>Subestación eléctrica.</li> </ul>
<b>23</b>	<p><b>ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA:</b> La medición de los elementos estructurales debe efectuarse a eje.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Esteriométrica de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Que soporta helipuerto.</li> <li>Que soporta piscina sobre losa.</li> </ul> </li> <li>Con aisladores y/o disipadores de energía antisísmicos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>Al menos una de las siguientes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Losa en volado de 20 m<sup>2</sup> o más, con lado mínimo de 3 m.</li> <li>Losa de 30 m<sup>2</sup> o más entre apoyos, con lado mínimo de 5 m.</li> <li>Losa nervada.</li> <li>Losa inclinada (se exceptúan rampas en estacionamientos y obligadas por rasante).</li> </ul> </li> <li>Para edificaciones de hasta 4 pisos, al menos <u>una</u> de las siguientes vigas, se exceptúan en subterráneos: Para edificaciones de más de 4 pisos, al menos <u>tres</u> de las siguientes vigas, del mismo tipo o diferentes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hormigón armado de 7 metros.</li> <li>Metálica de 7 metros.</li> <li>Madera de 6 metros.</li> </ul> </li> </ul>
<b>24</b>	<p><b>CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De 10 m<sup>2</sup> o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 30 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Cúpula.</li> <li>Pirámide.</li> <li>Bóveda.</li> <li>Lucernario.</li> <li>Lucarna.</li> </ul> </li> <li>Curva (en elevación, se excluyen cúpulas y bóvedas).</li> <li>6 faldones (aguas) o más, se exceptúan faldones menores destinados a cubrir ventanas ubicadas en mansardas.</li> </ul>
<b>25</b>	<p><b>MATERIAL DE CUBIERTA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 25 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Arcilla.</li> <li>Pétreos.</li> <li>Tejas metálicas.</li> <li>Emballetados de cobre.</li> <li>Madera (se exceptúan las no durables Art. 5.6.8 - Vidrio o cristal. O.G.U.C).</li> </ul> </li> <li>Losa impermeabilizada en construcciones de hasta 4 pisos.</li> <li>Cubierta verde. La condición debe estar presente en 25 m<sup>2</sup> o más de la superficie de cubierta.</li> </ul>
<b>26</b>	<p><b>RECINTOS EN BIEN COMÚN DE PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY 19.537 TIPO B Y TIPO A EN EXTENSIÓN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sala múltiple de al menos 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Sala de estar o living de al menos 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Sauna.</li> <li>Sala de juegos de al menos 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>Sala para personal de servicio.</li> <li>Sala de reuniones.</li> <li>Sala de control de seguridad.</li> <li>Sala de cine/TV.</li> <li>Piscina.</li> <li>Sala de computación.</li> <li>Cocina.</li> <li>Hidromasaje.</li> <li>Cancha deportiva.</li> <li>Quincho.</li> <li>Gimnasio.</li> <li>Lavandería.</li> <li>Laguna artificial.</li> <li>Cancha de Golf</li> <li>2 a 5 recintos.</li> <li>6 o más recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> </ul>

## GUIA PARA DEFINIR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIONES NO HABITACIONALES

### II) PROPIEDADES ACOGIDAS A LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA TIPO A VERTICAL.

#### MATERIAS RELACIONADAS AL BIEN DE DOMINIO COMÚN:

- 1 **N° DE PISOS DE LA EDIFICACIÓN:** Se consideran los pisos zócalos y se exceptúan subterráneos cuya totalidad de muros perimetrales se encuentran en un 100% en contacto con el terreno circundante.
  - 10 a 19 pisos.
  - 20 a 40 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.
  - 41 pisos o más (x3). Esta materia tiene triple ponderación.
- 2 **SUBTERRÁNEOS:** Se consideran aquellos en que la totalidad de sus muros perimetrales se encuentran 100% en contacto con el terreno circundante.
  - 2 pisos.
  - 3 a 6 pisos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.
  - 7 o más pisos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.
- 3 **SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS:**
  - Al menos una de las siguientes. Se consideran pisos zócalos y subterráneos:
    - 200 m<sup>2</sup> o más en oficinas o locales comerciales de hasta 4 pisos, se exceptúan plantas libres.
    - 5.000 m<sup>2</sup> o más.
- 4 **SUPERFICIES DE RECINTOS:** La medición es entre muros.
  - Al menos una planta libre de 500 m<sup>2</sup> o más.  
En edificaciones de hasta 4 pisos:
  - Al menos 1 recinto de 100 m<sup>2</sup> o más, se exceptúan plantas libres.  
En edificaciones de más de 4 pisos:
  - Al menos 1 recinto de 200 m<sup>2</sup> o más, se exceptúan plantas libres.
- 5 **FACHADAS:**
  - Al menos una de las siguientes en una fachada:
    - Curva, en ángulo o inclinada, en planta o elevación (no se aplica si coincide con línea de edificación, no se consideran ochavos).
    - 3 o más planos de fachada de 1 m. o más entre ellos (no obligado por rasante).
    - Fachada ventilada o doble fachada en 40 m<sup>2</sup> o más, se excluye muro verde.
  - Al menos uno de los siguientes elementos arquitectónicos:
    - Parasoles y/o quiebravistas, en 40 m<sup>2</sup> o más.
    - Foso de 2 m. o más de profundidad, de 3 m. lineales o más de largo.
    - Espejo de agua adosado a la edificación cuya superficie sea de 20 m<sup>2</sup> o más.
    - Muro con cascada de al menos 20 m<sup>2</sup>.
  - Al menos uno de los siguientes elementos de fachada:
    - Portal de 3 m. o más de altura.
    - Corredor con arcadas o columnas a lo largo de una fachada, de 3 m. lineales o más de recorrido y 3 m. o más de altura.
    - Balaustradas en antetecho y/o balcones y/o antepechos.
    - Marquesina de 20 m<sup>2</sup> o más, que tenga una sección de 2 m. al menos en un punto.
- 6 **REVESTIMIENTOS EXTERIORES:**
  - Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en:
    - \_\_\_ 40 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.
    - \_\_\_ 200 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.
    - \_\_\_ 60 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.
  - Mármol natural.      - Granito.                      - Porcelanato.                      - Pizarra.                      - Enchapes de arcilla.
  - Hormigones terminados a la vista.      - Otros recubrimientos pétreos.      - Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas.      - Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).
  - Terracota Cerámica.      - Cristales y/o vidrios (se exceptúan termopaneles y muros cortina).      - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.).      - Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado; se exceptúan muros cortina).
  - Muro verde. La condición debe estar presente en al menos 40 m<sup>2</sup> de la superficie de una fachada.
- 7 **MURO CORTINA:**
  - En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.
  - En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.
- 8 **TERMOPANEL:** Se consideran sólo aquellos cristales y/o vidrios que no forman parte de muros cortina.
  - En construcciones de hasta 4 pisos: 15 m<sup>2</sup> o más en total.
  - En construcciones de más de 4 pisos: 60 m<sup>2</sup> o más en total.

<b>9</b>	<p><b>REVESTIMIENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: <ul style="list-style-type: none"> <li>___ 10 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.</li> <li>___ 100 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.</li> <li>___ 20 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.</li> </ul> </li> <li>- Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Enchapes de arcilla.</li> <li>- Estucos con granos pétreos, cuarzo, micas o resinas. - Hormigones terminados a la vista. - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.). - Metálico (se excluye plancha de acero galvanizado). - Otros recubrimientos pétreos.</li> <li>- Telas. - Corcho. - De absorción acústica. - Cristales.</li> <li>- Microcemento alisado, revestimiento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>
<b>10</b>	<p><b>PAVIMENTOS INTERIORES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en: <ul style="list-style-type: none"> <li>___ 20 m<sup>2</sup> para edificaciones de hasta 4 pisos.</li> <li>___ 200 m<sup>2</sup> o más para centros comerciales.</li> <li>___ 40 m<sup>2</sup> para edificaciones de más de 4 pisos.</li> </ul> </li> <li>- Mármol natural. - Granito. - Porcelanato. - Pizarra. - Otros pétreos.</li> <li>- Vidriado. - Madera (se exceptúan las no durables Art 5.6.8 O.G.U.C.). - Microcemento alisado, pavimento en base a cemento, resinas y pigmentos de 2 a 3 mm. de espesor (como Tecnocemento).</li> </ul>
<b>11</b>	<p><b>TERMINACIONES DE CIELO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos, en 50 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cielo falso o raso (modular o total) y/o de absorción acústica. - Ornamentación en yeso. - Telas.</li> <li>- Vidrios o cristales. - Hormigones texturados. - Placas metálicas, de madera o enchape de madera.</li> </ul> </li> </ul>
<b>12</b>	<p><b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 2.5 m. o más en una superficie de 10 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 3.5 m. o más en una superficie de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>
<b>13</b>	<p><b>ASCENSORES:</b> Para contabilizar el número de ascensores, se excluyen ascensores especiales (ítem 14). Para contabilizar el número de pisos se consideran pisos zócalos y se excluyen subterráneos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 o más en construcciones de hasta 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> <li>• 6 o más en construcciones de más de 5 pisos, se excluyen centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> <li>• 3 o más en centros comerciales, clínicas y hospitales.</li> </ul>
<b>14</b>	<p><b>ASCENSORES ESPECIALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 o más: ascensor para vehículos, de uso restringido, salvaescaleras, de servicio, montacargas.</li> </ul>
<b>15</b>	<p><b>ESCALERAS Y OTROS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rampa mecánica. - Escalera mecánica. - Escaleras con peldaños de largo irregular o en volado. - Cinta transportadora.</li> </ul> </li> </ul>
<b>16</b>	<p><b>HALL DE ACCESO:</b> Se excluyen pasillos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 10 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 40 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>
<b>17</b>	<p><b>RECINTOS DEL BIEN COMÚN:</b> Se consideran recintos diseñados para la función que se establece, que se encuentren al interior o exterior de la edificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona o patio de luz interior cubierto o descubierto de 500 m<sup>2</sup> o más. - Zona, patio o recinto de expendio y/o consumo de alimentos. - Museo o sala de exhibición.</li> <li>- Canchas deportivas. Por ej.: de patinaje en hielo o pavimento sólido, Squash. - Recinto destinado a gimnasio, hidromasajes, sauna, vapor, masaje. - Sala de teatro, cine o conciertos.</li> <li>- 2 o más salas multiusos: reuniones y/o eventos, capacitación, exposiciones. - Área con juegos infantiles y/o de adultos. - Patio interior.</li> <li>- Laboratorio. - Camarines. - Piscina Templada. - Biblioteca. - Auditorio.</li> <li>- Bóveda. - Discotheque y/o pub. - Capilla u oratorio. - Galería de arte. - Taller.</li> <li>- Sala multimedia. - Comedor de servicio. - Boulevard. - Laguna artificial</li> <li>• 3 a 5 recintos.</li> <li>• 6 a 8 recintos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>• 9 o más recintos (x3). Esta materia tiene triple ponderación.</li> </ul>
<b>18</b>	<p><b>TERRAZA:</b> Se consideran aquellas integradas o adosadas a la edificación, incluyendo terrazas en cubiertas y excluyendo terrazas de evacuación. La superficie debe ser medida en planta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para edificaciones de hasta 4 pisos: 25 m<sup>2</sup> o más en total.</li> <li>• Para edificaciones de más de 4 pisos: 100 m<sup>2</sup> o más en total.</li> </ul>

<b>19</b>	<b>CONTROL Y SEGURIDAD:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sala exclusiva de central de monitoreo para vigilancia y/o control de instalaciones.</li> </ul>
<b>20</b>	<b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>Videocámaras de vigilancia.</li> <li>Sensor de aparcamiento.</li> <li>Aspiración centralizada.</li> <li>Sistema de altavoces y música ambiental.</li> <li>Repetidores de señal para comunicadores móviles.</li> <li>Sensor de temperatura.</li> <li>Alarmas antirrobo.</li> <li>Detectores de gases.</li> <li>Control computacional de admisión a recintos.</li> <li>Automatización de persianas y/o cortinas.</li> <li>Sensor de inundaciones.</li> <li>Sensor de humedad.</li> <li>Detectores de humo.</li> <li>Videoportero.</li> <li>Detectores de llama.</li> <li>Sensor de presencia.</li> <li>Sensor de luz.</li> </ul> </li> <li>Si tres de los anteriores se encuentran controlados de manera inmótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> <li>Aspersores contra incendios.</li> </ul>
<b>21</b>	<b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos uno de los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases (se exceptúan en cajas de escaleras).</li> </ul> </li> </ul>
<b>22</b>	<b>ENERGÍA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de equipo generador estacionario de emergencia, que proporcione energía eléctrica independiente de la red pública, en forma total o parcial a la construcción. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>Subestación eléctrica.</li> </ul>
<b>23</b>	<b>ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA:</b> La medición de los elementos estructurales debe efectuarse a eje:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos una de las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Esteriométrica de 40 m<sup>2</sup> o más.</li> <li>Que soporta helipuerto.</li> <li>Que soporta piscina sobre losa.</li> </ul> </li> <li>Con aisladores y/o disipadores de energía antisísmicos (x2). Esta materia tiene doble ponderación.</li> <li>Al menos una de las siguientes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Losa en volado de 20 m<sup>2</sup> o más, con lado mínimo de 3 m.</li> <li>Losa de 30 m<sup>2</sup> o más entre apoyos, con lado mínimo de 5 m.</li> <li>Losa nervada.</li> <li>Losa inclinada (se exceptúan rampas en estacionamientos y obligadas por rasante).</li> </ul> </li> <li>Para edificaciones de hasta 4 pisos, al menos <u>una</u> de las siguientes vigas, se exceptúan en subterráneos: Para edificaciones de más de 4 pisos, al menos <u>tres</u> de las siguientes vigas, del mismo tipo o diferentes, se exceptúan en subterráneos: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hormigón armado de 7 metros.</li> <li>Metálica de 7 metros.</li> <li>Madera de 6 metros.</li> </ul> </li> </ul>
<b>24</b>	<b>CUBIERTA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>De 10 m<sup>2</sup> o más, o que existiendo más de una, sumen entre ellas 30 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Cúpula.</li> <li>Lucernario.</li> <li>Pirámide.</li> <li>Lucama.</li> <li>Bóveda.</li> </ul> </li> <li>Curva (en elevación, se excluyen cúpulas y bóvedas).</li> <li>6 faldones (aguas) o más, se exceptúan faldones menores destinados a cubrir ventanas ubicadas en mansardas.</li> </ul>
<b>25</b>	<b>MATERIAL DE CUBIERTA:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uno de los siguientes o la sumatoria de algunos de ellos en 25 m<sup>2</sup> o más: <ul style="list-style-type: none"> <li>Arcilla.</li> <li>Emballetados de cobre.</li> <li>Pétreos.</li> <li>Madera (se exceptúan las no durables Art. 5.6.8 O.G.U.C).</li> <li>Tejas metálicas.</li> <li>Vidrio o cristal.</li> </ul> </li> <li>Losa impermeabilizada en construcciones de hasta 4 pisos.</li> <li>Cubierta verde. La condición debe estar presente en 25 m<sup>2</sup> o más de la superficie de cubierta.</li> </ul>
<b>MATERIAS RELACIONADAS A LAS UNIDADES. LA CARACTERÍSTICA DEBE ESTAR PRESENTE EN AL MENOS EL 50% DE LAS UNIDADES O EL 50% DE LA SUPERFICIE TOTAL SE EXCLUYEN UNIDADES CON DESTINO BODEGA Y ESTACIONAMIENTO.</b>	
<b>26</b>	<b>CANALIZACIONES PARA CORRIENTES DÉBILES Y OTROS:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al menos tres de los siguientes, con canalización embutida, oculta sobre cielo o bajo piso falso, o inalámbrica: <ul style="list-style-type: none"> <li>Videocámaras de vigilancia.</li> <li>Aspiración centralizada.</li> <li>Sistema de altavoces y música ambiental.</li> <li>Repetidores de señal para comunicadores móviles.</li> <li>Sensor de humedad.</li> <li>Alarmas antirrobo.</li> <li>Detectores de gases.</li> <li>Control computacional de admisión a recintos.</li> <li>Automatización de persianas y/o cortinas.</li> <li>Sensor de inundaciones.</li> <li>Detectores de humo.</li> <li>Videoportero.</li> <li>Detectores de llama.</li> <li>Sensor de presencia.</li> <li>Sensor de luz.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensor de temperatura.</li> <li>• Si tres de los anteriores se encuentran controlados de manera inmótica, desde pantallas táctiles, pulsadores y/o remotamente desde celulares o computadores, la materia tiene doble ponderación.</li> <li>• Aspersores contra incendios.</li> </ul>
<b>27</b>	<b>SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y/O ENFRIAMIENTO:</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al menos uno de los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema centralizado, que distribuye frío y/o calor a diferentes recintos y/o pisos de una edificación, tales como: losas y/o muros radiantes, sistemas de radiadores, etc. También se consideran los sistemas propios de energía renovable no contaminante.</li> <li>- Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases (se exceptúan en cajas de escaleras).</li> </ul> </li> </ul>
<b>28</b>	<b>ALTURA DE RECINTO:</b> La medición es de piso a cielo, se exceptúan cajas de escaleras (se considera altura libre).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.5 m. o más en una superficie de 10 m<sup>2</sup> o más.</li> </ul>

Si al aplicar las Guías Técnicas se obtiene cero características, se deberán aplicar las definiciones para las calidades 4 ó 5. **Si éstas no son concordantes con la construcción a clasificar, la calidad que se debe asignar es 3.**

**CALIDAD 4:** Edificaciones cuyos materiales de construcción son de tipo económico, como por ejemplo: cubierta de zinc, fibrocemento, fierro galvanizado, pavimentos vinílicos, radier afinado, entablados de madera no durables o similares. Sus instalaciones sanitarias básicas son completas (alcantarillado, agua potable, electricidad), pudiendo tener alguna red a la vista.

En viviendas, su planificación técnica puede ser repetitiva y de aplicación masiva. Algunos recintos pueden presentar deficiencias de diseño, asoleamiento, ventilación o funcionalidad.

Se clasifican además en esta calidad, los recintos y sus respectivas áreas de uso común que correspondan a estacionamientos y/o bodegas, ubicados en piso zócalos y/o subterráneos. En el caso de edificios habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se clasificarán en calidad 4 todos los estacionamientos y bodegas que formen parte de la unidad constructiva principal.

**CALIDAD 5:** Viviendas progresivas en primera etapa, infraestructuras sanitarias y construcciones similares. Sus terminaciones son mínimas, de baja calidad y/o con materiales de desechos, o en algunos casos inexistentes. Pueden carecer de uno o más servicios básicos.

## C. FACTORES DE AJUSTE A LA CONSTRUCCIÓN:

Se aplicarán factores de ajuste a la construcción por condiciones especiales de edificación, por edad, por localización comunal y por localización en sectores comerciales.

### C.1 CONDICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN:

PARA GALPONES Y OTRAS CONSTRUCCIONES			
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.	0.6
PARA OTRAS CONSTRUCCIONES			
NOMBRE	CÓDIGO	DEFINICIÓN	FACTOR
CONSTRUCCIÓN ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados.	1.0
MANSARDA	MS	Recinto habilitado en el entretecho, con ventilación e iluminación natural. No se considera mansarda los pisos ubicados en edificios que los 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, aún cuando una o más de sus fachadas queden 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 un 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

## C.2 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

Los valores unitarios de construcción, excepto las Obras Civiles y Obras Complementarias correspondientes a pavimentos y piscinas, se ajustarán según la edad de la construcción, desde el año 2013 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 - 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	

## C.3 LOCALIZACIÓN COMUNAL:

El valor unitario de construcción se ajusta por un factor, según la comuna de ubicación de ésta, de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR PARA PROPIEDADES HABITACIONALES, BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS PERTENECIENTES A CONJUNTOS HABITACIONALES ACOGIDOS A LA LEY N°19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA						
1.00	0.90	0.70	0.60	0.50		0.40
ZAPALLAR VIÑA DEL MAR SANTO DOMINGO CONCEPCIÓN SANTIAGO PROVIDENCIA ÑUÑO A LAS CONDES LA REINA VITACURA LO BARNECHEA	IQUIQUE ANTOFAGASTA LA SERENA CONCÓN ALBARROBO TEMUCO COLINA PEÑALOLÉN SAN MIGUEL	VALPARAÍSO MACHALÍ TALCA SAN PEDRO DE LA PAZ PUCÓN PUERTO MONTT PUERTO VARAS HUECHURABA CALERA DE TANGO	COPIAPÓ COQUIMBO PAPUDO QUILPUÉ PUCHUNCAVÍ RANCAGUA LAS CABRAS VICHUQUÉN CHILLÁN CHIGUAYANTE LOS ÁNGELES VILLARRICA VALDIVIA OSORNO PUNTA ARENAS LA FLORIDA MACUL PIRQUE	ARICA CALAMA VILLA ALEMANA CASABLANCA QUINTERO EL TABO EL QUISCO QUILLOTA LIMACHE OLMUE SAN FELIPE LOS ANDES RINCONADA REQUINO A SAN FERNANDO SANTA CRUZ LA ESTRELLA CURICÓ CONSTITUCIÓN LINARES TOMÉ TALCAHUANO FUTRONO	CASTRO COYHAIQUE RECOLETA INDEPENDENCIA MAIPÚ PUDAHUEL QUILICURA ESTACIÓN CENTRAL LAMPA TALAGANTE ISLA DE MAIPO PEÑAFLO R PADRE HURTADO MELIPILLA CURACAVÍ LA CISTERNA SAN JOAQUÍN PUENTE ALTO SAN JOSÉ DE MAIPO SAN BERNARDO BUIN PAINE	RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS

FACTOR PARA SITIOS NO EDIFICADOS, PROPIEDADES ABANDONADAS Y POZOS LASTREROS				
1.00	0.90	0.80	0.70	0.60
VIÑA DEL MAR CONCEPCIÓN SANTIAGO PROVIDENCIA ÑUÑO A LAS CONDES LA REINA VITACURA LO BARNECHEA	IQUIQUE ANTOFAGASTA LA SERENA ZAPALLAR CONCÓN SANTO DOMINGO TEMUCO HUECHURABA COLINA SAN MIGUEL	VALPARAÍSO ALGARROBO SAN PEDRO DE LA PAZ PUCÓN PUERTO MONTT QUILICURA LA FLORIDA PEÑALOLÉN	CALAMA COQUIMBO RANCAGUA MACHALÍ TALCA CHILLÁN LOS ÁNGELES VILLARRICA VALDIVIA OSORNO PUERTO VARAS PUNTA ARENAS RECOLETA MAIPÚ ESTACIÓN CENTRAL MACUL	RESTO DE LAS COMUNAS DEL PAÍS

#### C.4 LOCALIZACIÓN EN SECTORES COMERCIALES:

A los bienes raíces destinados total o parcialmente a Comercio, Oficina y Hotel-Motel, ubicados en las áreas comerciales más importantes de las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Santiago y Providencia, se les incrementará su valor unitario de construcción de acuerdo a los factores de ajuste establecidos en los planos a que se refiere el N°1 de la Resolución Exenta de la cual este anexo forma parte y a las siguientes condiciones:

BIEN RAÍZ	CONDICIÓN	FACTOR A APLICAR
CON ACCESO EN EL PRIMER PISO	Ubicado en primer piso.	El establecido en el plano respectivo.
CON ACCESO EN EL PRIMER PISO	Ubicado en otros pisos. (Aplicable a centros comerciales y/o edificios de oficinas acogidos o no a la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que correspondan a una unidad funcional).	50% del establecido en el plano respectivo.
UBICADO EN PASAJES O GALERÍAS	Con acceso en el primer piso. (Se excluyen galerías o pasajes sin salida).	El establecido en el plano respectivo.
HOTEL, MOTEL, CINE O TEATRO	Factor establecido en el plano mayor o igual a 3.00.	1.50

#### **D. TASACIÓN DE BIENES COMUNES (COPROPIEDAD INMOBILIARIA):**

A estas propiedades se agrega la parte del avalúo de los bienes comunes que le corresponde, de acuerdo a lo establecido en la respectiva Ley. Para su tasación, a los bienes comunes se les asignará la misma calidad de las construcciones a las que sirve.