

REPUBLICA DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DIVISION TECNICA DE ESTUDIO  
Y FOMENTO HABITACIONAL

FIJA VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION PARA APLICAR EN CALCULO DE DERECHOS DE PERMISOS MUNICIPALES

SANTIAGO, 15 DIC. 1995

RESOLUCION  
EXENTA N° 2861

VISTO:

Lo dispuesto en los artículos 126° y 127° del D.F.L. N° 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, dicto la siguiente

RESOLUCION :

1°.- A contar del 1° de enero de 1996, los Costos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción que se consultarán para confeccionar los presupuestos de obras sobre los cuales corresponde aplicar los Derechos Municipales por concepto de Permisos de Construcción, serán los que resulten de aplicar las tablas que a continuación se indican:

OBRAS DE EDIFICACION

1. Tablas de Clasificación de las Edificaciones

1.1 Construcción Tradicional

- A. Construcciones con esqueleto soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.
- B. Construcciones de estructura resistente de hormigón armado, incluidas aquellas en que la armadura es de hierro en perfiles. Entrepisos de losas de hormigón armado.

- C. Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo o bloques de concreto entre cadenas y pilares de hormigón armado. Construcciones de hasta cuatro pisos. Entrepisos de losas de hormigón armado. Sin embargo, podrán ser de madera los suelos del piso más elevado en los edificios de 2 y 3 pisos.  
  
Los cielos de los pisos más elevados podrán ser de losas de hormigón armado o entramados de madera.
- D. Construcciones con muros soportantes de albañilería de piedra, entre pilares y cadenas de hormigón armado. Construcciones hasta de dos pisos.
- E. Edificios con estructura de madera. Se incluye en esta clasificación las construcciones de tabiquería de adobe (Estructura soportante de madera y relleno de adobe).
- F. Edificios de adobe, tierra-cemento o materiales livianos aglomerados con cemento (escoria, piedra pómez, etc.). La fachada puede ser de albañilería de ladrillo.

## 1.2 Construcción Prefabricada

Estructura	Tipo de Panel
G. Metálica	Panel exterior: madera corriente; interior: madera corriente o aglomerada, volcanita o similares.
H. Madera	Panel exterior: madera corriente; interior: madera corriente o aglomerada, volcanita o similares.
I.	Estructura de madera en forma de "A", en que la prolongación de la techumbre forma los paramentos laterales.
J.	Placas o paneles monolíticos en general (paneles de estructura metálica o de madera).

## 2. Tabla de Calidad de la Edificación

### 2.1 Calidad de la Edificación

#### Construcción tradicional y prefabricada

Atendiendo a la mayor o menor complejidad de la estructura y a la calidad de las terminaciones e instalaciones, las construcciones tradicionales y prefabricadas se calificarán con un subíndice, como se indica a continuación:

Subíndice	Calidad de la Edificación
1	Superior
2	Media superior o buena
3	Media o corriente
4	Media inferior
5	Inferior o mínima

1. Calidad Superior.- Para estos efectos se considerarán los siguientes rubros principales:
  - a) Techumbre.- Pendientes superiores a las necesarias ejecutadas con fines puramente estéticos.
  - b) Aleros.- Superiores a 1,00 m.
  - c) Distancia entre muros.- Luces superiores a 3,50 m.; espacios abiertos cubiertos y grandes ventanales.
  - d) Altura de piso a cielo.- Superior a la normal (2,40 m.), en el caso de viviendas. La altura normal de otras construcciones deberá considerarse en función de su destino.
  - e) Sobrecimientos.- Notoriamente más altos que los normales (0,30 m.), salvo aquellos que ha sido necesario realizar obligadamente, para salvar desniveles de hasta 0,50 m.
  - f) Diseño.- Complejo o irregular.
  - g) Diferentes niveles de piso.- Entre algunos recintos.
  - h) Juego de volúmenes de hormigón armado.- Traducido en entrantes, salientes, balcones, terrazas voladas, etc.
  - i) Condición de aislamiento.- Edificios aislados.
  - j) Calefacción y clima.
  - k) Terminaciones.- Especiales o finas tales como:
    - k1) Revestimientos exteriores: pulidos, picados a la martelina, gres cerámico, litofrén, maderas especiales sobre estuco, etc.; interiores: chapas en muros o zócalos de madera, gres cerámico, formalita o durolac, etc.
    - k2) Pavimentos: parquet eucaliptus con filete o selección, baldosas de mármol natural, de color, etc.
    - k3) Puertas: enchapadas especiales o con molduras, talladas o labradas, etc. Ventanas: especiales de aluminio o madera como pino oregón, encina, etc.

- k4) Quincallería: especial o importada.
- k5) Salas de baño; en proporción superior a lo normal.  
Artefactos: tipo venecia, de color o importados.
- k6) Otras terminaciones: persianas automáticas, puertas automáticas, gradas o pavimentos de mármol natural; columnas, balaustradas, capiteles, etc.

Se entenderá por construcción de calidad superior aquella que cuente a lo menos con 4 elementos de los indicados en las letras a) hasta la j) y con 3 de la letra k).

2. Calidad media superior o buena.- Se entiende por tal aquella que sólo presenta algunas de las características especiales de diseño y construcción señaladas para la calidad superior.

Cuenta con instalaciones y terminaciones en su mayoría corrientes, pero posee algunas de mayor calidad, tales como parquet de eucaliptus, ventanas de aluminio, chapas tipo "Factomet", artefactos "Venecia", pinturas gravilladas, etc.

Se considerará como construcción de esta calidad aquella que posea de 3 a 5 elementos de los señalados en el número anterior.

3. Calidad media o corriente.- Corresponde a una edificación de planificación corriente, caracterizada principalmente por su sencillez de diseño (rectangular), normalidad en pendientes de techumbres, aleros y alturas de piso a cielo; terminaciones normales en una construcción media y de tipo corriente, como por ejemplo, revestimientos exteriores: revoque cemento y arena; revestimientos interiores: revoque cemento y arena, afinado a yeso o pasta; pavimento: parquet corriente, tabla o plástico; puertas: corrientes terciada o cholguán, ventana: madera o acero o aluminio tipo económico; pinturas: óleo, látex, aceite o barniz; quincallería corriente, etc.
4. Calidad media inferior.- Implica sencillez de diseño y construcción. Corresponde, en general, a edificios SERVIU, viviendas-tipo o construcciones similares individuales. Terminaciones de tipo económico, por ejemplo: piso de torginol o linóleo; ventanas y puertas de madera, fierro, o aluminio de tipo económico; artefactos sencillos, pudiendo faltar algunos; carencia de revoques interiores o sin afinar, instalación eléctrica a la vista, etc.
5. Calidad inferior o mínima.- Corresponde al concepto de vivienda mínima o básica, o a aquellas que se definen como etapas iniciales en el Título 7 del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, que fijó el nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como asimismo a todas aquellas viviendas construidas para los SERVIU, en que la resolución que apruebe el contrato o promesa de compraventa defina a la vivienda como básica.

**Nota:** Se entenderá como aluminio de tipo económico, aquél utilizado en perfiles de puertas y ventanas de corredera, y en marcos de puertas de abatir, cuya dimensión máxima medida en la perpendicular al plano de ellas, no sea superior a 55 mm en puertas, y a 40 mm en ventanas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas correspondientes para el dimensionamiento respectivo.

### 3. Tabla de Costos Unitarios

La siguiente será la Tabla de Valores de Edificación por m<sup>2</sup>. (En pesos, moneda nacional, base enero 1996):

#### TIPO DE EDIFICACION

Calidad	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	147.949	168.758	147.949	147.949	105.173	--	--	--	--	--
2	109.816	124.829	109.816	109.816	78.587	55.487	78.587	71.665	55.487	86.695
3	80.912	92.467	80.912	80.912	57.786	40.454	57.786	52.005	40.454	63.598
4	57.786	65.867	57.786	57.786	41.576	28.878	41.576	36.998	28.878	45.062
5	--	--	31.207	--	31.207	21.944	33.509	30.048	23.116	35.811

Para determinar si una vivienda responde al concepto de vivienda social a que se refiere el D.L. N° 2.552, se estará a lo dispuesto en el Título 7 del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992.

### OTRAS CONSTRUCCIONES

#### 1. Tabla de Clasificación de estas Construcciones

##### GALPONES, BODEGAS, HANGARES Y EDIFICIOS SIMILARES

	Estructura	Techumbre
1-A	Acero en perfiles	Acero en perfiles
1-B	Acero en perfiles	Acero redondo
2-B	Acero redondo	Acero redondo
3-A	Hormigón armado	Acero en perfiles
3-B	Hormigón armado	Acero redondo
3-C	Hormigón armado	Hormigón armado
3-D	Hormigón armado	Madera
4-D	Madera	Madera
5-D	Adobe (incluidos cierros laterales)	Madera

#### 2. Tabla de Calidad de estas Construcciones

##### GALPONES, BODEGAS, HANGARES Y EDIFICIOS SIMILARES

Estas construcciones, de acuerdo al mayor o menor grado de complementación, se calificarán con un subíndice, en la forma que se señala:

Subíndice	Calidad
1	Superior
2	Corriente
3	Inferior

- 1) Calidad superior.- Corresponde a una construcción que cuenta con cierros perimetrales y divisiones interiores de albañilería de ladrillo estucado u otro material similar; pavimentos de hormigón aptos para soportar esfuerzos especiales, baldosas, o similares; instalaciones sanitarias completas; aire acondicionado; aire caliente, etc.; oficinas administrativas incluidas en el galpón;

estructuras reforzadas para el emplazamiento de grúas móviles o tecles, etc.

Esta clasificación también se aplicará a aquellos edificios especialmente diseñados para desarrollar actividades específicas (Supermercados, textiles, etc.).

- 2) **Calidad corriente.**- Se caracteriza por contar, además de la estructura, sólo con cierros perimetrales de albañilería de ladrillo sin estucar, madera, asbesto cemento, fierro galvanizado o similares; pavimento; radier corriente; instalaciones sanitarias mínimas, etc.
- 3) **Calidad inferior.**- Comprende aquellas construcciones que cuentan solamente con la estructura y la cubierta; carecen de cierros perimetrales o estos son incompletos.  
En esta categoría se consideran también las construcciones de adobes utilizadas como bodegas.

### 3. Tabla de Costos Unitarios

La siguiente será la Tabla de Costos, por metro cuadrado de estas construcciones. (En pesos, moneda nacional, base enero 1996):

TIPO DE ESTRUCTURA									
Cali- dad	1A	1B	2B	3A	3B	3C	3D	4D	5D
1	43.417	37.494	34.653	54.878	46.248	57.694	46.247	34.653	18.453
2	26.062	22.499	21.016	32.917	27.753	34.649	27.753	20.800	18.453
3	8.688	7.490	10.972	10.972	9.237	11.554	9.237	6.963	18.453

### AMPLIACIONES

Se aplica el valor del metro cuadrado del tipo de construcción que corresponda.

2°.- Trimestralmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo remitirá, a las Direcciones de Obras Municipales, el índice mediante el cual se reajustarán los Costos Unitarios que se establecen en la presente Resolución.

3°.- La División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, comunicará la presente Resolución a las Direcciones de Obras Municipales, a la Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y a los Organismos Gremiales relacionados con la actividad de la construcción.

Anótese, y Comuníquese.

EDMUNDO HERMOSILLA HERMOSILLA  
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Lo que transcribo para su conocimiento  
SERGIO GALILEA O.  
Subsecretario de Vivienda y Urbanismo