Gobierno de Chile

DIVISIÓN TECNICA DE ESTUDIO
Y FOMENTO HABITACIONAL
RCG/MSZ/LRE/CBF/GCS

FIJA VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA APLICAR EN CÁLCULO DE DERECHOS DE PERMISOS MUNICIPALES.

SANTIAGO, 09 ENE 2024

HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIA
09 ENE 2024
RESOLUCION EXENTA
TRAMITADA

RESOLUCIÓN

EXENTA N° Nº 31

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

RESOLUCIÓN:

1°.- A contar del 1° de Enero del año 2024 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, por parte de las Direcciones de Obras Municipales, las tablas que a continuación se indican:

I. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN:

Las tablas y criterios que a continuación se indican, tanto para la clasificación de sus construcciones como para la determinación de sus categorías, podrán aplicarse a todo el edificio o parte de él que sea claramente identificable. En estos casos (cuando la construcción tenga más de una parte identificable), la edificación puede tener más de una categoría (casos tales como: placa y torre, edificios respecto de sus estacionamientos o subterráneos, etc.). Para estos efectos, el Director de Obras Municipales deberá determinar tanto la clasificación como la categoría que se aplique a cada una de las partes de la construcción, salvo

las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, las que se evaluarán como una unidad al momento de determinar su categoría.

Para efectos de esta Resolución, la clasificación estará referida a la materialidad y estructura predominantes de la edificación, conforme se establece en el punto 1 del párrafo I de esta Resolución, en tanto la categoría se referirá a la cantidad de atributos positivos que posee la construcción, conforme se establece en el punto 2 del párrafo I de esta Resolución.

El Director de Obras Municipales para efectos del cálculo de derechos municipales, deberá exigir al momento del ingreso de un expediente, que los antecedentes acompañados contengan la información necesaria, de tal manera que permitan la evaluación conforme a las tablas y criterios abordados en este documento.

Previamente al otorgamiento de la recepción definitiva, las Direcciones de Obras Municipales deberán verificar que la clasificación y categoría otorgadas originalmente al proyecto no hayan sufrido modificaciones.

1.- CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

A.- Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

B.- Construcciones con estructura soportante de hormigón armado, o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado.

C.- Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

D.- Construcciones de albañilería armada y construcciones con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados metálicos o de madera.

E.- Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yeso cartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe. Entrepisos de entramados de madera.

F.- Construcciones de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de entramados de madera.

G.- Construcciones prefabricadas con estructura metálica. Paneles de madera, prefabricados de hormigón, yeso cartón o similares.

H.- Construcciones prefabricadas de madera. Paneles de madera, yeso-cartón, fibrocemento, o similares.

I.- Construcciones de placas o paneles prefabricados. Paneles de hormigón liviano, fibrocemento, Paneles aislantes (SIP) o paneles de poliestireno expandido entre malla de acero para recibir mortero proyectado.

2.- DETERMINACIÓN DE CATEGORÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Clasificada la construcción, o parte de ella, se procederá a determinar la(s) categoría(s) correspondiente(s). Para estos efectos, se considerarán 5 categorías, que en orden descendente se definen como:

1.-Superior, 2.-Media Superior, 3.-Media, 4.-Media inferior y 5.-Inferior.

Las categorías **1, 2, 3 y 4** de la construcción se determinarán a través de una **"Guía Técnica para Determinar la Categoría (1.- a 4.-) de las Construcciones"** (pto. **2.2**.-) que evalúa la existencia de características o atributos positivos que posee una construcción. Cada característica corresponde a un punto, excepto en aquellos casos en que la tabla indique una ponderación mayor, los que, sumados, darán la calificación según la **"Tabla de Categorías"** (pto. **2.1**.-).

La **Categoría 5**.-, se determinará a través de su definición general.

En caso de que exista parte de la edificación que pueda ser determinada en categorías o clases distintas se deberá aplicar la "Tabla de Categorías" y la "Guía Técnica para Determinar la Categoría de las Construcciones", en cada una de las partes de la construcción, con la excepción de aquellas destinadas a vivienda unifamiliar.

Para las demoliciones de construcciones o parte de ellas, el Director de Obras Municipales determinará el cálculo de derechos sobre la base del presupuesto de demolición entregado por el propietario. Sin perjuicio de lo anterior, dicho presupuesto no podrá ser inferior al determinado en la Tabla de Costos Unitarios por Metro Cuadrado de Construcción para la categoría **5.-**, con la excepción de las clases **A y B** el que no podrá ser inferior a los valores de la edificación **C-5** de dicha tabla.

2.1.- TABLA DE CATEGORÍAS

Las categorías de las construcciones se califican con las siguientes denominaciones, según sus características:

TABLA DE CATEGORÍAS		
CÓDIGO	**NOMBRE**	**PUNTAJE SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS**
1.-	**Superior**	**20 ó más puntos**
2.-	**Media superior**	**13 a 19 puntos**
3.-	**Media**	**6 a 12 puntos**
4.-	**Media inferior**	**0 a 5 puntos (*)**
5.-	**Inferior**	**Ver definición en 2.3.-**

(*) Cuando la construcción no presente características evaluables por la tabla, se debe chequear previamente si corresponde a la definición de la categoría 5.- (pto. 2.3.-). Si la definición no concuerda con las características de la construcción, la categoría que se debe asignar es 4.-.

2.2.- GUÍA TÉCNICA PARA DETERMINAR LA CATEGORÍA (1 a 4) DE LAS CONSTRUCCIONES:

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	PUNTOS
DISEÑO	Acogido a conjunto armónico de cualquier destino o viviendas en extensión acogidas a la Ley Nº 19.537 (condominios tipo A o B)	
	Juegos volumétricos o ángulos no perpendiculares en una o más fachadas (en planta o elevación).	
	Distintos niveles interiores en planta y/o más de un volumen construido. (1)	
	Existencia de elementos ornamentales en las fachadas tales como: arcadas, cornisas, balaustradas, frontones, portales, columnas con elementos ornamentales, fachadas falsas, u otros elementos similares.	
	Tres o más planos de fachada, cuyos desplazamientos sean iguales o superiores a 1 m.	
	Alturas de edificación: ▪ Vivienda Unifamiliar con alturas de piso a cielo superiores a 3,0 m. en al menos un recinto, o ▪ Edificios residenciales, con departamentos con alturas de piso a cielo superiores a 2,5 m., y/o Hall de acceso de altura superior a 7,00 m., o ▪ Edificios no residenciales, con alturas de piso a cielo superior a 3,5 m. y/o Hall de acceso de altura superior a 7,00 m.	
	Unidades habitacionales de más de 140 m2.	
	En unidades habitacionales, la existencia de recintos destinados a biblioteca, más de un estar, estudio, gimnasio, capilla u oratorio, quincho, salas de cine, televisión o música, salas de juegos, sauna, solarium o baño con tina de hidromasajes, o similares.	
	Construcciones con al menos una unidad o departamento con acceso exclusivo desde un ascensor.	
	Construcciones con subterráneo con recintos habitables (según artículo 4.1.1. de la OGUC).	
	En unidad habitacional, estacionamiento integrado a la construcción. (2)	
	Al menos 2 recintos de los bienes comunes destinados a. biblioteca, gimnasio, solarium, capilla u oratorio, quincho, salas de cine, televisión o música, salas de eventos o reuniones, o similares.	
	(1) Aplica puntaje cuando el edificio está constituido por más de un volumen y/o cuenta con distintos niveles. (2) Aplica puntaje cuando el estacionamiento es parte integrante de la unidad habitacional (vivienda).	
	SUBTOTAL	

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS			PUNTOS
ESTRUCTURA	Construcciones que soportan en pisos superiores: helipuertos, piscinas, estanques de agua o similares.			
	Losas reforzadas y/o nervadas.			
	Construcciones escalonadas a nivel de fundaciones y/o volumétricamente escalonadas.			
	Altura de la Edificación en pisos (medida conforme a definición de artículo 1.1.2. OGUC)	5 a 10	2 puntos	
		11 ó más	3 puntos	
	Subterráneos	Hasta 3 niveles	2 puntos	
		4 ó más	3 puntos	
	Distancia entre apoyos (luces en m.).	> 3,5m<=8.0 m	2 puntos	
		>8.10 m	3 puntos	
			SUBTOTAL	

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	PUNTOS
INSTALACIONES	Viviendas unifamiliares con dotación de ascensores y/o montacargas.	
	Existencia de uno o más ascensores panorámicos	
	Existencia de una o más escaleras mecánicas, rampas mecánicas o elevador para vehículos.	
	Climatización: ▪ Calefacción centralizada por losa, muro, radiadores o zócalos; y/o	
	▪ Sistema centralizado de aire acondicionado.	
	Aspiración centralizada. Sistema centralizado de inyección y/o extracción de aire y/o gases (se exceptúan zonas verticales de seguridad).	
	Instalaciones concentradas en un piso mecánico.	
	Sistema de correo neumático.	
	Fibra óptica incorporada a las instalaciones.	
	Detectores de movimiento.	
	Circuito interno de comunicación por televisión.	
	SUBTOTAL	

PARTIDA	CARACTERÍSTICAS	PUNTOS
TERMINACIONES	**Revestimientos exteriores**, que supere en un 1/3 la superficie combinada de: ▪ Mármol natural, pizarra, piedra, granito o porcelanato, enchapes en maderas nativas. ▪ Muros cortinas, cristales o espejos; o ▪ Recubrimientos metálicos: cobre, aluminio o acero inoxidable. ▪ Otro material de características similares.	
	Revestimientos interiores en espacios comunes, en construcciones acogidas a la Ley Nº 19.537, (Copropiedad inmobiliaria): ▪ Mármol natural, pizarra, piedra, granito o porcelanato; ▪ Maderas finas tales como: araucaria, cerezo, raulí, caoba, u otras de características similares. ▪ Otro material de características similares.	
	Revestimientos interiores en Viviendas Unifamiliares y construcciones no acogidas a la Ley Nº 19.537 (Copropiedad inmobiliaria): ▪ Mármol natural, pizarra, piedra, granito o porcelanato; ▪ Maderas finas tales como: araucaria, cerezo, raulí, caoba, u otras de características similares. ▪ Otro material de características similares.	
	Pavimentos de los espacios comunes en construcciones acogidas a la Ley Nº 19.537 (Copropiedad inmobiliaria): ▪ existencia de pavimentos de Mármol natural, pizarra, piedra, granito o porcelanato, o ▪ maderas finas, ▪ alfombras de muro a muro de espesores igual o superior a 10mm u otros revestimientos de calidad similar.	
	Pavimentos en Viviendas Unifamiliares y construcciones no acogidas a la Ley Nº 19.537 (Copropiedad inmobiliaria): ▪ existencia de pavimentos de Mármol natural, pizarra, piedra, granito o porcelanato, o ▪ maderas finas. ▪ alfombras de muro a muro de espesores igual o superior a 10mm u otros revestimientos de calidad similar.	
	Puertas y Ventanas en unidad habitacional y construcciones no acogidas a la Ley Nº 19.537 (Copropiedad inmobiliaria): ▪ existencia de puertas y/o ventanas, en más de un vano, en maderas finas.	
	Cubiertas: ▪ Acrílicos, cristales, cubierta de cobre, pizarra, tejuelas de alerce, arcilla.	
	SUBTOTAL	

2.3.- CATEGORÍA 5:

Construcciones del tipo "vivienda social" o "casetas sanitarias", ejecutadas para programas SERVIU o construcciones de características similares, según definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Titulo 6.
En estos proyectos las construcciones correspondientes al equipamiento podrán ser calificadas en una categoría distinta.

3.- TABLA DE COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.

1er TRIMESTRE 2024.
(En pesos moneda nacional, base Enero 2023)

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN									
CATEGORÍA	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	440.374	502.307	440.374	440.374	313.048	-	-	-	-
2	326.869	371.556	326.869	326.869	233.916	165.159	233.916	213.312	258.049
3	240.838	275.232	240.838	240.838	171.998	120.410	171.998	154.792	189.298
4	171.998	196.050	171.998	171.998	123.749	85.949	123.749	110.126	134.127
5	-	105.285	92.881	92.881	92.881	65.319	99.738	89.442	106.589

II. OTRAS CONSTRUCCIONES:

1.- TABLA DE CLASIFICACIÓN DE OTRAS CONSTRUCCIONES TALES COMO:

GALPONES, BODEGAS, HANGARES Y EDIFICIOS SIMILARES.

Definición: Construcciones de un piso diseñadas para cubrir grandes dimensiones. Sus elementos estructurales son sus apoyos verticales y su estructura de techumbre. Frecuentemente consisten en naves de plantas libres o con filas de apoyo. Su estructura no compromete las estructuras de construcciones interiores.

Estas construcciones se clasifican por el material preponderante de su estructura vertical y de techumbre

CÓDIGO	ESTRUCTURA VERTICAL	ESTRUCTURA TECHUMBRE
AA	ACERO	ACERO
AB	ACERO	HORMIGÓN
AE	ACERO	MADERA
BA	HORMIGÓN	ACERO
BB	HORMIGÓN	HORMIGÓN
BE	HORMIGÓN	MADERA
CA	ALBAÑILERÍA CONFINADA	ACERO
CE	ALBAÑILERÍA CONFINADA	MADERA
EE	MADERA	MADERA

FE	ADOBE	MADERA
MM	PANELES AUTOSOPORTANTES	PANELES AUTOSOPORTANTES
MA	PANELES AUTOSOPORTANTES	ACERO
ME	PANELES AUTOSOPORTANTES	MADERA

2.- TABLA DE CATEGORÍAS DE ESTAS CONSTRUCCIONES: (GALPONES, BODEGAS, HANGARES Y EDIFICIOS SIMILARES).

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

SUBÍNDICE	CATEGORÍA
a	**Superior**
b	**Corriente**
c	**Inferior**

a) **Categoría Superior.-** Corresponde a una construcción que cuenta con cierros perimetrales, divisiones, y cuyas oficinas están incluidas en el galpón, sus interiores son 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.
Estructura reforzada para el emplazamiento de grúas movibles o tecles, etc.
Esta clasificación también se aplicará a aquellos edificios especialmente diseñados para desarrollar actividades específicas tales como: Supermercados, Fábrica de textiles, etc.

b) **Categoría Corriente.-** Se caracteriza por contar, además de la estructura, sólo con cierros perimetrales, al menos por tres lados, de albañilería de ladrillo sin estucar, madera, asbesto cemento, fierro galvanizado o similares; pavimento: radier corriente; instalaciones sanitarias mínimas, etc.

c) **Categoría Inferior.-** Comprende aquellas construcciones que cuentan solamente con la estructura y la cubierta; carecen de cierros perimetrales o están incompletos.
En esta categoría se consideran también las construcciones de adobes utilizadas como bodegas.

3.- TABLAS DE COSTOS UNITARIOS OTRAS CONSTRUCCIONES.
1er TRIMESTRE 2024
(En pesos, moneda nacional, base Enero de 2023)

CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN													
CATEGORÍA	AA	AB	AE	BA	BB	BE	CA	CE	EE	FE	MM	MA	ME
a	129.230	111.605	103.147	163.345	171.725	137.657	163.345	137.657	103.147	54.931	103.147	103.147	103.147
b	77.574	66.969	62.556	97.979	103.131	82.609	97.979	82.609	61.912	54.931	61.912	61.912	61.912
c	25.860	22.290	32.660	32.660	34.389	27.492	32.660	27.492	20.728	54.931	20.728	20.728	20.728

III. AMPLIACIONES:

Se aplicará el valor 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 las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y a los Organismos Gremiales relacionados con la actividad de la construcción.

Anótese, comuníquese y publíquese

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Gabinete del Ministro
MINISTRO

CARLOS MONTES CISTERNAS
MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO

LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

GABRIELA ELGUETA POBLETE
SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO

TRANSCRIBIR A:

- Gabinete. MINVU
- Gabinete Subsecretaría
- Sres. Directores de Obras Municipales
- Sres. Secretarios Ministeriales MINVU (16 regiones)
- Sres. Directores SERVIU (16 regiones)
- Divisiones MINVU
- DITEC
- Departamento Tecnologías de la Construcción (2)
- Diario Oficial
- Colegio de Arquitectos
- Colegio de Constructores Civiles
- Colegio de Ingenieros
- Oficina de Partes.