



# ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

DICIEMBRE 2016 | NÚMERO 20



**PUBLICACIÓN  
CÁMARA CHILENA DE LA  
CONSTRUCCIÓN A.G.  
GERENCIA DE ESTUDIOS**

**GERENTE DE ESTUDIOS**

Sr. Javier Hurtado

**ECONOMISTA JEFE**

Sra. Marcela Ruiz-Tagle

**EDITOR / ECONOMISTA**

Sr. Fco. Javier Lozano

**ANALISTA ESTADÍSTICO**

Sr. Orlando Robles

**ASISTENTE EJECUTIVA**

Sra. Carolina Hermosilla

**CONSULTAS Y SUGERENCIAS**

orobles@cchc.cl

**OFICINAS GENERALES**

Marchant Pereira 10, Piso 3, Providencia  
Fono 223 763 300, Fax 225 805 101  
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe

<b>04</b>	<b>Fundamentos del sector</b>
<b>06</b>	<b>Resultados de diciembre 2016</b>
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo
	- Composición del estado de proyectos
	- Inicio de obras
	- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2013
20	Índice de precios
21	Distribución de ventas según valor
22	Distribución de ventas según tamaño
22	Distribución de ventas según estado de obra
23	Distribución de ventas por comuna
<b>24</b>	<b>Resultados del cuarto trimestre de 2016</b>
<b>37</b>	<b>Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario</b>
<b>39</b>	<b>Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m<sup>2</sup> o más aprobados en la Región Metropolitana en noviembre de 2016</b>
<b>40</b>	<b>Anexo: Definiciones de precio y superficie</b>

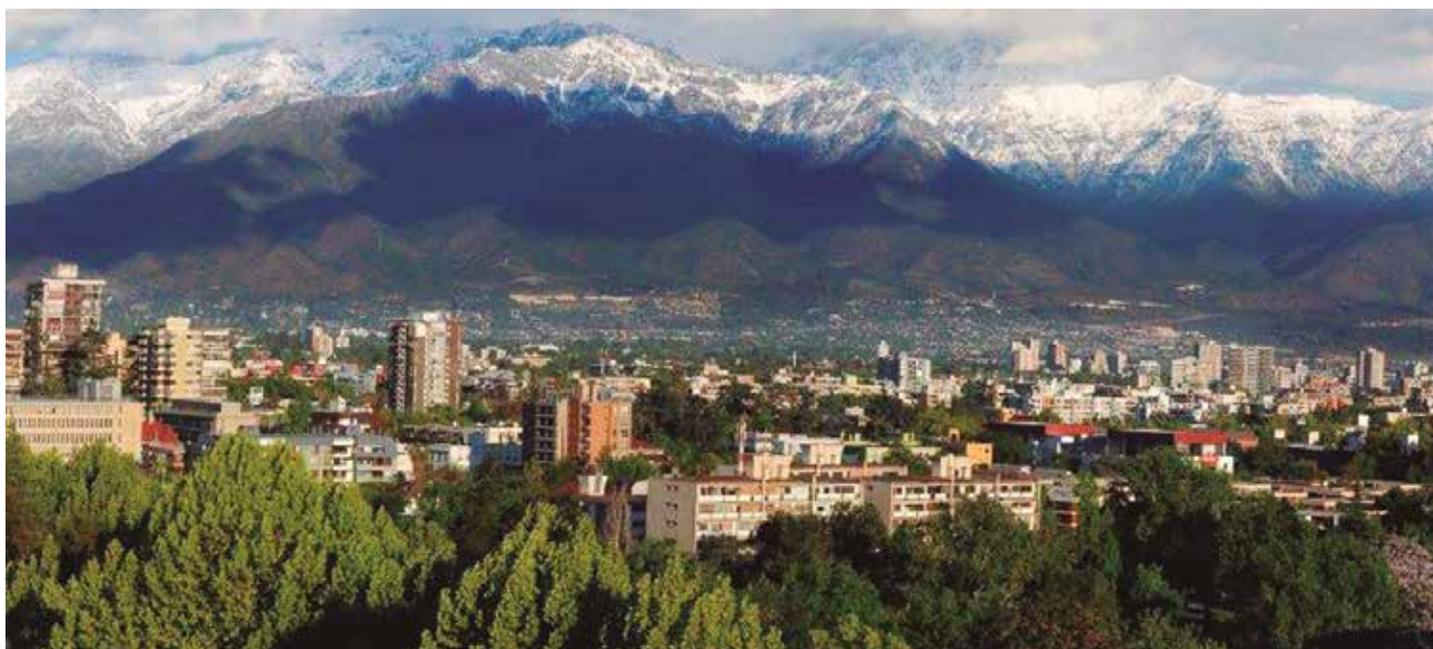
# CONTENIDO

# FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector exhibieron durante el año una evolución notoriamente regresiva, continuando así con el deterioro observado durante 2015. Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda se han mantenido en valores mínimos de diez años, gracias al impulso monetario del Banco Central desde 2013. Esta situación se mantendrá en lo que resta del año y buena parte del siguiente, toda vez que la autoridad monetaria tiene incentivos para reducir la tasa de referencia. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipote-

cario se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. Junto a ello, durante el cuarto trimestre se repitió la restricción crediticia en el segmento hipotecario, de acuerdo con la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central, lo cual se debió fundamentalmente al mayor riesgo de los clientes y a la competencia de otras entidades.

El mercado laboral sigue mostrando cierto grado de resiliencia, habiendo creado empleo lentamente por veinte meses consecutivos. De esta manera, la tasa de



desempleo oficial llegó a 6,5% en la Región Metropolitana, inferior a los registros de meses previos. Cabe destacar que, en lo más reciente, se ha acrecentado la destrucción neta de empleo en la categoría de asalariados, mientras que el crecimiento de la ocupación se concentró en empleos por cuenta propia. Esto se ha visto acompañado de una desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones.

Respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en zona pesimista

por 31 meses consecutivos, exhibiendo una leve mejoría en algunos de sus componentes de mediano y largo plazo. No obstante lo anterior, no se espera un cambio de tendencia en el indicador.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por 33 meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 43 meses. Junto a ello, todavía persisten presiones por el lado de los costos, lo cual se ve reflejado en los aumentos de los índices de remuneraciones y costo de mano de obra del sector, en torno a 6% anual en términos nominales.

En resumen, el año 2016 se ha caracterizado por un importante deterioro de los principales fundamentos del sector. Ello, unido a la entrada en vigor del IVA para vivienda, ha tenido como efecto una disminución en el ritmo de comercialización de viviendas nuevas en comparación con 2015. No obstante, la demanda mostró una significativa recuperación en el último trimestre, razón por lo cual se espera que las promesas de compraventa mantengan el actual ritmo en 2017, alcanzando una demanda por lo menos semejante a la de 2016.



# RESULTADOS DE DICIEMBRE 2016

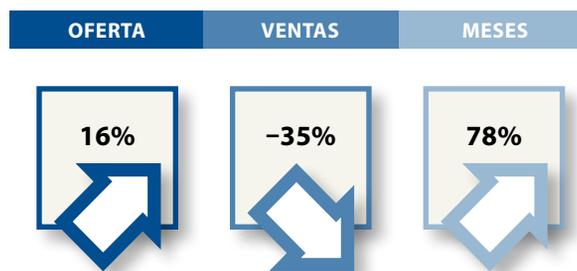
La venta de viviendas registró en diciembre su decimosegundo descenso anual consecutivo, tras haber acumulado once meses seguidos de avance durante 2015. De esta manera, la comercialización disminuyó 35% con respecto a un año atrás. Este resultado se explica por la menor comercialización de departamentos (-31%) y de casas (-53%). No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró una mejora de 17% con respecto al mes anterior, debido, exclusivamente, al incremento de 24% en departamentos.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 16%, mientras que en el margen la variación fue de 2%. Con ello la oferta acumula 26 meses consecutivos presentando cifras positivas.



Así, en diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 56.738 unidades, uno de sus registros más elevados de los últimos 22 años.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (78%), mientras que retrocedió con respecto al mes anterior (-13%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 19,3, todavía superior a su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,8 a 18,8 meses.



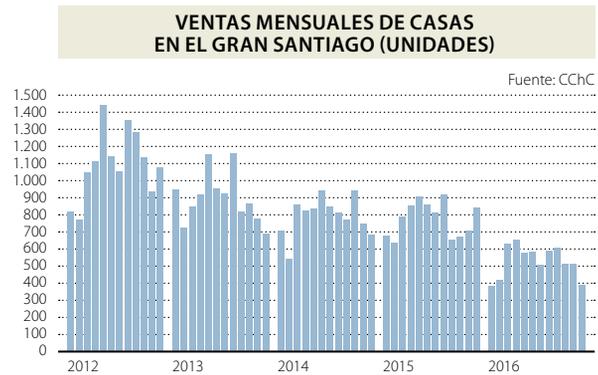
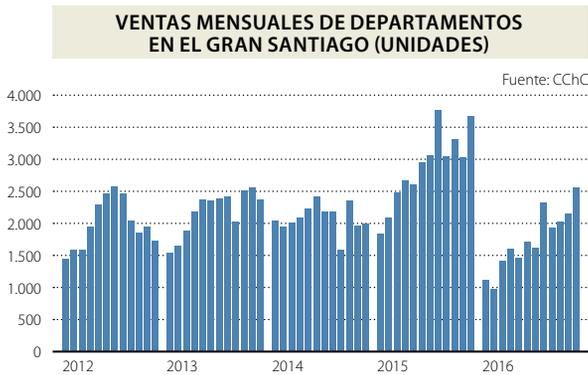
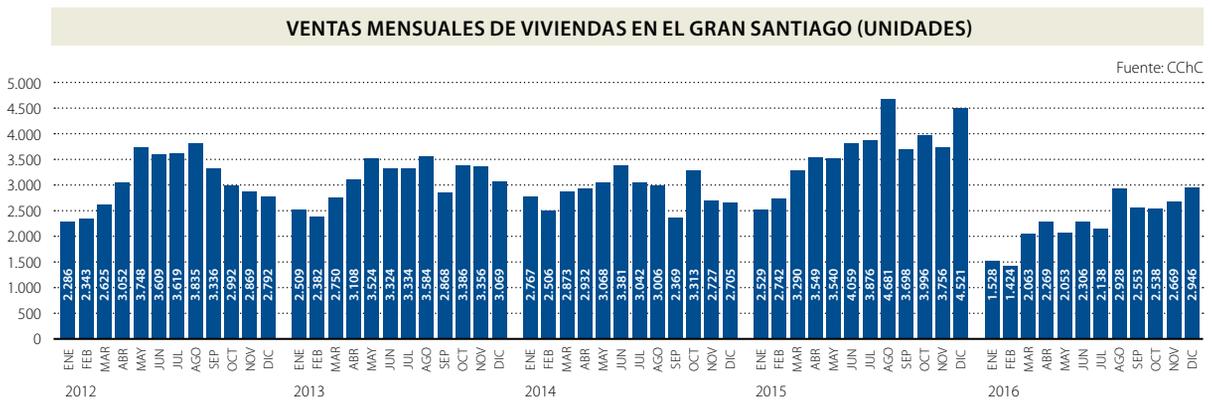
DICIEMBRE 2016			
Período	Oferta	Ventas	Meses*
Diciembre 2015	48.940	4.521	10,8
Diciembre 2016	56.738	2.946	19,3
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	48.925	2.552	19,2
Casas	7.813	394	19,8
Total	56.738	2.946	19,3

\*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

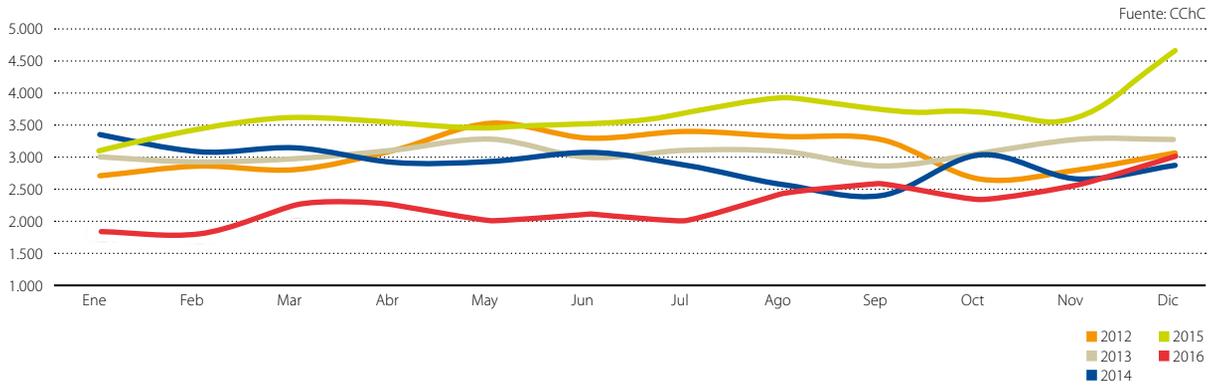
## UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de diciembre continúan dando cuenta de una demanda por vivienda débil durante todo el año, lo cual ha sido resultado del deterioro de los principales fundamentos del sector, así como también de la entrada en vigor del IVA a vivienda. De esta manera, en el acumulado anual la demanda por vivienda ha exhibido un desempeño similar a 2008 y 2009.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 31% en comparación con 2015. En el mercado de casas, de igual forma, las ventas mostraron una caída de 53% en términos anuales. En ambos casos, las cifras de ventas de diciembre se ubican entre las más reducidas para dicho mes desde 2010.



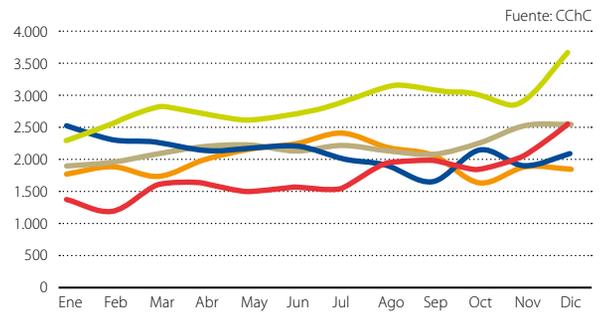
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



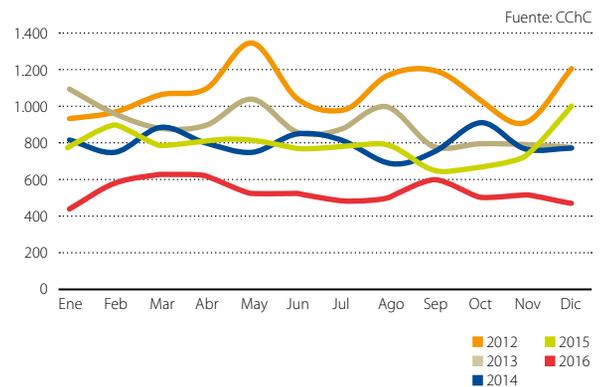
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas convergió en diciembre a los niveles observados en años anteriores, solo superado por 2015. En departamentos la serie de ventas se ubicó por sobre los registros de años previos, mientras que en casas las ventas se mantienen inferiores al nivel de años anteriores.

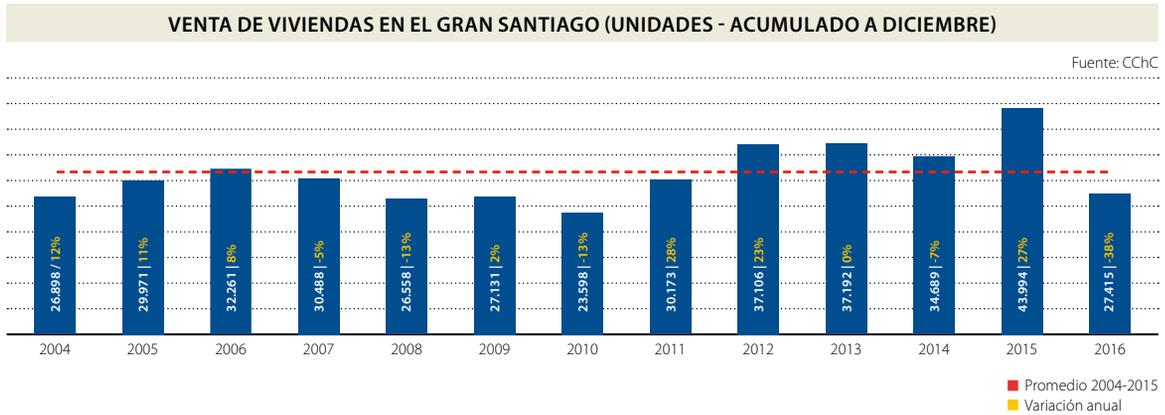
De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre las 2.000 y las 2.500 unidades mensuales en el próximo año, de tal manera que la cifra de ventas anual alcanzaría a 27.000 unidades.

### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



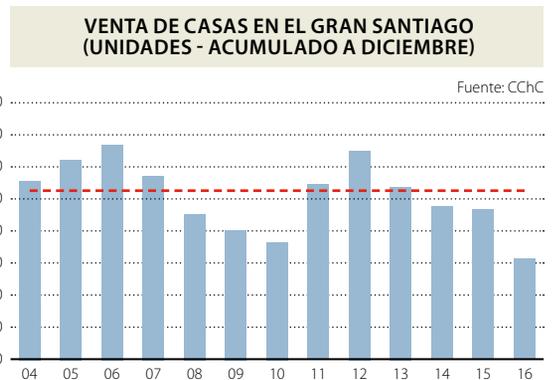
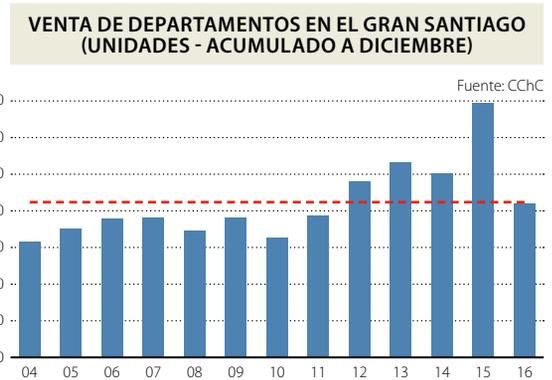
### VENTAS MENSUALES DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (SERIE DESESTACIONALIZADA)



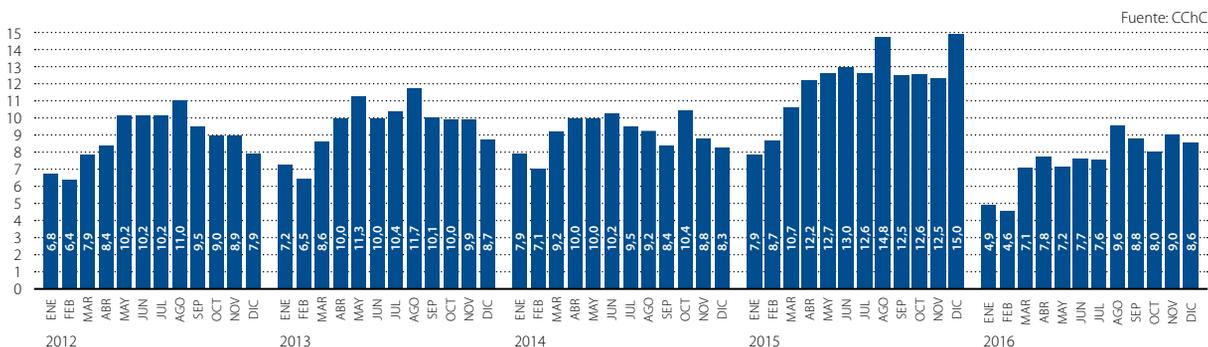


La venta de viviendas acumulada a diciembre registra descensos de 38% con respecto a 2015 y de 13% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, durante 2016 se ha evidenciado un significativo freno a la demanda por vivienda, motivado por diversos factores comentados anteriormente.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 39% inferior a 2015, pero se alineó con su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 32% inferiores al registro del año previo y 40% por debajo de su promedio histórico.

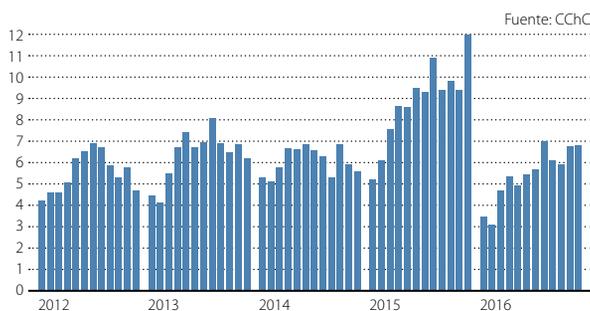


### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



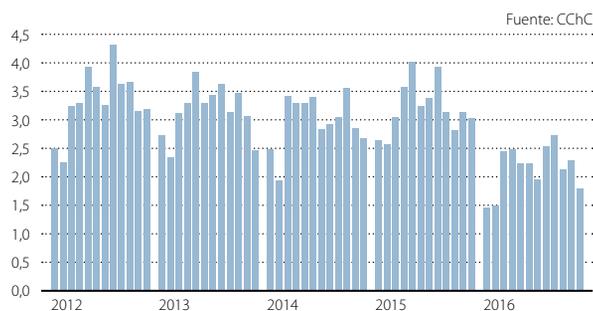
Fuente: CChC

### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



Fuente: CChC

### VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



Fuente: CChC

### VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Diciembre 2015	11,97	3,03	15,00
Diciembre 2016	6,80	1,79	8,58
Variación anual	-43,2%	-41,1%	-42,8%

Fuente CChC

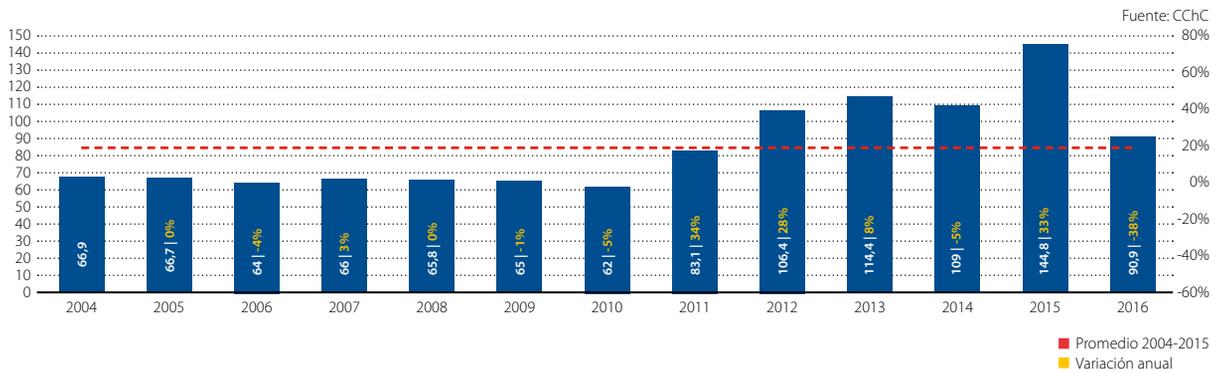
El valor de las ventas registró un retroceso anual de 43% en diciembre, alcanzando a 8,6 millones de UF. Esta variación fue inferior a la observada en la cantidad vendida, con lo cual existió efecto precio negativo. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un descenso de 43%, mientras

que el de casas exhibió un rezago de 41%. En ambos casos el efecto precio fue significativo: negativo en departamentos y positivo en casas.

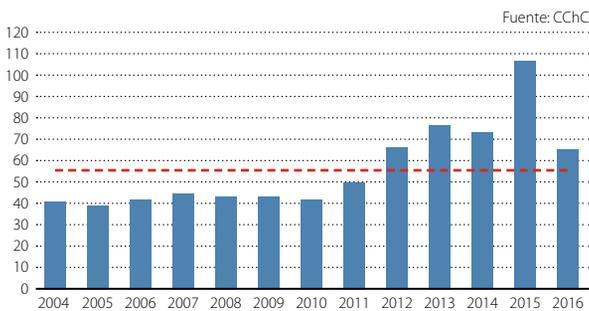
El valor de las ventas alcanzó a 8,6 millones de UF en diciembre, en línea con lo observado durante el año, pero significativamente inferior a las cifras del año previo. Esto se debió principalmente a la menor demanda por vivienda observada en el año en curso.

El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 37% inferior a su símil de 2015, pero 8% superior a su promedio de los últimos doce años.

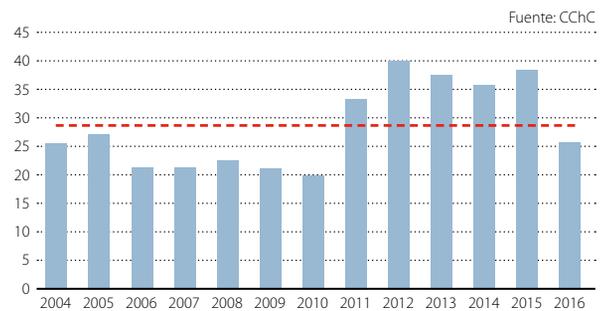
**VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF - ACUMULADO A DICIEMBRE)**



**VENTA DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF - ACUMULADO A DICIEMBRE)**



**VENTA DE CASAS (MILLONES DE UF - ACUMULADO A DICIEMBRE)**



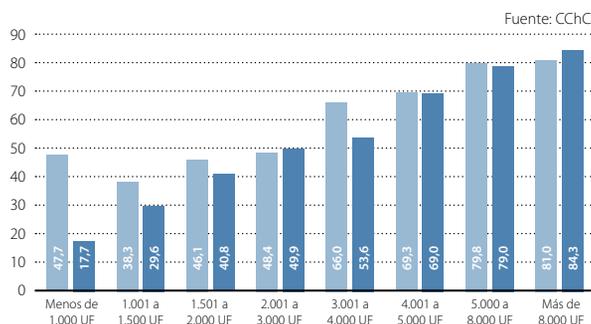
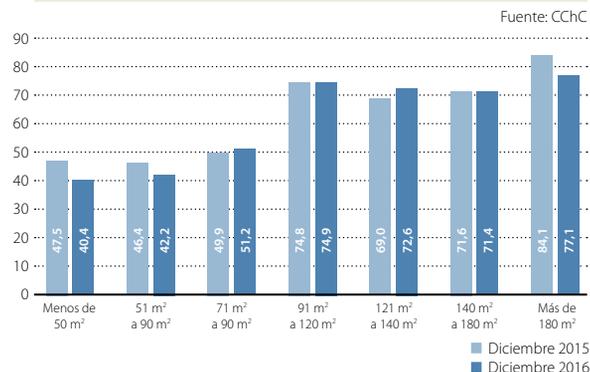
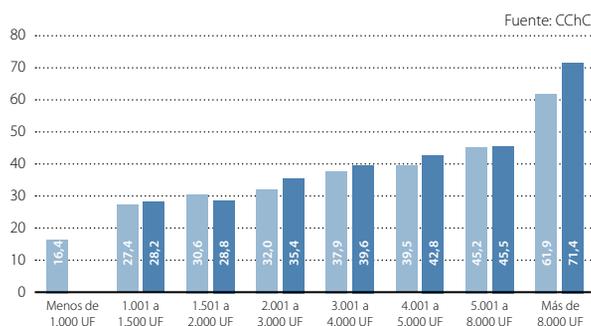
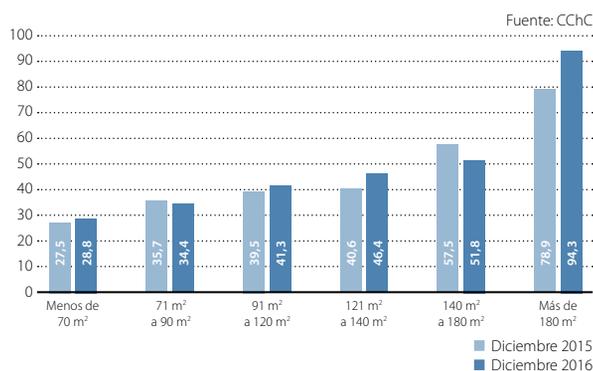
Tanto en el mercado de departamentos como en el de casas se observan rezagos en comparación con el año previo (-39% y -33% respectivamente), pero no así con respecto del promedio histórico. En este último caso, es el mercado de departamentos el que presenta un avance de 17% en comparación con su promedio histórico, mientras que el mercado de casas conserva un rezago de 10%.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que durante el año se ha reducido drásticamente el valor de la comercialización de viviendas, lo cual es coherente con la menor demanda observada en lo más reciente.

PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Diciembre 2015	47,9	31,0
Diciembre 2016	42,7	36,4
Variación anual	-10,9%	17,2%

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 42,7 UF por metro cuadrado en diciembre, lo cual es 10,9% inferior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 36,4 UF/m<sup>2</sup>, 17,2% más que un año atrás.

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE DEPARTAMENTOS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**

**PRECIO UF/M<sup>2</sup> DE VENTA DE CASAS  
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**


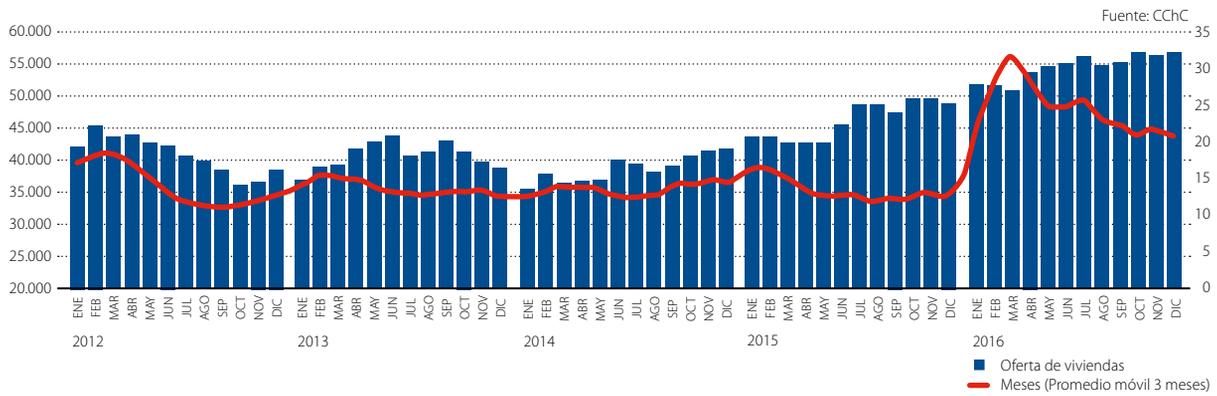
Con respecto al precio de venta de los departamentos, solo exhibieron alzas anuales los tramos "2.000 a 3.000 UF" (3%) y "Más de 8.000 UF" (4%), mientras que los segmentos de menor valor fueron los que presentaron mayores descensos anuales. El resto de tramos no exhibió variación significativa en diciembre.

Según superficie, únicamente destacaron las alzas en los tramos "70 a 90 m<sup>2</sup>" (3%) y "120 a 140 m<sup>2</sup>" (5%). Por el contrario, los segmentos de menor tamaño registraron los descensos más notorios en diciembre.

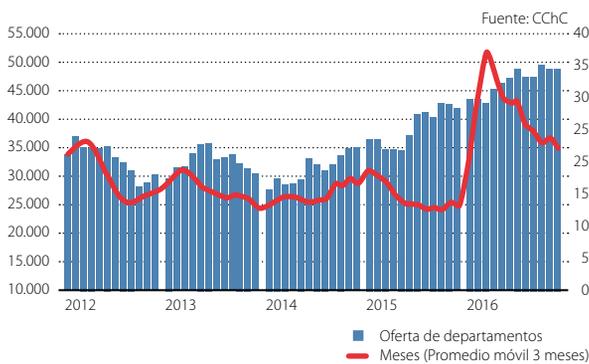
En el mercado de casas, con respecto a doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "2.000 a 3.000 UF" (11%), "4.000 a 5.000 UF" (9%) y "Más de 8.000 UF" (15%). Los tramos restantes registraron variaciones no significativas, salvo el segmento "1.500 a 2.000 UF", cuyo precio de venta se redujo en 6%.

Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas ocurrieron en los tramos "120 a 140 m<sup>2</sup>" (14%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (20%). También presentaron variaciones positivas los tramos "Menos de 70 m<sup>2</sup>" y "90 a 120 m<sup>2</sup>" (5% en ambos casos). Por el con-

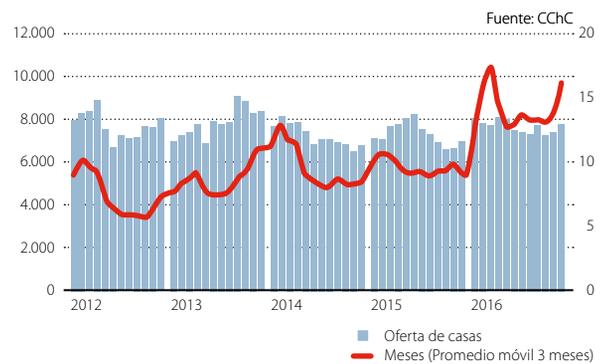
**OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



trario, el segmento "140 a 180 m<sup>2</sup>" registró la mayor caída interanual (-10%).

**OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**

En diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 16% con respecto a doce meses atrás. Esto estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (17%) y de casas (12%). De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 56.738 unidades. De éstas,

86% son departamentos y 14% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 19,3 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 19,2 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 19,8 meses.

Con respecto a doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 78%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un incremento de 68%, mientras que en casas el aumento fue de 140%.

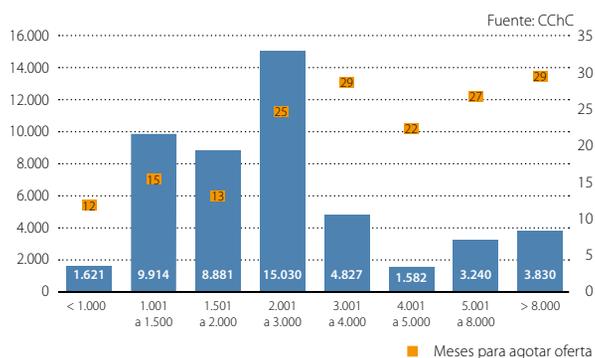
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 69% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio (de 1.500 UF a 4.000 UF), que ganaron dos puntos de participación. Según superficie, 58% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra similar al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 46% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, dos puntos menos que en el último año. Destaca mayor participación de unidades de más valor (5.000 a 8.000 UF) que ganaron siete puntos de

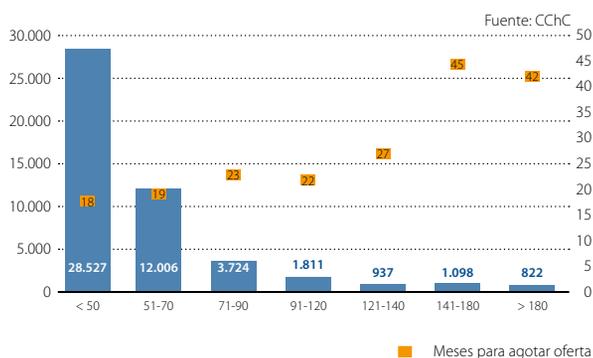
participación. Por tramos de superficie, se observa que 46% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, esto es tres puntos menos que en el último año. Tramo "120 a 140 m<sup>2</sup>" fue el que más aumentó su participación en el último año.

Respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Estación Central (21%), seguida por Santiago (14%), San Miguel (12%) y Ñuñoa (12%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Estación Central, San Miguel, Ñuñoa y Providencia. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Santiago y Macul.

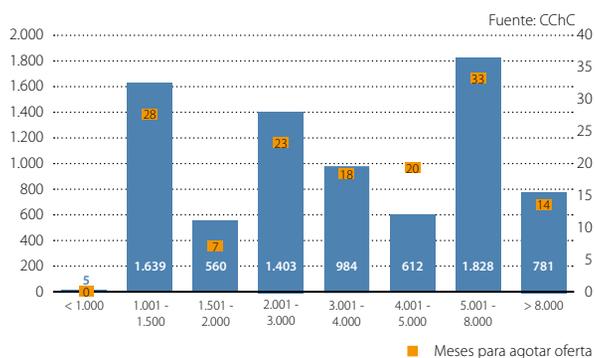
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



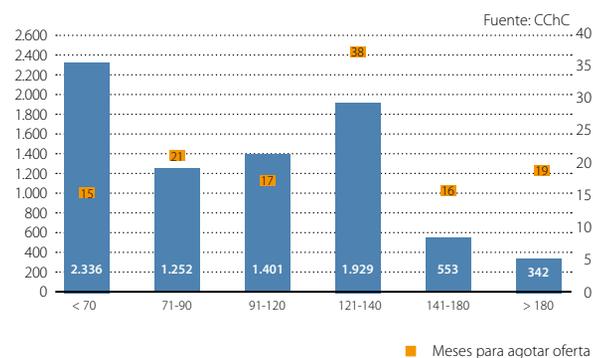
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



**OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Diciembre 2016		Diciembre 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	6.040	37	3.778	8	4.267	26
Providencia	1.600	25	1.046	8	1.016	19
Las Condes	2.842	27	2.554	10	2.166	17
Lo Barnechea	1.370	42	1.077	21	558	25
Vitacura	1.212	37	1.260	14	824	22
Macul	1.867	10	2.486	8	1.789	40
Santiago Centro	6.591	24	8.978	13	10.314	21
San Miguel	5.934	12	3.711	10	2.566	22
La Cisterna / La Granja / Puente Alto	1.227	11	987	18	1.207	24
Independencia	2.827	32	2.748	15	1.998	27
Huechuraba	297	43	405	11	391	18
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.747	24	2.514	10	2.479	23
Estación Central	10.429	41	7.100	15	3.377	37
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.941	5	3.021	14	2.076	24

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin (35%), Colina (20%) y Maipú (10%). Respecto a los avances en doce meses, destacaron Colina y San

Bernardo, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Puente Alto y la agrupación de Lampa.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Septiembre 2016		Septiembre 2015		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	404	21	406	8	545	10
Puente Alto	409	7	977	6	1.001	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	478	13	378	10	380	9
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	796	33	901	16	1.180	12
Lampa / Quilicura	734	7	1.045	4	1.341	10
Lo Barnechea / Las Condes	388	14	299	13	328	15
Huechuraba	233	41	160	6	418	16
Colina	1.604	28	819	11	869	13
San Bernardo / Buin	2.766	40	2.008	13	1.408	24

Fuente CChC

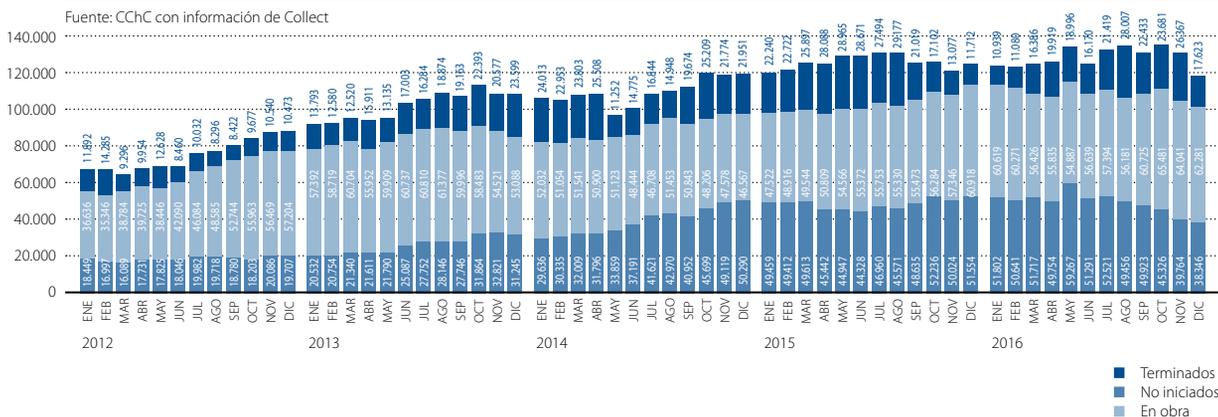
## PROYECTOS EN DESARROLLO<sup>1</sup>

### Composición del estado de proyectos

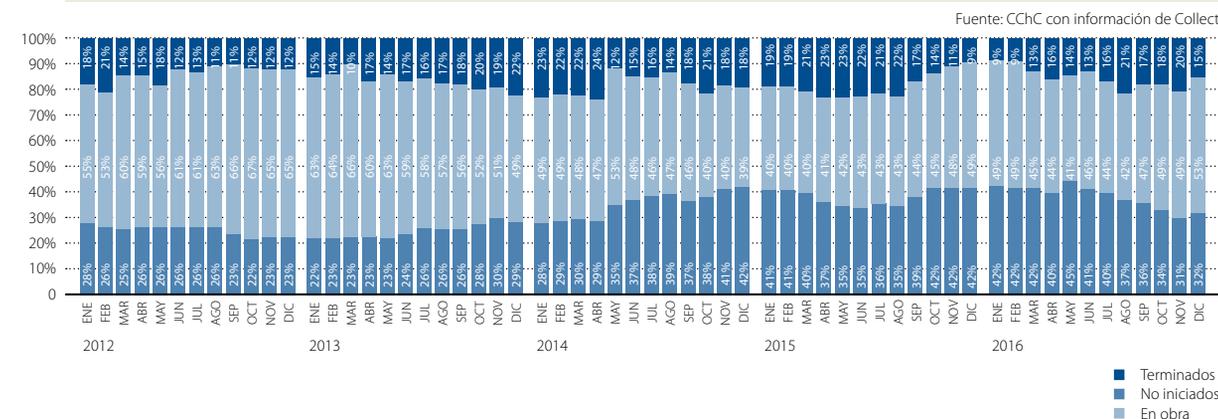
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 5% respecto a doce meses atrás. Proyectos en obra y terminados exhibieron avances anuales de 2% y 50% respectivamente. Por el contrario, proyectos no iniciados registró una caída de 26%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra aumentaron su participación hasta 53%, cuatro puntos más que un año atrás. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 32%, su menor nivel en dos años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados fue de solo 15%, inferior a su promedio histórico.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



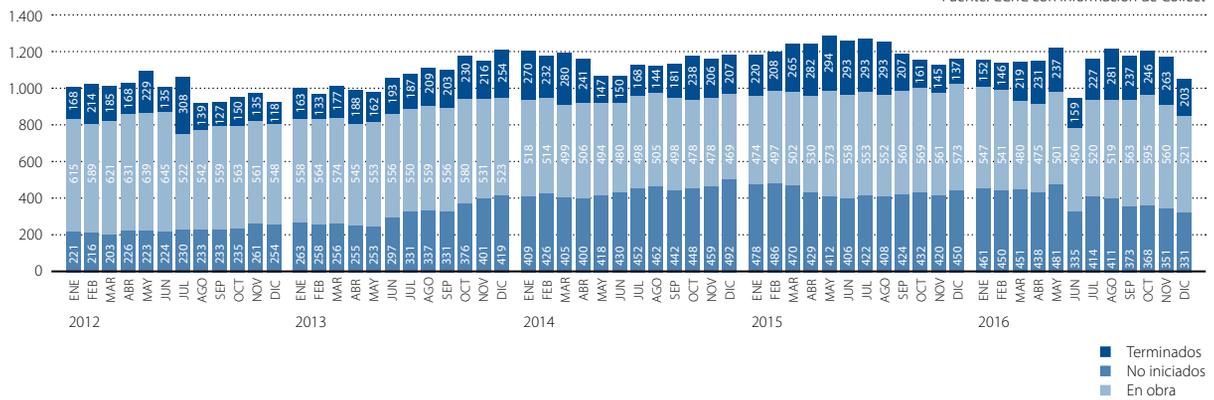
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, además de que la oferta inmobiliaria puede incluir viviendas ya terminadas, las cuales no forman parte de los proyectos en desarrollo.

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 9% con respecto a doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando mayor número de unidades. Los proyectos no iniciados registraron una caída de 26%, mientras que los terminados aumentaron en 48%. Proyectos en obra, por otra parte, se redujeron 9% con respecto al año anterior.

En términos porcentuales, 49% de los proyectos se encuentran en estado de obra, igual que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 31%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 19%, siete puntos más que el año anterior.

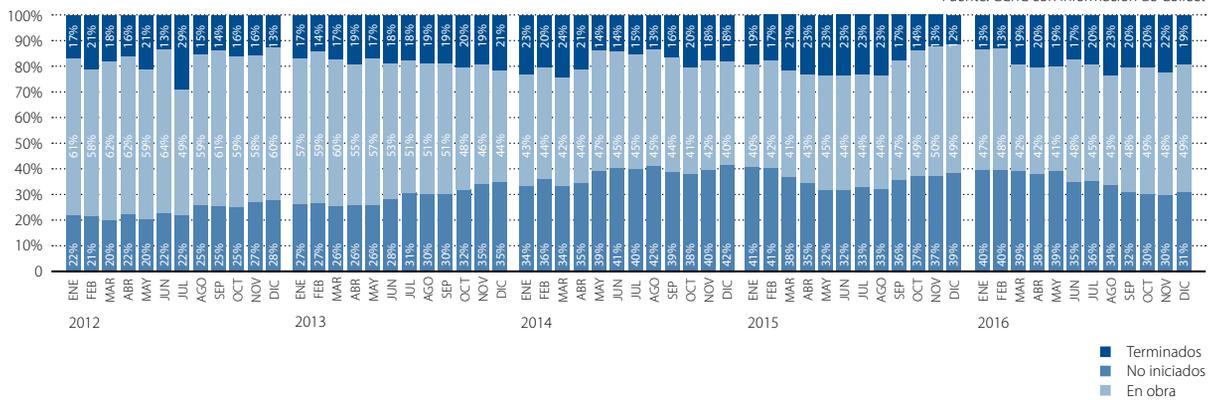
### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect

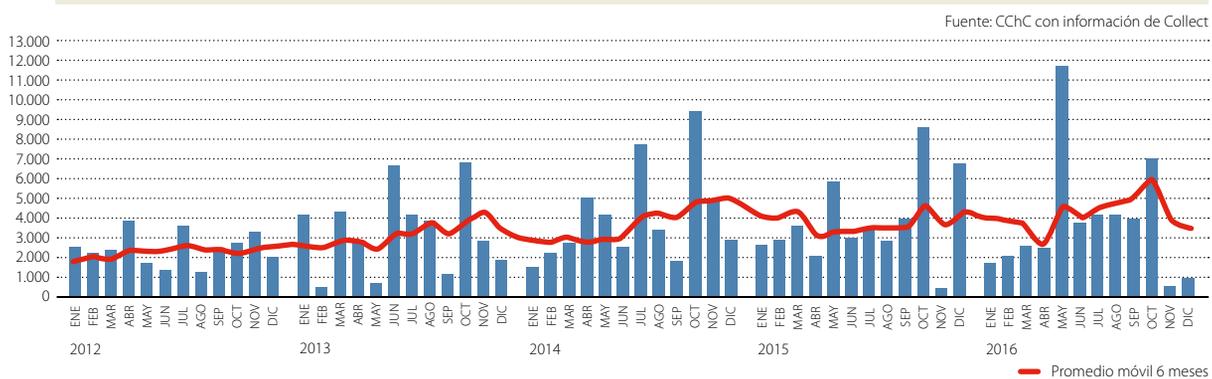


## Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registró un descenso de 86% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses se redujo 21% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, pre-

dominaron departamentos frente a casas. Los inicios de departamentos se concentraron en Estación Central y Quinta Normal, mientras en casas destacó Puente Alto.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO



**Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2013**

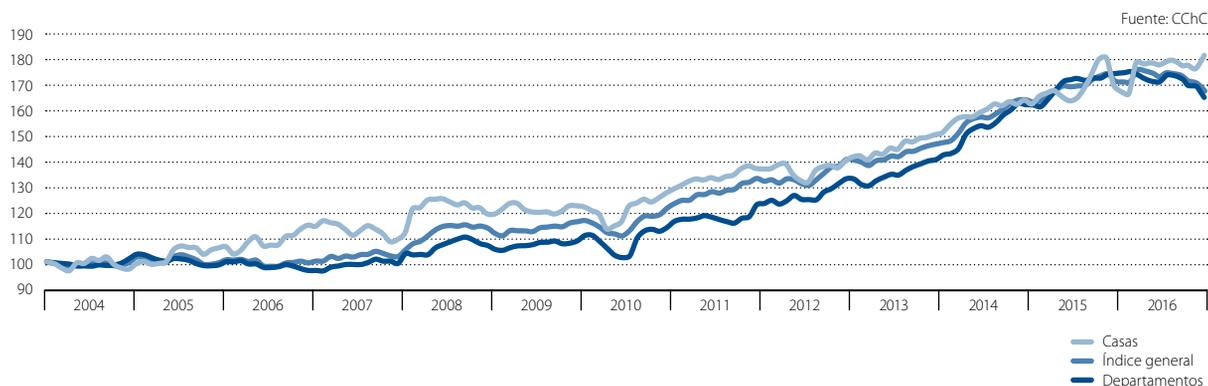


- 1 - Zona Santiago Centro
- 2 - Zona Nor Poniente
- 3 - Zona Nor Oriente
- 4 - Zona Sur

Proyectos	Cerrillos	Colina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Ñuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	0	14	0	0	4	0	0	5	12	3	6	6	0	1	0	2	0	1	6	1	0	2	0	0	5	68
Departamentos	1	1	2	14	4	4	1	7	3	0	13	14	3	3	20	4	10	0	2	1	5	2	21	21	7	163

Fuente: CChC con información de Collect

### ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (TRIMESTRES MÓVILES). BASE 2004=100



## ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)<sup>2</sup>

En el trimestre móvil octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) disminuyó 1,9% con respecto al periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios fue negativa (-1,8%) por tercer mes consecutivo. En departamentos se desaceleró bruscamente el alza de precios, mientras que ocurrió lo contrario en el mercado de casas.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2016. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	165,3	-2,6%	-5,2%	-5,1%
Casas	181,7	3,0%	7,2%	7,2%
Índice general	167,7	-1,9%	-1,7%	-1,8%

Fuente: CChC

Los precios para las casas han aumentado 81,7% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 65,3% desde igual fecha.

### ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2016. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	174,0	3,3%	0,6%	0,4%
2. Nor poniente	148,9	-10,6%	-5,9%	-6,4%
3. Nor oriente	178,5	-1,1%	-2,5%	-2,5%
4. Sur	158,3	-1,3%	-7,1%	-7,0%
Índice departamentos	165,3	-2,6%	-5,2%	-5,1%

Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, las zonas Nor-poniente, Nor-Oriente y Sur exhibieron variaciones intermensuales negativas en diciembre, continuando así la desaceleración de sus alzas anuales. Por otra parte,

<sup>2</sup> El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

Santiago Centro fue la única zona con incremento con respecto al periodo anterior, acumulando un alza de 0,4% en doce meses.

En el mercado de casas, las zonas Nor-Oriente y Sur exhibieron mayor nivel de precios con respecto al periodo anterior, mientras que, por el contrario, la zona Nor-Poniente disminuyó su precio de venta en el margen. En términos anuales, no obstante, todas las zonas aceleran el alza de sus precios en comparación con lo observado en noviembre.

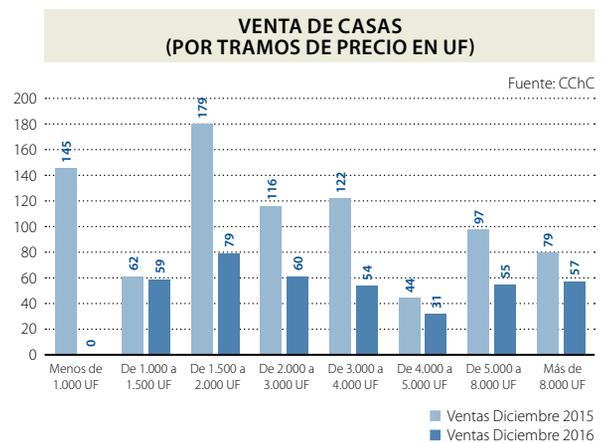
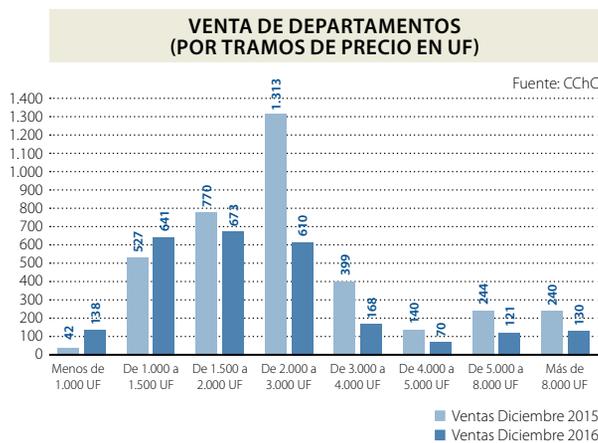
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2016. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	180,1	-5,0%	9,4%	9,2%
3. Nor oriente	175,5	7,7%	6,1%	5,8%
4. Sur	189,4	6,3%	10,0%	9,5%
Índice casas	181,7	3,0%	7,2%	7,2%

Fuente: CChC

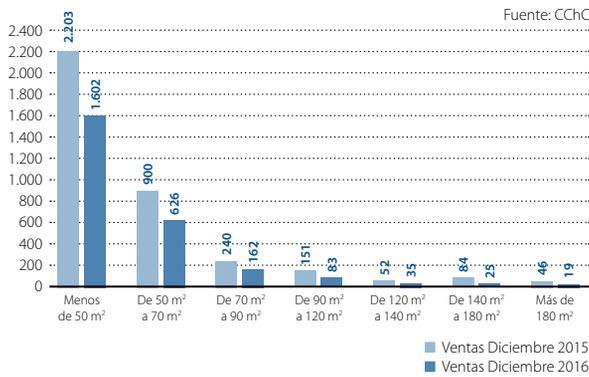
## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró descensos en casi todos los tramos de precio, destacando la caída en ventas de los segmentos de valor intermedio y superior, de entre 48% y 58%. Los únicos tramos con variación positiva en diciembre fueron los de menor valor: "Menos de 1.000 UF" (226%) y "1.000 a 1.500 UF" (22%).

En el mercado de casas, por su parte, todos los tramos de precio exhibieron menor nivel de ventas en comparación con el año previo. Las caídas más significativas se concentraron en los segmentos intermedios (1.500 UF a 4.000 UF), con descensos entre 48% y 56%. De forma análoga, los segmentos de mayor valor experimentaron caídas de entre 28% y 43%.



### VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)

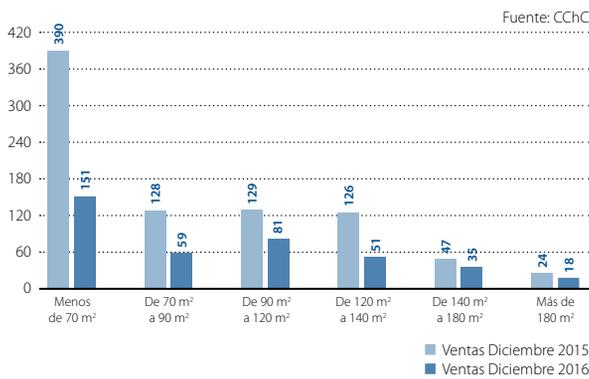


### DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos todos los tramos exhibieron menor nivel de ventas con respecto a un año atrás. En diciembre destacaron los descensos en los tramos de tamaño intermedio y superior: "90 a 120 m<sup>2</sup>" (-45%), "140 a 180 m<sup>2</sup>" (-71%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (-57%). Resto de tramos exhibieron variaciones negativas en torno a -30%.

En el mercado de casas, de forma análoga, todos los tramos experimentaron menor comercialización con respecto a 2015. Los tramos con mayor deterioro en diciembre fueron los de menor tamaño: "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (-61%) y "70 a 90 m<sup>2</sup>" (-54%).

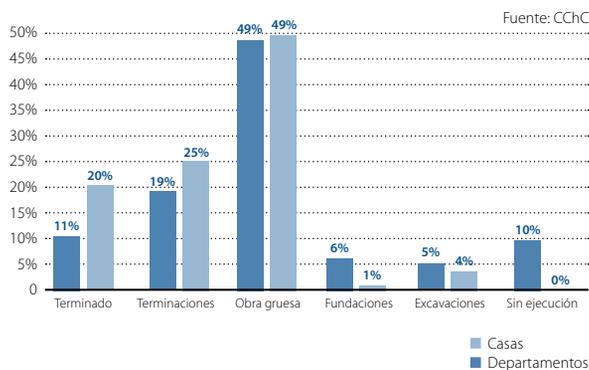
### VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)



### DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante diciembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas mantiene una baja participación, mientras que las etapas de obra más próximas a término aumentaron su peso relativo en la demanda. En el mercado de casas sigue aumentando la participación del producto terminado y más próximo a terminación, mientras que se redujo la participación de etapas iniciales de obra en la demanda, lo cual es coherente con la maduración de la oferta.

### VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a solo 11%, lo que supone ocho puntos porcentuales menos que en el último año. Quinta Normal, San Miguel y La Cisterna fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Santiago, Estación Central y Las Condes perdieron varios pun-

tos de participación.

En el mercado de casas, destacan los avances conseguidos por Colina, Padre Hurtado y Lo Barnechea, que ganaron entre cuatro y seis puntos de participación. Por el contrario, Lampa y Puente Alto vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder entre cuatro y siete puntos porcentuales de participación en el último año.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2016 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Diciembre 2015		Comuna	Diciembre 2016	
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>		Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>
6,1%	31,9	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	22,8%	28,2
10,5%	46,4	San Miguel	19,2%	36,8
19,0%	54,7	Santiago Centro	10,7%	54,9
12,9%	41,9	Estación Central	9,9%	45,9
8,7%	45,3	Macul	7,5%	44,3
13,2%	69,5	Ñuñoa / La Reina	6,4%	70,9
7,1%	40,5	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	6,2%	48,6
1,5%	37,5	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	4,3%	30,7
7,0%	86,5	Las Condes	4,1%	85,6
5,0%	45,7	Independencia	3,5%	42,2
3,8%	80,9	Providencia	2,5%	87,3
2,5%	77,6	Vitacura	1,3%	77,1
1,4%	75,2	Lo Barnechea	1,3%	81,1
1,0%	42,8	Huechuraba	0,3%	40,0

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2016 (MERCADO DE CASAS)				
Diciembre 2015		Comuna	Diciembre 2016	
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>		Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>
32,2%	27,8	Lampa / Quilicura	25,1%	28,8
18,1%	30,6	San Bernardo / Buin	17,4%	29,2
8,5%	57,5	Colina	14,7%	56,2
18,3%	29,0	Puente Alto	13,9%	37,8
4,5%	32,1	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	9,1%	38,3
2,8%	74,2	Lo Barnechea / Las Condes	7,2%	88,3
6,6%	39,5	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	6,1%	40,2
5,9%	45,2	Peñalolén / La Florida	5,0%	44,3
3,0%	41,5	Huechuraba	1,4%	50,7

Fuente CChC

# RESULTADOS CUARTO TRIMESTRE 2016

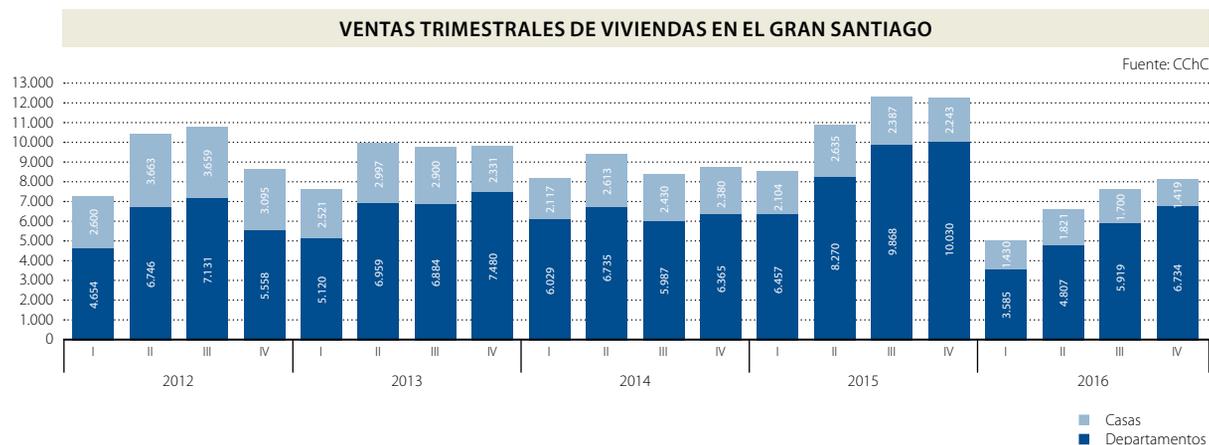
Durante el cuarto trimestre de 2016 la venta de viviendas registró un descenso de 34% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 8.153 viviendas: 6.734 departamentos y 1.419 casas. La venta de departamentos durante el último cuarto del año exhibió un descenso anual de 33%, mientras que la comercialización de casas se redujo 37%.

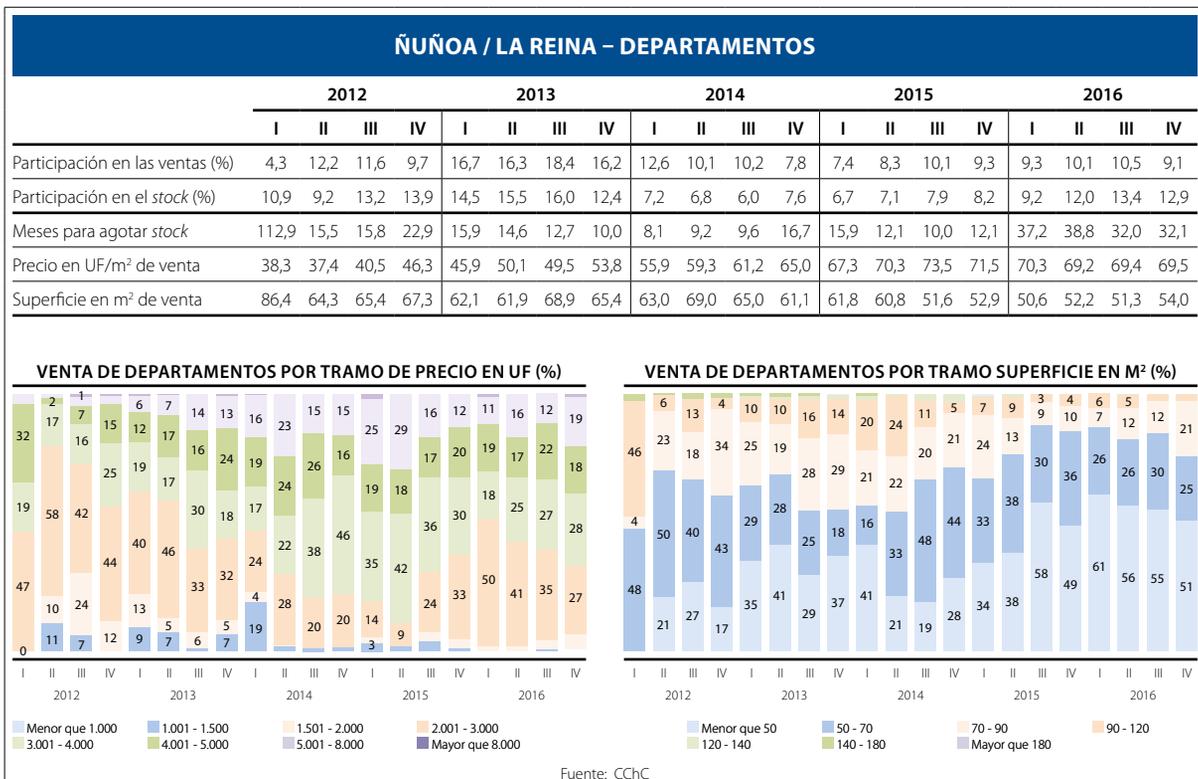
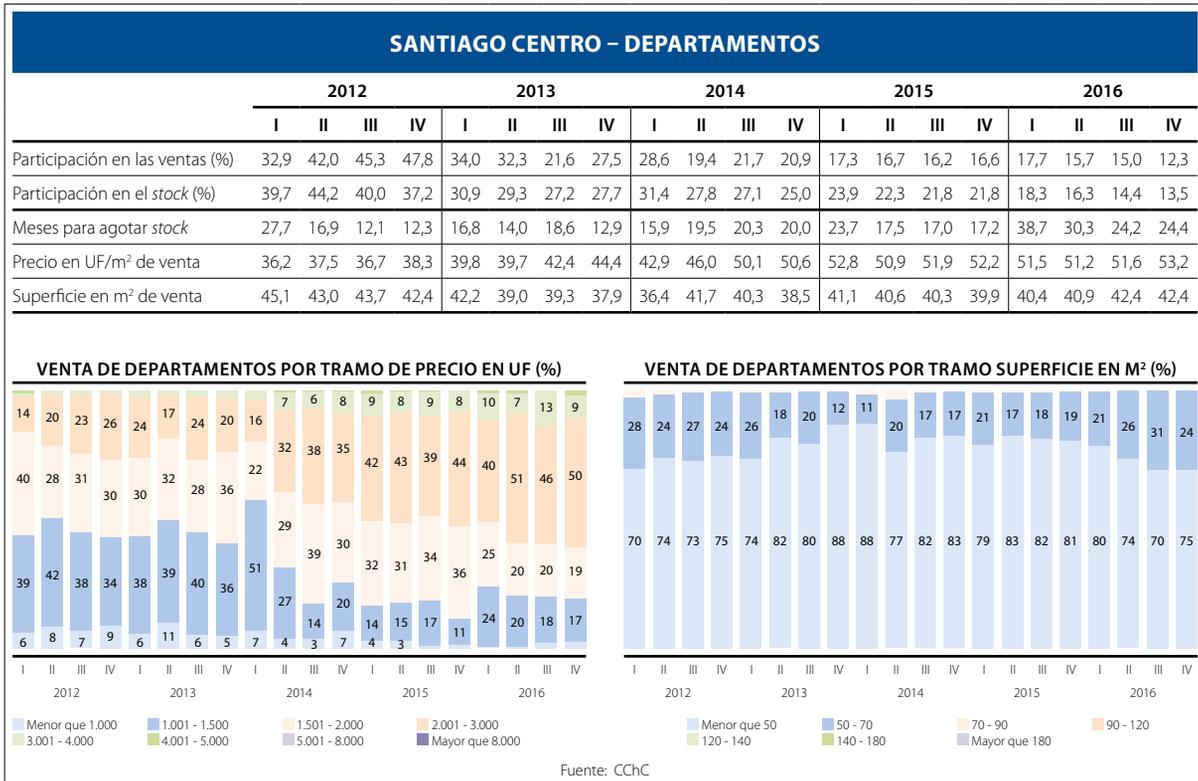
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 15% con respecto al mismo

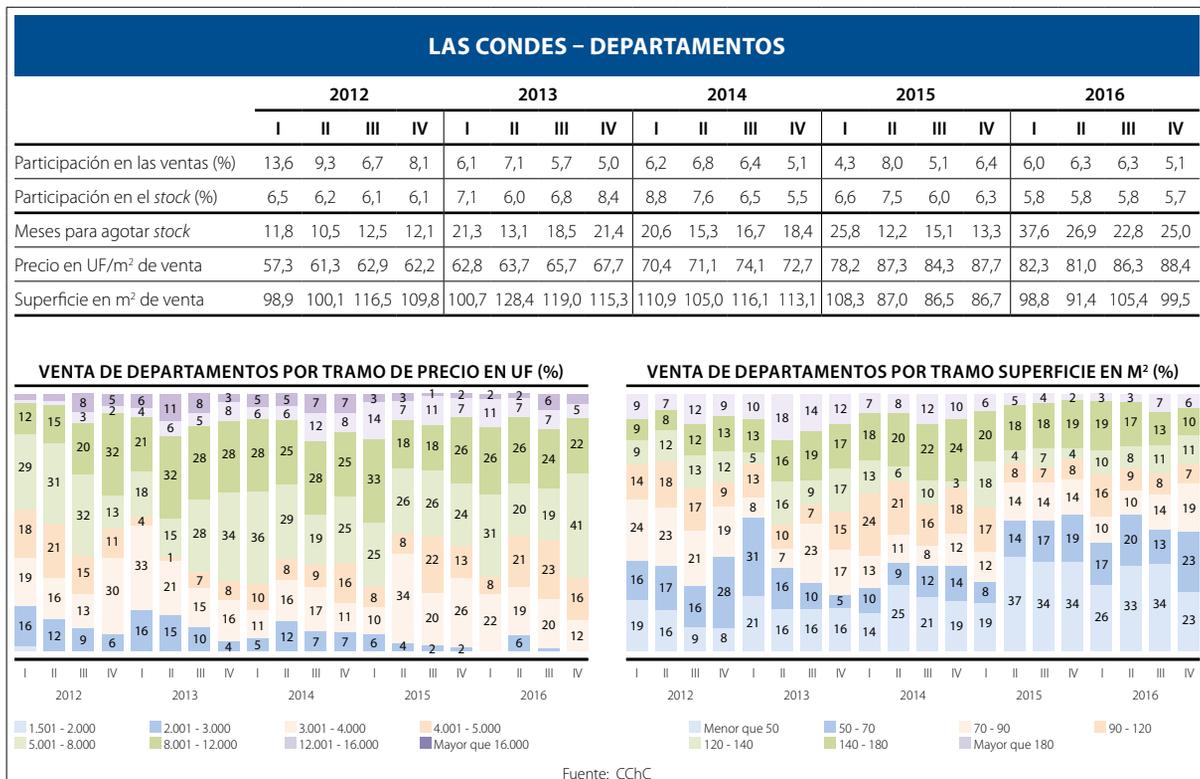
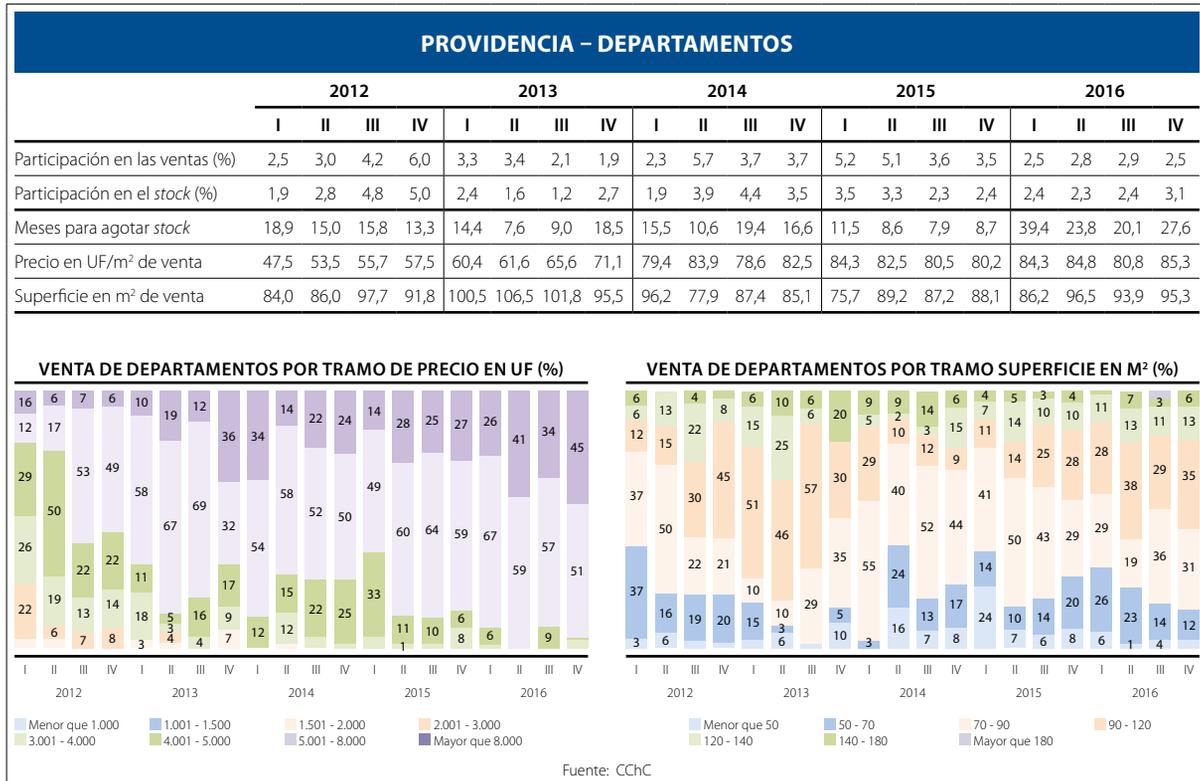
trimestre de 2015. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron avances de 15% en departamentos y de 11% en casas.

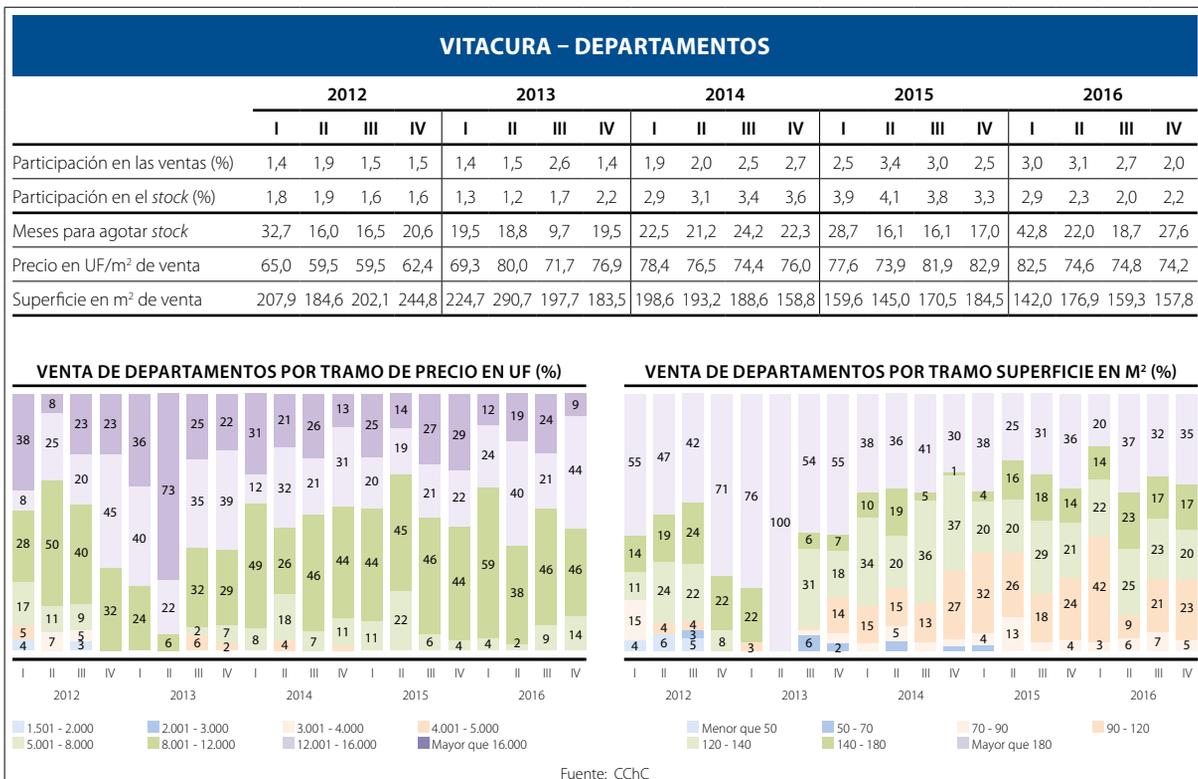
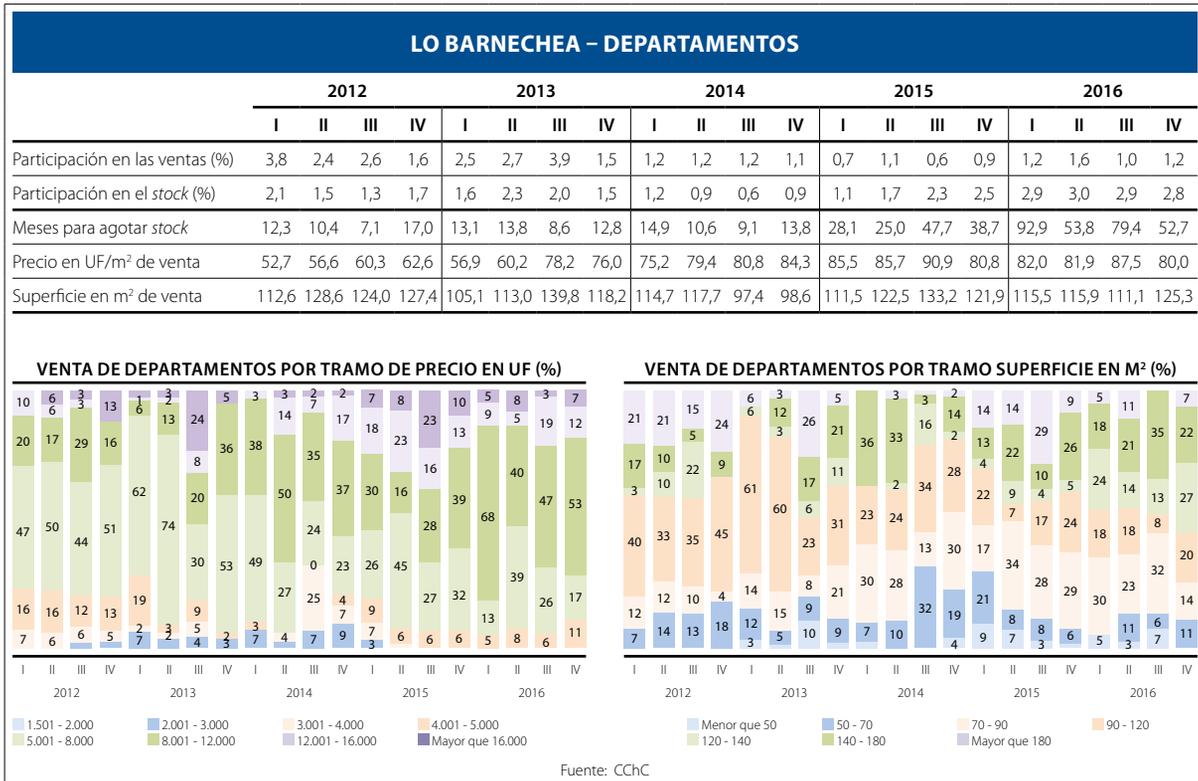
La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 20,8 meses durante el cuarto trimestre del año: 21,9 para departamentos y 15,9 para casas.

A continuación se presentan estadísticas trimestrales para las comunas y agrupaciones del Gran Santiago.





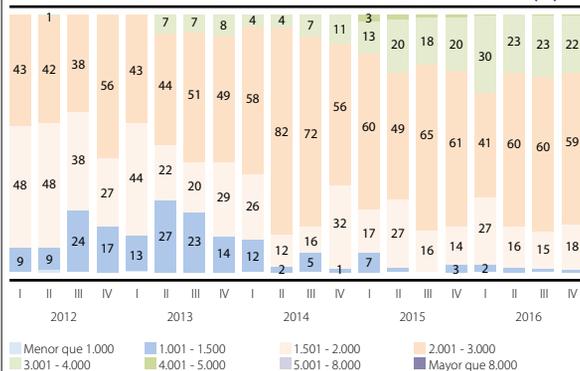




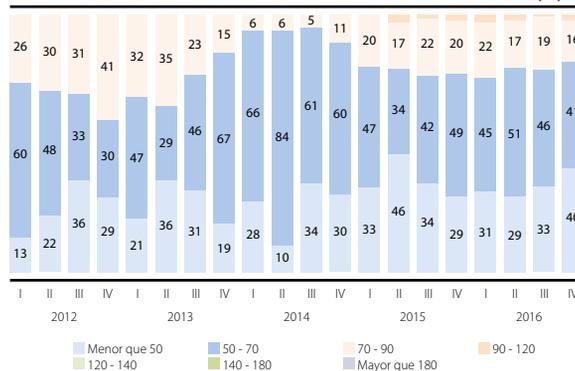
### MACUL – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	3,5	3,3	5,6	3,2	3,9	2,8	4,7	3,8	3,1	4,0	4,1	4,2	4,7	6,6	5,5	8,6	9,8	9,7	8,3	6,3
Participación en el stock (%)	5,6	5,7	5,7	5,2	5,3	4,4	4,6	4,2	3,2	2,7	2,5	6,8	5,8	5,5	6,3	5,5	6,1	5,3	4,8	3,6
Meses para agotar stock	41,9	28,2	14,3	26,1	25,1	28,7	15,6	14,9	14,8	9,4	10,2	28,4	21,7	10,8	14,6	8,2	24,0	16,4	14,6	13,1
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	32,5	32,0	32,2	33,7	32,6	33,0	34,2	38,5	42,0	42,8	45,8	41,9	41,4	44,7	46,2	45,3	45,8	45,9	46,5	44,6
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	61,7	62,3	58,6	61,1	62,0	58,1	56,1	56,0	52,5	56,3	52,7	55,7	56,5	55,6	57,8	58,0	56,8	57,4	56,5	56,1

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

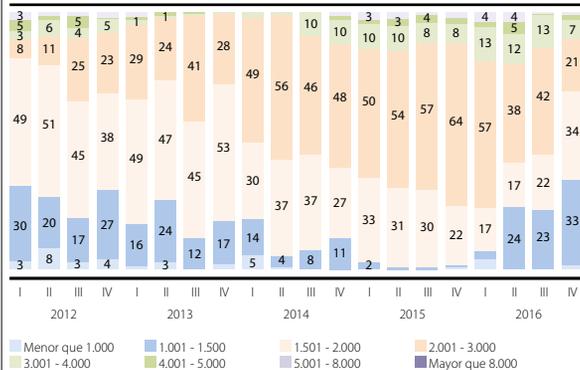


Fuente: CChC

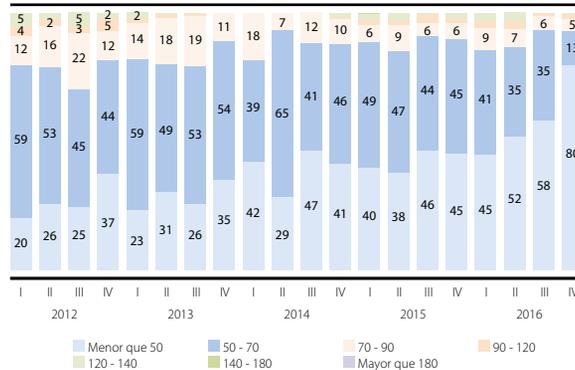
### SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	5,0	5,1	5,9	5,4	6,8	5,7	4,7	5,1	6,4	7,8	10,9	12,2	12,8	13,1	11,2	10,2	10,9	12,6	13,8	18,4
Participación en el stock (%)	6,4	6,9	7,8	6,9	6,4	4,1	4,6	5,3	9,5	10,6	10,4	10,3	11,4	9,7	9,0	9,1	9,4	10,4	10,5	12,3
Meses para agotar stock	30,8	21,7	18,5	20,9	19,7	11,6	14,7	13,7	21,0	18,6	15,6	14,3	15,3	9,7	10,3	11,7	33,1	24,8	18,9	15,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	28,9	29,5	32,2	32,7	34,4	30,6	34,7	34,8	39,8	37,4	39,6	41,0	41,5	42,8	44,6	45,6	47,5	44,0	42,9	35,2
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	63,3	60,2	63,4	57,6	58,4	56,9	59,1	53,5	53,6	55,6	53,7	55,6	58,2	58,4	53,9	54,3	54,6	56,0	51,2	48,3

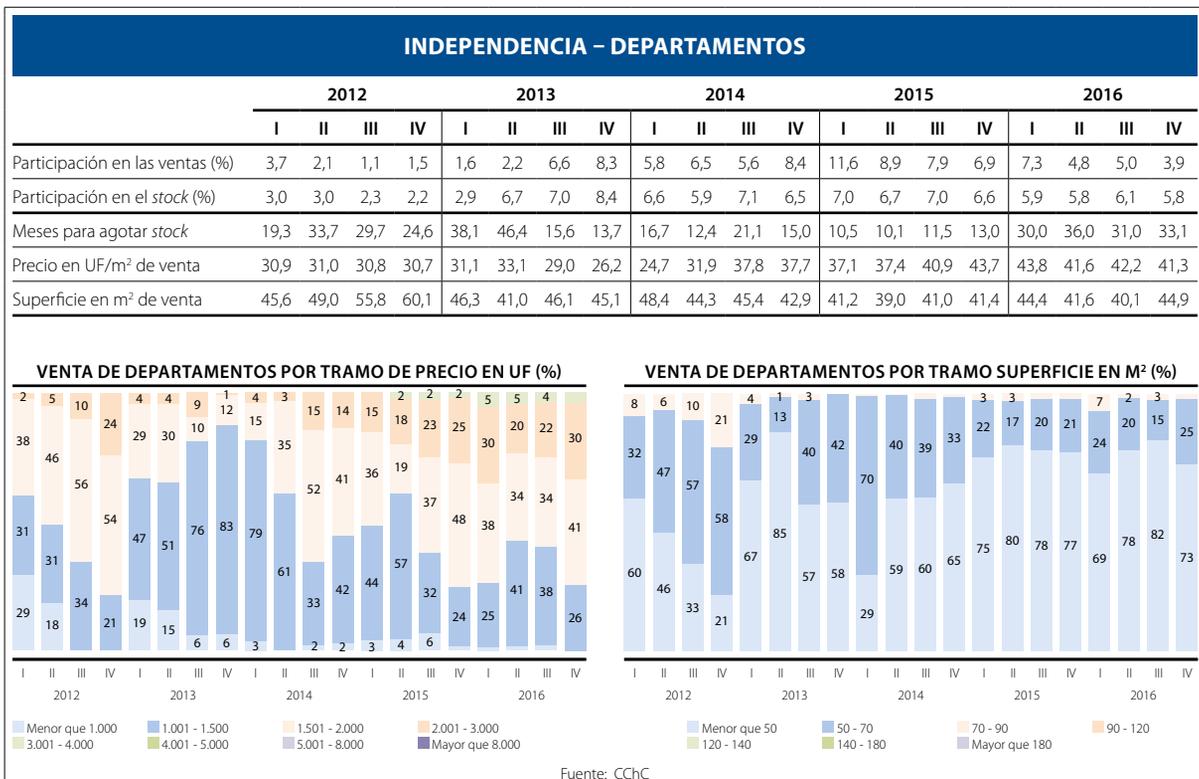
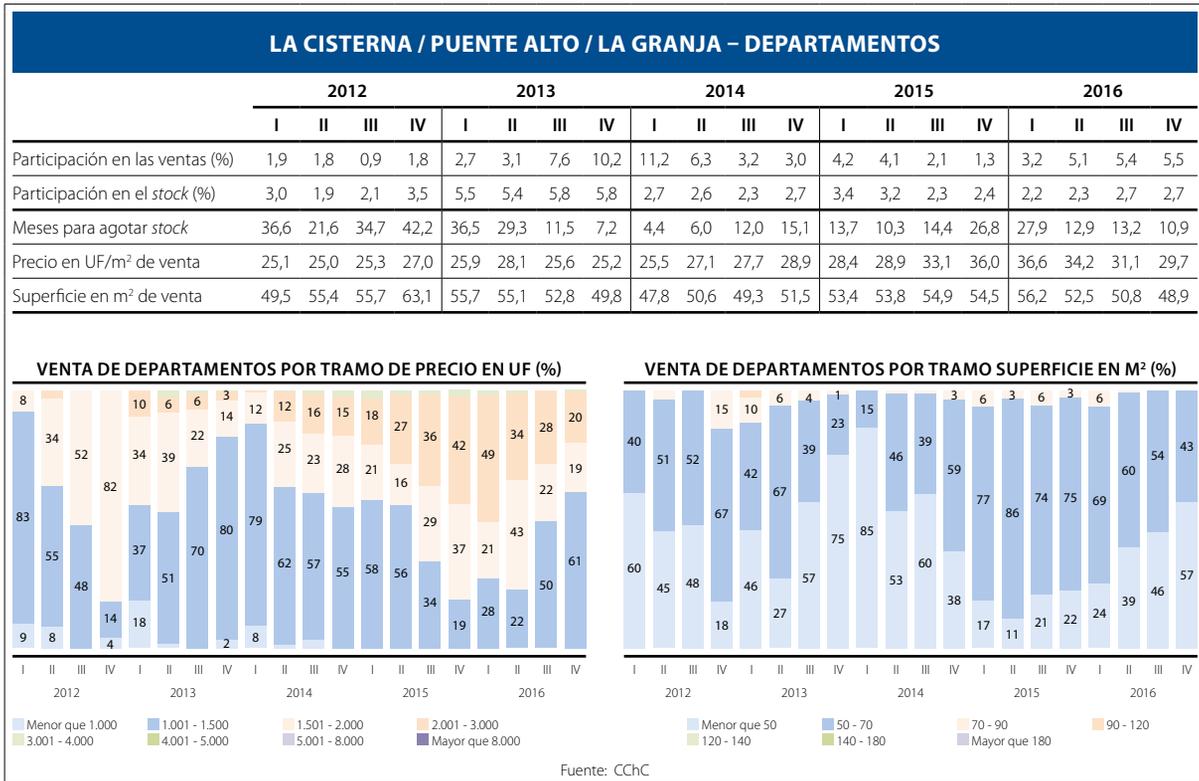
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



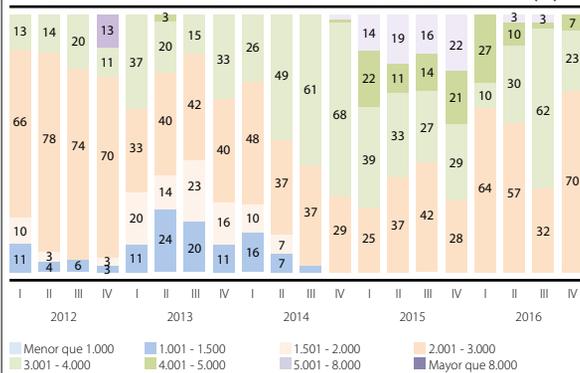
Fuente: CChC



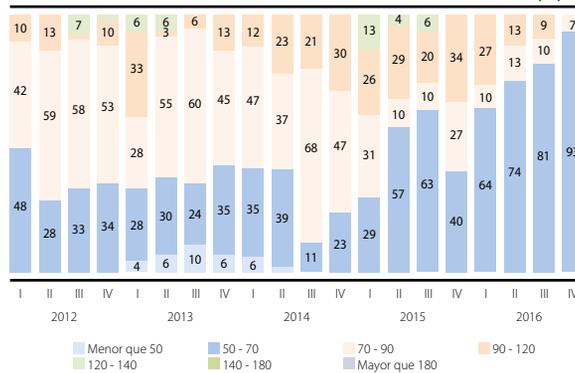
### HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	2,3	1,6	1,3	1,9	3,0	1,6	1,3	1,6	2,1	1,6	1,7	1,6	2,3	1,6	1,2	1,1	0,8	0,9	0,7	0,3
Participación en el stock (%)	1,9	1,3	1,2	2,2	2,7	1,8	1,4	1,0	1,0	1,1	0,8	1,6	1,8	1,3	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6
Meses para agotar stock	22,2	13,0	13,7	18,8	16,6	17,5	19,4	8,5	7,4	10,3	7,8	16,9	14,3	10,8	10,9	9,1	41,2	22,3	72,8	45,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	30,6	32,1	33,6	33,8	32,1	32,7	34,4	36,4	37,0	37,1	36,8	40,0	43,0	43,6	44,9	44,7	43,3	43,3	44,9	42,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	73,2	78,0	77,9	76,4	80,4	72,5	70,1	72,5	72,3	78,9	84,2	82,2	86,9	81,4	78,7	83,2	78,1	72,6	69,6	67,3

VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

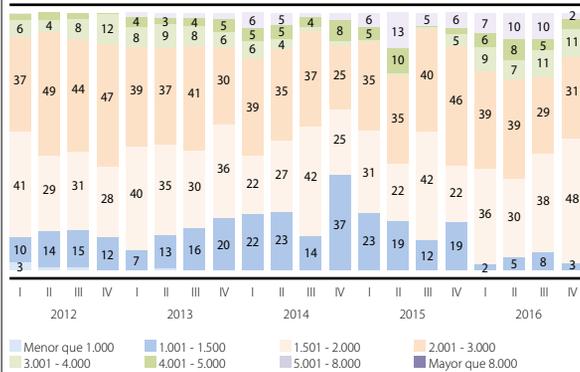


Fuente: CCHC

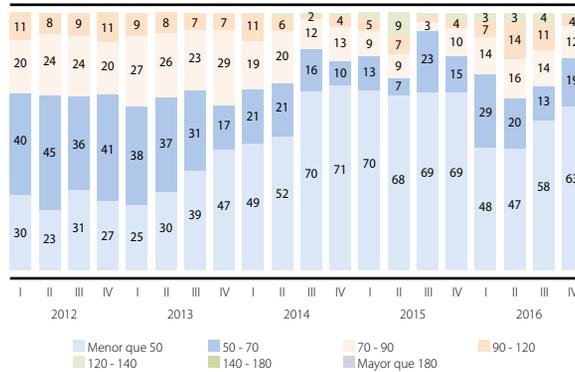
### LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	10,6	7,2	7,5	5,4	9,3	9,8	9,0	7,0	5,0	6,5	7,2	7,0	4,5	3,7	9,4	9,3	8,5	7,7	8,2	9,1
Participación en el stock (%)	7,3	4,6	5,0	5,4	8,8	11,1	9,5	7,3	6,3	5,5	6,4	5,8	5,2	6,8	7,6	6,0	7,9	6,3	7,6	7,5
Meses para agotar stock	15,8	10,0	9,1	16,2	17,4	17,2	15,7	13,3	18,2	11,5	14,5	14,2	20,2	24,1	10,5	9,0	34,7	23,8	22,5	18,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	33,7	33,7	34,6	35,0	35,2	36,2	37,1	37,6	40,4	38,6	43,8	39,6	42,3	49,8	43,7	43,8	47,6	46,5	48,4	43,8
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	63,7	62,6	62,0	64,0	65,3	61,2	59,4	58,5	58,4	56,8	49,3	51,7	51,8	57,0	49,8	53,5	57,0	61,2	58,3	53,4

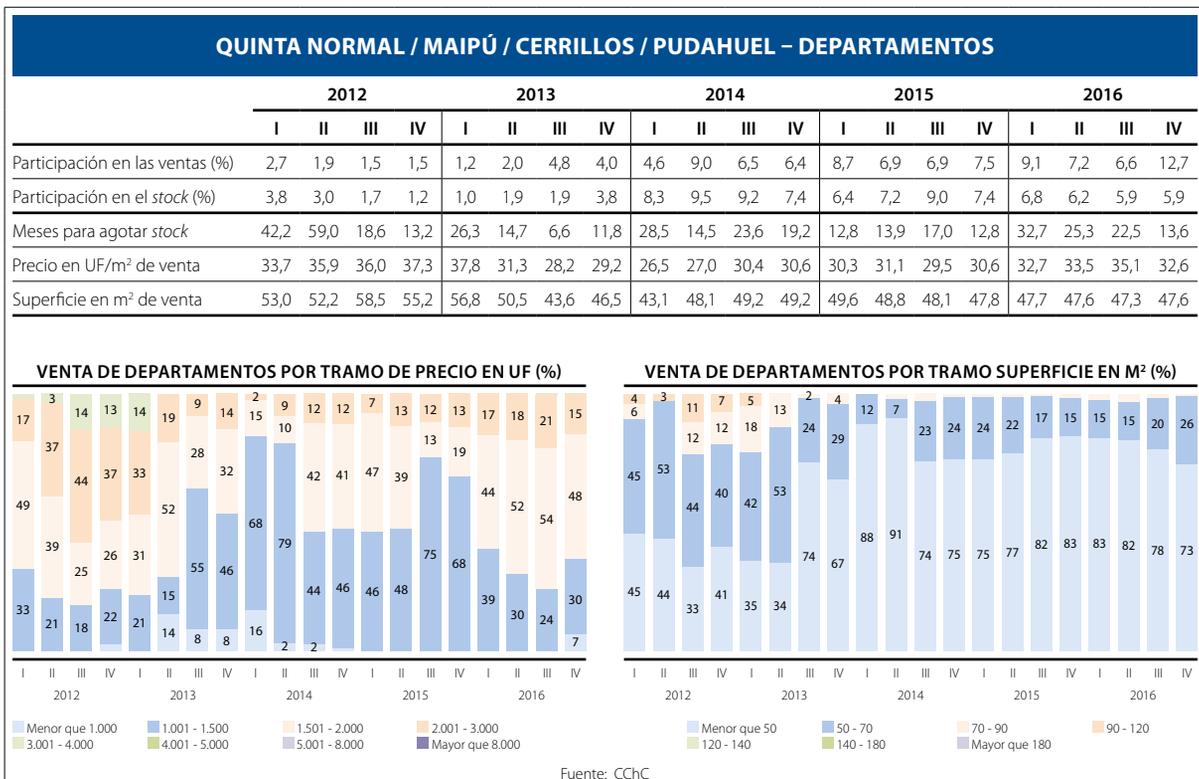
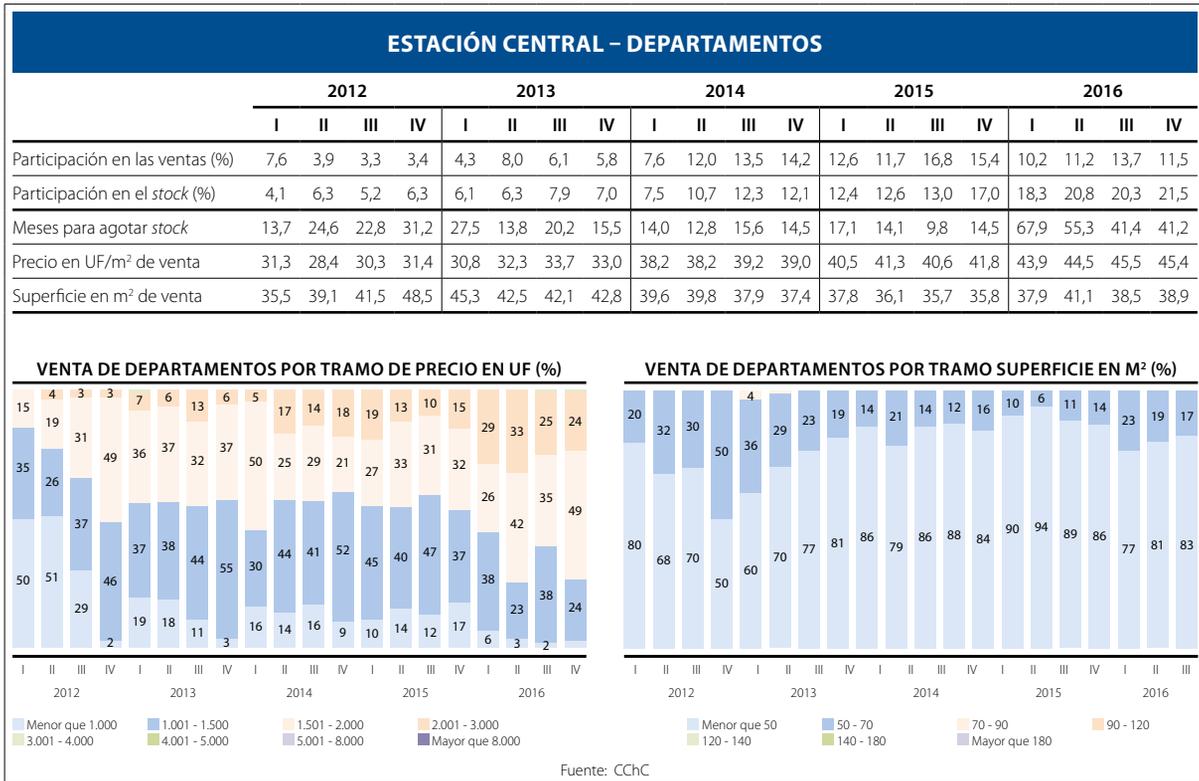
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



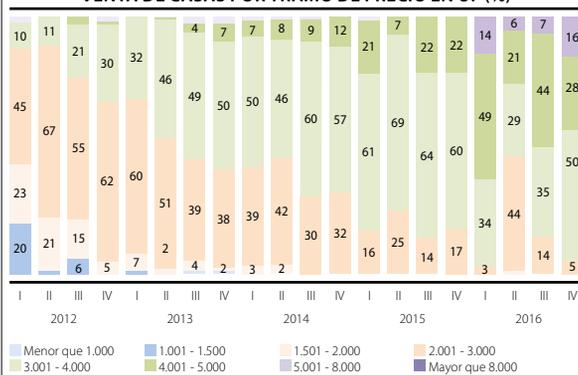
Fuente: CCHC



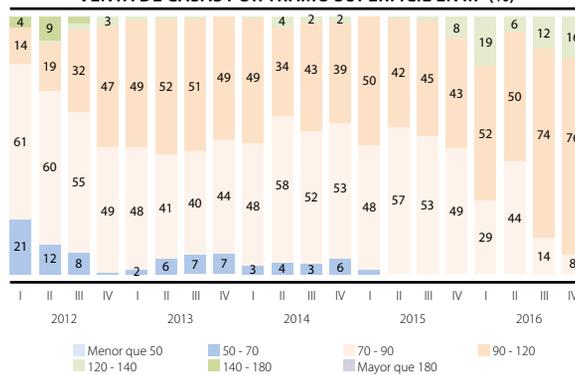
### MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV												
Participación en las ventas (%)	19,9	14,9	15,2	15,4	15,6	14,2	10,9	10,8	14,9	13,3	13,4	14,3	14,4	12,3	14,1	9,2	5,6	8,7	9,9	6,0
Participación en el stock (%)	17,5	7,9	12,7	15,1	12,4	10,4	12,4	16,5	17,7	18,2	17,5	14,5	13,1	11,6	11,1	12,3	11,7	12,0	11,2	10,5
Meses para agotar stock	9,0	3,6	5,2	7,7	7,0	5,6	12,4	17,7	14,6	11,8	11,3	9,0	9,6	8,8	7,4	13,1	36,6	19,8	15,5	28,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	27,1	29,1	28,8	28,4	29,3	32,2	33,4	35,0	36,4	36,6	37,1	36,5	38,6	36,8	41,2	39,8	41,1	36,2	38,9	39,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	79,1	83,9	88,6	94,8	94,6	92,7	91,6	91,6	90,6	89,0	90,9	90,3	95,0	89,3	90,5	92,5	102,3	96,1	101,7	105,6

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

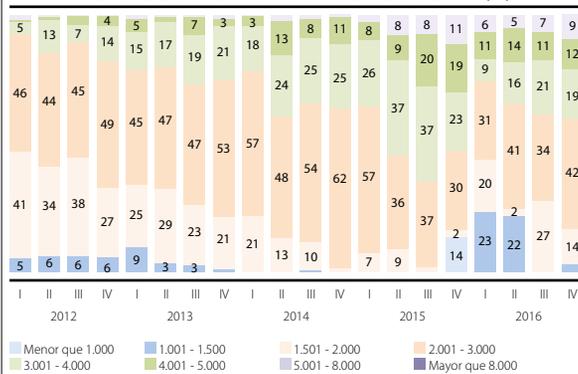


Fuente: CChC

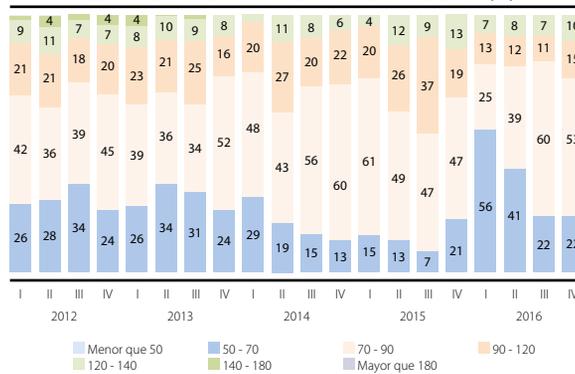
### PUEBLO ALTO – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	19,8	16,3	15,8	18,2	14,6	15,1	20,1	18,9	17,0	17,8	16,4	14,8	16,0	13,1	16,0	14,7	15,5	15,1	18,0	14,8
Participación en el stock (%)	9,6	8,8	8,0	11,2	10,9	14,7	16,8	15,4	14,9	14,6	14,2	13,8	12,3	10,2	11,4	12,1	12,4	8,7	6,2	5,7
Meses para agotar stock	4,9	3,5	3,1	4,7	6,6	7,4	7,4	9,1	10,6	7,3	7,5	8,0	8,2	7,2	7,2	7,6	14,2	7,5	4,6	6,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,1	25,9	26,4	26,8	27,1	28,6	29,5	29,8	30,8	32,7	31,4	33,6	33,2	36,1	38,3	35,0	33,4	36,3	35,6	35,1
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	88,7	90,3	84,5	88,4	88,4	83,6	85,3	83,4	81,4	88,6	87,4	88,0	87,7	90,3	92,7	88,3	73,0	79,0	84,9	85,7

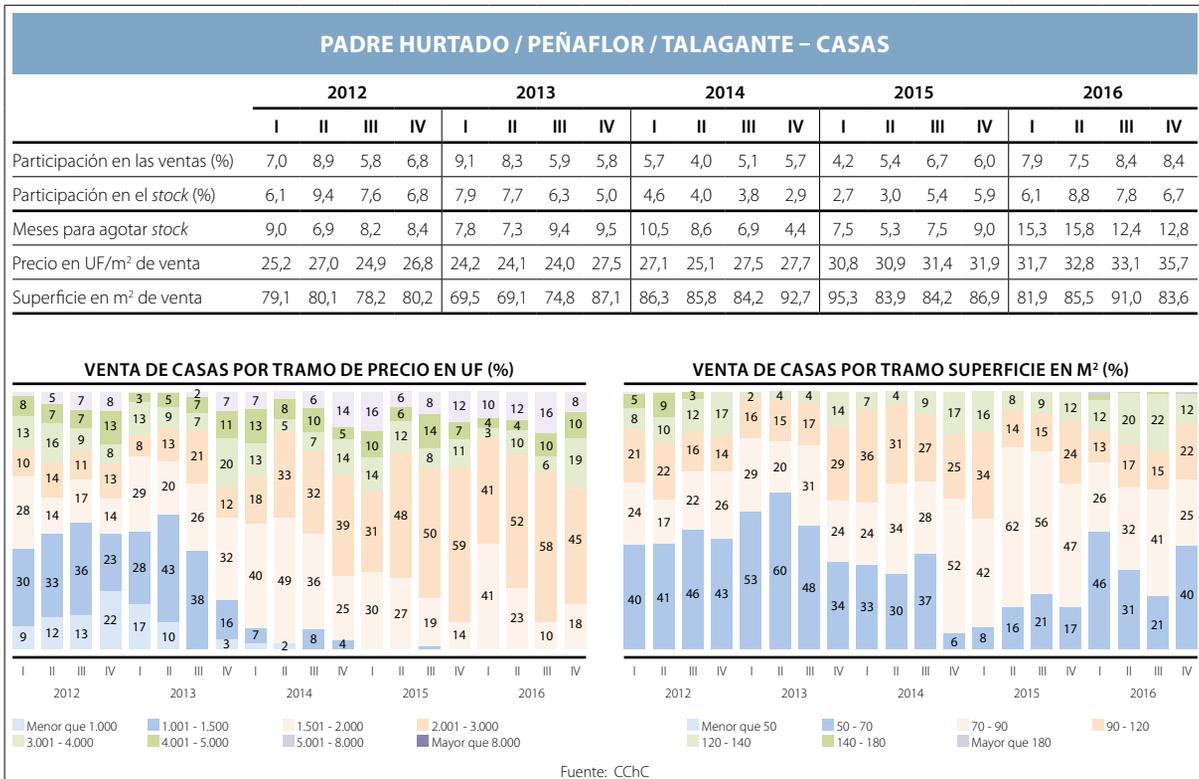
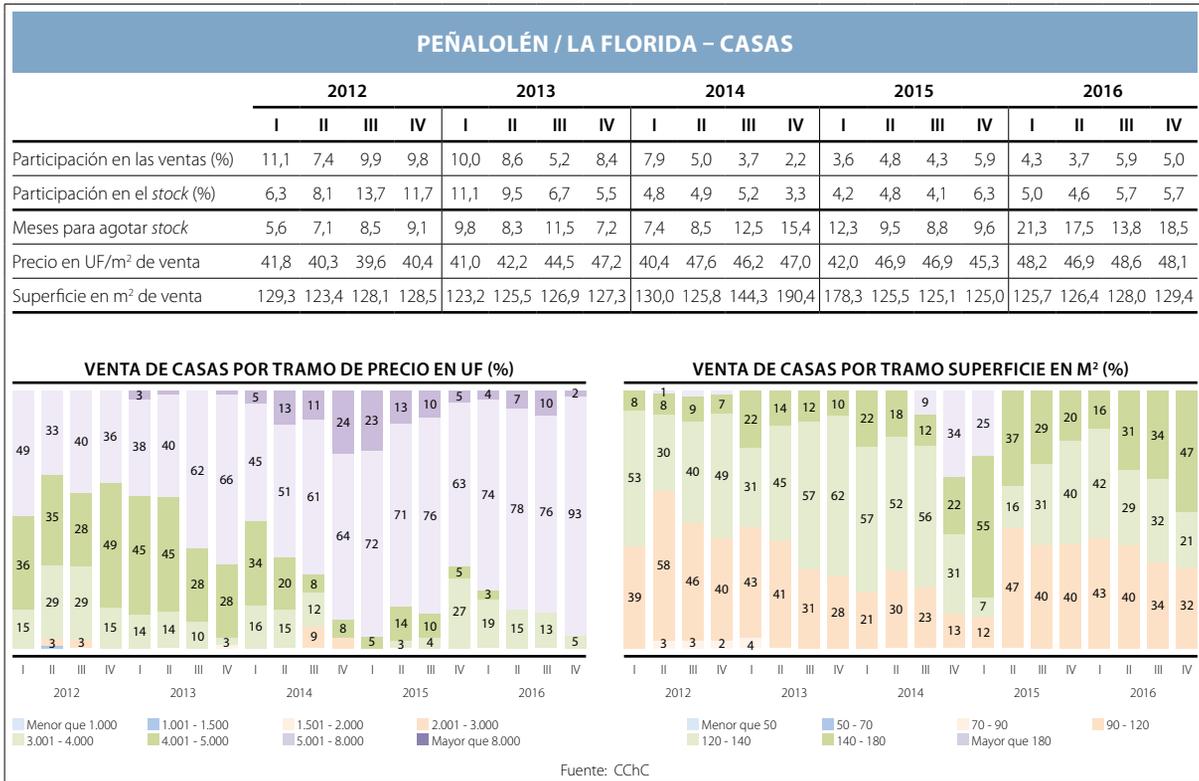
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



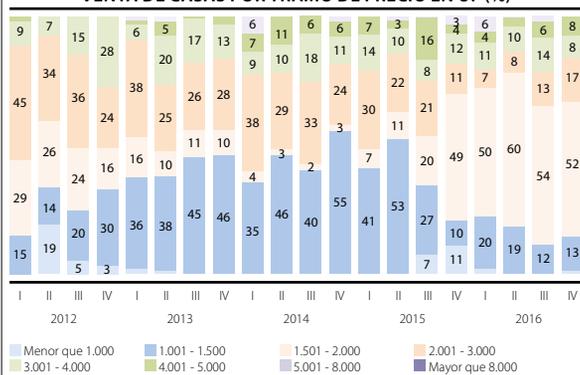
Fuente: CChC



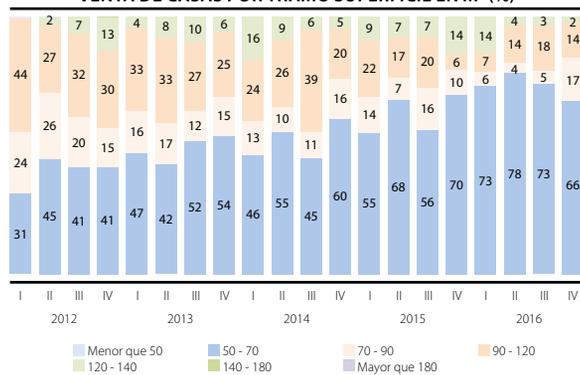
### LAMPA / QUILICURA – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	15,0	20,3	19,8	20,3	17,0	17,6	18,4	17,2	19,5	23,4	21,7	23,5	23,6	21,8	18,2	28,8	25,2	23,7	19,1	21,7
Participación en el stock (%)	18,3	24,9	24,1	19,6	17,3	16,0	17,7	16,5	15,2	12,0	12,2	14,9	10,3	13,5	13,5	14,8	15,0	14,7	13,5	10,5
Meses para agotar stock	12,1	8,2	7,6	7,5	10,1	7,4	8,4	10,9	10,2	4,8	5,0	5,5	4,6	6,2	6,8	4,7	10,6	8,1	9,4	8,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	25,5	22,8	25,4	25,9	24,7	26,4	24,6	24,1	27,7	27,1	25,9	25,1	27,7	26,7	30,7	29,7	30,0	30,0	32,3	29,2
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	75,3	76,9	81,5	84,0	76,5	80,6	76,8	74,4	81,8	76,6	81,3	71,0	75,1	70,3	73,5	70,6	69,6	65,4	66,5	67,6

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)

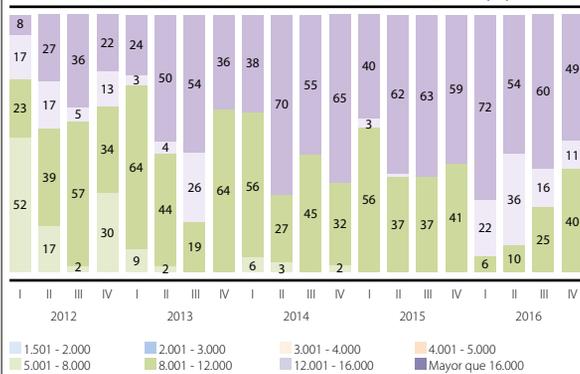


Fuente: CCHC

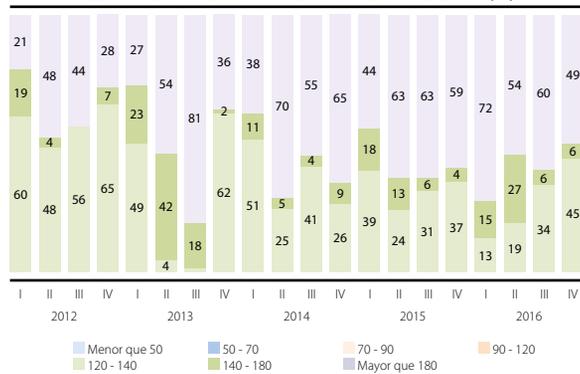
### LO BARNECHEA / LAS CONDES – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	3,3	1,6	1,6	2,5	1,8	1,8	2,3	4,4	1,8	2,7	2,9	3,4	2,7	4,3	4,2	3,4	2,4	3,1	5,1	5,8
Participación en el stock (%)	1,5	1,8	1,9	1,9	2,0	3,2	3,3	2,9	3,2	5,9	7,9	7,9	6,9	5,6	6,0	4,8	4,7	5,3	4,8	4,5
Meses para agotar stock	4,7	6,9	7,6	5,8	9,8	15,0	16,5	11,5	22,7	18,9	25,0	20,1	28,0	13,5	13,5	12,9	58,6	22,0	13,7	13,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	57,1	59,6	61,4	60,2	60,8	63,1	68,4	79,1	76,9	79,8	76,5	80,4	74,5	81,6	82,0	81,1	82,0	80,2	83,4	79,6
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	167,9	202,9	197,9	176,5	175,8	228,2	220,1	193,8	188,4	225,1	200,7	246,2	196,0	226,6	232,6	223,0	248,3	226,2	215,3	204,1

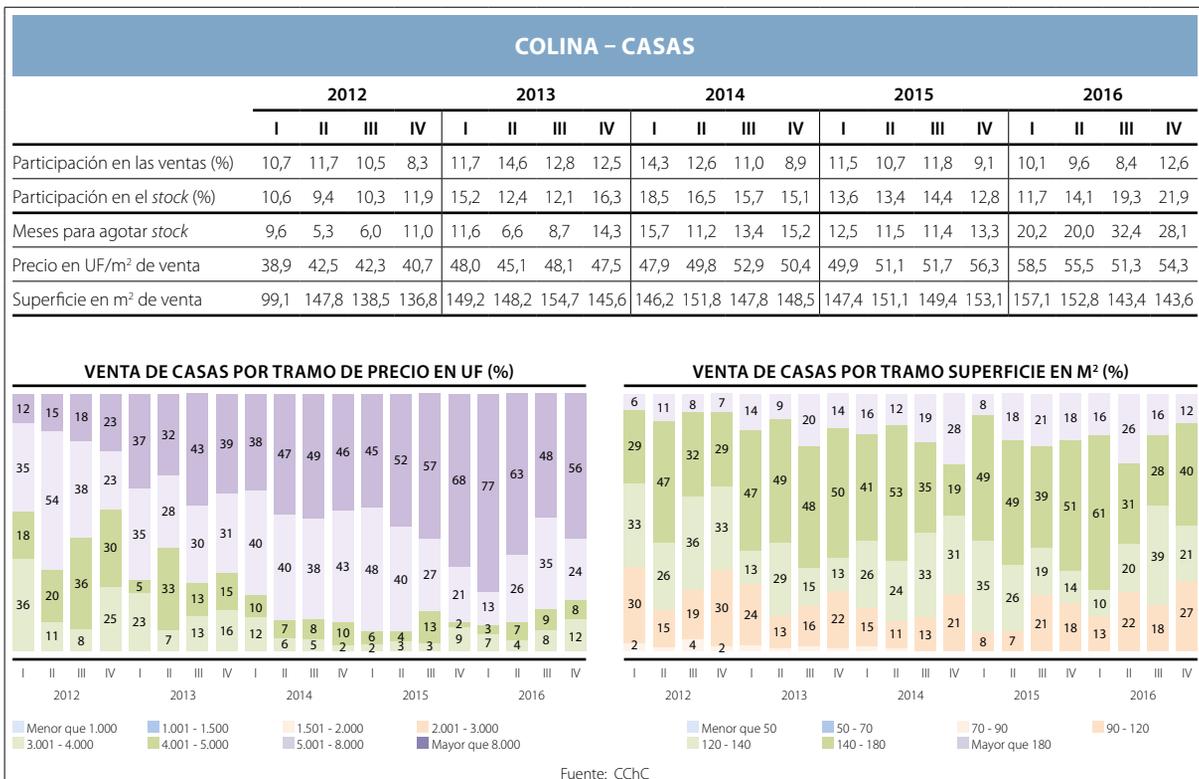
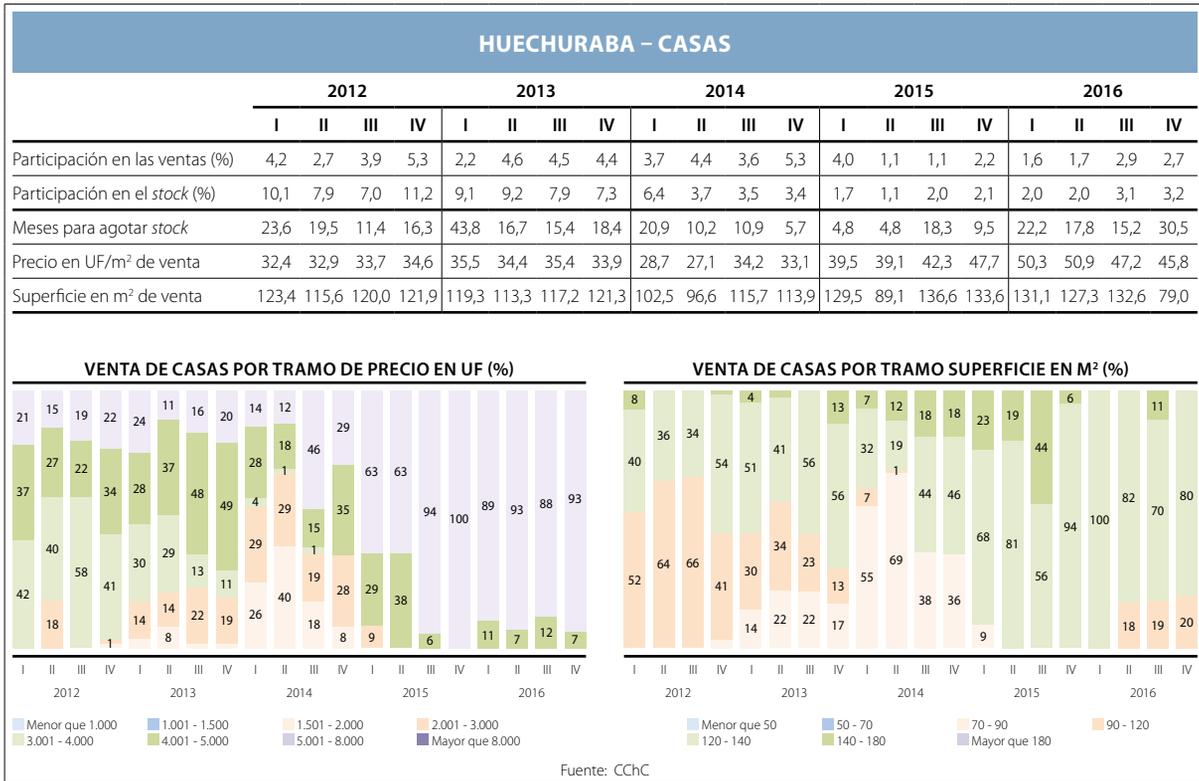
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



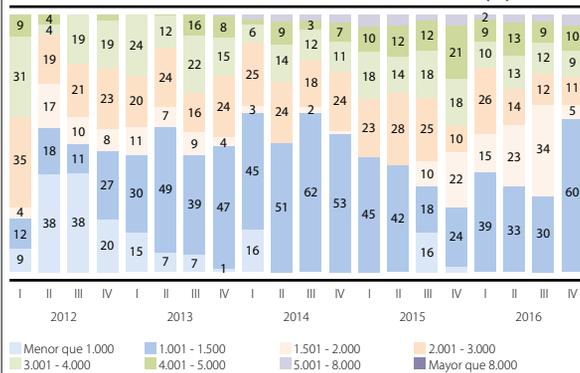
Fuente: CCHC



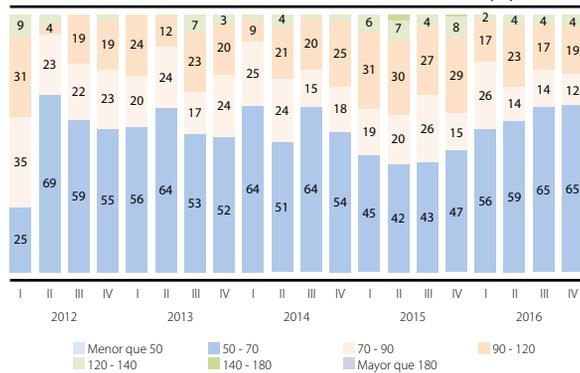
### SAN BERNARDO / BUÍN – CASAS

	2012				2013				2014				2015				2016			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	8,9	16,2	17,6	13,3	18,0	15,2	20,0	17,7	15,4	16,8	22,3	21,9	19,9	26,4	23,7	20,7	27,3	26,8	22,4	23,1
Participación en el stock (%)	19,9	21,7	14,7	10,7	14,0	17,0	16,8	14,6	14,5	20,2	20,0	24,2	35,2	36,7	32,1	29,0	31,5	29,8	28,5	31,4
Meses para agotar stock	22,7	10,7	5,7	6,3	7,1	9,5	7,6	9,1	12,5	10,5	7,9	9,6	18,6	13,1	13,0	12,9	20,2	14,7	17,2	25,8
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	29,9	23,4	24,4	26,7	25,9	25,1	26,9	26,7	25,1	27,2	26,4	27,1	29,4	30,3	31,4	33,4	31,7	30,7	30,5	30,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	84,8	65,4	68,0	71,0	69,0	65,3	73,8	72,0	63,3	71,5	64,0	67,6	72,1	74,4	71,9	76,9	66,0	68,1	64,5	63,0

VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC

# MARCO REGULATORIO

## QUE AFECTA AL SECTOR INMOBILIARIO

A continuación se resumen los principales cambios normativos propuestos o en trámite que afectan a la actividad del sector inmobiliario:

- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 298.** Se deja sin efecto Circular Ord. N°0254, de 8 de abril de 2011, DDU 247. Por tanto, no corresponde aplicar la "Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunes y planes Seccionales".
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 299.** Plazo para la entrega de permisos de subdivisiones, loteos y divisiones afectas, una vez pagados los derechos municipales.
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 300.** Modifica Circular Ord. N°0397 de 23 de julio de 2014, DDU 271, referida a las autorizaciones de modificación y rectificación de deslindes. Complementa Circular Ord. N°1022 de 03 de diciembre de 2007, DDU Específica N°95/2007, en lo que respecta a la modificación de deslindes de predios en los que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico.
- **Circular General del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 301.** Ingreso en línea del formulario único de estadísticas de edificación.
- **Circular Específica del Departamento de Desarrollo Urbano del MINVU N° 08/2015.** Aplicación inciso final artículo 126 y artículo 131 de la LGUC, monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que se consigna al ingreso de solicitud de anteproyecto o permiso por unidades repetidas. Complementa Circular Específica N° 04/2008. Reemplaza la Circular Específica N° 07/2015.
- **Circular General DDU N° 319.** Permisos, aprobaciones y recepciones; edificación; variaciones menores proyecto, recepción definitiva.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones y leyes complementarias, para establecer un sistema de aportes al espacio público aplicable a los proyectos de**

*construcción*. Boletín 8493-14. El proyecto se encuentra en etapa de promulgación y publicación.

- *Proyecto de Ley: Modifica la Ley N° 17.288 de monumentos nacionales*. Boletín 9237-04. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene urgencia.
- *Proyecto de Ley: Modifica el Código de procedimiento civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas sociales*. Boletín 9706-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances.
- *Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de regular la instalación de centros comerciales y supermercados en áreas urbanas*. Boletín 9296-14. El proyecto de ley no ha sido considerado en tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto tiene urgencia Suma.
- *Proyecto de Ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano*. Boletín 10163-14. El proyecto se encuentra en tabla de la Comisión para el día 11-10-16 con el objeto de dar curso al acuerdo de proceder a votar en esta sesión el proyecto de ley. El proyecto tiene urgencia Suma.
- *Modifica DFL N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para establecer obligación de dotar viviendas sociales con sistemas de eficiencia energética*. Boletín N° 9578-14. El proyecto se encuentra en Primer Trámite Constitucional, en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la Cámara de Diputados. El proyecto no está considerado en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene urgencia.
- *Modifica DFL N° 458 de 1975, estableciendo cobertura obligatoria de seguros, para garantizar la calidad de la construcción*. Boletín N° 7651-14. El proyecto no está considerado en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto es sin urgencia.

# PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

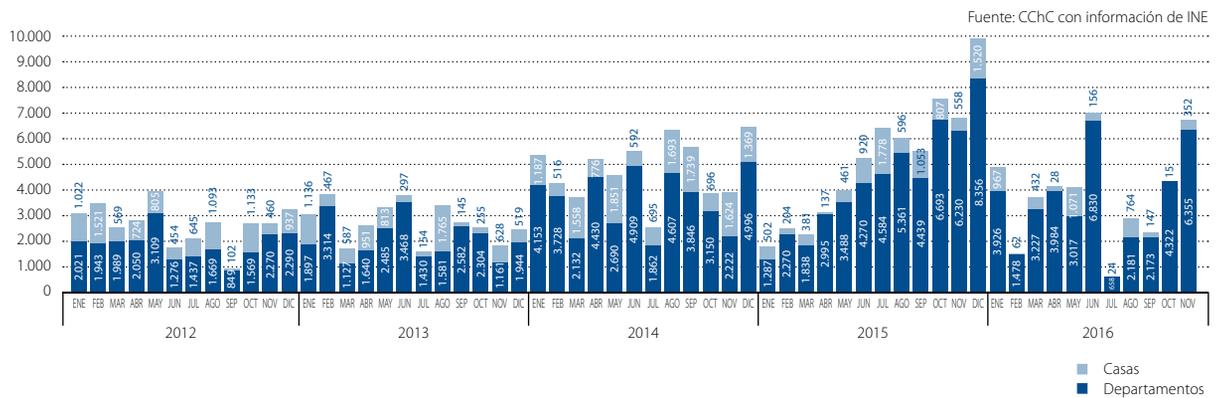
DE 2.000 M<sup>2</sup> O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE NOVIEMBRE DE 2016

Durante el mes de noviembre se aprobó un total de 28 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m<sup>2</sup>) en la Región Metropolitana: 4 de casas y 24 de departamentos.

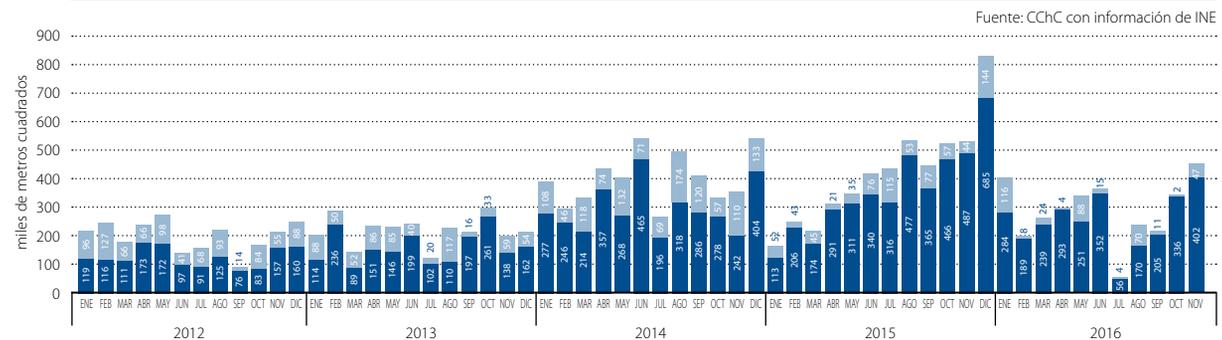
En departamentos, estos 24 permisos aprobados supusieron un total de 6.355 unidades y 402 mil

metros cuadrados a construir en 11 comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan Quinta Normal, Estación Central y San Miguel. En casas, los cuatro permisos aprobados corresponden a un total de 352 unidades y 47 mil metros cuadrados a construir en cuatro comunas, entre las que destacan Huechuraba y Colina.

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)



SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M<sup>2</sup>)



# ANEXO: DEFINICIONES DE PRECIO Y SUPERFICIE

Todos los resultados mostrados en este Informe se ajustan a las siguientes definiciones:

- **Precio en UF.** Corresponde al precio de venta firmado en la promesa de compraventa (en el caso de ventas) o al precio lista (en el caso de oferta), sin incluir el valor de estacionamientos ni bodegas.
- **Superficie en m<sup>2</sup>.** La medida de superficie utilizada en este Informe corresponde a la superficie útil tal como la define la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción), es decir, la totalidad de la superficie interior techada más la mitad de la superficie abierta. A efectos prácticos, se considera que todas las logias son espacios techados (por tanto su superficie cuenta al 100%) y que todas las terrazas son espacios abiertos (aportando con 50% de su superficie). Para casas, dado que no se consideran logias ni terrazas, la superficie útil corresponde con la superficie interior construida.
- **Precio UF/m<sup>2</sup>.** Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m<sup>2</sup> (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).







Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe



