



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

MARZO 2017 | NÚMERO 21



**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

Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe

04	Fundamentos del sector
06	Resultados de marzo 2017
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo <ul style="list-style-type: none">- Composición del estado de proyectos- Inicio de obras- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde marzo 2014
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
24	Resultados del primer trimestre de 2017
37	Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario
39	Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m² o más aprobados en la Región Metropolitana en febrero de 2017
40	Anexo: Definiciones de precio y superficie

CONTENIDO

FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector mantienen, al primer cuarto del año, la misma tendencia al deterioro observada desde hace dos años. De esta manera, no se espera una recuperación significativa en las variables clave para la demanda por vivienda en el mediano plazo. Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda siguen en valores mínimos de diez años, debido al impulso monetario del Banco Central. Esta situación se mantendrá en lo que resta del año y buena parte del siguiente, toda vez que la autoridad monetaria ha reducido de manera rápida la tasa de referencia. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipotecario se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. Junto a ello, durante el primer 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 cambios normativos.

El mercado laboral sigue mostrando cierto grado de resiliencia, habiendo creado empleo lentamente por 23 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. No obstante, en los últimos doce meses se ha destruido

empleo en la categoría de asalariados, mientras que el crecimiento de la ocupación se ha concentrado en empleos por cuenta propia. Esto se ha visto acompañado de una desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones.

Respecto de la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en zona pesimista por 34 meses consecutivos, exhibiendo en marzo una modesta mejora en sus componentes de carácter nacional. A pesar de esto último, no esperamos que durante el presente año la confianza de



los consumidores exhiba cambios relevantes en su evolución.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por 36 meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 46 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 5% anual en términos nominales.

En resumen, al comienzo del año 2017 se repite el mismo patrón de deterioro de los principales fundamentos del sector. Lo anterior, unido a la entrada en vigor del IVA para vivienda y otros cambios normativos que afectan al crédito, está teniendo como consecuencia una disminución en el ritmo de comercialización de viviendas nuevas desde 2016, situación que esperamos se repita durante el año en curso. De esta manera, las promesas de compraventa mantendrían un ritmo similar al del año previo, alcanzando una demanda por lo menos igual a la de dicho año.



RESULTADOS DE MARZO 2017

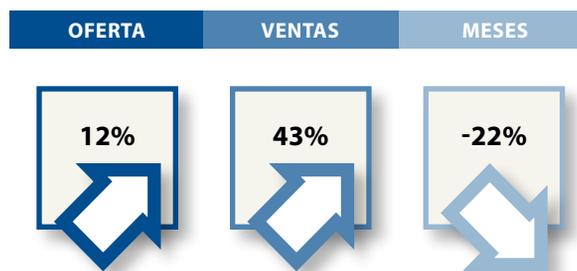


La venta de viviendas registró en marzo su tercer incremento anual consecutivo, de 43%, tras haber acumulado doce meses seguidos de deterioro durante 2016. Lo anterior se explica por una base de comparación muy débil al comienzo del año previo. Según tipo de vivienda, departamentos mostró un avance de 65% en su comercialización de marzo, frente al descenso en 8% de casas. Adicionalmente, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un incremento de 17% respecto del mes anterior, debido al avance de 21% en departamentos.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 12%, mientras que en el margen la variación fue similar. Con ello la oferta acumula 29 meses consecutivos presentando cifras positivas.

Así, en marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 56.812 unidades, uno de sus registros más elevados de los últimos 22 años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-22%), así como respecto del mes anterior (-13%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 19,3, ubicándose casi en el límite superior de su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,8 a 18,8 meses.



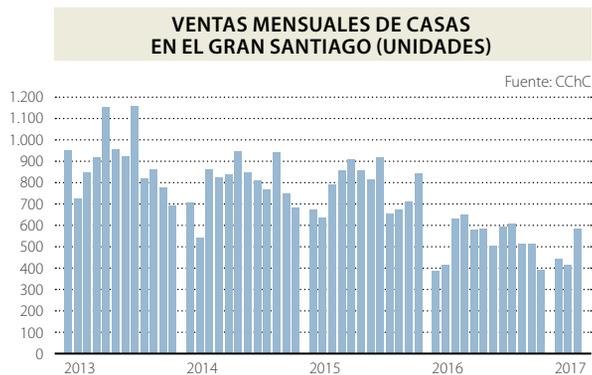
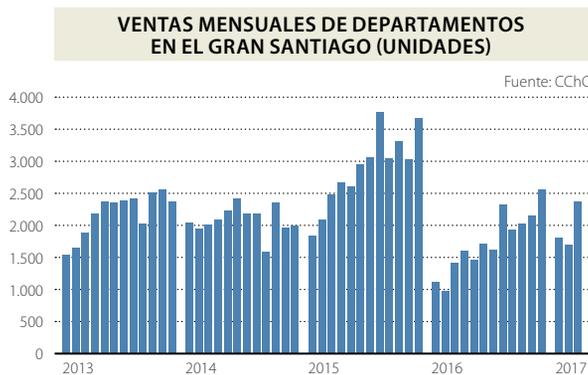
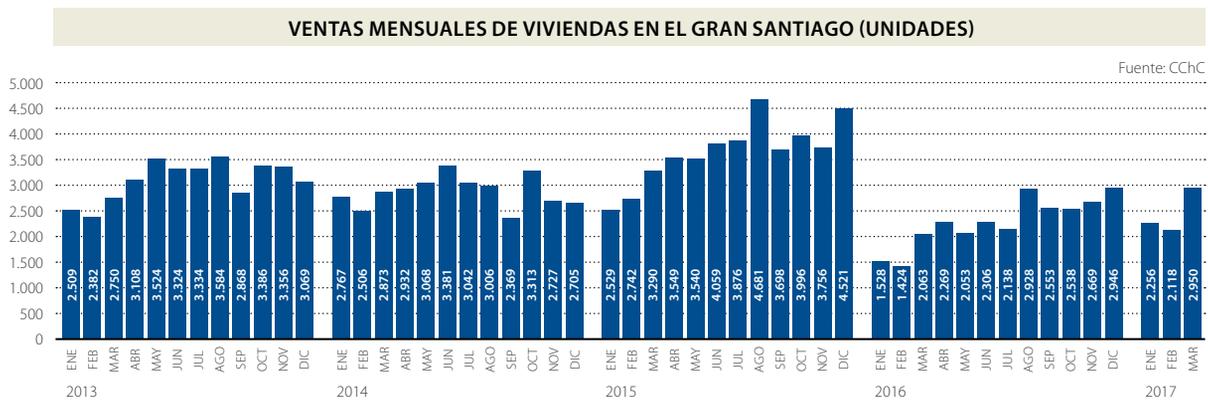
MARZO 2017			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Marzo 2016	50.742	2.063	24,6
Marzo 2017	56.812	2.950	19,3
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	49.145	2.366	20,8
Casas	7.667	584	13,1
Total	56.812	2.950	19,3

*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

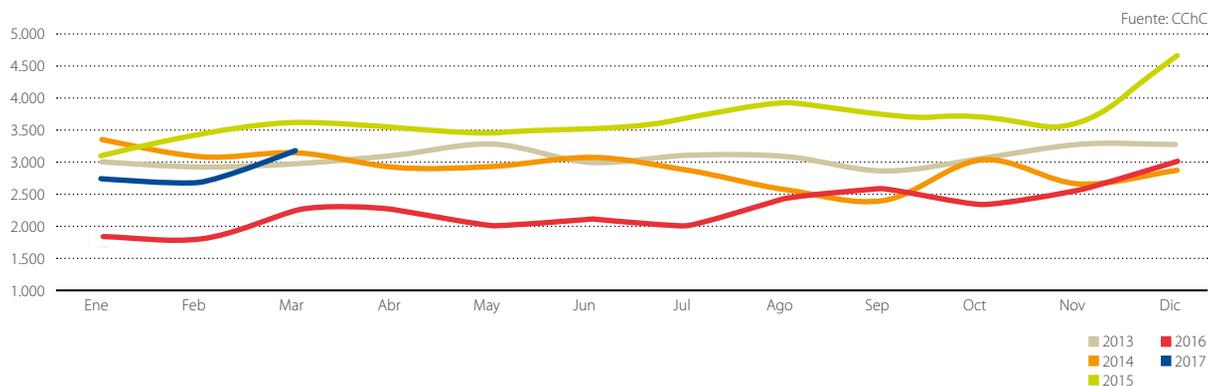
UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de marzo continúan mostrando una demanda similar a la de los últimos meses de 2016, todavía alejada de los niveles récord registrados en los tres años anteriores. Ello como resultado del deterioro de los principales fundamentos del sector, así como también de la entrada en vigor del IVA a vivienda. No obstante, considerando la estacionalidad propia de los meses de verano, la cifra de ventas de marzo es similar a la de otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un aumento de 65% en comparación con 2016. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un retroceso de 8% en términos anuales. En departamentos, la cifra de venta de marzo se ubica como la segunda mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en marzo es la tercera peor.



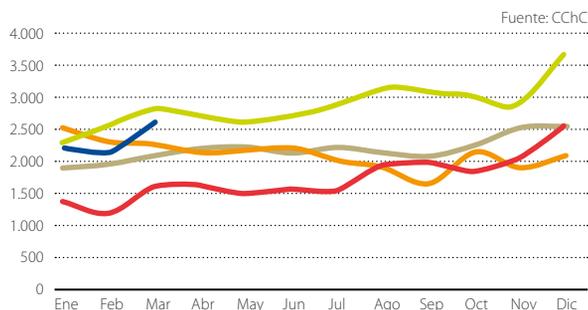
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



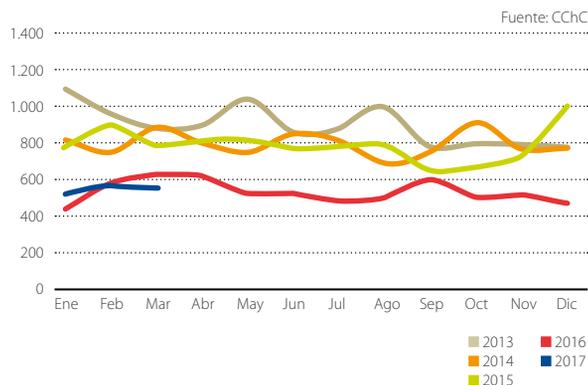
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas fue similar al de años recientes (2013 y 2014), superando el pésimo registro de 2016. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas las ventas se mantienen inferiores al nivel de años anteriores, igualándose a las de 2016.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre las 2.200 y las 2.600 unidades mensuales en el año en curso, de tal manera que la cifra de ventas anual alcanzaría a 29.000 unidades.

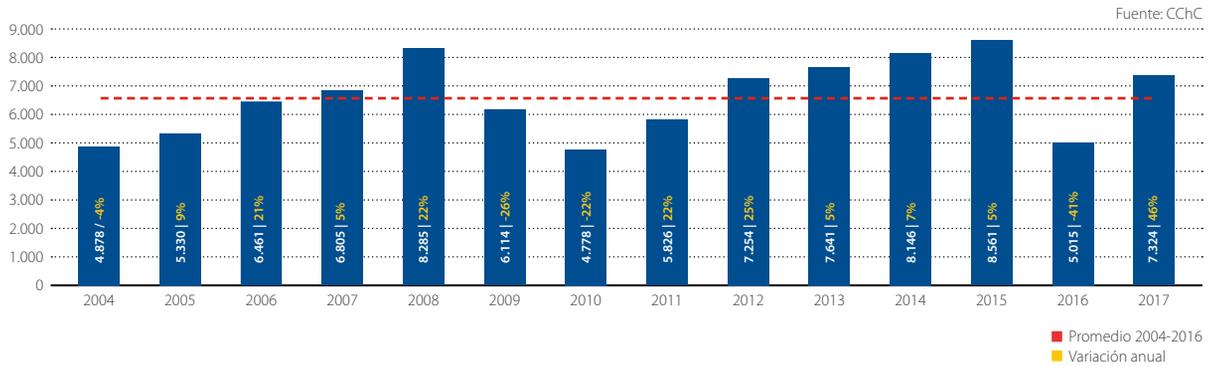
VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



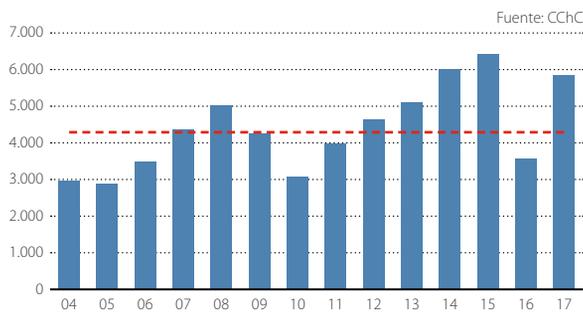
VENTAS MENSUALES DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)

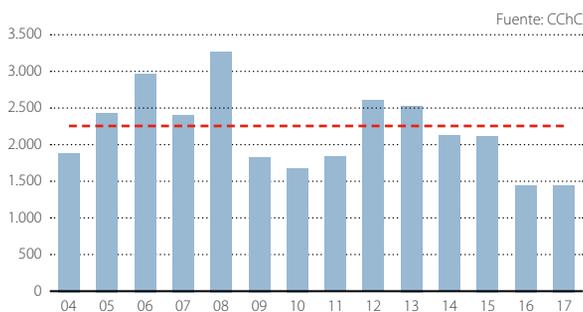


VENTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)



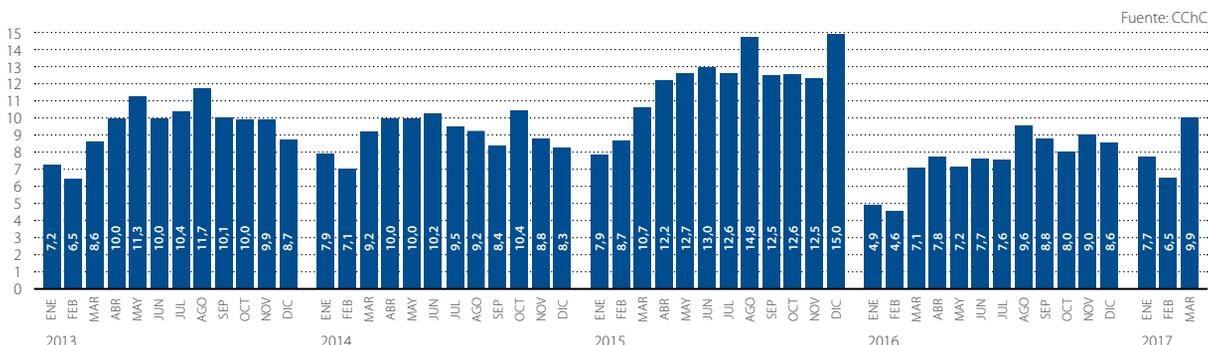
La venta de viviendas acumulada a marzo registra incrementos de 46% con respecto a 2016 y de 12% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el comienzo de 2017 puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las del periodo 2012-2014.

VENTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A MARZO)

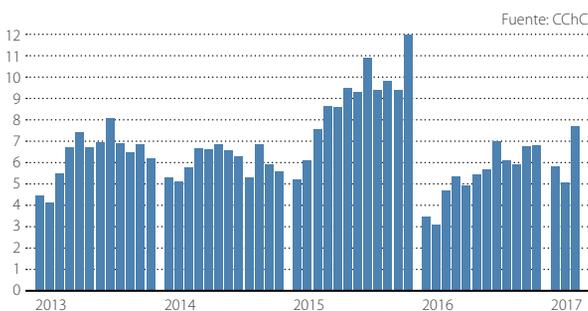


Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 64% superior a 2016 y se ubicó 36% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 2% superiores al registro del año previo, pero 35% por debajo de su promedio histórico.

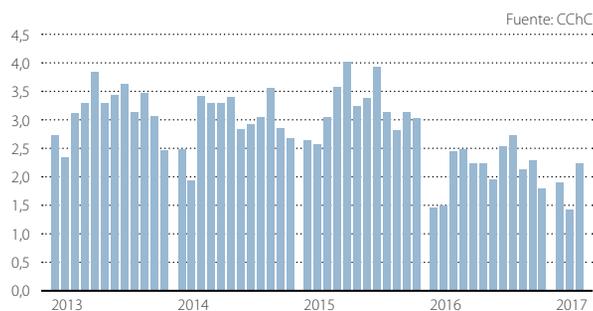
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Marzo 2016	4,69	2,43	7,13
Marzo 2017	7,69	2,23	9,92
Variación anual	64,0%	-8,6%	39,2%

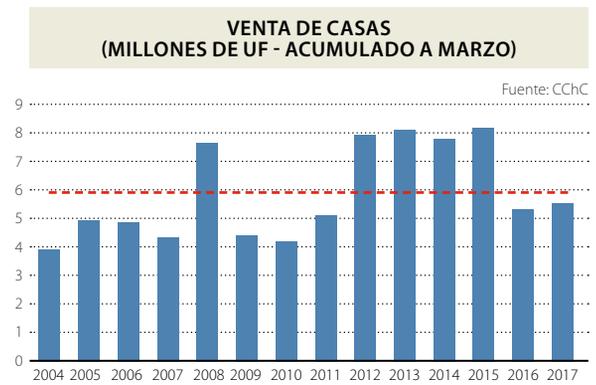
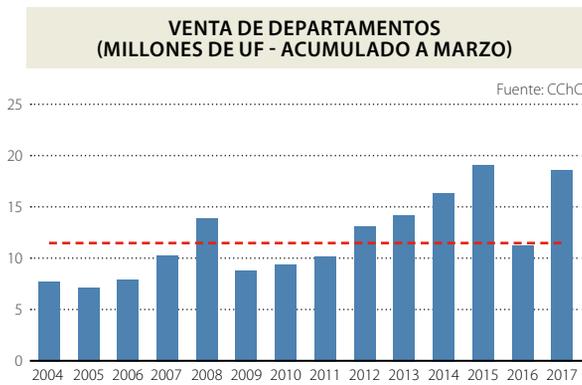
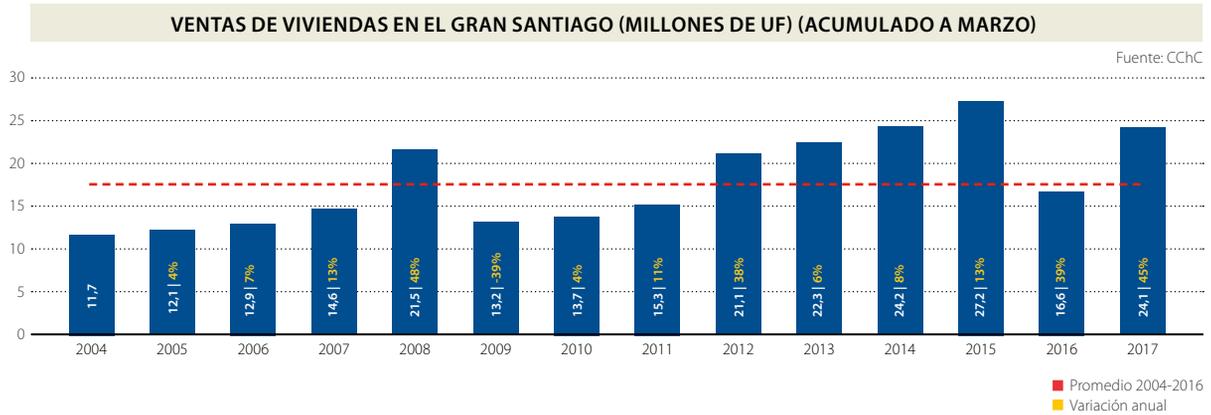
Fuente CChC

partamentos presentó un aumento de 64%, mientras que el de casas exhibió un descenso de 9%. En ambos casos el efecto precio fue negativo.

El valor de las ventas alcanzó a 9,9 millones de UF en marzo, su mejor registro desde 2015. Esto se debió principalmente a cierta recuperación en la demanda por vivienda observada al comienzo del año.

El valor de las ventas registró un avance anual de 39% en marzo, alcanzando a casi 10 millones de UF. Esta variación fue inferior a la observada en la cantidad vendida, con lo cual el efecto precio fue negativo. Por tipo de vivienda, el mercado de de-

El valor acumulado a marzo de la venta de viviendas es 45% superior a su símil de 2016 y 39% superior a su promedio de los últimos trece años. Tanto en el mercado de departamentos como en el de casas



se observan avances en comparación con el año previo (65% y 4% respectivamente), pero solo con respecto al promedio histórico en el primer caso. Es así como el mercado de departamentos presenta una avance de 62%, mientras que el mercado de casas se ubica 6% por debajo de su promedio desde 2004.

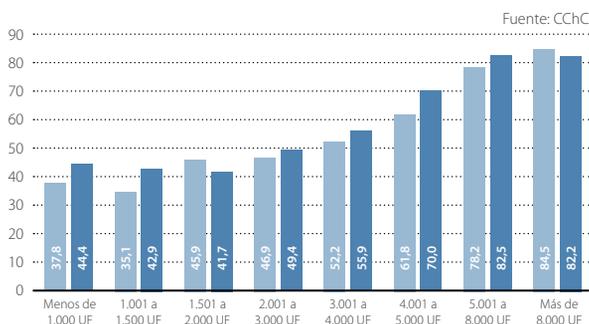
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que el comienzo del año ha sido similar al de otros periodos positivos para el sector, superando así los pésimos resultados de 2016.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Marzo 2016	47,7	31,9
Marzo 2017	48,0	35,3
Variación anual	0,5%	10,5%

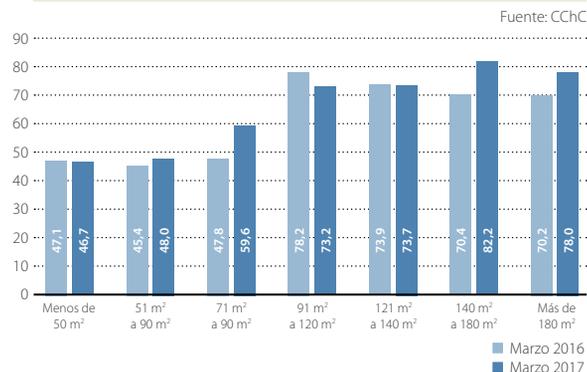
Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 48 UF por metro cuadrado en marzo, lo cual es similar al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 35,3 UF/m², 11% más que un año atrás.

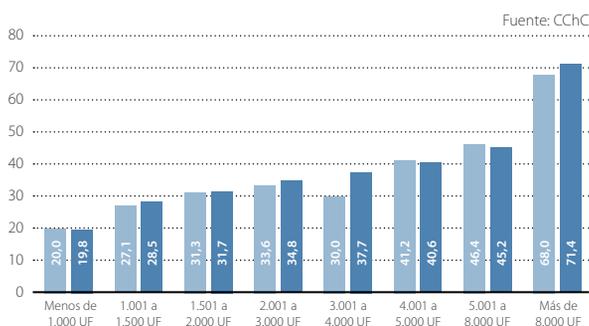
**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**



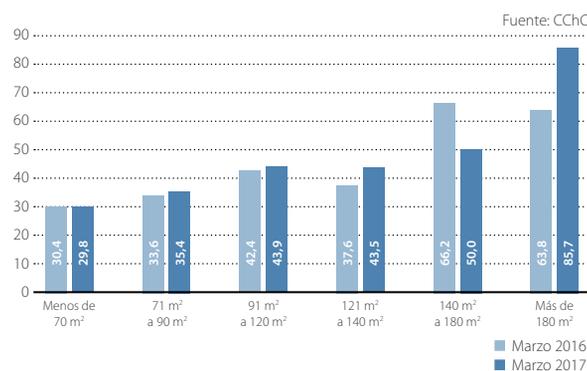
**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)**



**PRECIO UF/M² DE VENTA DE CASAS
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**



**PRECIO UF/M² DE VENTA DE CASAS
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)**



Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en tramos de menor valor: "Menos de 1.000 UF" (17%) y "1.000 a 1.500 UF" (22%), mientras que segmentos intermedios y superiores presentaron variaciones anuales de entre 5% y 13%. Únicamente los tramos "1.500 a 2.000 UF" y "Más de 8.000 UF" exhibieron menos nivel de precios que un año atrás.

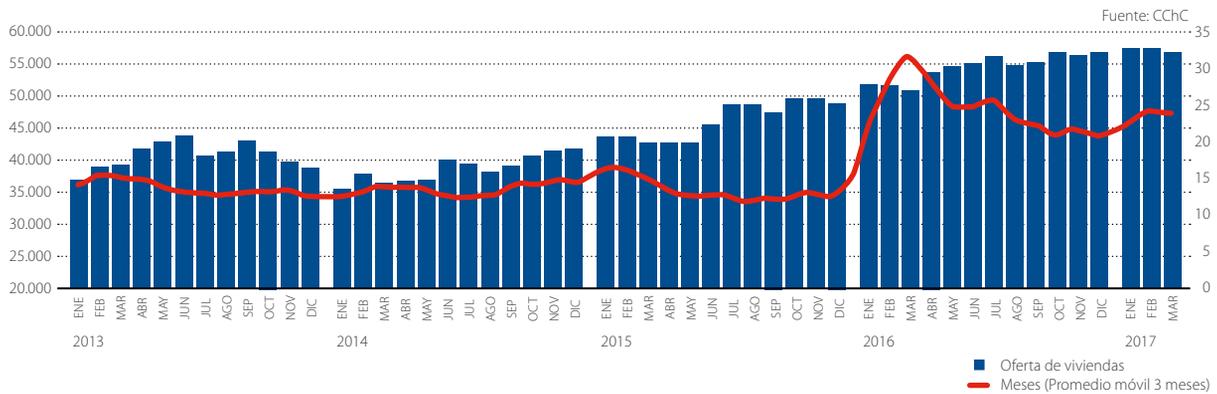
Según superficie, únicamente destacaron las alzas en los tramos "70 a 90 m²" (25%), "140 a 180 m²" (17%) y "Más de 180 m²" (11%). Mientras que los segmen-

tos inferiores e intermedios registraron variaciones negativas en sus precios de venta en marzo.

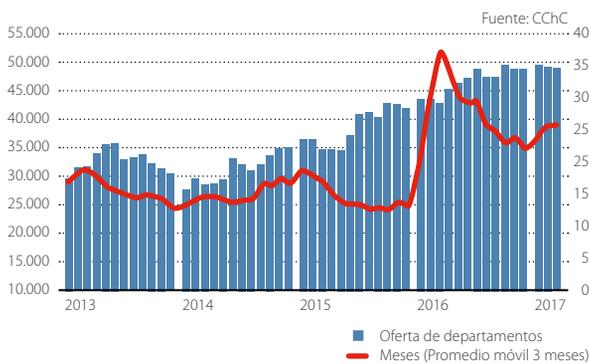
En el mercado de casas, con respecto a doce meses atrás, el alza más relevante ocurrió en el tramo "3.000 a 4.000 UF" (26%). Otros tramos que registraron alzas anuales son "1.000 a 1.500 UF" (5%) y "Más de 8.000 UF" (5%). Los tramos restantes registraron variaciones nulas o negativas.

Según tramos de superficie, el alza anual más significativa ocurrió en el tramo "Más de 180 m²" (34%).

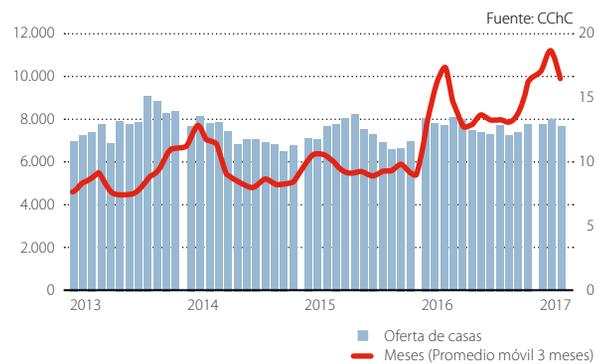
OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



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



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



También mostró mayor nivel de precios el tramo “120 a 140 m²” (16%). Por el contrario, el segmento “140 a 180 m²” registró la mayor caída anual.

OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA

En marzo la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 12% con respecto a doce meses atrás. Esto estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (14%) y el estancamiento de casas (-0,4%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 56.812 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 marzo. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 20,8 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 13,1 meses.

Con respecto a doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 22%. En el caso de los

departamentos, el indicador registró un descenso de 31%, mientras que en casas la variación fue positiva (8%).

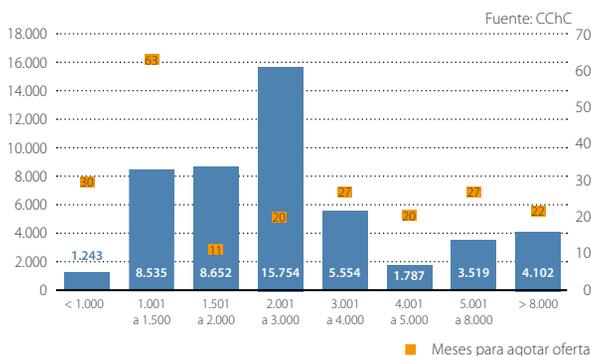
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 67% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio (de 2.000 UF a 4.000 UF), que ganaron tres puntos de participación. Según superficie, 56% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 43% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000

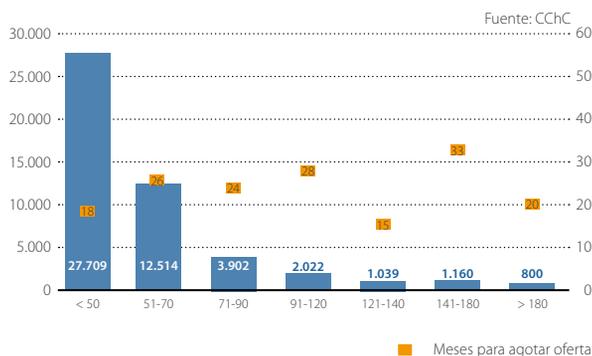
UF, tres puntos menos que en el último año. Destaca mayor participación de unidades de más valor (5.000 a 8.000 UF) que ganaron cinco puntos de participación. Por tramos de superficie, se observa que 45% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², esto es un punto menos que en el último año. Tramo "120 a 140 m²" 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 (20%), seguida por Santiago (15%), San Miguel (14%) y Ñuñoa (13%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en La Florida, Providencia y

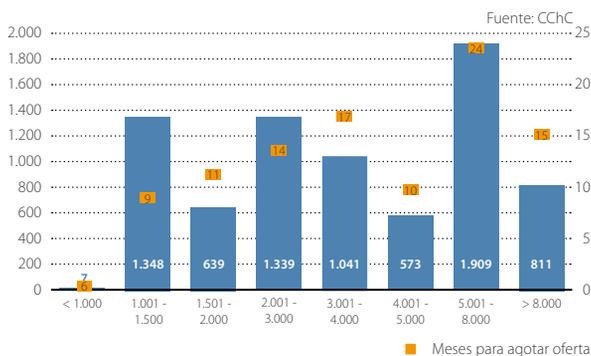
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)



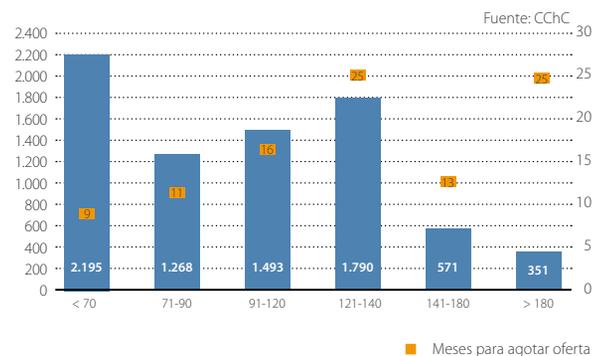
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M²)



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 M²)



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Marzo 2017		Marzo 2016		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	6.275	36	3.943	28	4.330	27
Providencia	1.714	27	1.005	26	1.037	20
Las Condes	2.968	29	2.558	30	2.189	18
Lo Barnechea	1.374	25	1.283	96	583	26
Vitacura	1.219	12	1.222	19	835	22
Macul	1.418	7	2.612	17	1.783	39
Santiago Centro	7.376	23	7.918	38	10.224	21
San Miguel	6.660	21	4.087	22	2.676	22
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	1.092	16	937	15	1.205	24
Independencia	2.761	41	2.555	29	2.023	28
Huechuraba	258	22	340	31	387	18
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.860	13	3.124	27	2.519	23
Estación Central	9.714	22	8.181	67	3.580	37
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.455	17	2.940	22	2.093	23

Fuente CChC

San Miguel. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Macul, Estación Central y Quinta Normal.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin

(32%), Colina (21%) y Lampa (13%). 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 Padre Hurtado, Puente Alto y Maipú.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Marzo 2017		Marzo 2016		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	465	9	371	12	544	11
Puente Alto	492	6	924	11	985	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	412	6	606	8	381	10
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	618	37	902	40	1.164	12
Lampa / Quilicura	1.020	9	1.081	6	1.331	10
Lo Barnechea / Las Condes	363	16	413	13	328	15
Huechuraba	199	33	143	12	411	17
Colina	1.636	27	901	16	892	14
San Bernardo / Buin	2.462	15	2.360	15	1.443	23

Fuente CChC

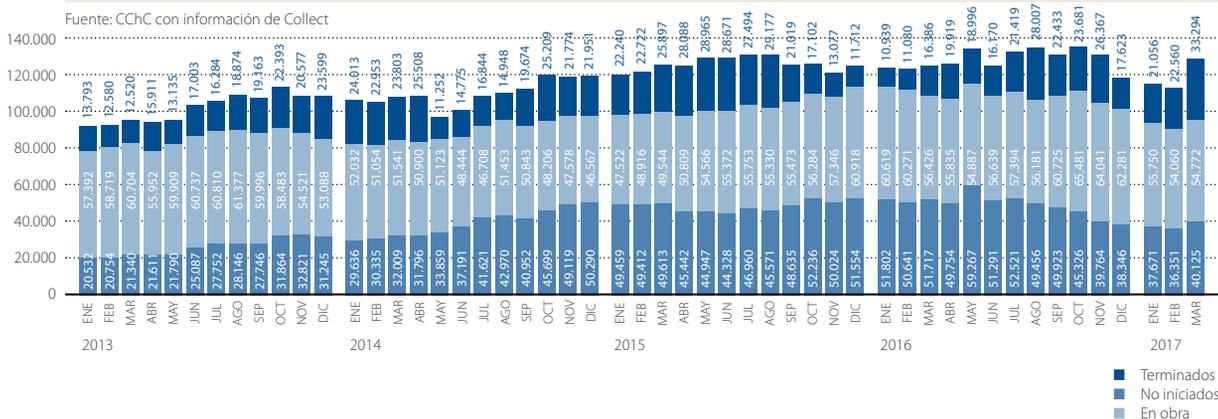
PROYECTOS EN DESARROLLO¹

Composición del estado de proyectos

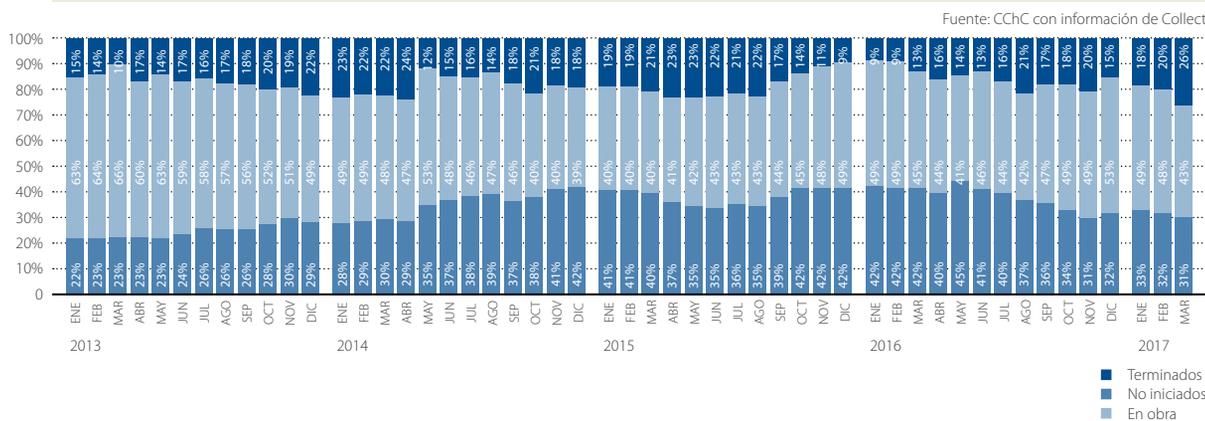
El número de viviendas en desarrollo registró un incremento de 3% respecto a doce meses atrás. Proyectos en obra y no iniciados exhibieron retrocesos anuales de 3% y 22% respectivamente. Por el contrario, proyectos terminados registraron un incremento de 103%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 43%, tres puntos menos que hace un año. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 31%, su menor nivel en tres años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados ascendió a 26%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADOS)



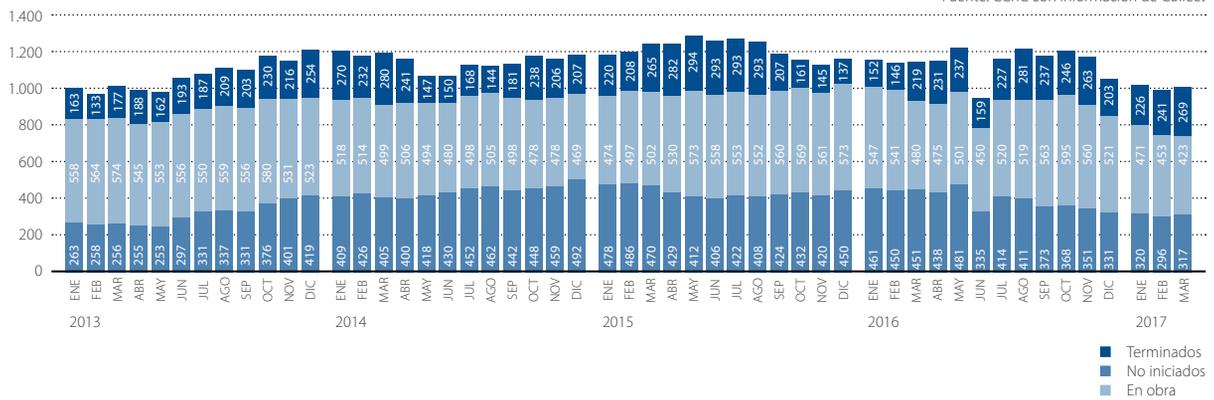
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 12% 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 30%, mientras que los terminados aumentaron en 23%. Proyectos en obra, por otra parte, se redujeron 12%

con respecto al año anterior. En términos porcentuales, 42% de los proyectos se encuentran en estado de obra, similar a un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación al 30%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 27%, ocho puntos más que el año anterior.

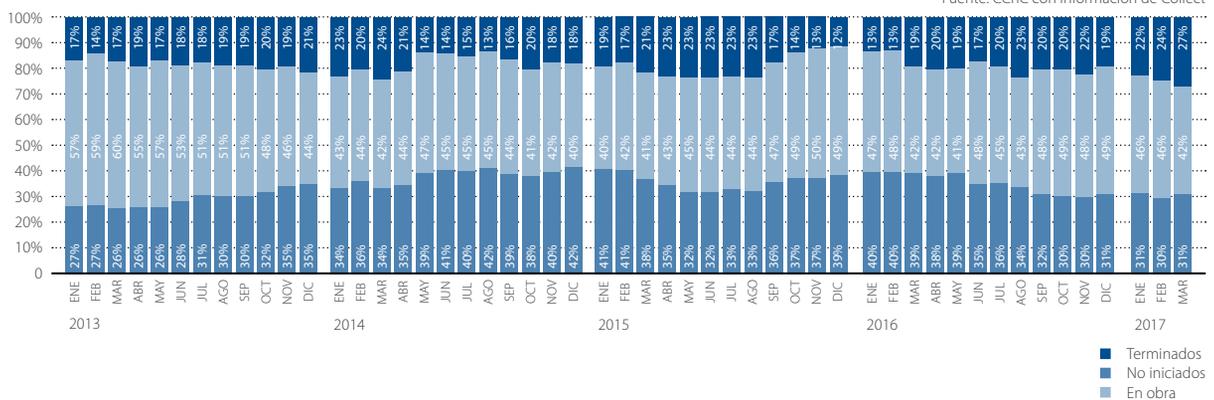
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



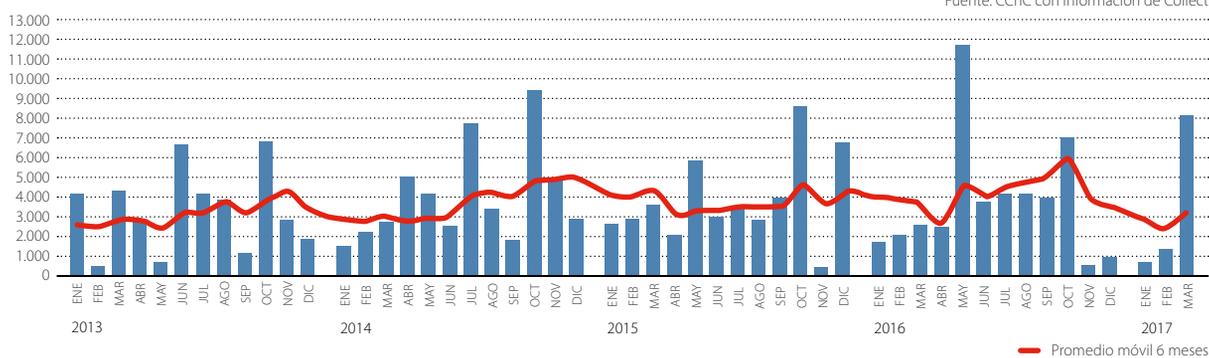
Inicio de obras

En marzo el inicio de viviendas registró un aumento de 215% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses se redujo 15% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predominaron

departamentos (83%), los cuales se concentraron en las comunas de San Miguel, Ñuñoa y Huechuraba. En casas destacan las comunas de Colina y Lo Barnechea.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect

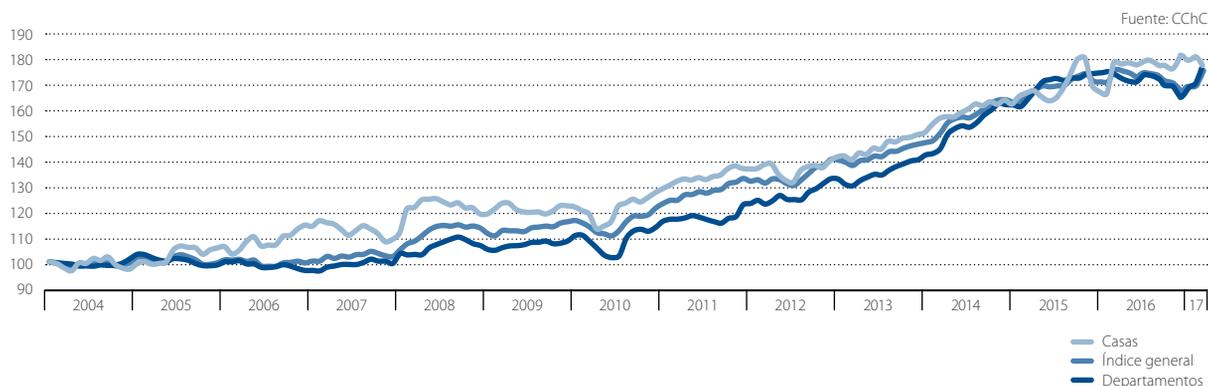


**Distribución de proyectos que no han iniciado
construcción desde marzo 2014**



Proyectos	Collina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Nuñoa	Peñalón	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	12	-	-	2	-	-	2	8	3	8	15	-	-	-	2	-	1	5	1	-	3	-	-	2	64
Departamentos	1	1	12	4	4	1	6	4	-	13	14	5	2	22	4	3	-	2	1	5	2	22	14	4	146

Fuente: CChC con información de Collect

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

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV)²

En el trimestre móvil enero-marzo el índice real de precios de viviendas (IRPV) aumentó 3,4% con respecto al periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios sigue siendo negativa (-0,4%) por sexto mes consecutivo. En departamentos el alza de precios volvió a terreno positivo (2,2%), mientras que en el mercado de casas los precios exhiben una brusca desaceleración en lo más reciente.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil enero-marzo 2017. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	177,9	5,0%	7,5%	2,2%
Casas	177,6	-2,0%	-2,2%	-0,5%
Índice general	175,6	3,4%	4,7%	-0,4%

Fuente: CChC

Los precios para las casas han aumentado 77,6% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 77,9% desde igual fecha.

**ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD)
EN EL GRAN SANTIAGO**

Trimestre móvil enero-marzo 2017. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	179,3	-1,6%	3,0%	6,4%
2. Nor poniente	167,2	13,3%	12,4%	3,4%
3. Nor oriente	184,7	1,6%	3,5%	0,9%
4. Sur	178,4	7,2%	12,2%	2,8%
Índice departamentos	177,9	5,0%	7,5%	2,2%

Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, las zonas Nor-Poniente y Sur exhibieron notables variaciones intermensuales en marzo; acelerando de esta manera sus alzas anuales. Por otra parte, la zona Nor-Oriente registró un modesto incremento respecto el periodo

² 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>).

anterior, alcanzando así un alza anual casi nula. Por último, Santiago Centro fue la única zona con descenso respecto del periodo anterior; no obstante, aceleró su alza anual.

En el mercado de casas, la zona Nor-Poniente fue la única que exhibió mayor nivel de precios respecto del periodo anterior; aún así, su alza anual fue negativa. Por el contrario, las zonas Nor-Oriente y Sur disminuyeron su precio de venta en el margen. En términos anuales, la primera de ellas es la única que mantiene un alza anual positiva, pero desacelerada respecto del periodo anterior; mientras que la zona Sur registró menor nivel de precio que un año atrás.

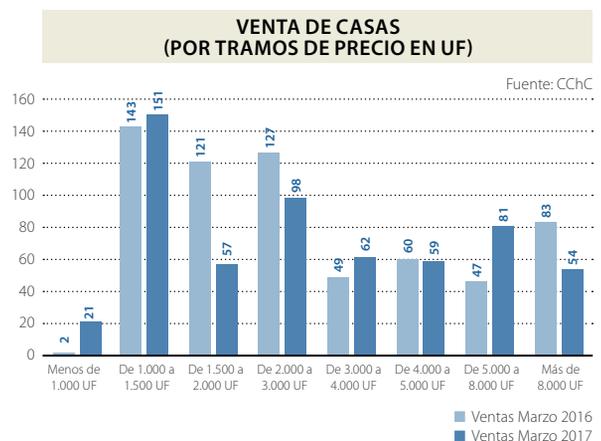
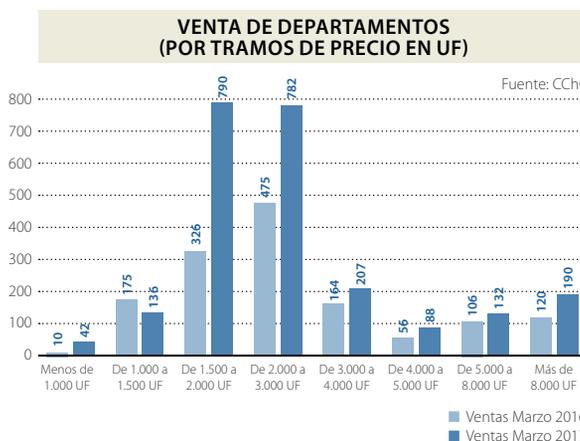
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil enero-marzo 2017. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	174,7	4,1%	-2,9%	-1,4%
3. Nor oriente	172,2	-6,0%	-1,7%	7,1%
4. Sur	186,2	-3,6%	-1,6%	-3,1%
Índice casas	177,6	-2,0%	-2,2%	-0,5%

Fuente: CChC

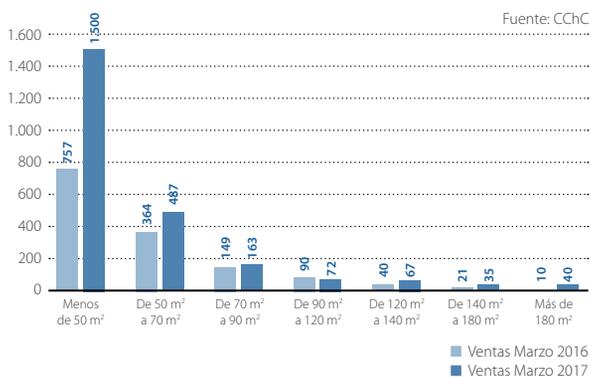
DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró aumentos en casi todos los tramos de precio, destacando los avances en la comercialización de los segmentos de valor intermedio: "1.500 a 2.000 UF" (143%) y "2.000 a 3.000 UF" (64%). También destacan los avances de tramos superiores, con variaciones anuales de entre 24% y 59%. Por el contrario, el único tramo con variación negativa fue "1.000 a 1.500 UF" (-23%).

En el mercado de casas, por su parte, los resultados fueron mixtos. Las caídas más significativas se concentraron en los segmentos intermedios (1.500 UF a 3.000 UF), con descensos de entre 22% y 53%. Por el contrario, los avances más notorios se dieron en los tramos "3.000 a 4.000 UF" (26%) y "5.000 a 8.000 UF" (73%).



VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)

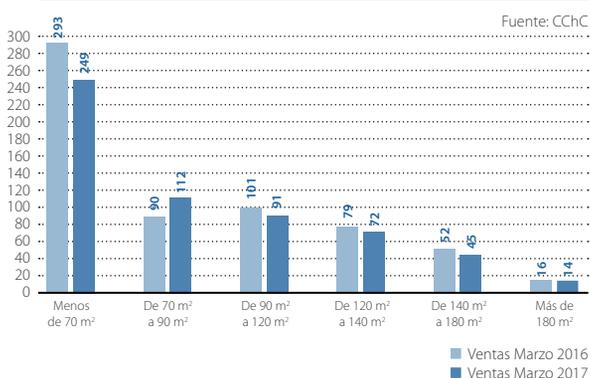


DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos casi todos los tramos exhibieron mayor nivel de ventas respecto de un año atrás. En marzo destacaron los avances en los tramos de menor tamaño: “Menos de 50 m²” (98%) y “50 a 70 m²” (34%), así como en los segmentos de mayor superficie.

En el mercado de casas, por el contrario, el único tramo con avance en marzo fue “70 a 90 m²” (24%). El resto de tramos exhibió menor nivel de comercialización respecto del año previo, destacando las caídas en los segmentos de mayor superficie.

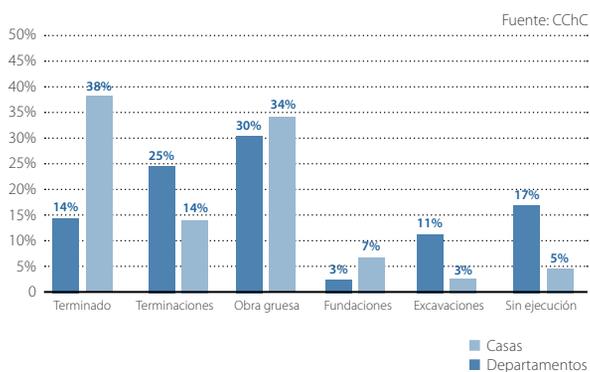
VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante marzo 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 alejadas de término aumentaron su peso relativo en la demanda. En el mercado de casas sigue aumentando la participación del producto terminado y próximo a terminación, mientras que se redujo la participación de etapas iniciales de obra, 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 casi 14%, lo que supone casi un punto porcentual menos que en el último año. Estación Central, La Florida y Lo Barnechea fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Quinta Normal, Independencia, Macul y Ñuñoa perdieron

varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destacan los avances conseguidos por las agrupaciones de San Bernardo y Peñalolén, que ganaron tres y cuatro puntos de participación respectivamente. Por el contrario, Lampa, Lo Barnechea y Huechuraba vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder entre 1 y 6 puntos porcentuales de participación en el último año.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2017 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Marzo 2016		Comuna	Marzo 2017	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²		Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
8,6%	44,4	Estación Central	18,8%	43,4
14,6%	49,7	Santiago Centro	13,7%	55,0
13,1%	50,7	San Miguel	13,6%	47,6
8,2%	48,6	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	12,3%	48,7
10,8%	46,8	Macul	8,3%	50,7
9,7%	71,1	Ñuñoa / La Reina	7,4%	68,9
9,2%	33,1	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	6,0%	39,0
4,5%	88,2	Vitacura	4,4%	80,7
6,0%	84,5	Las Condes	4,4%	89,7
6,2%	42,0	Independencia	2,9%	43,9
4,3%	36,3	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	2,8%	38,3
2,7%	84,9	Providencia	2,7%	83,8
0,9%	74,0	Lo Barnechea	2,3%	84,6
0,8%	43,8	Huechuraba	0,5%	44,6

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES MARZO 2017 (MERCADO DE CASAS)				
Marzo 2016		Comuna	Marzo 2017	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²		Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
24,3%	31,3	San Bernardo / Buin	27,6%	30,6
26,4%	28,6	Lampa / Quilicura	19,9%	29,4
13,6%	35,4	Puente Alto	14,4%	37,8
11,5%	31,3	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	11,1%	35,9
8,7%	60,1	Colina	10,5%	51,3
5,0%	47,6	Peñalolén / La Florida	8,7%	48,2
5,0%	71,6	Lo Barnechea / Las Condes / Vitacura	3,8%	79,0
3,6%	42,4	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	2,9%	49,4
1,9%	51,0	Huechuraba	1,0%	46,6

Fuente CChC

RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2017

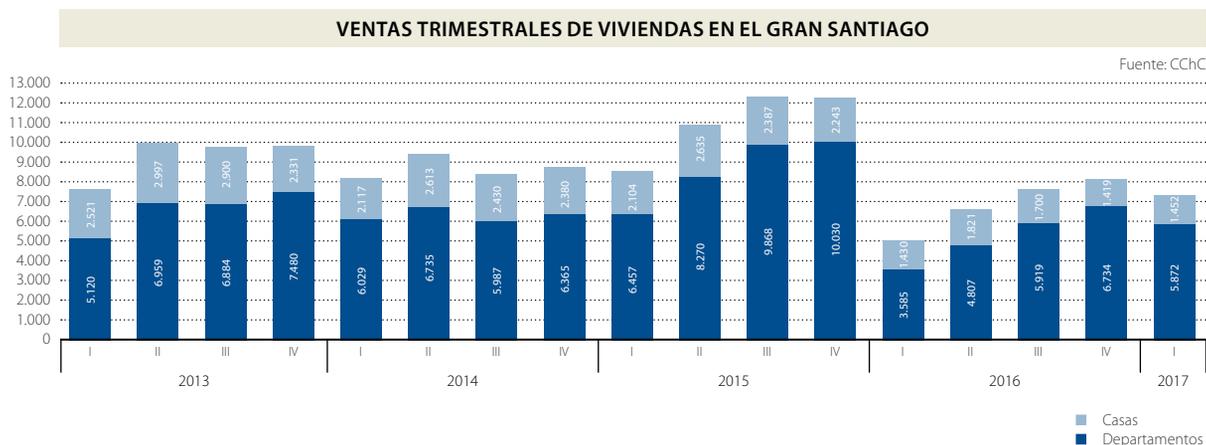
Durante el primer trimestre de 2017 la venta de viviendas registró un incremento de 46% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de enero, febrero y marzo se comercializaron 7.324 viviendas: 5.872 departamentos y 1.452 casas. La venta de departamentos durante el primer cuarto del año exhibió un avance anual de 64%, mientras que la comercialización de casas solo avanzó 2%.

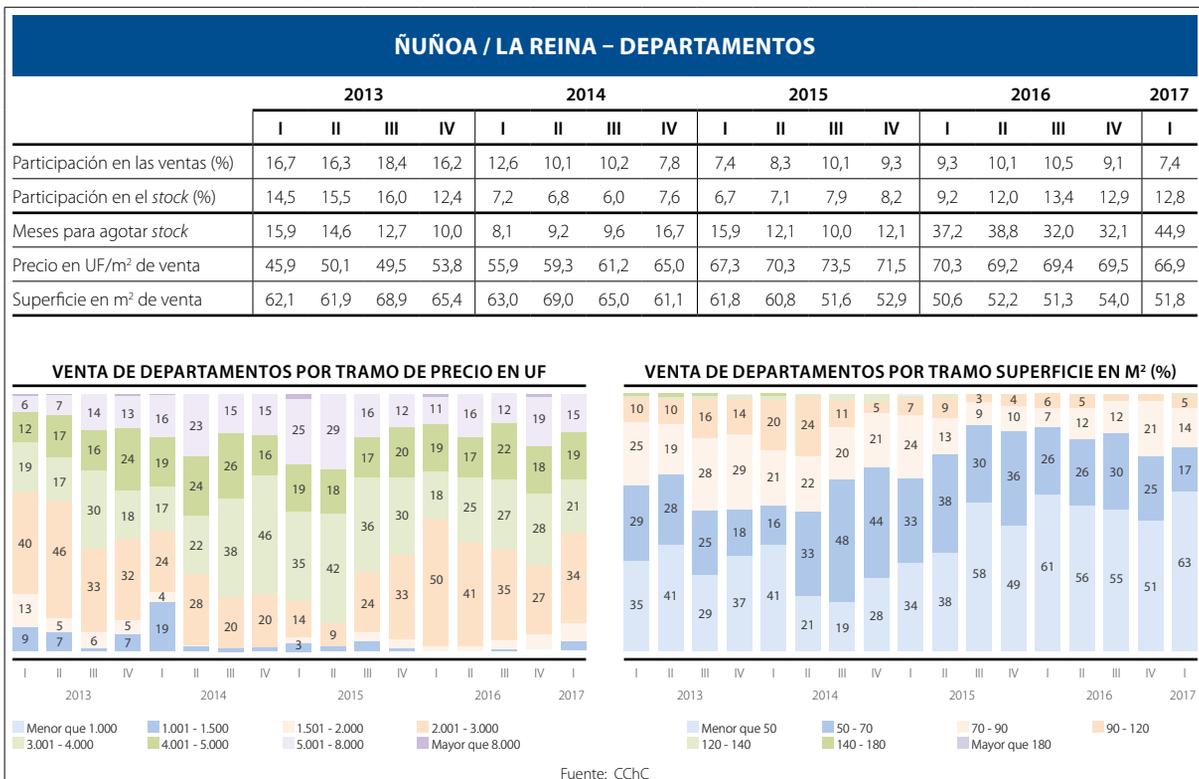
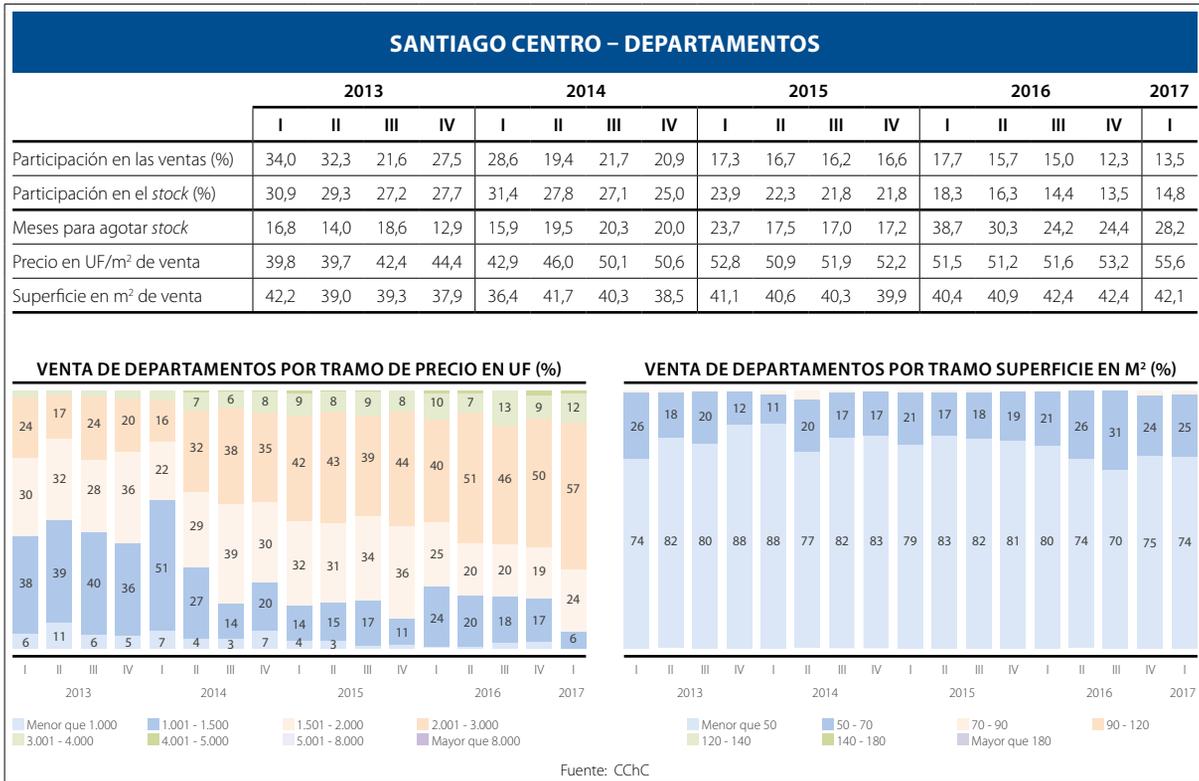
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 12% con respecto al mismo

trimestre de 2016. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 14% en departamentos y un descenso de 1% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 23,5 meses durante el primer trimestre del año: 25,3 para departamentos y 16,1 para casas.

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

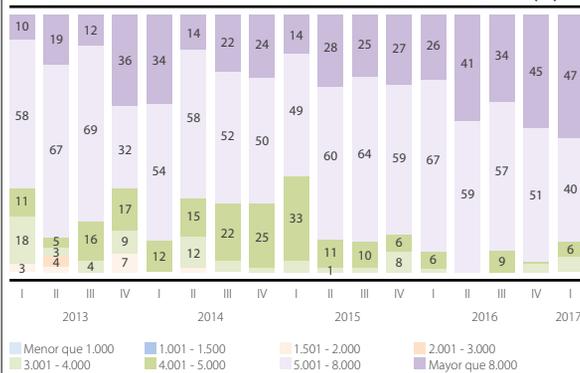




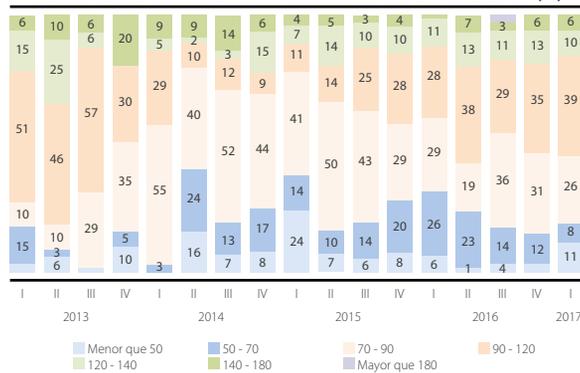
PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	3,3	3,4	2,1	1,9	2,3	5,7	3,7	3,7	5,2	5,1	3,6	3,5	2,5	2,8	2,9	2,5	2,9
Participación en el stock (%)	2,4	1,6	1,2	2,7	1,9	3,9	4,4	3,5	3,5	3,3	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	3,1	3,5
Meses para agotar stock	14,4	7,6	9,0	18,5	15,5	10,6	19,4	16,6	11,5	8,6	7,9	8,7	39,4	23,8	20,1	27,6	31,0
Precio en UF/m ² de venta	60,4	61,6	65,6	71,1	79,4	83,9	78,6	82,5	84,3	82,5	80,5	80,2	84,3	84,8	80,8	85,3	84,9
Superficie en m ² de venta	100,5	106,5	101,8	95,5	96,2	77,9	87,4	85,1	75,7	89,2	87,2	88,1	86,2	96,5	93,9	95,3	94,8

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

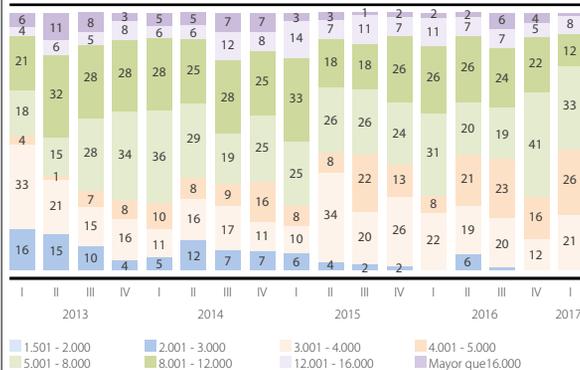


Fuente: CChC

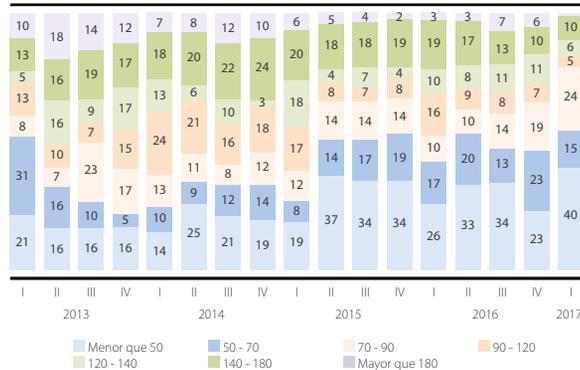
LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	6,1	7,1	5,7	5,0	6,2	6,8	6,4	5,1	4,3	8,0	5,1	6,4	6,0	6,3	6,3	5,1	5,8
Participación en el stock (%)	7,1	6,0	6,8	8,4	8,8	7,6	6,5	5,5	6,6	7,5	6,0	6,3	5,8	5,8	5,8	5,7	5,9
Meses para agotar stock	21,3	13,1	18,5	21,4	20,6	15,3	16,7	18,4	25,8	12,2	15,1	13,3	37,6	26,9	22,8	25,0	27,1
Precio en UF/m ² de venta	62,8	63,7	65,7	67,7	70,4	71,1	74,1	72,7	78,2	87,3	84,3	87,7	82,3	81,0	86,3	88,4	91,9
Superficie en m ² de venta	100,7	128,4	119,0	115,3	110,9	105,0	116,1	113,1	108,3	87,0	86,5	86,7	98,8	91,4	105,4	99,5	75,5

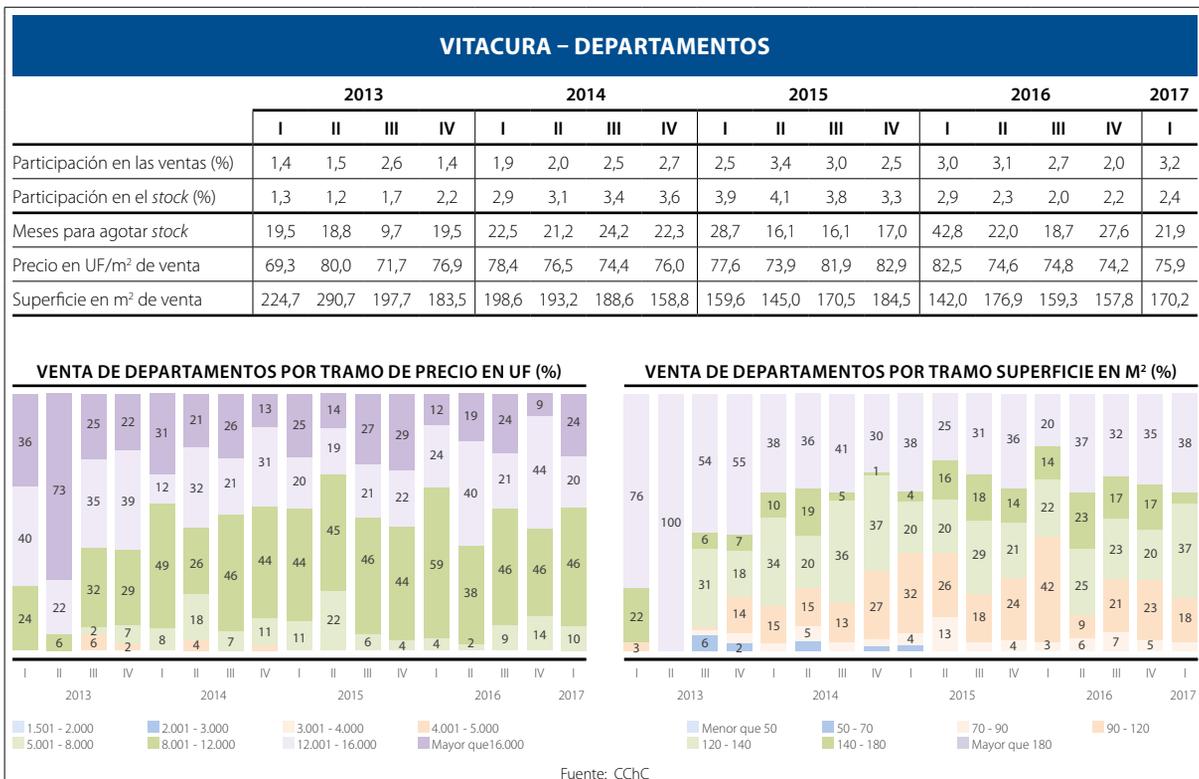
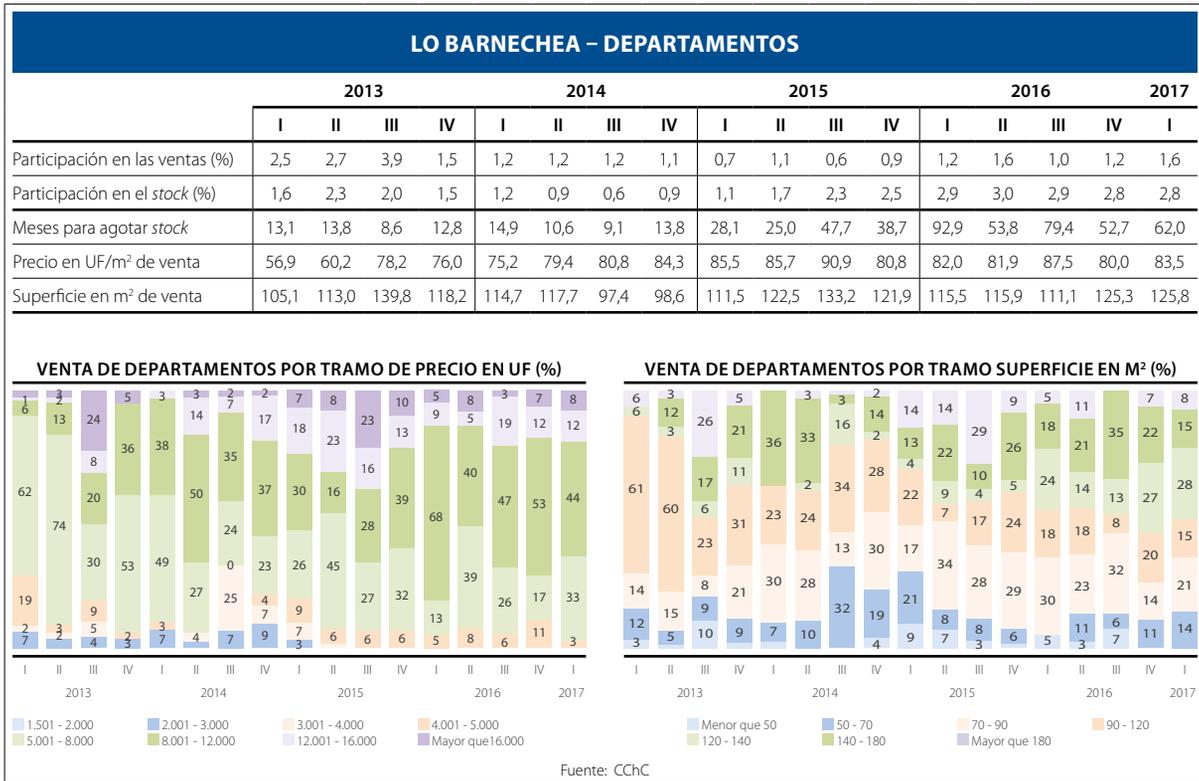
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



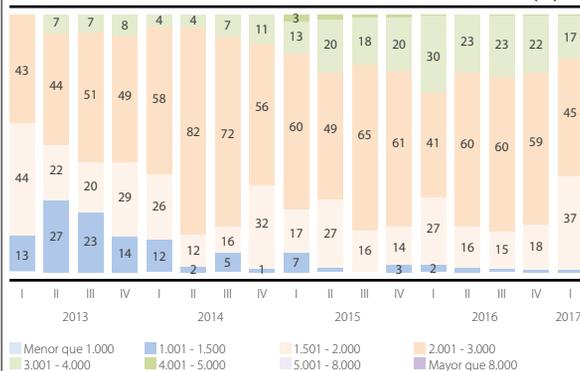
Fuente: CChC



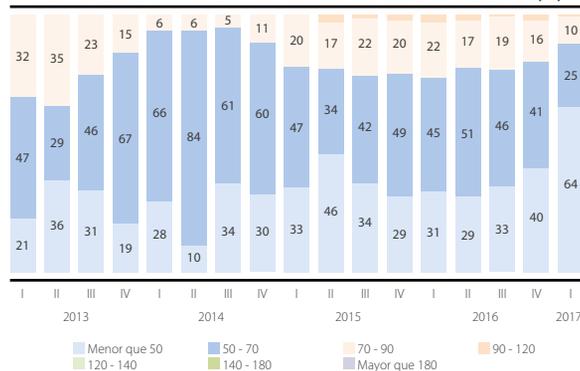
MACUL – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	8,9
Participación en el stock (%)	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	3,2
Meses para agotar stock	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	9,5
Precio en UF/m ² de venta	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	46,0
Superficie en m ² de venta	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	49,8

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

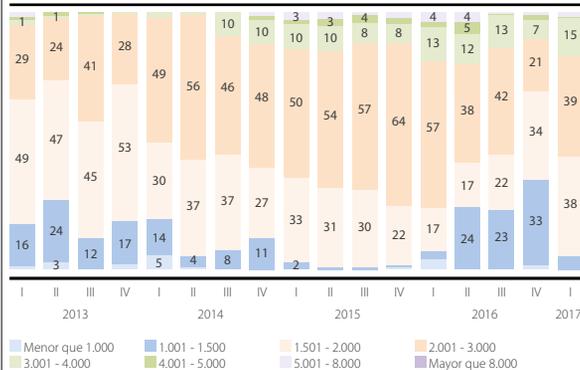


Fuente: CChC

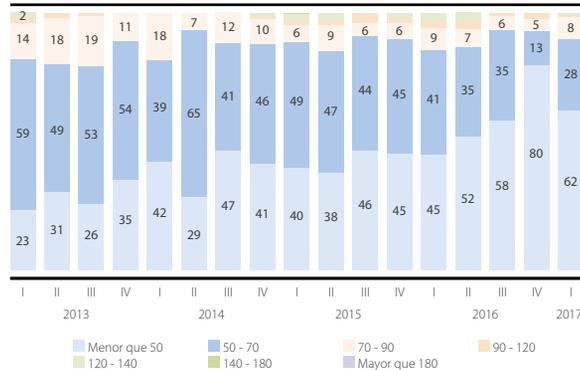
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	13,8%
Participación en el stock (%)	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	12,5%
Meses para agotar stock	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	24,2
Precio en UF/m ² de venta	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	46,8
Superficie en m ² de venta	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	50,4

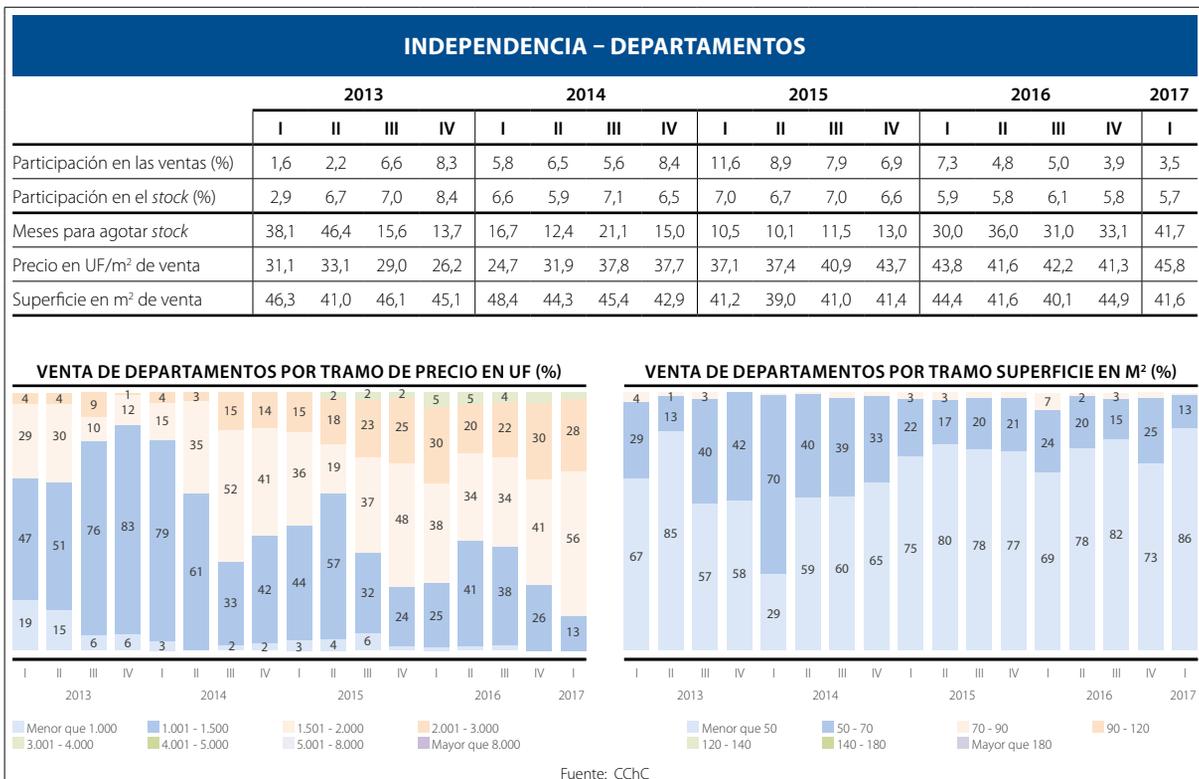
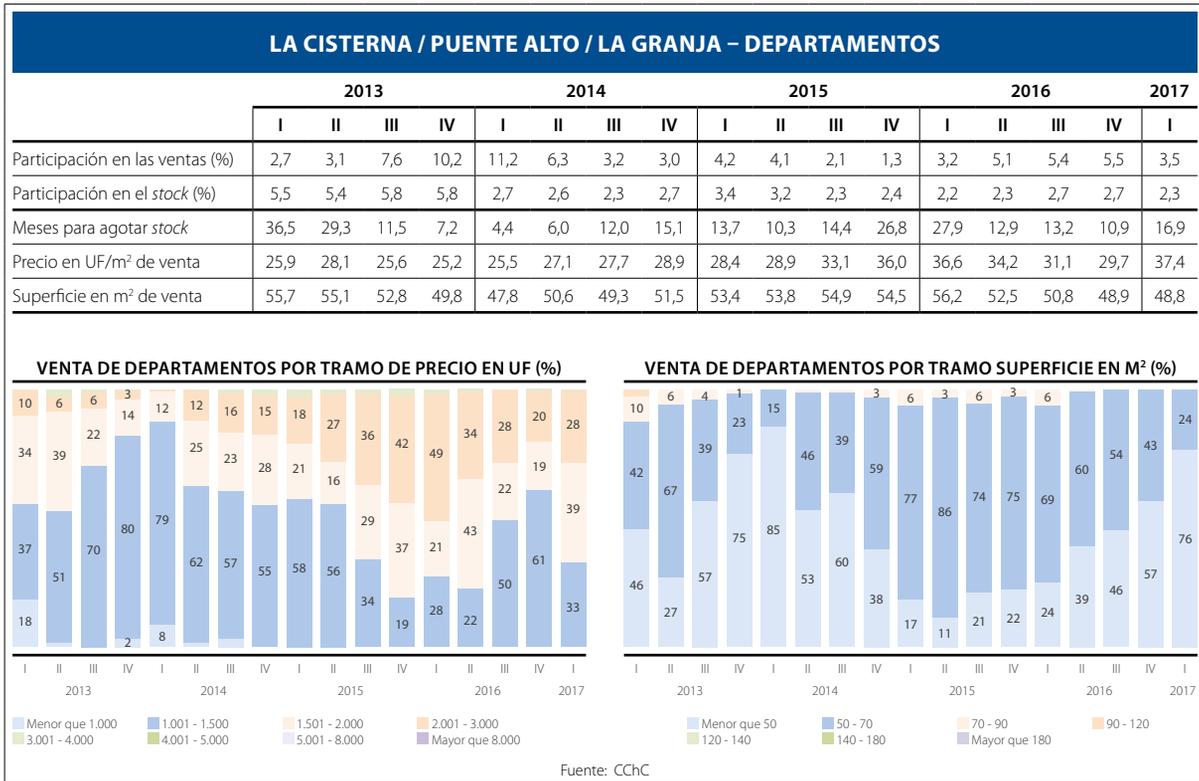
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



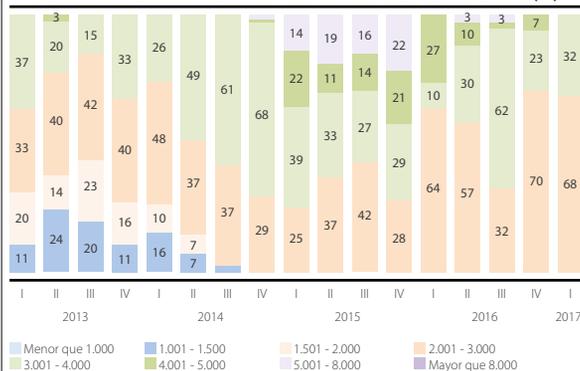
Fuente: CChC



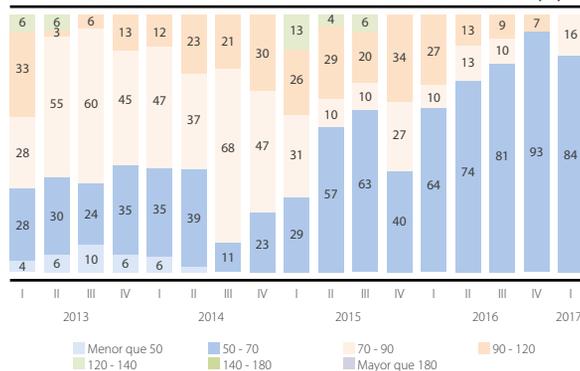
HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	0,4
Participación en el stock (%)	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	0,5
Meses para agotar stock	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	43,5
Precio en UF/m ² de venta	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	44,1
Superficie en m ² de venta	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	68,2

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

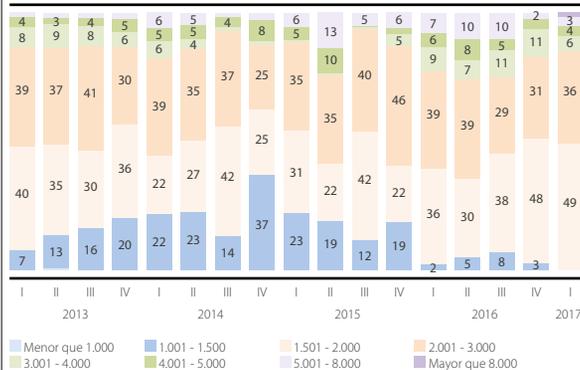


Fuente: CChC

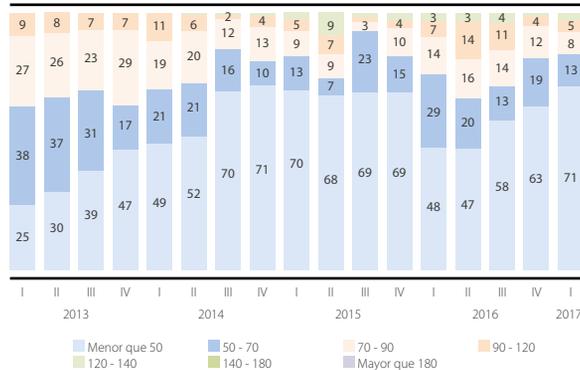
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	8,5
Participación en el stock (%)	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	7,9
Meses para agotar stock	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	34,7
Precio en UF/m ² de venta	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	47,6
Superficie en m ² de venta	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	57,0

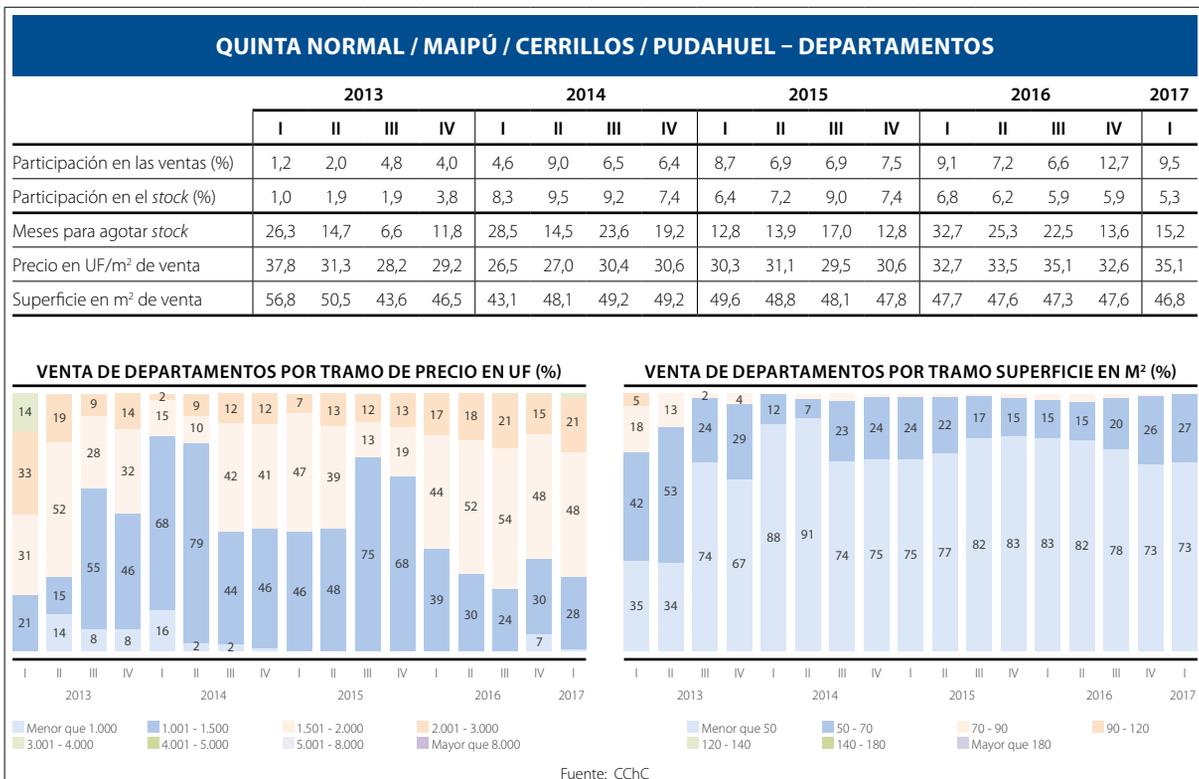
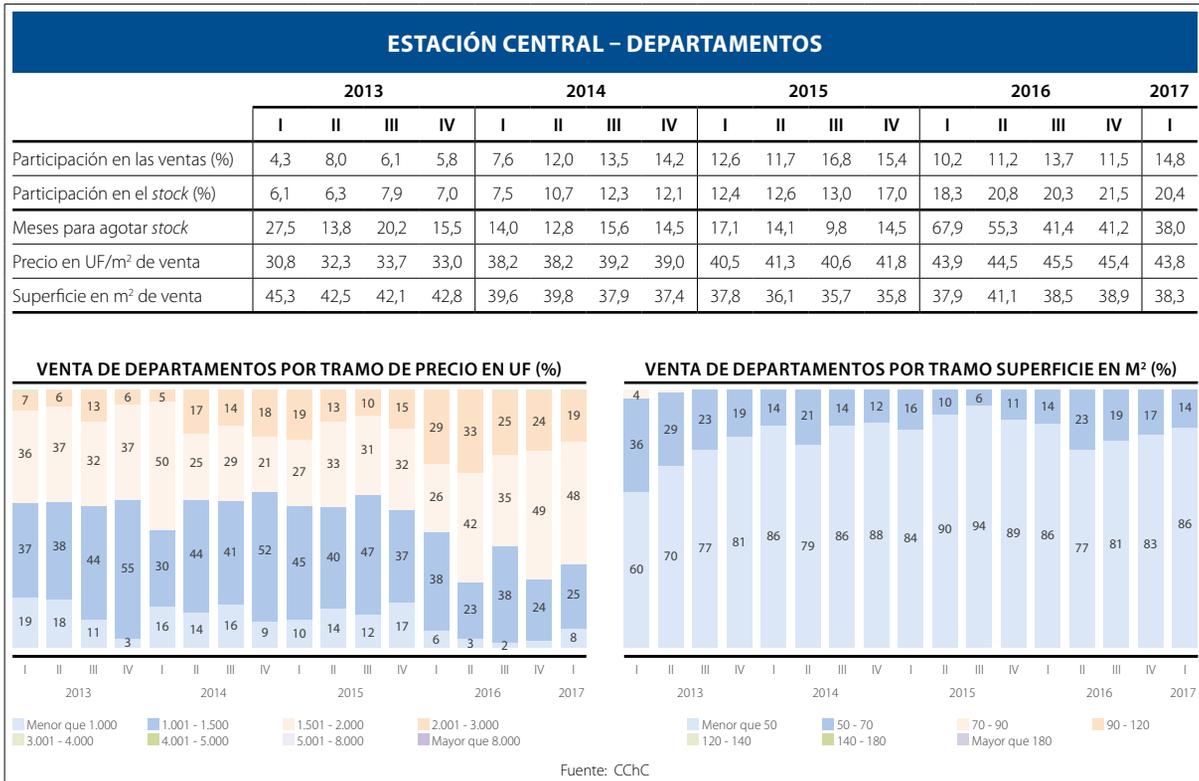
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



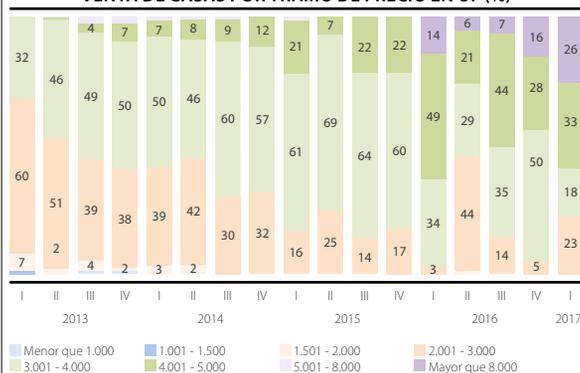
Fuente: CChC



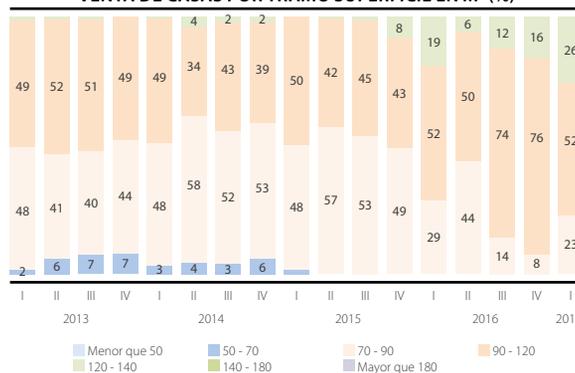
MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Participación en las ventas (%)	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	3,9
Participación en el stock (%)	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	8,3
Meses para agotar stock	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	35,4
Precio en UF/m ² de venta	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	39,8
Superficie en m ² de venta	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	106,3

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

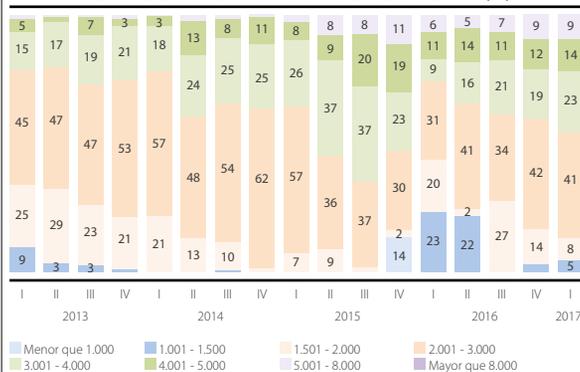


Fuente: CChC

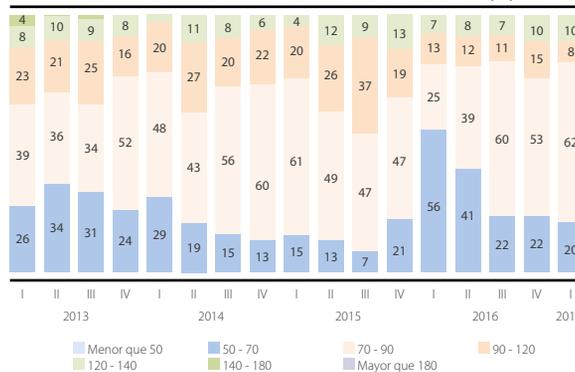
PUENTE ALTO – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	12,2
Participación en el stock (%)	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	5,8
Meses para agotar stock	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	8,3
Precio en UF/m ² de venta	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	37,7
Superficie en m ² de venta	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	86,3

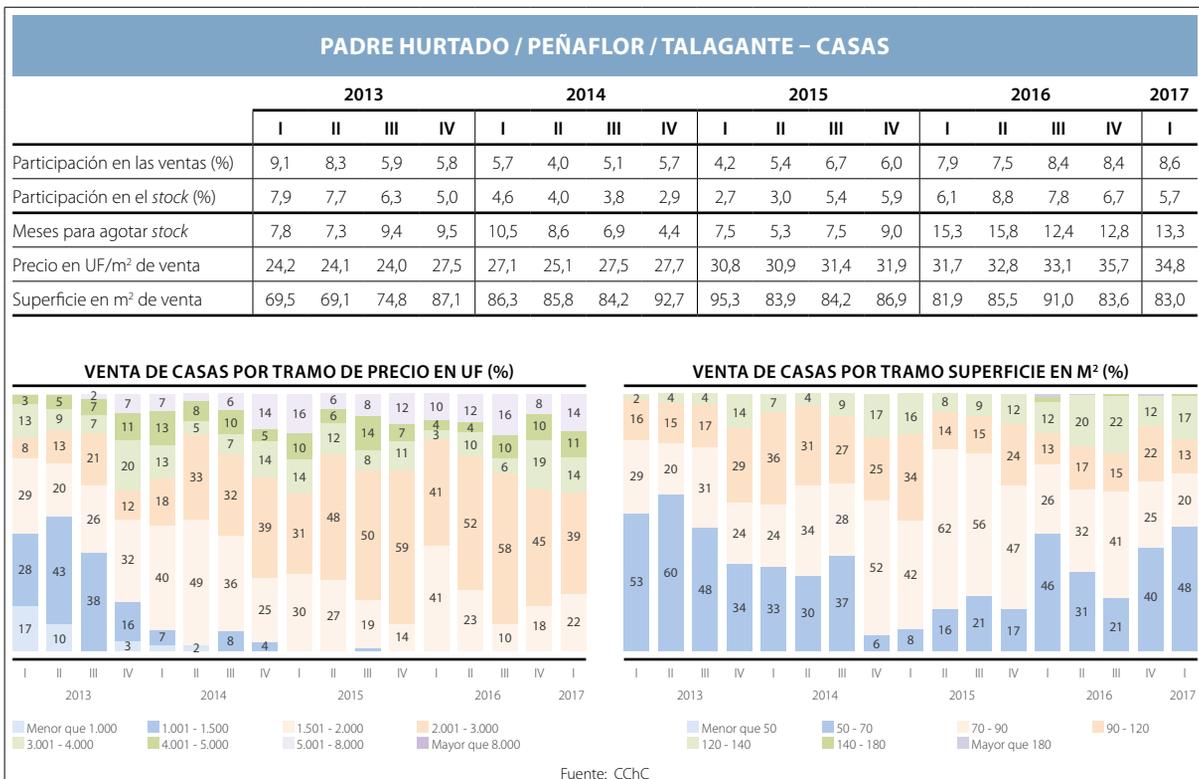
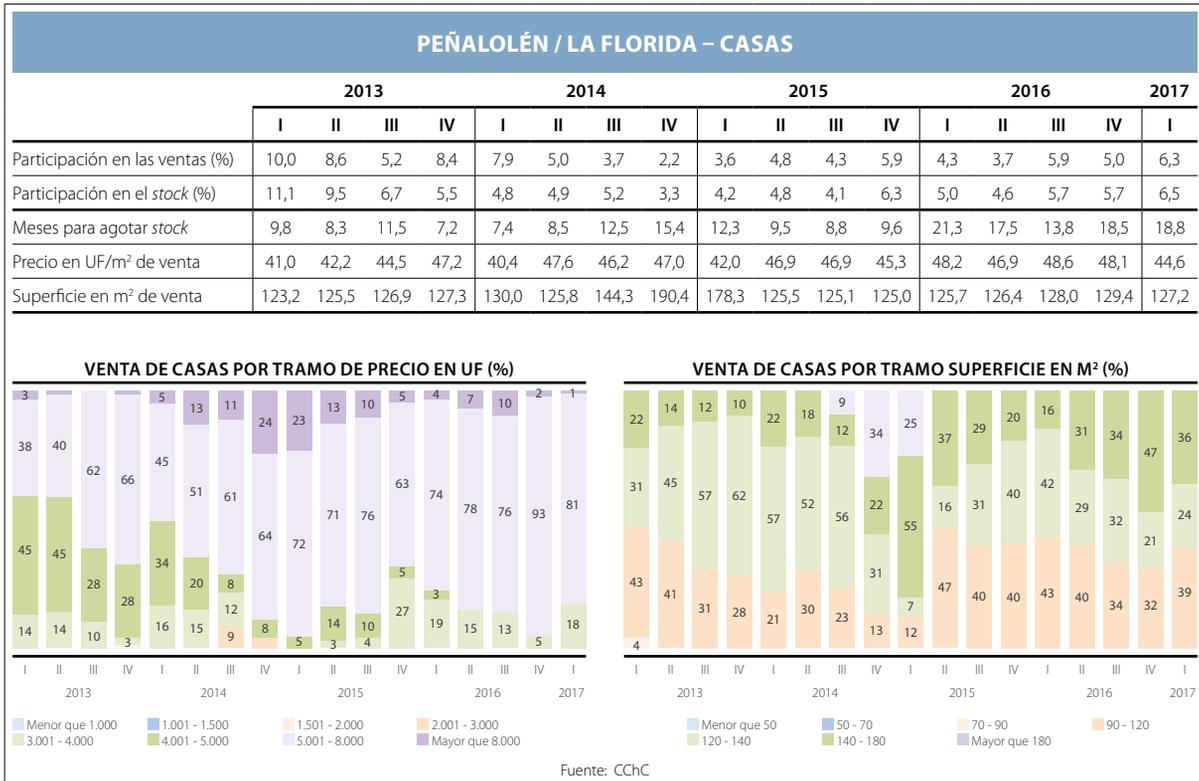
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

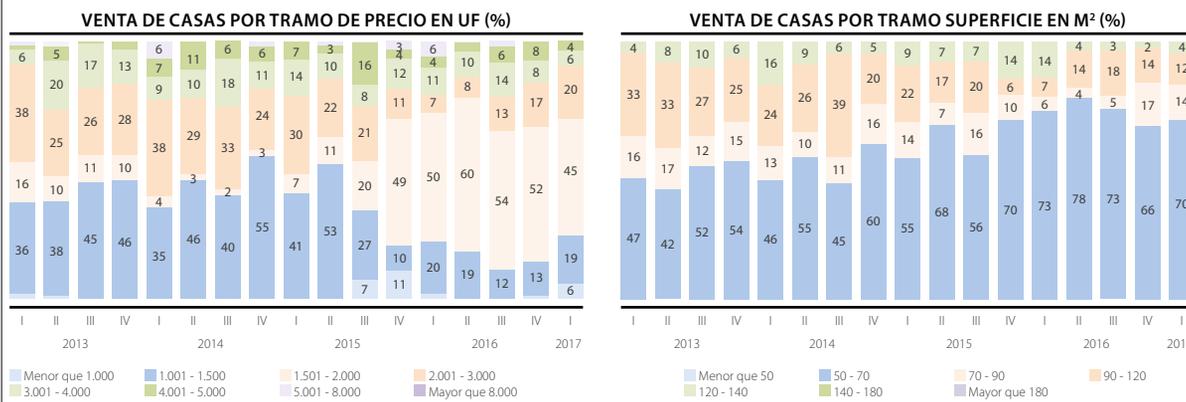


Fuente: CChC



LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

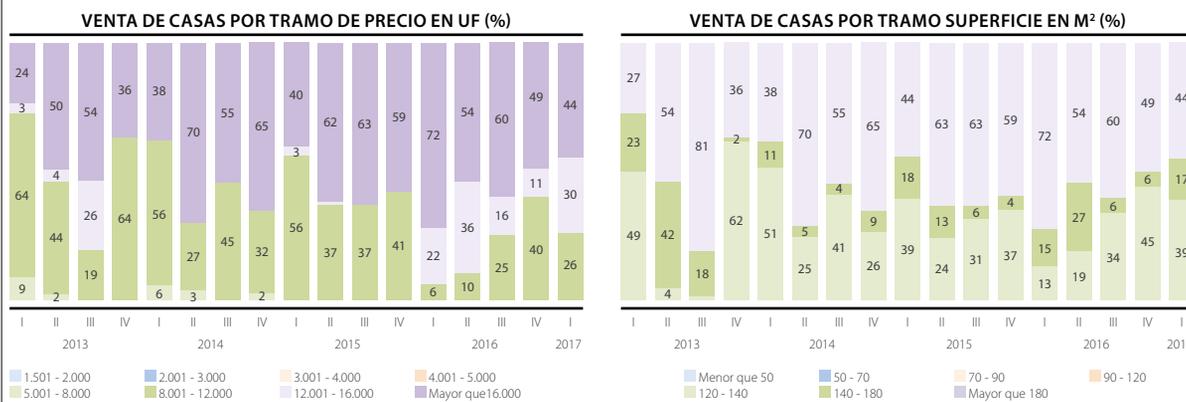
	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	17,0	17,6	18,4	17,2	19,5	23,4	21,7	23,5	23,6	21,8	18,2	28,8	25,2	23,7	19,1	21,7	17,7
Participación en el stock (%)	17,3	16,0	17,7	16,5	15,2	12,0	12,2	14,9	10,3	13,5	13,5	14,8	15,0	14,7	13,5	10,5	12,9
Meses para agotar stock	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	16,5
Precio en UF/m ² de venta	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	30,3
Superficie en m ² de venta	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	65,2



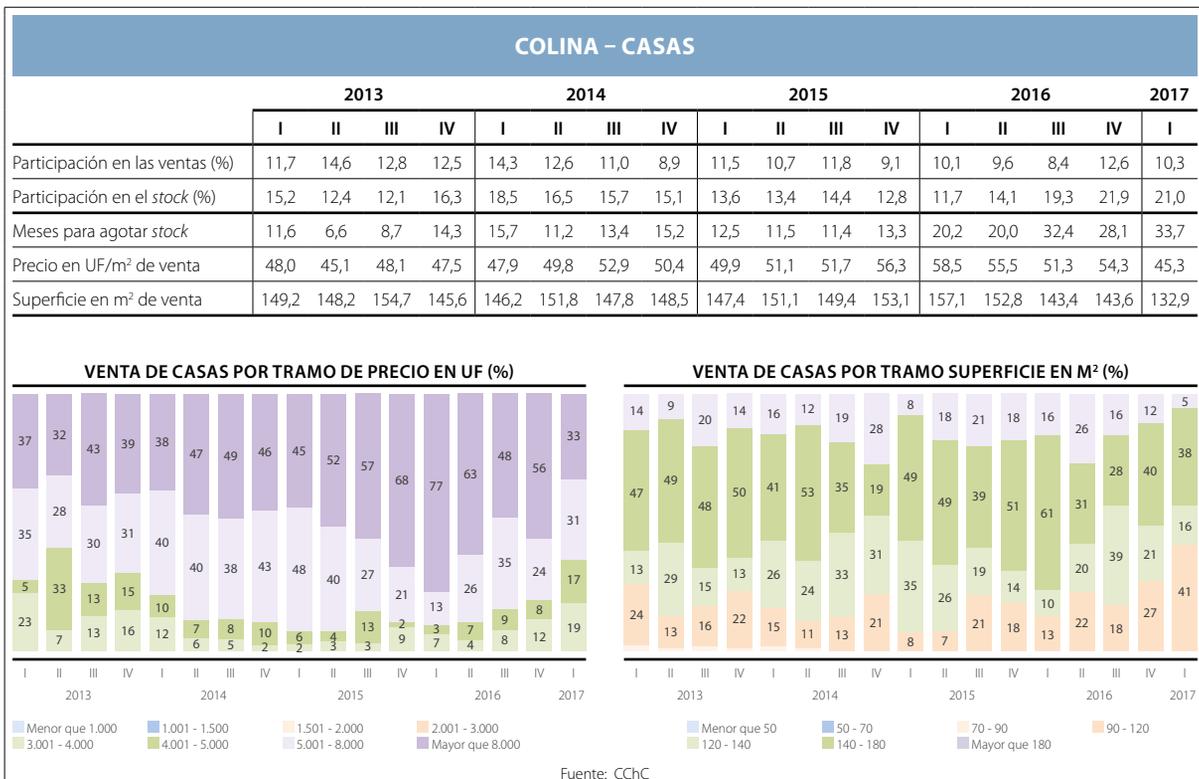
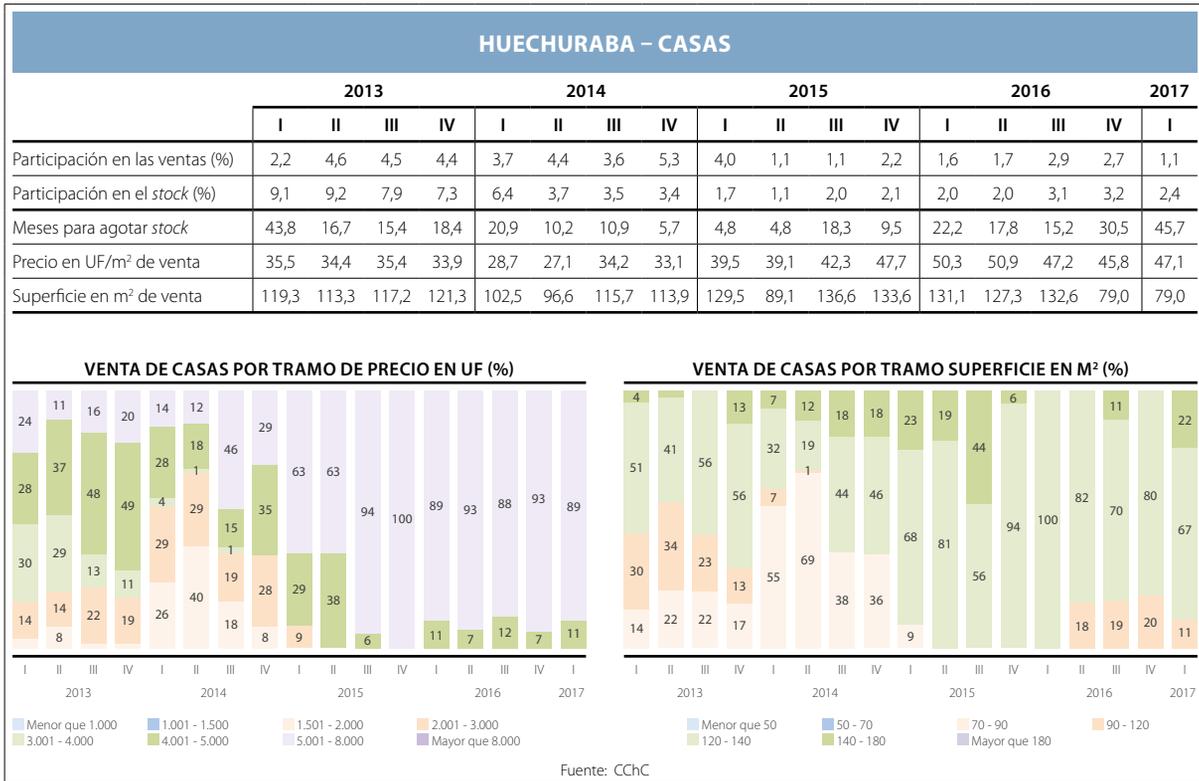
Fuente: CChC

LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	5,1
Participación en el stock (%)	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	4,5
Meses para agotar stock	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	18,6
Precio en UF/m ² de venta	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	83,2
Superficie en m ² de venta	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	191,0



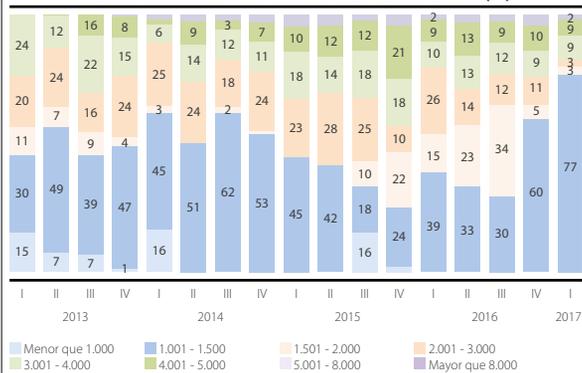
Fuente: CChC



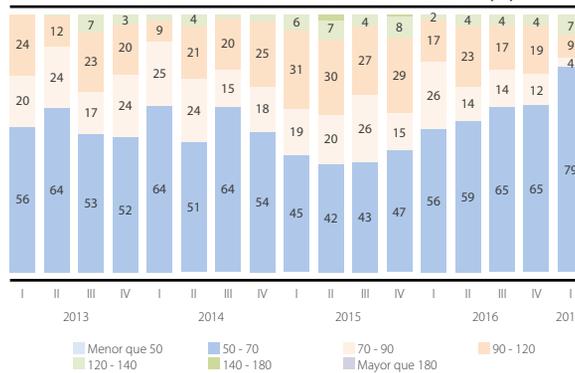
SAN BERNARDO / BUÍN – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017
	I	II	III	IV	I												
Participación en las ventas (%)	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	34,9
Participación en el stock (%)	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	33,1
Meses para agotar stock	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	16,3
Precio en UF/m ² de venta	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	27,7
Superficie en m ² de venta	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	57,4

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



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.
- **Circular General DDU N° 320.** Aumento de coeficiente de constructibilidad por fusión de terrenos conforme aplicación artículo 634 de la LGUC. Deja sin efecto Circular DDU N° 308.

- **Circular General DDU N° 322.** Aplicación inciso vigésimo del artículo 2.6.3 de la OGUC. Sobre elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, aplicable a edificios acogidos a artículo 6.1.8 de la OGUC.
- **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 no tiene urgencia.
- **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 con el objeto de proseguir con su estudio. 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 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE FEBRERO DE 2017

Durante el mes de febrero se aprobó un total de 18 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: dos de casas y 16 de departamentos.

En departamentos, estos 16 permisos aprobados supusieron un total de 2.265 unidades y 200 mil metros

cuadrados a construir en siete comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan Santiago, San Miguel y Pudahuel.

En casas, los dos permisos aprobados corresponden a un total de 139 unidades y 15 mil metros cuadrados a construir en Padre Hurtado y Peñalolén.

NÚMERO DE VIVIENDAS A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M²)



SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M²)



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 m².** 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/m².** Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m² (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



