



# ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

SEPTIEMBRE 2017 | NÚMERO 23



**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 septiembre 2017</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 septiembre 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
<b>24</b>	<b>Resultados del tercer trimestre de 2017</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 agosto de 2017</b>
<b>40</b>	<b>Anexo: Definiciones de precio y superficie</b>

# CONTENIDO

# FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector apenas han exhibido cambios relevantes frente al escenario de deterioro y desaceleración de la actividad económica imperante en los últimos 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. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipotecario se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. No obstante lo anterior, en el tercer 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. Esta estrechez en el acceso al crédito se mantendrá, con toda seguridad, en los próximos trimestres.

El mercado laboral sigue mostrando un notorio grado de resiliencia, habiendo creado empleo por 29 meses consecutivos. De esta manera, la tasa de desempleo alcanzó a 6,4% en la Región Metropolitana, tras haber alcanzado a 7,4% en el segundo trimestre. Cabe destacar que, si bien el crecimiento de la ocupación se ha concentrado en empleos por cuenta propia, en lo



más reciente comenzó a crearse empleo asalariado después de 13 meses en situación negativa. Ello se ha visto acompañado de una aceleración en el avance nominal de las remuneraciones.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en zona pesimista por 40 meses consecutivos. No obstante, exhibió un significativo repunte en septiembre en todos sus componentes, que podría estar anticipando un cambio de tendencia en la opinión de los



agentes privados respecto del desempeño económico en 2018.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial sigue en zona pesimista, situación que se repite por 42 meses consecutivos. En el sector construcción, los empresarios mostraron expectativas negativas en los últimos 52 meses. Sin embargo, la mejora observada en septiembre podría ser un punto de inflexión, anticipando un mejor escenario económico en el mediano plazo. 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, próximos a 8% anual en términos nominales.

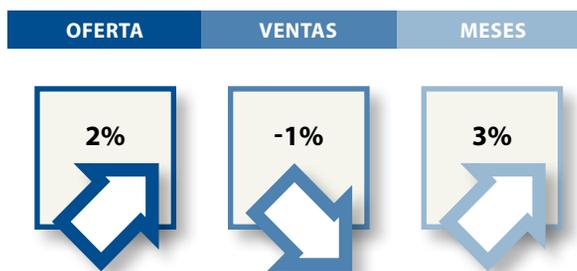
En resumen, a pesar del mismo patrón de deterioro de los principales fundamentos que en años anteriores y de los cambios normativos que afectaron al sector, la demanda se normalizó tras el mal desempeño de 2016, de tal manera que las promesas de compra venta alcanzarían un nivel superior al de dicho año.

# RESULTADOS DE SEPTIEMBRE 2017

La venta de viviendas registró en septiembre su segundo descenso anual, de -1%, tras haber acumulado siete meses seguidos de avance desde que comenzó el año. Lo anterior se explica por una base de comparación más exigente durante la segunda parte de 2016. Según tipo de vivienda, departamentos mostró un avance de 2,6% en su comercialización de septiembre, mientras que el descenso de casas alcanzó a 12,9%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un incremento de 3,2% respecto del mes anterior, debido a los avances en 3,1% y 3,3% de departamentos y casas, respectivamente.

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un aumento anual de 2,1%, mientras que en el margen la variación fue positiva, tras cinco meses consecutivos de descensos. Con ello la oferta acumula 35 meses consecutivos presentando cifras positivas. Así, en septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago se ubicó en 56.302 unidades.

La velocidad de ventas, por su parte, aumentó en términos anuales (3,2%), pero descendió respecto del mes anterior (-1,4%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 22,3, ubicándose todavía por sobre el límite superior de su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,8 a 18,8 meses.



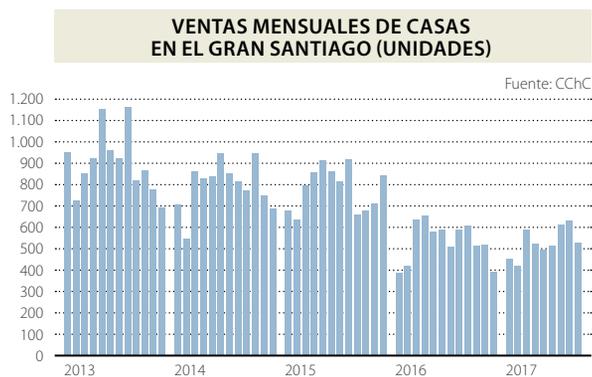
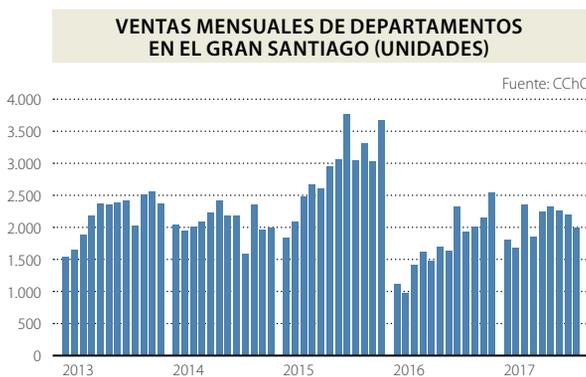
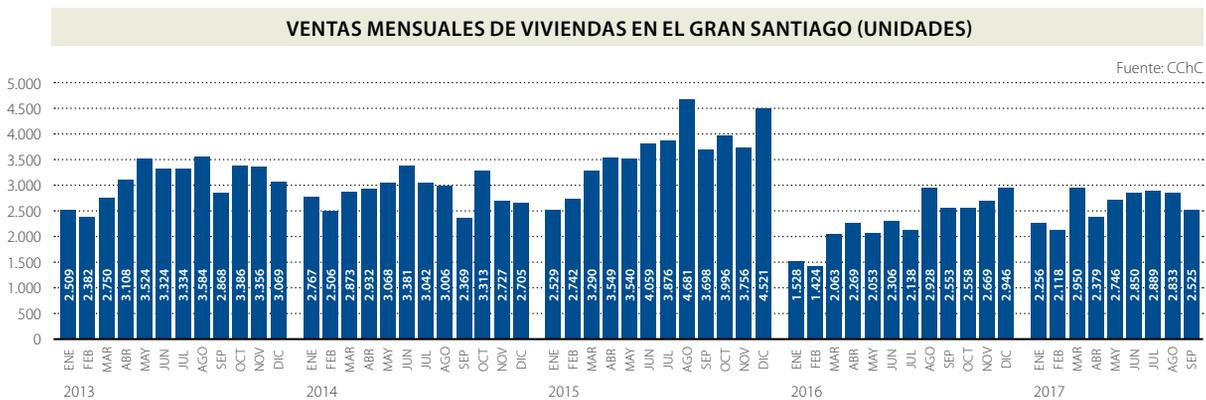
SEPTIEMBRE 2017			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2016	55.164	2.553	21,6
Septiembre 2017	56.302	2.525	22,3
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	49.150	1.998	24,6
Casas	7.152	527	13,6
Total	56.302	2.525	22,3

\*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CChC

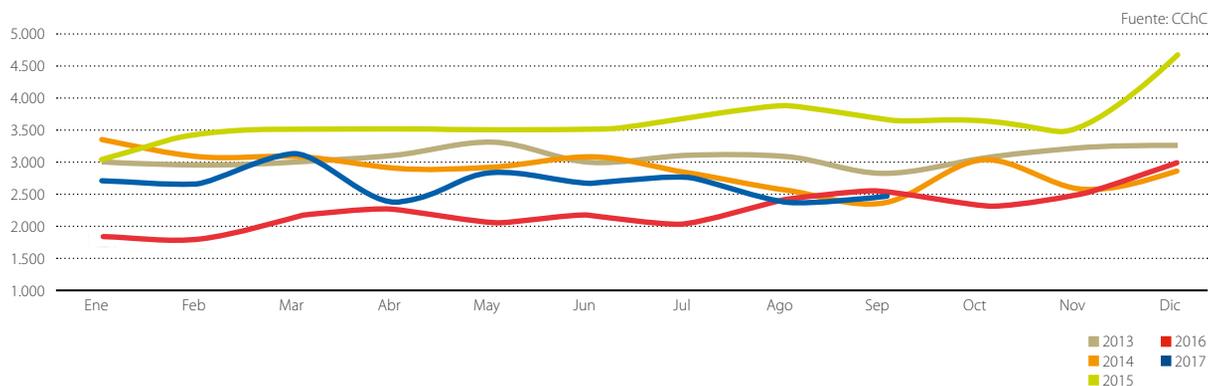
## UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de septiembre muestran una demanda por vivienda mejor a la esperada para la segunda mitad del año, pero todavía alejada de los niveles récord registrados entre 2013 y 2015. 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, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de septiembre es similar a otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un modesto avance de 2,6% respecto de 2016. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un significativo rezago de 12,9% en términos anuales. En departamentos, la cifra de venta de septiembre se ubica como la cuarta mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en septiembre es la segunda peor.



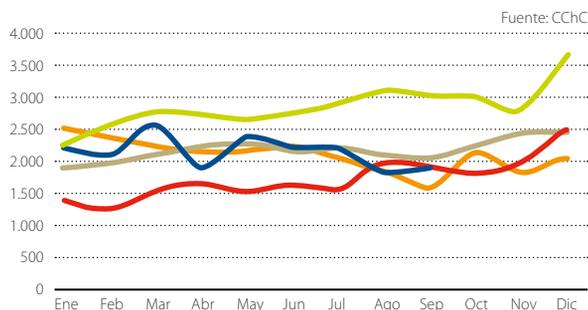
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



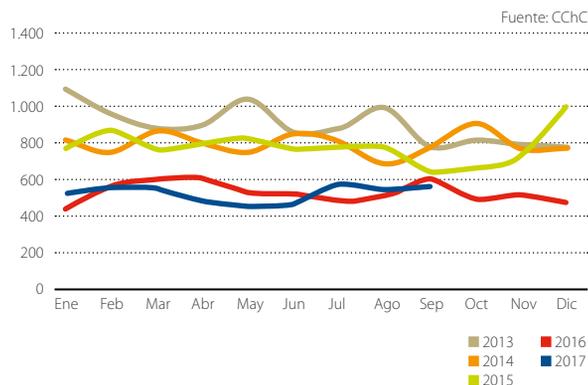
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas fue similar al de 2016, tras haber estado alineado con los registros de 2013 y 2014 durante buena parte del presente año. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas las ventas se mantienen inferiores al nivel de años anteriores.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará entre las 2.200 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.

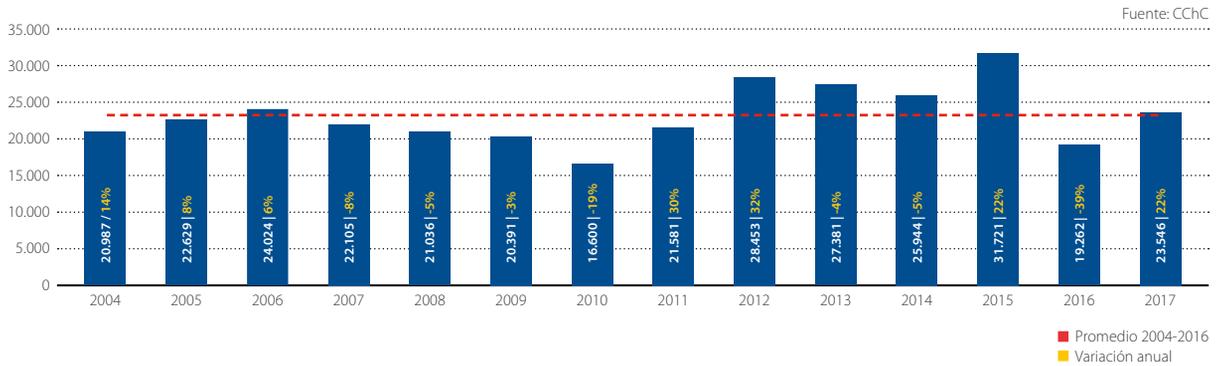
### VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



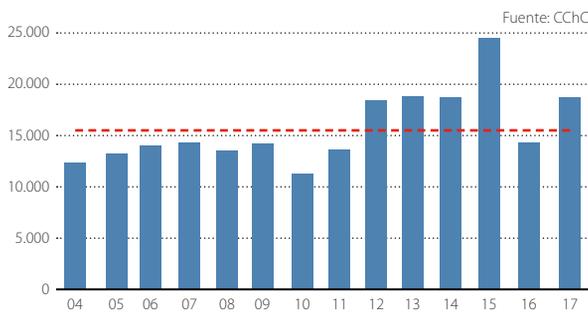
### VENTAS MENSUALES DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



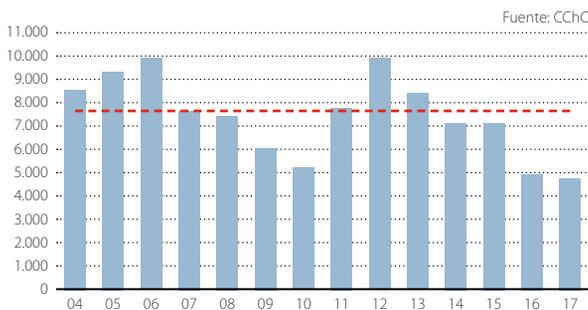
**VENTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)**



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



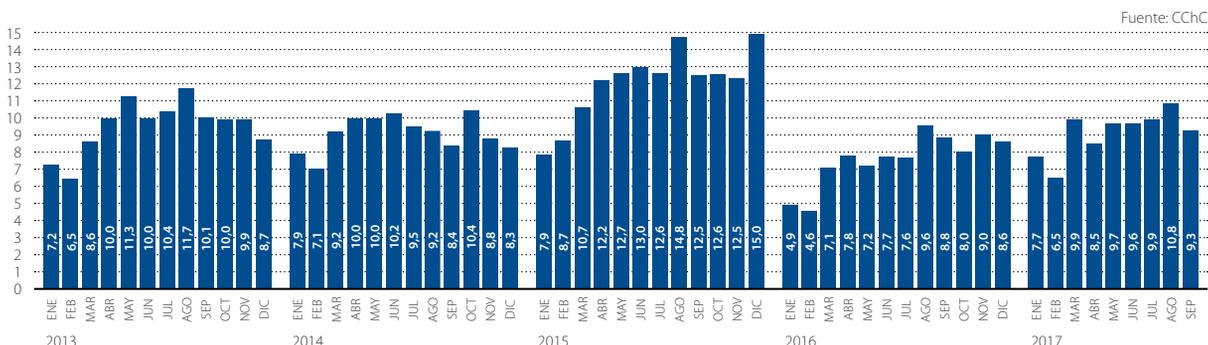
**VENTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)**



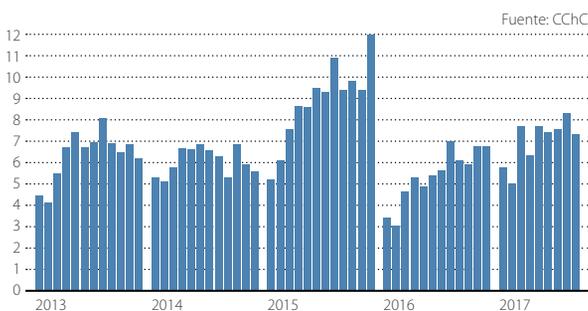
La venta de viviendas acumulada a septiembre registra incrementos de 22% respecto de 2016 y de 1% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, lo conseguido en lo que va de 2017 puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las del periodo anterior a la crisis *subprime*.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 31% superior a 2016 y se ubicó 21% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 4% inferiores al registro del año previo y 38% por debajo de su promedio histórico.

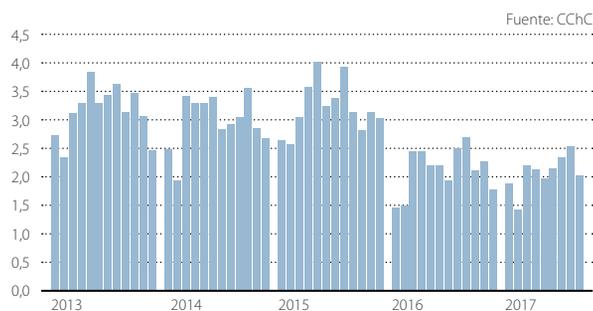
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



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



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



#### VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2016	6,10	2,70	8,80
Septiembre 2017	7,31	2,01	9,32
Variación anual	19,8%	-25,6%	5,9%

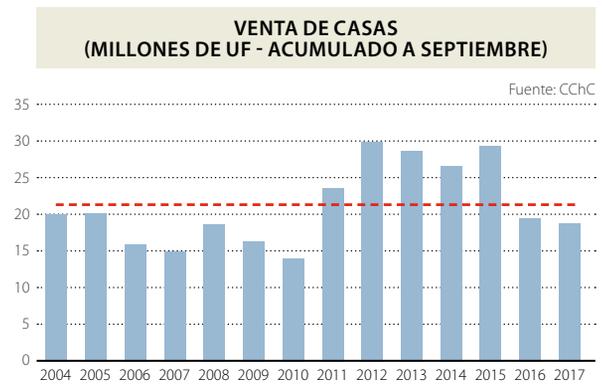
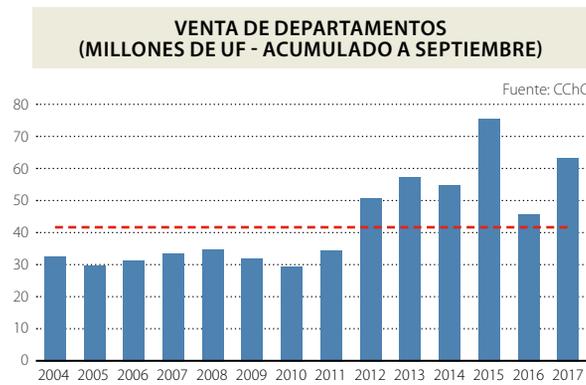
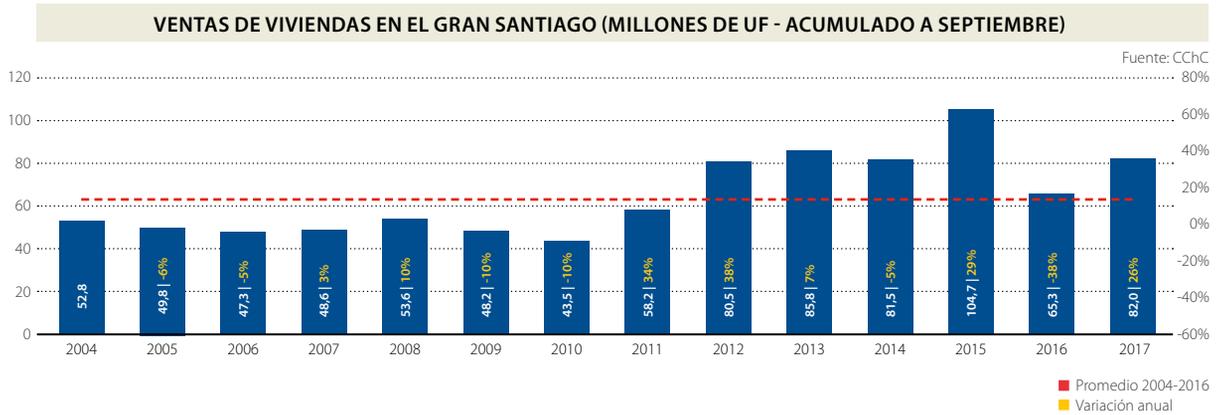
Fuente: CChC

El valor de las ventas registró un avance anual de 6% en septiembre, alcanzando a 9,3 millones de UF. Esta variación fue significativamente superior a la observada en la cantidad vendida, con lo cual el efecto precio fue positivo (7%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un aumen-

to de 20%, mientras que el de casas exhibió una caída de 26%. En el primer caso, el efecto precio fue significativo y positivo (17%), mientras que en casas fue negativo (-13%).

El valor de las ventas alcanzó a más de 9 millones de UF en septiembre, similar a las cifras de los meses más recientes. Esto se debió principalmente al efecto precio en el mercado de departamentos, originado fundamentalmente por la aplicación de IVA a la actividad inmobiliaria.

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 26% superior a su símil de 2016 y 30%



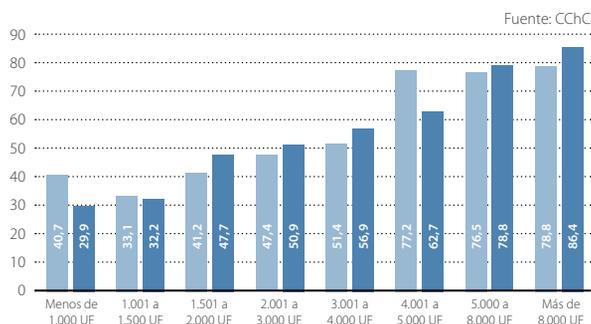
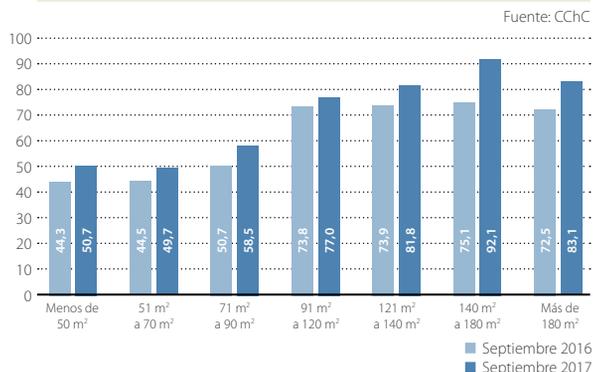
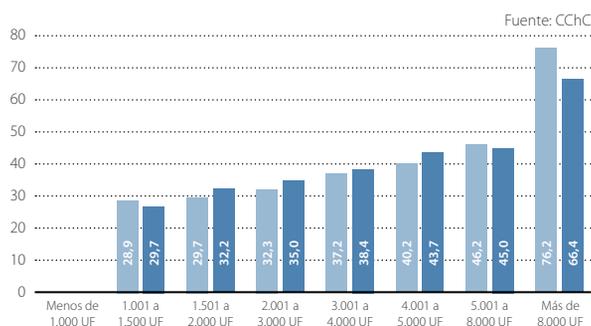
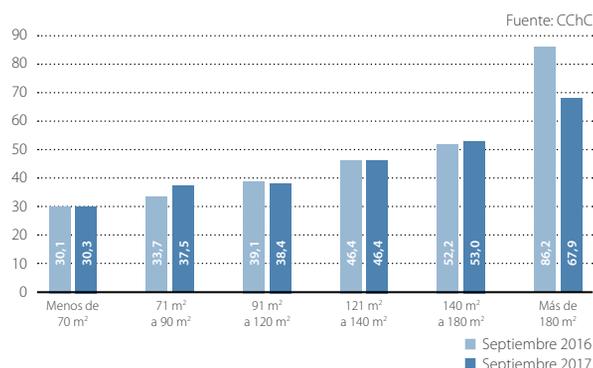
superior a su promedio de los últimos trece años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (38%) y respecto del promedio histórico (52%), mientras que, por el contrario, el mercado de casas presenta una caída de 4% en la comparación anual y se encuentra rezagado respecto de su promedio histórico (-12%).

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en los primeros nueve meses del año se alcanzaron cifras similares al de otros periodos positivos para el sector, superando así los pésimos resultados de 2016.

PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Septiembre 2016	45,6	36,2
Septiembre 2017	51,6	36,9
Variación anual	13,1%	1,9%

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 51,6 UF por metro cuadrado en septiembre, lo cual es 13% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 36,9 UF/m<sup>2</sup>, 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>)**


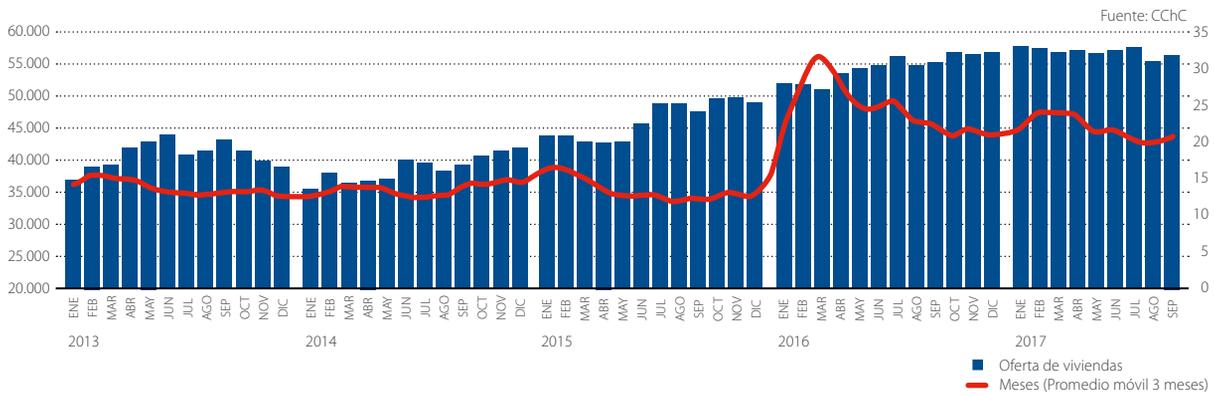
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (16%), "3.000 a 4.000 UF" (11%) y "Más de 8.000 UF" (9%). Únicamente los tramos "Menos de 1.000", "1.000 a 1.500 UF" y "4.000 a 5.000 UF" exhibieron menor nivel de precios que un año atrás.

Según superficie, destacaron las alzas en los tramos "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (15%), "70 a 90 m<sup>2</sup>" (15%), "140 a 180 m<sup>2</sup>" (23%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (15%). Mientras que los restantes segmentos registraron alzas anuales más modestas en sus precios de venta en septiembre.

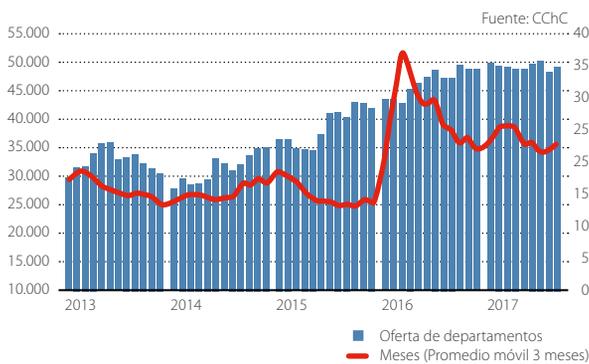
En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (8%), "2.000 a 3.000 UF" (18%) y "4.000 a 5.000 UF" (9%). Los descensos de precio más pronunciados se concentraron en tramos inferiores y superiores.

Según tramos de superficie, el alza anual más significativa ocurrió en el tramo "70 a 90 m<sup>2</sup>" (11%), mientras que el descenso más notorio se dio en el tramo "Más de 180 m<sup>2</sup>" (-21%). El resto de tramos no exhibió variaciones anuales relevantes en septiembre.

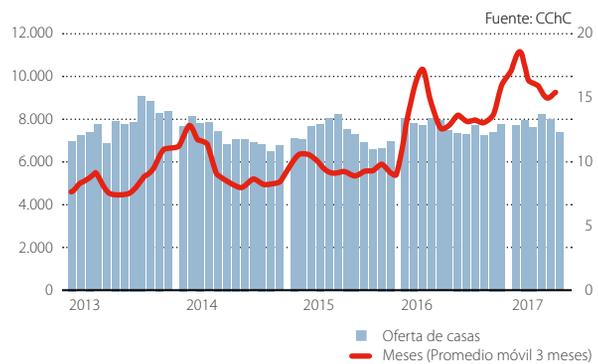
**OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**



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



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



**OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA**

En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago aumentó 2,1% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el mayor nivel de unidades disponibles de departamentos (3,7%) y el descenso de casas (-7,8%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 56.302 unidades. De éstas, 87% son departamentos y 13% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 22,3 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 24,6 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 13,6 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta aumentaron 3,2%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un incremento de 1,1%, mientras que en casas el avance anual alcanzó a 5,8%.

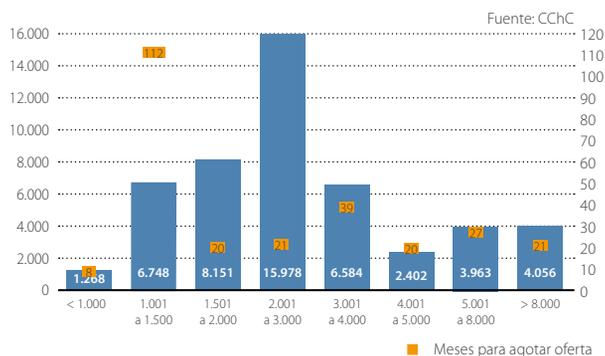
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 63% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (más de 3.000 UF). Según superficie, 52% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra inferior en cinco puntos al promedio del último año.

En el mercado de casas se observa que 38% 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 (3.000 UF a 5.000 UF) que ganaron cuatro puntos de participación. Por tramos de superficie, se observa que

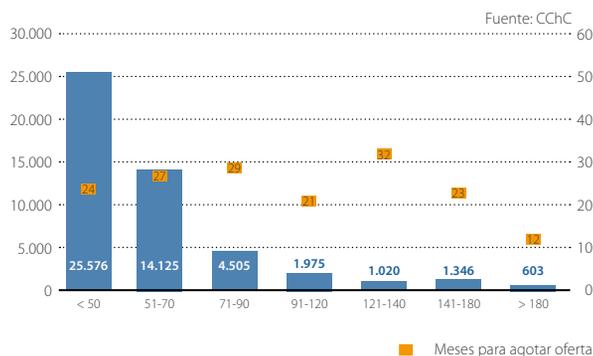
46% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, esto es dos puntos más que en el último año. Tramos superiores perdieron peso relativo en comparación con el promedio del último año.

Con 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 (16%), San Miguel (14%) y Ñuñoa (12%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en San Miguel, La Florida y Santiago. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Independencia, Quinta Normal y Las Condes.

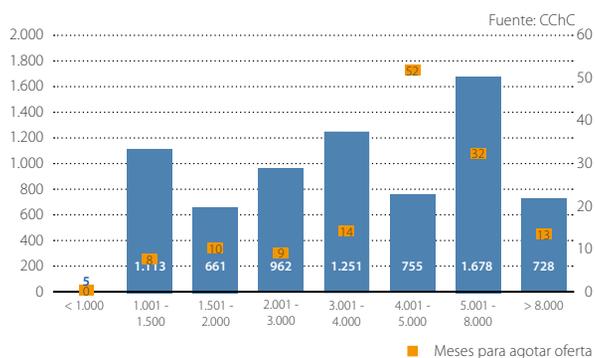
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE PRECIO EN UF)**



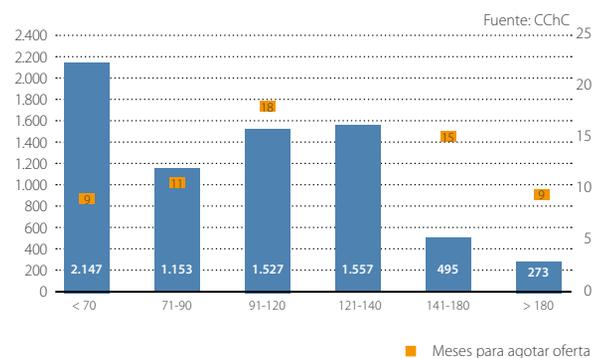
**OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (POR TRAMO DE SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>)**



**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	Septiembre 2017		Septiembre 2016		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Nuñoa / La Reina	6.056	30	6.924	36	4.433	27
Providencia	1.659	25	1.160	20	1.074	20
Las Condes	2.446	20	2.868	24	2.214	18
Lo Barnechea	1.478	40	1.359	83	635	28
Vitacura	1.168	13	918	18	857	22
Macul	1.425	23	2.054	12	1.764	38
Santiago Centro	7.624	22	6.420	24	10.056	22
San Miguel	6.854	27	5.037	17	2.914	22
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	1.182	18	1.310	9	1.209	23
Independencia	2.378	31	2.845	24	2.051	28
Huechuraba	345	109	300	18	381	21
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	4.314	26	3.780	24	2.600	23
Estación Central	10.318	31	9.359	50	3.971	37
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	1.903	11	2.806	20	2.092	23

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin (25%), Colina (24%) y Lampa (23%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Colina y Lam-

pa, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Maipú y San Bernardo/Buin.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Septiembre 2017		Septiembre 2016		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	389	18	435	14	536	11
Puente Alto	421	6	448	4	955	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	528	17	530	11	395	10
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	319	19	816	16	1.120	13
Lampa / Quilicura	1.612	17	913	10	1.321	10
Lo Barnechea / Las Condes	267	12	328	8	326	15
Huechuraba	131	28	321	16	397	18
Colina	1.730	38	1.718	27	943	15
San Bernardo / Buin	1.755	8	2.250	15	1.489	23

Fuente CChC

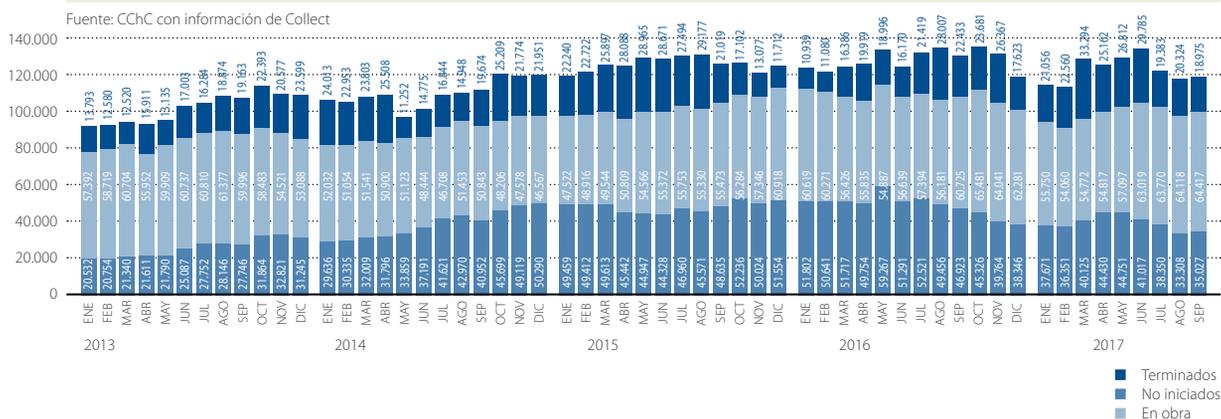
## PROYECTOS EN DESARROLLO<sup>1</sup>

### Composición del estado de proyectos

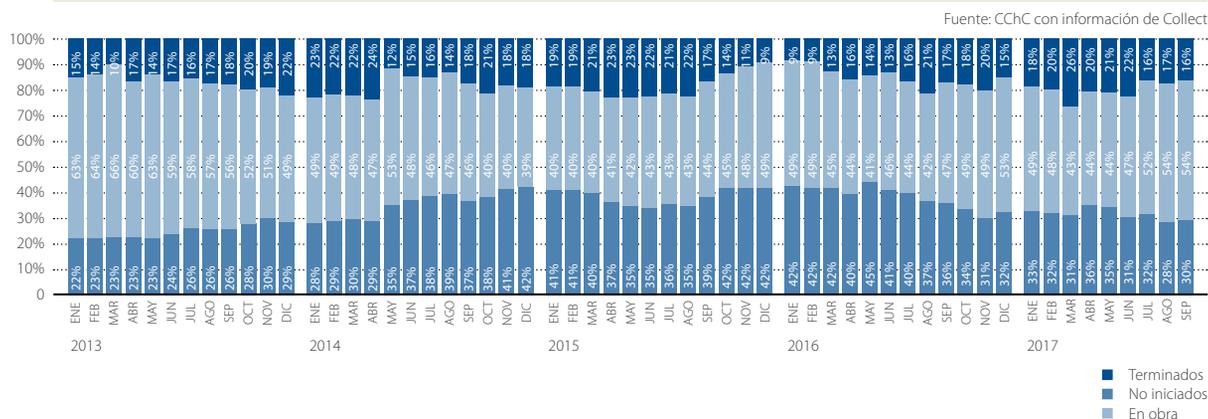
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 9% respecto de doce meses atrás. Proyectos en obra exhibieron un avance anual de 6%. Por el contrario, proyectos no iniciados y terminados registraron descensos de 25% y 15% respectivamente.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 54%, ocho puntos superior al registro de hace un año. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 30%, su menor nivel en tres años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados también se redujo a 16%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADOS)



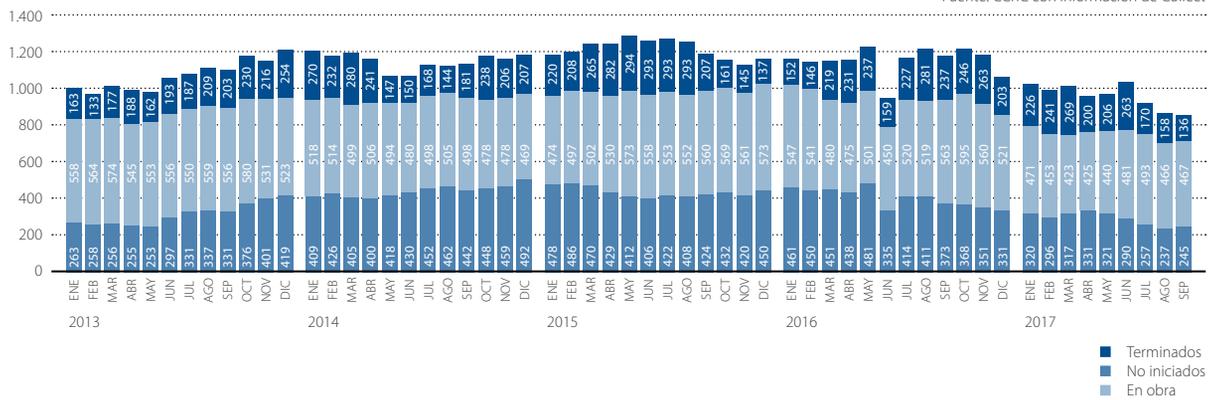
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 28% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando más unidades en comparación con los meses precedentes. Los proyectos no iniciados registraron una caída de 34%, mientras que los terminados se redujeron en 43%. Proyectos en obra, por otra parte, cayeron 17% respecto del año anterior.

En términos porcentuales, 55% de los proyectos se encuentran en estado de obra, siete puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 29%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 16%, similar al año previo.

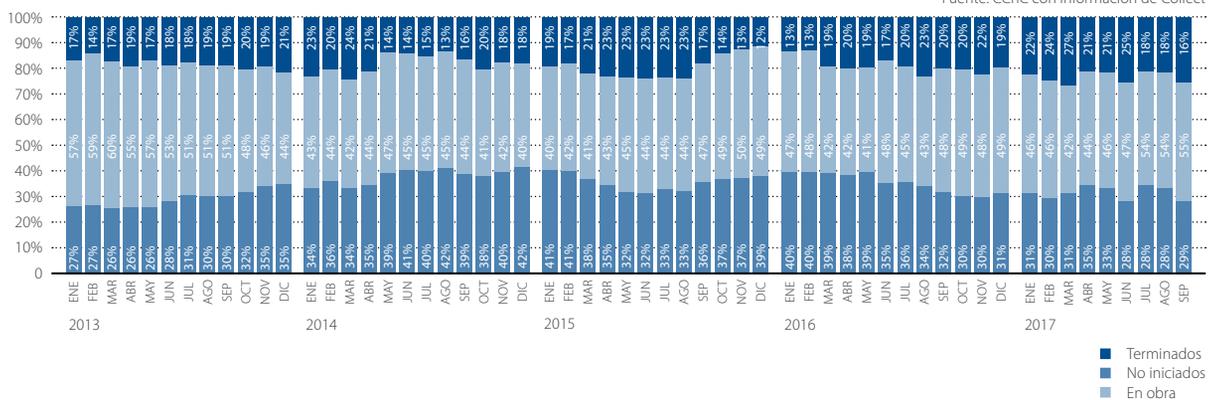
### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



### PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



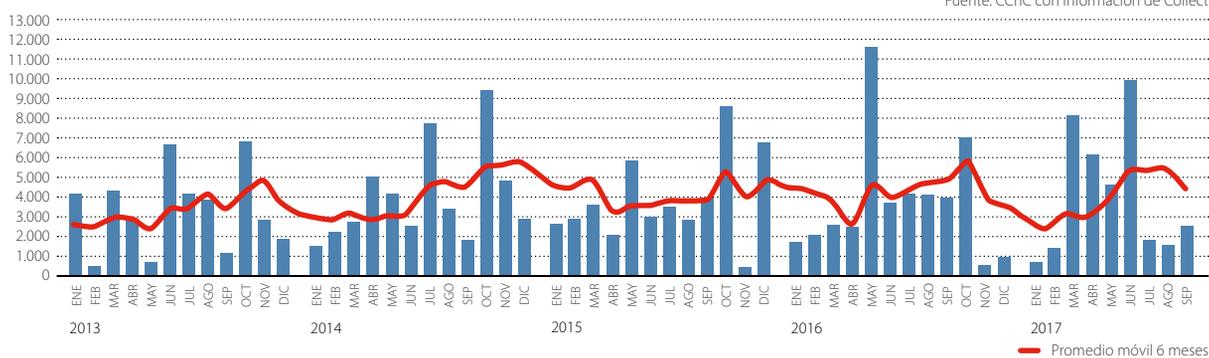
## Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un descenso de 37% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 12% en el mis-

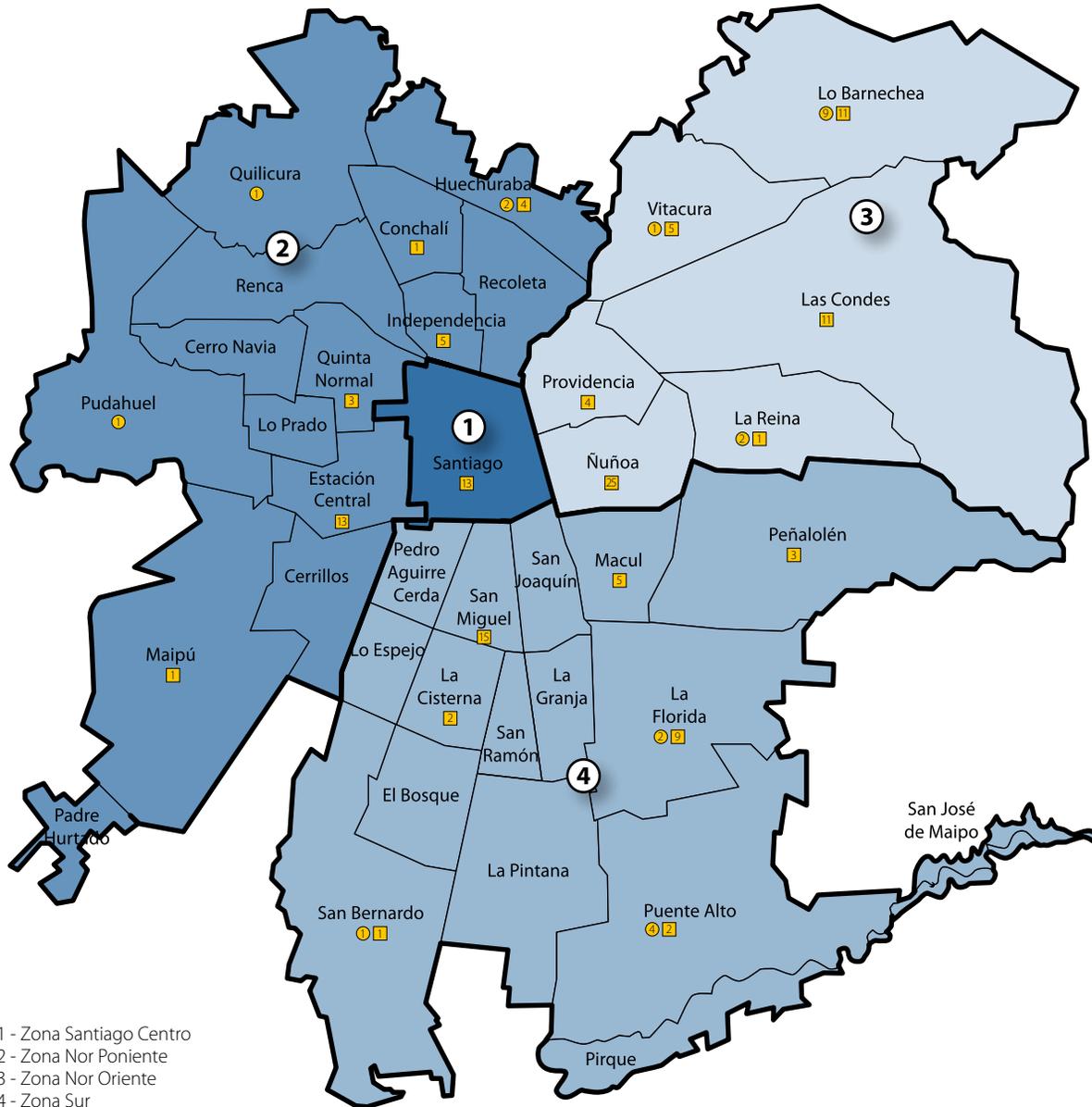
mo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, solo hubo inicio de departamentos, los cuales se concentraron en Estación Central, Ñuñoa, Recoleta y Santiago.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect



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



	Collina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Nuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total	
<b>Proyectos</b>																										
<b>Casas</b>	●	8	-	-	2	-	-	2	2	4	-	9	-	1	-	-	-	1	4	1	-	1	-	-	1	36
<b>Departamentos</b>	■	1	1	13	4	5	2	9	1	-	11	11	5	-	25	3	4	-	2	-	3	1	15	13	5	134

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 julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) aumentó 1,2% respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios sigue siendo reducida (3,4%) por decimotercer mes consecutivo. En departamentos el alza de precios se aceleró en lo más reciente (5,7%), mientras que en el mercado de casas sigue siendo nula.

Los precios para las casas han aumentado 80% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 83% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, Santiago exhibió nuevamente una significativa variación intermensual, acelerando de esta manera su alza anual por séptimo mes consecutivo. De igual manera, la zona Sur registró un notable incremento respecto del periodo previo, acelerando su alza anual. Las zonas Nor-

### ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO

Trimestre móvil julio-septiembre 2017. Base 2004=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	183,0	1,7%	10,4%	5,7%
Casas	180,0	0,2%	-0,8%	1,0%
Índice general	180,1	1,2%	7,2%	3,4%

Fuente: CChC

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

Trimestre móvil julio-septiembre 2017. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	189,8	0,6%	8,8%	11,5%
2. Nor poniente	172,4	-0,1%	15,5%	1,3%
3. Nor oriente	185,2	0,7%	3,7%	2,1%
4. Sur	185,0	4,0%	16,1%	11,2%
Índice departamentos	183,0	1,7%	10,4%	5,7%

Fuente: CChC

<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>).

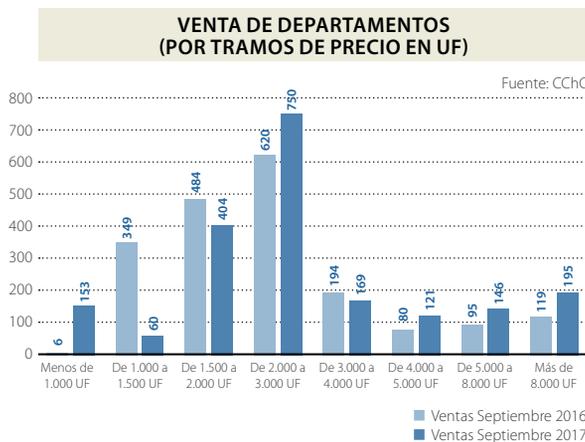
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2017. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	183,0	-1,1%	0,9%	-2,9%
3. Nor oriente	167,4	-1,6%	-6,1%	0,4%
4. Sur	188,0	3,0%	2,4%	6,3%
Índice casas	179,6	0,2%	-0,8%	1,0%

Fuente: CChC

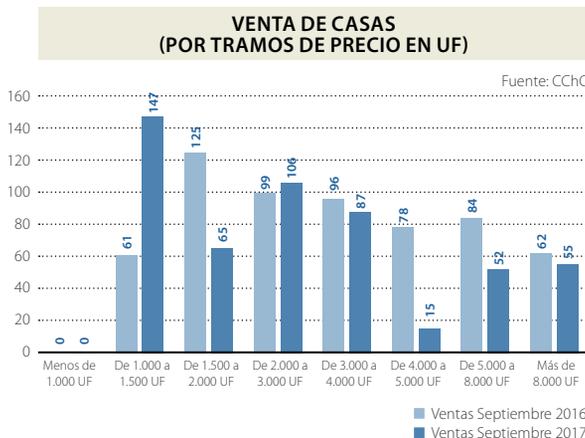
Poniente y Nor-Oriente, por su parte, no exhibieron variaciones relevantes ni en la comparación intermensual ni en la anual.

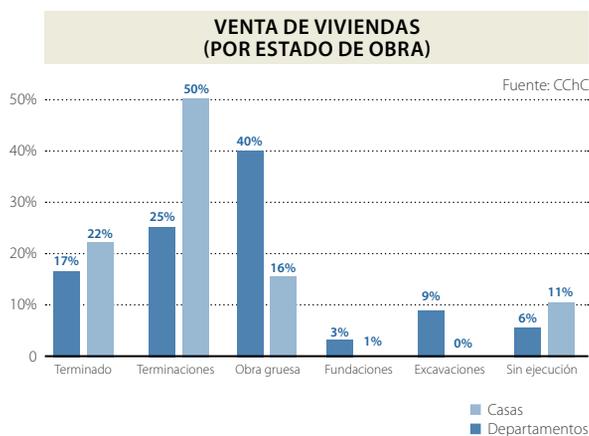
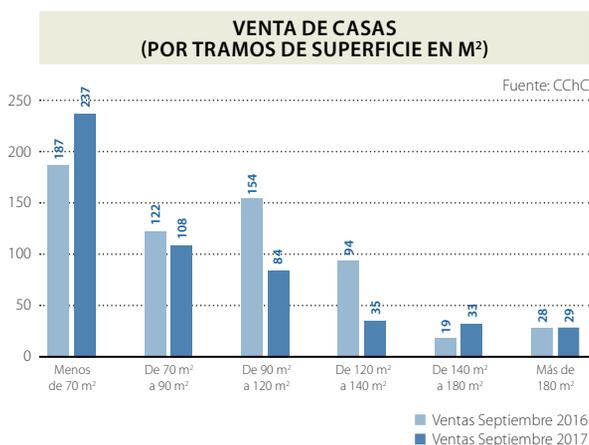
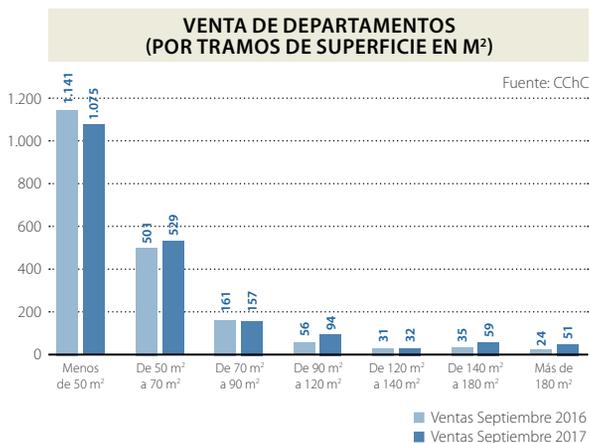
En el mercado de casas, la zona Sur fue la única que exhibió mayor nivel de precios respecto del periodo anterior, acelerando así su alza anual. Por el contrario, las zonas Nor-Oriente y Nor-Poniente disminuyeron su precio de venta en el margen. En términos anuales, la primera de ellas exhibe un alza de 0,4%, desacelerada por quinto mes consecutivo; mientras que la zona Nor-Poniente exhibió un alza anual negativa.

## 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 y superior: "2.000 a 3.000 UF" (21%), "4.000 a 5.000 UF" (50%), "5.000 a 8.000 UF" (54%) y "Más de 8.000 UF" (63%). El resto de tramos exhibió variaciones anuales negativas, las cuales fueron más relevantes en los segmentos de menor valor. La excepción a ello fue el tramo "Menos de 1.000 UF", que volvió registrar un nivel significativo de ventas.





En el mercado de casas los resultados fueron mixtos. Las caídas más significativas se concentraron en segmentos intermedios y superiores: "1.500 a 2.000 UF" (-48%) y "4.000 a 5.000 UF" (-81%). Por el contrario, el avance más notorio se dio en el tramo "1.000 a 1.500 UF" (141%).

## 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 septiembre destacaron los avances en tramos de tamaño intermedio y superior: "90 a 120 m<sup>2</sup>" (69%), "140 a 180 m<sup>2</sup>" (68%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (115%). Mientras que las caídas ocurrieron entre los segmentos de menor tamaño.

En el mercado de casas, por el contrario, los únicos tramos con avances en septiembre fueron "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (27%) y "140 a 180 m<sup>2</sup>" (75%). El resto de tramos exhibió menor nivel de comercialización respecto del año previo, destacando las caídas en los segmentos intermedios.

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante septiembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas mantiene una baja participación, a pesar de que las etapas de obra más alejadas de término han perdido peso relativo progresivamente. En el mercado de casas existe mayor presencia de 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.

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a casi 18%, lo que supone cuatro puntos porcentuales más que en el último año. Estación Central, Ñuñoa y Vitacura fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Macul, San Miguel y La Cisterna perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destaca el avance conseguido por la agrupación de San Bernardo y Buin. Por el contrario, Padre Hurtado, Maipú y Colina vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder entre uno y tres puntos porcentuales de participación en el último año.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2017 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)					
Septiembre 2016			Septiembre 2017		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
14,0%	50,8	Santiago Centro	17,5%	58,2	
9,6%	44,6	Estación Central	16,7%	41,7	
14,9%	41,7	San Miguel	12,8%	49,2	
9,9%	72,4	Ñuñoa / La Reina	10,0%	71,6	
7,4%	36,7	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	8,4%	39,0	
8,0%	46,3	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	8,2%	48,6	
6,3%	85,5	Las Condes	6,2%	86,3	
2,6%	76,7	Vitacura	4,6%	85,6	
6,2%	39,3	Independencia	3,8%	52,1	
3,0%	74,3	Providencia	3,4%	86,1	
7,6%	29,0	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	3,3%	40,4	
8,9%	46,3	Macul	3,1%	48,8	
0,8%	90,1	Lo Barnechea	1,9%	91,8	
0,9%	42,7	Huechuraba	0,2%	47,9	

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2017 (MERCADO DE CASAS)					
Septiembre 2016			Septiembre 2017		
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>	
25,0%	30,3	San Bernardo / Buin	40,9%	29,1	
15,8%	32,7	Lampa / Quilicura	17,7%	33,9	
17,0%	36,4	Puente Alto	14,3%	39,2	
10,5%	48,3	Colina	8,7%	56,1	
8,2%	34,4	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	5,9%	33,8	
5,3%	45,6	Peñalolén / La Florida	4,2%	43,2	
6,7%	86,2	Lo Barnechea / Las Condes	4,2%	79,7	
8,3%	39,0	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	3,2%	42,6	
3,3%	48,2	Huechuraba	0,9%	47,5	

Fuente CChC

# RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2017

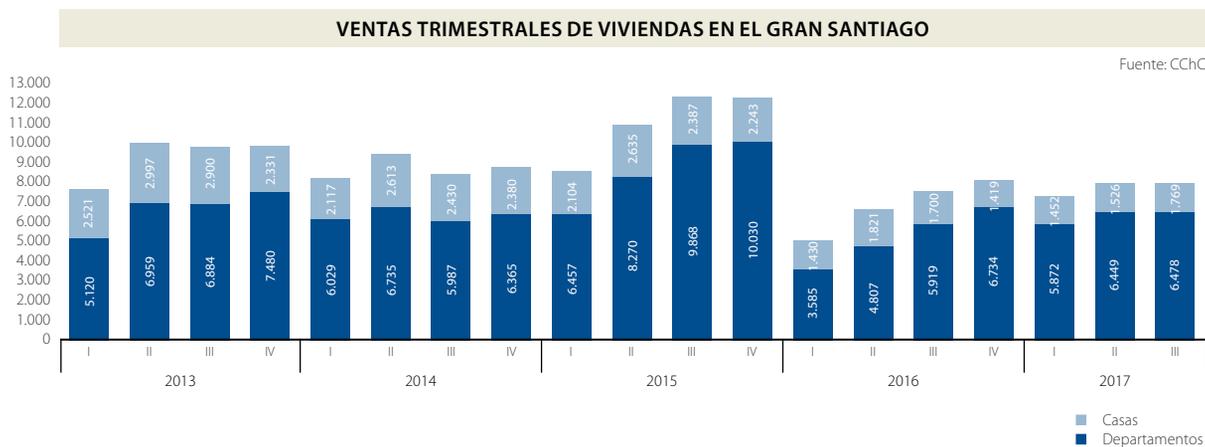
Durante el tercer trimestre de 2017 la venta de viviendas registró un incremento de 8,2% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 8.247 viviendas: 6.478 departamentos y 1.769 casas. La venta de departamentos durante el tercer cuarto del año exhibió un avance anual de 9,4%, mientras que la comercialización de casas se incrementó 4,1%.

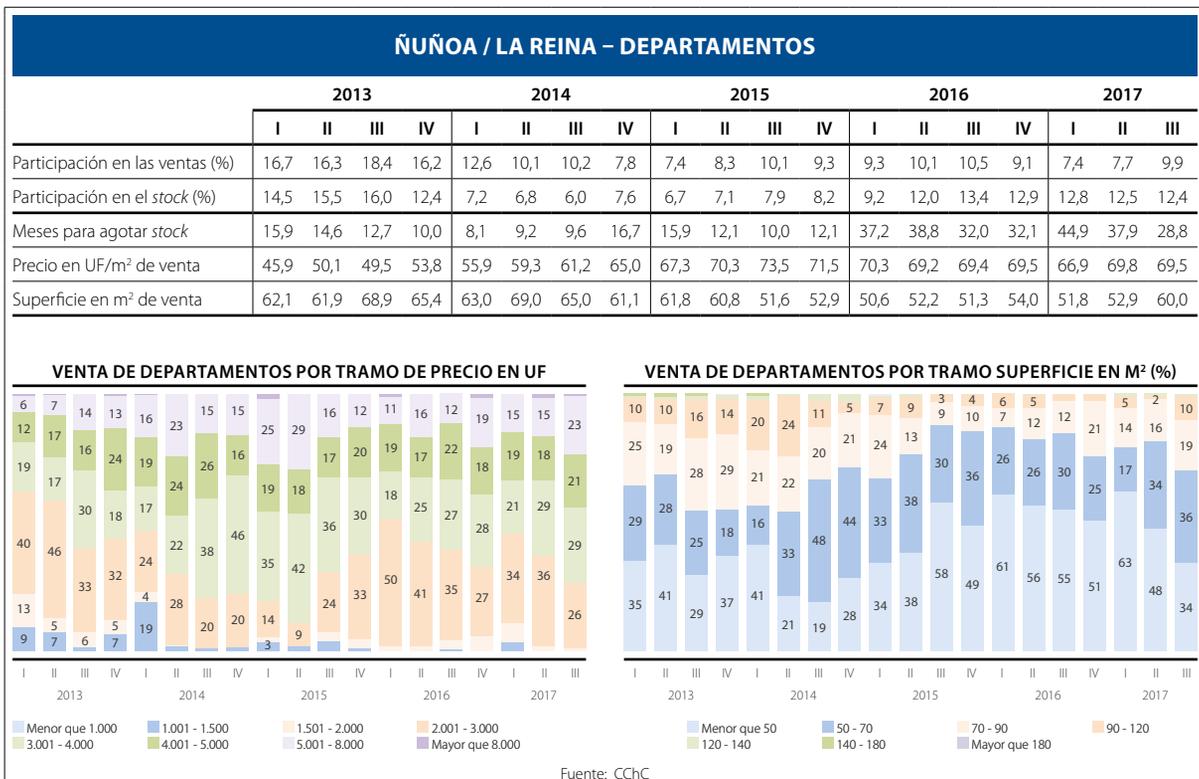
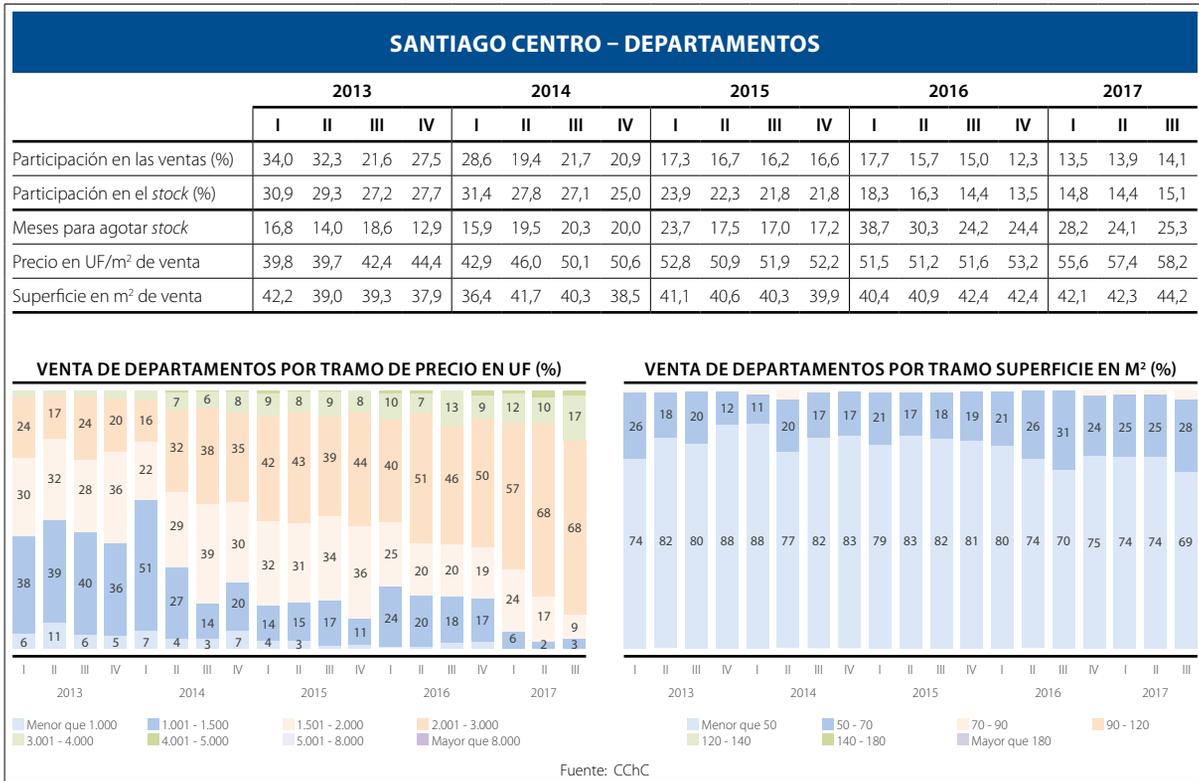
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un aumento de 1,8% respecto del mismo

trimestre de 2016. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un avance de 2,8% en departamentos y un descenso de 4,6% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 20,5 meses durante el tercer trimestre del año: 22,8 para departamentos y 12,1 para casas.

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

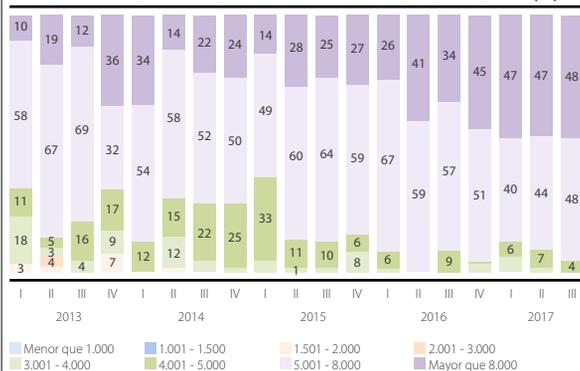




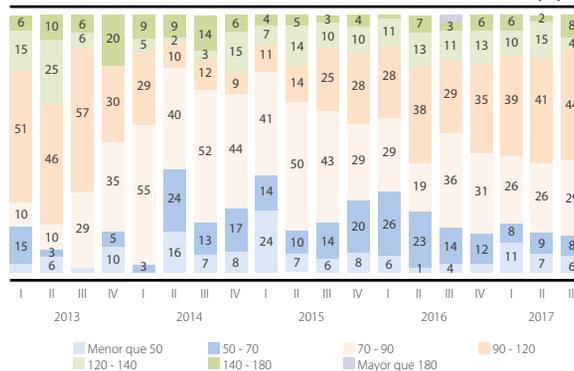
### PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	2,9	4,4
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	3,5	3,3
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	29,0	18,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	86,2	86,7
Superficie en m <sup>2</sup> 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	95,3	95,9

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



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

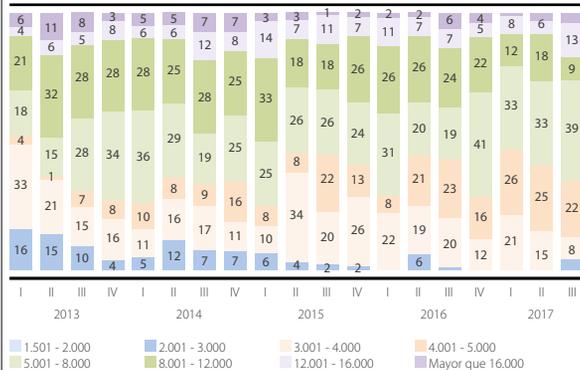


Fuente: CChC

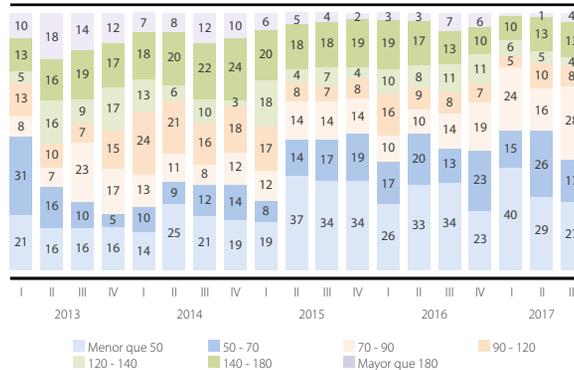
### LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	5,0	6,1
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	5,7	5,0
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	27,0	18,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	85,8	87,4
Superficie en m <sup>2</sup> 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	83,8	88,2

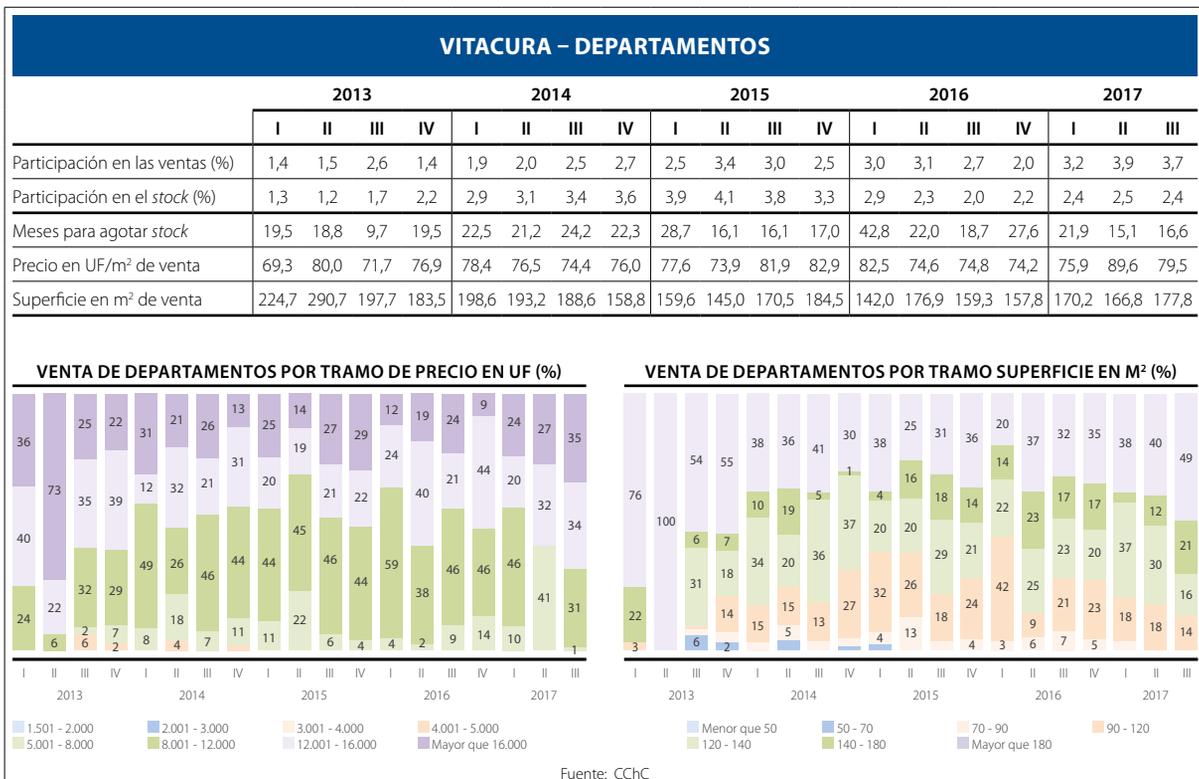
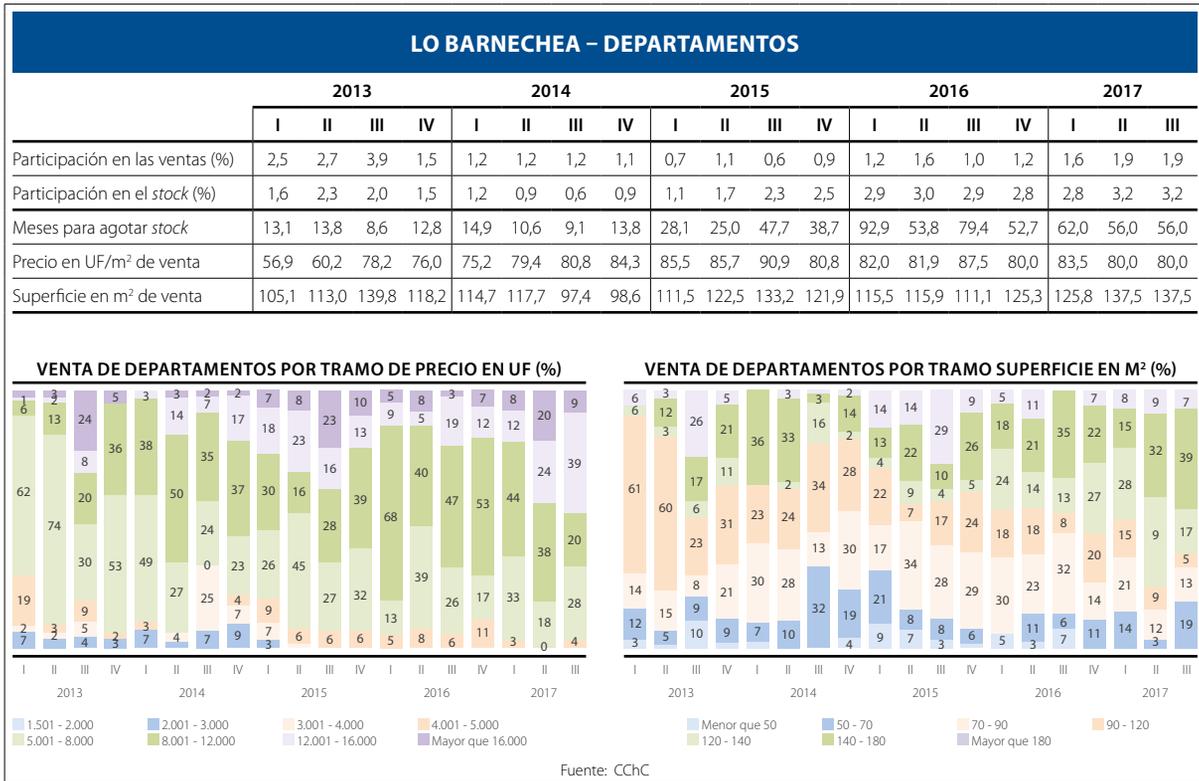
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



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



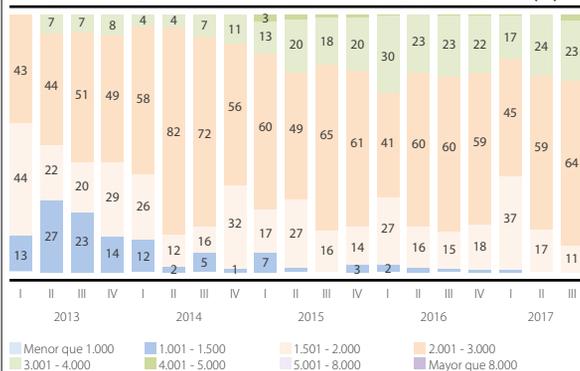
Fuente: CChC



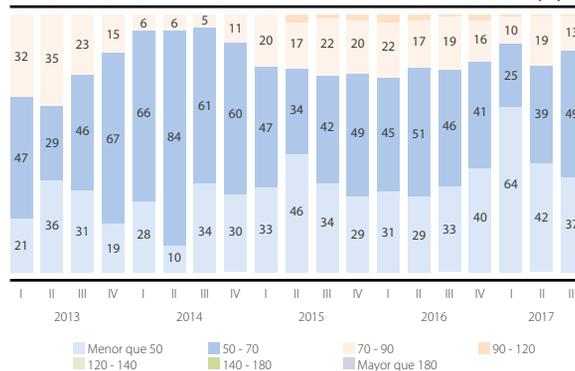
### MACUL – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	5,1	3,7
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	3,1	2,8
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	14,2	17,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	47,0	48,8
Superficie en m <sup>2</sup> 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	56,3	54,5

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



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

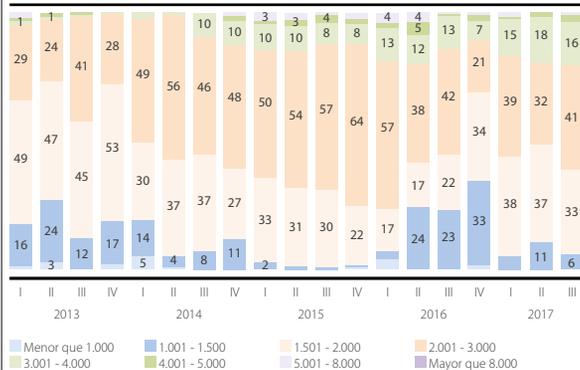


Fuente: CChC

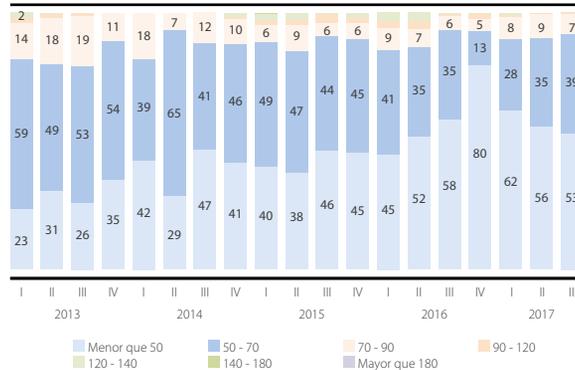
### SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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%	17,3	13,3
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%	13,6	14,2
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	18,2	24,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	45,1	48,8
Superficie en m <sup>2</sup> 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	50,7	50,1

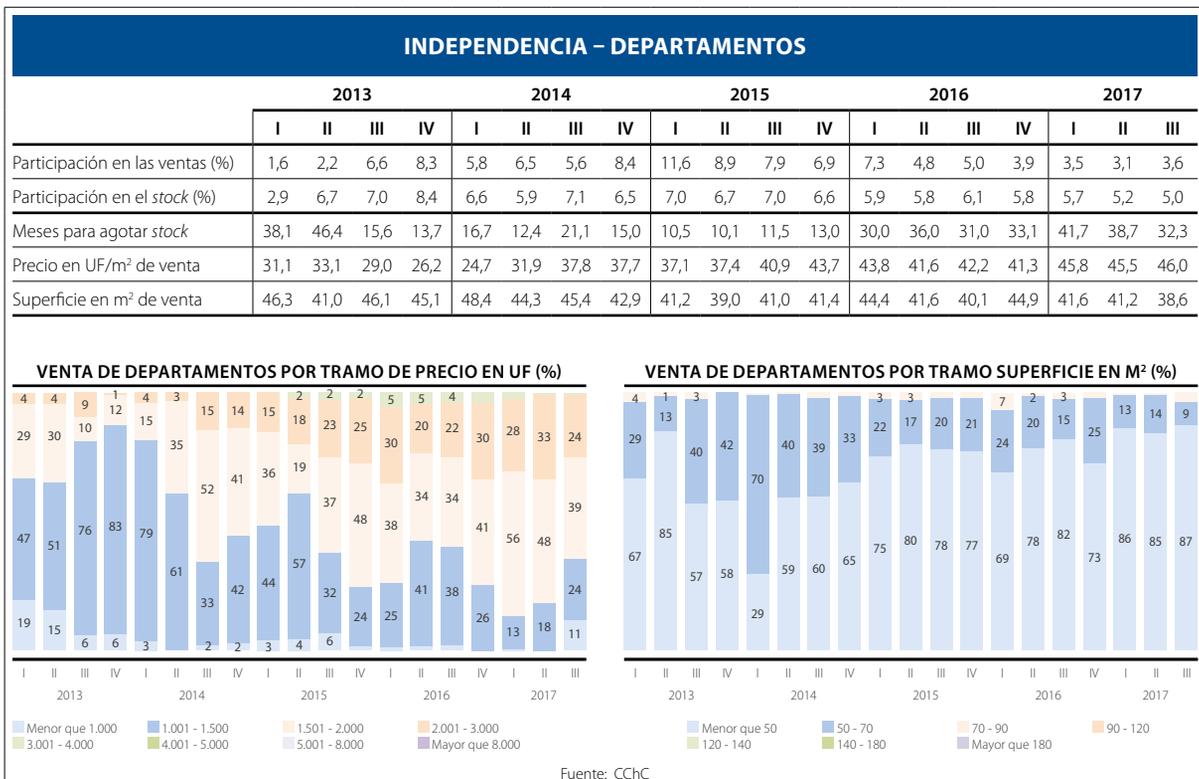
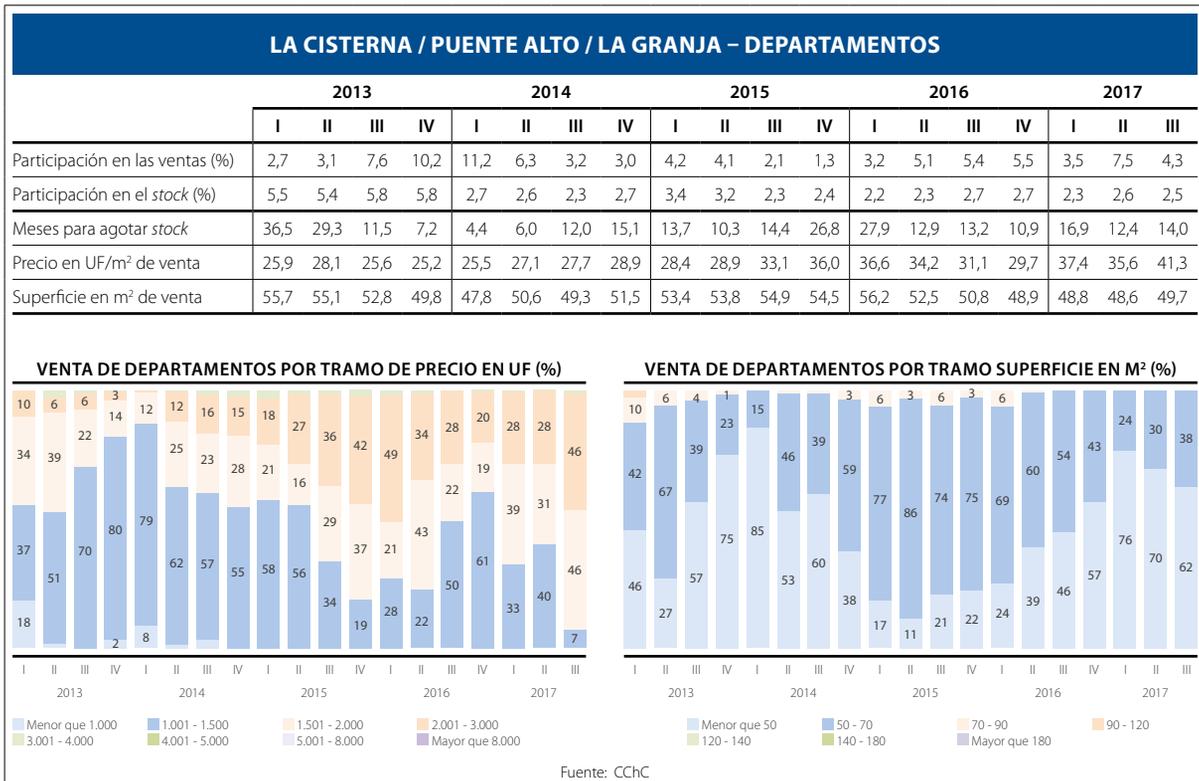
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



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



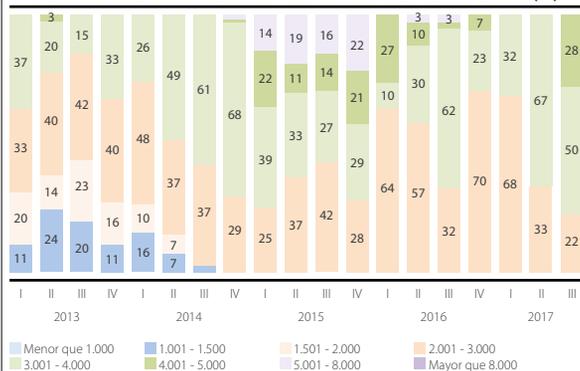
Fuente: CChC



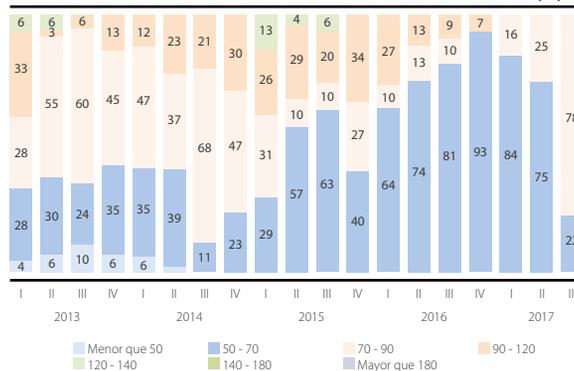
### HUECHURABA – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	0,4	0,1
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	0,5	0,6
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	31,1	104,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	46,9	46,1
Superficie en m <sup>2</sup> 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	70,3	79,1

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



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

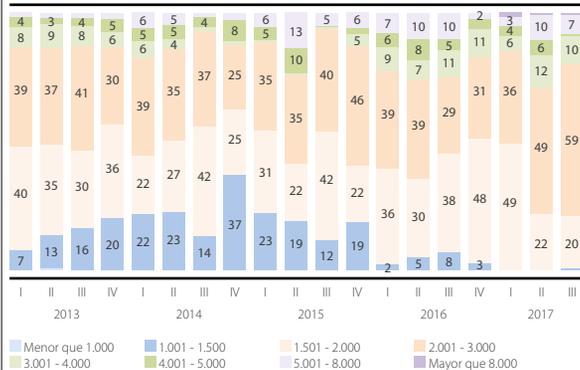


Fuente: CChC

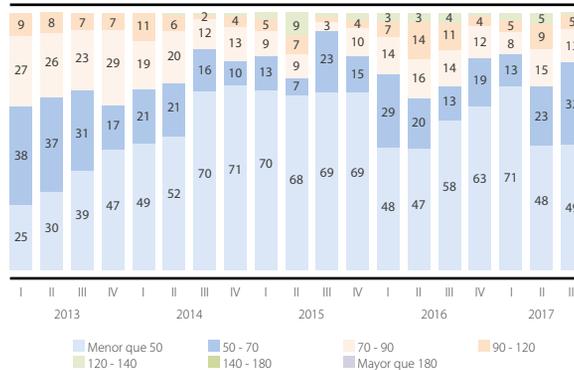
### LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	8,4	8,3
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	7,7	8,3
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	21,5	23,1
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	49,7	48,4
Superficie en m <sup>2</sup> 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	60,3	56,8

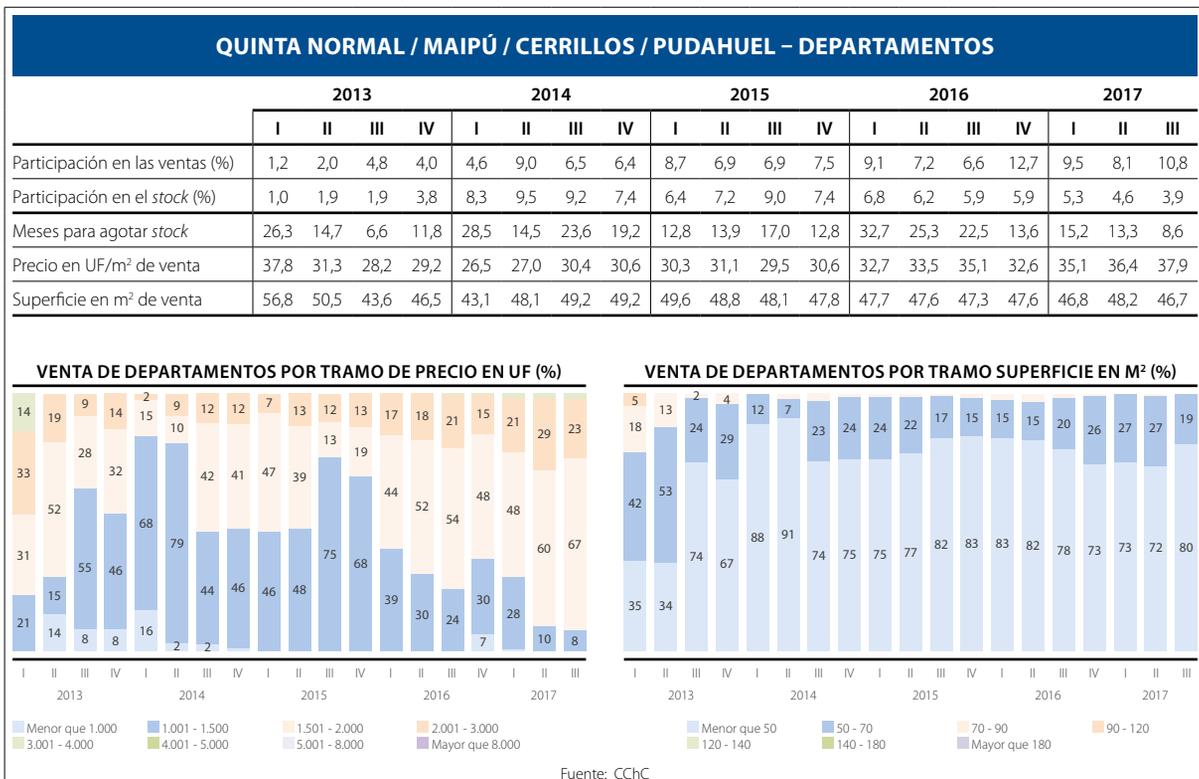
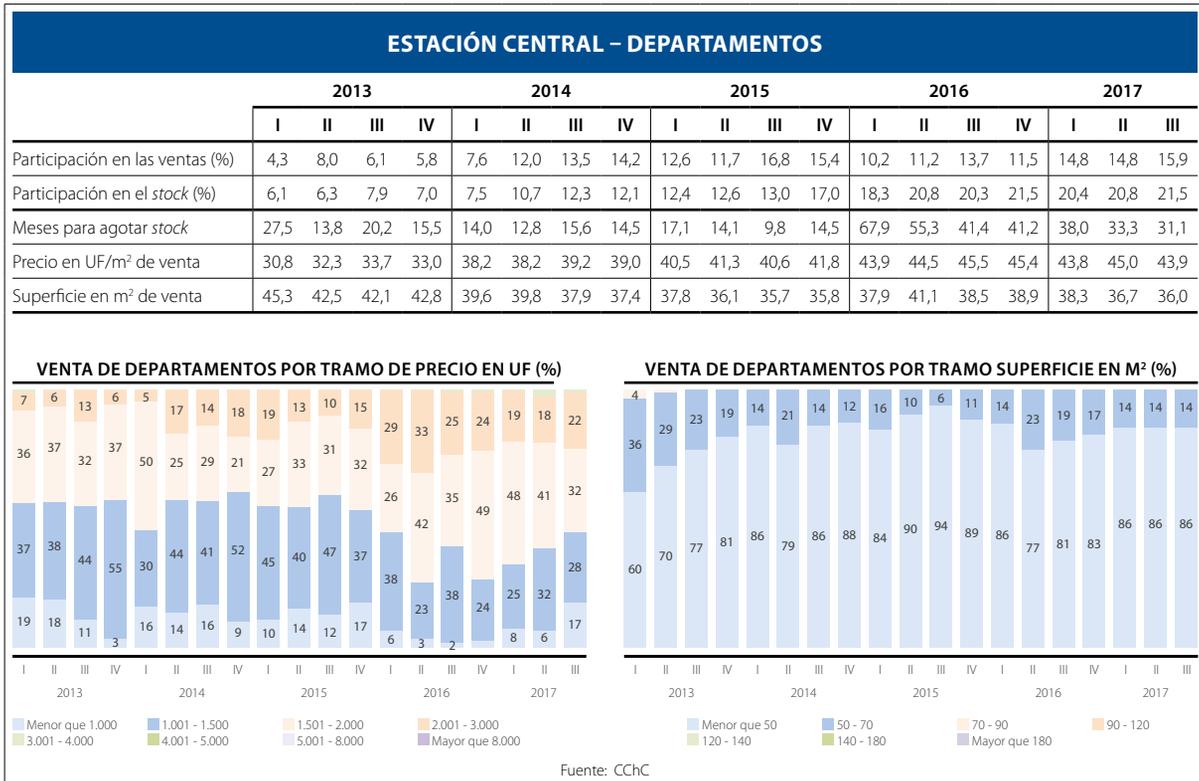
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

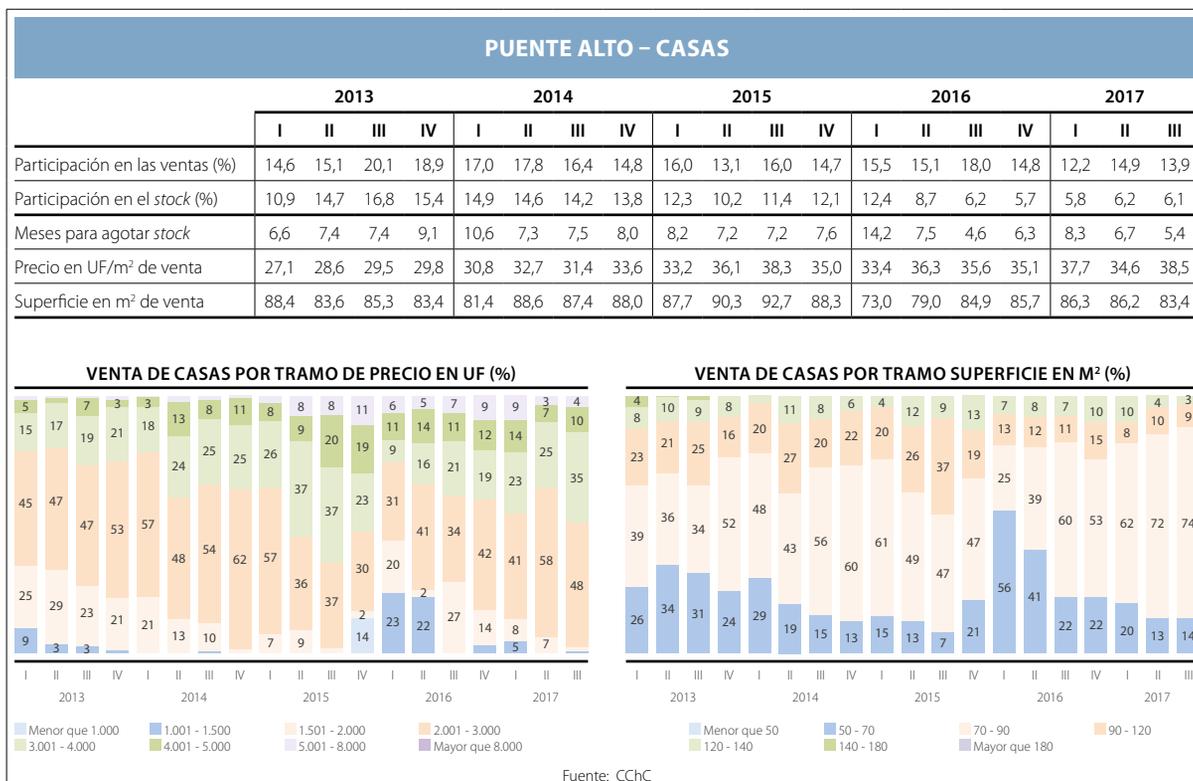
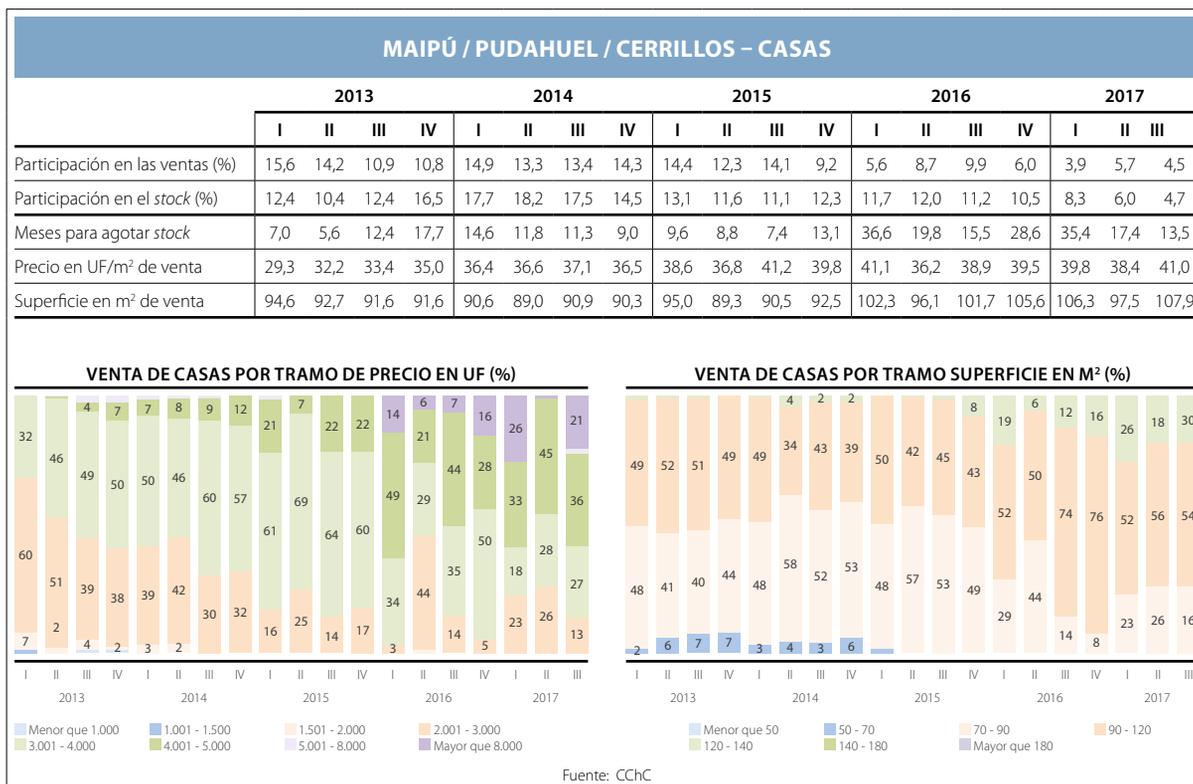


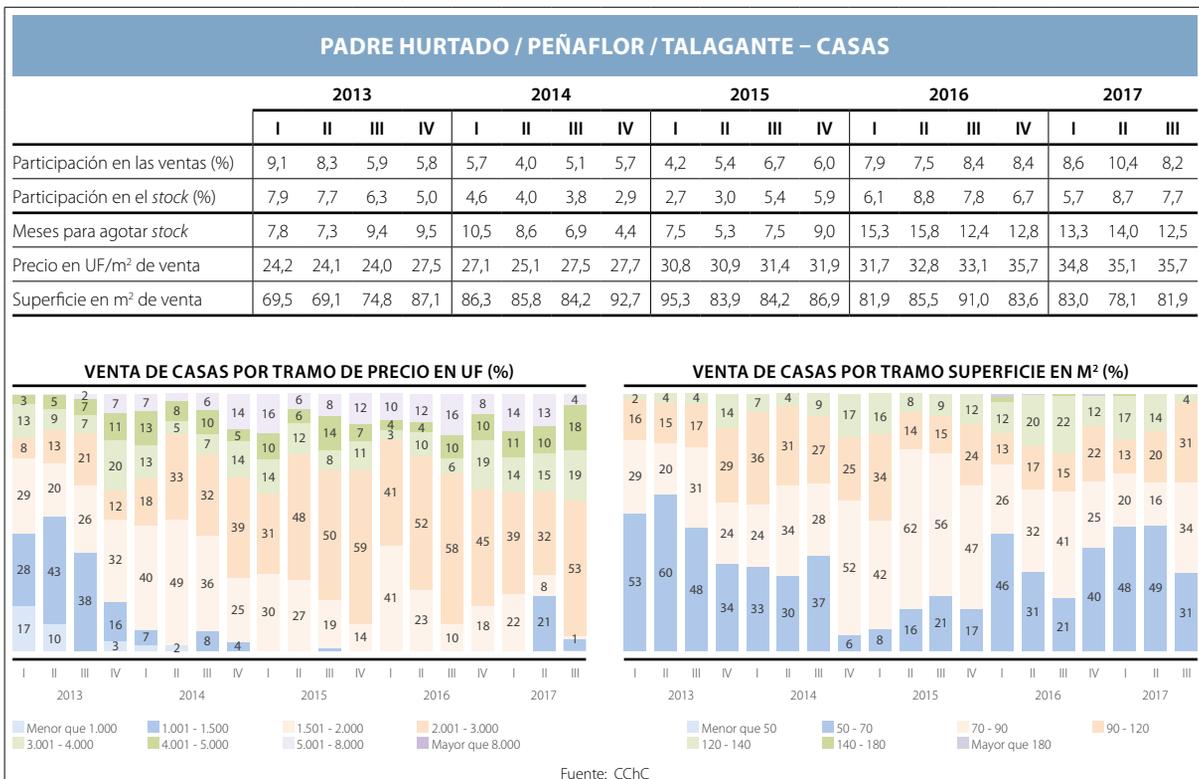
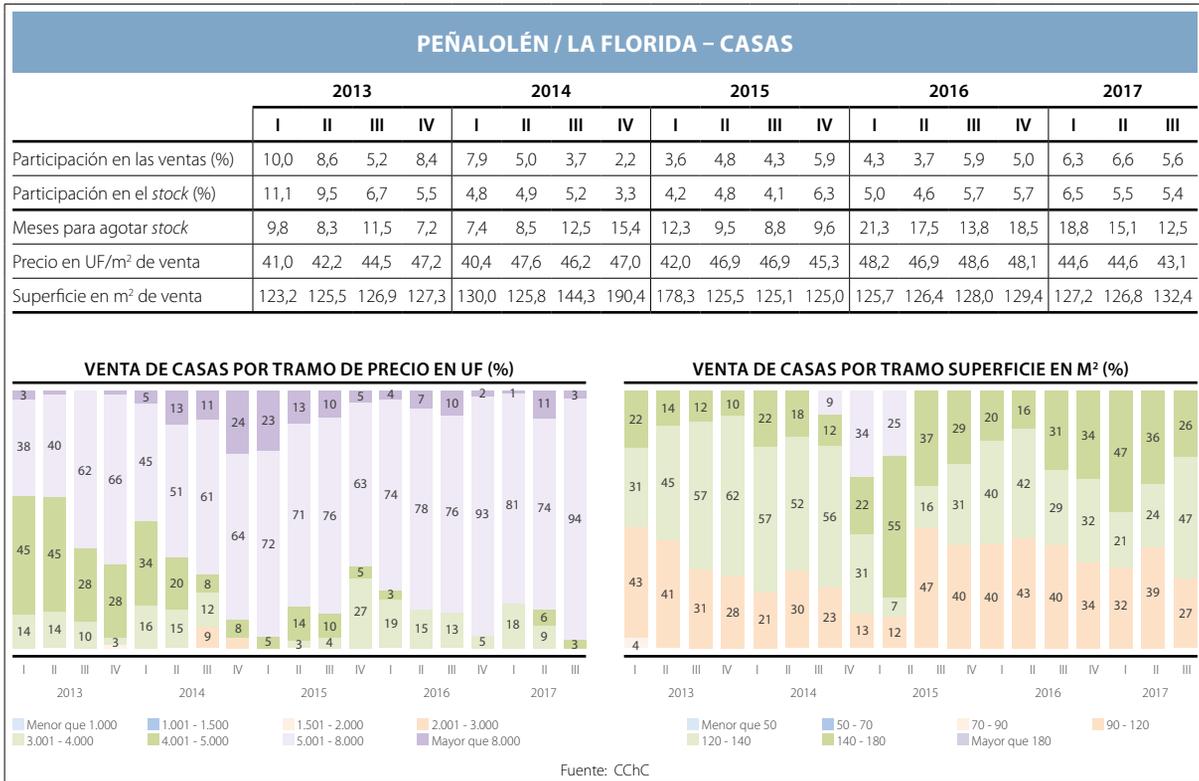
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC



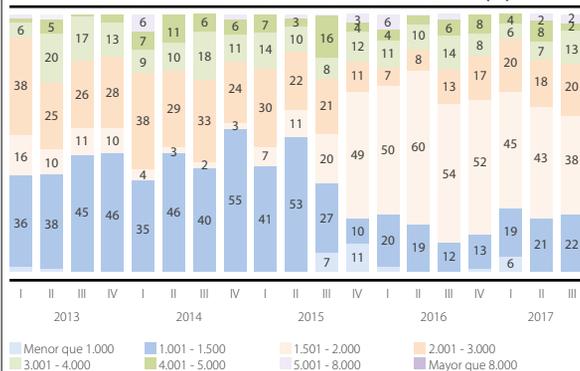




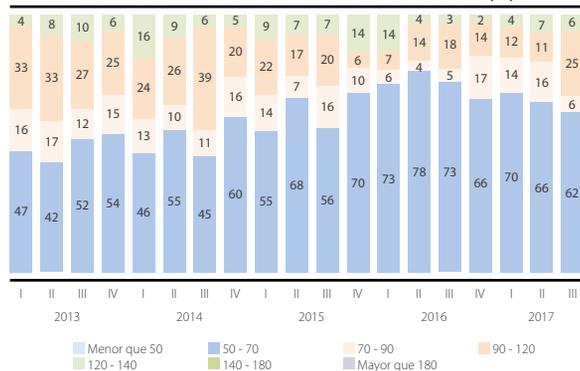
### LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	19,7	15,0
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	12,4	18,7
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	9,9	15,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	30,7	32,0
Superficie en m <sup>2</sup> 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	68,6	70,5

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



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

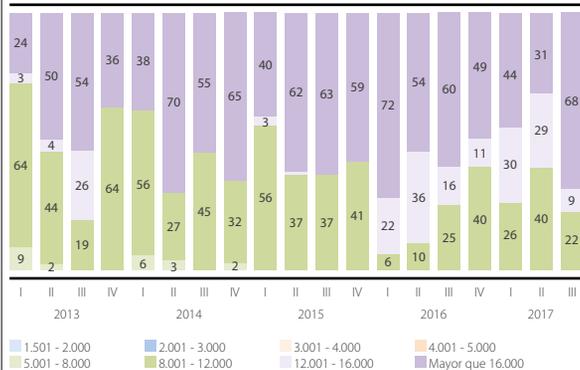


Fuente: CChC

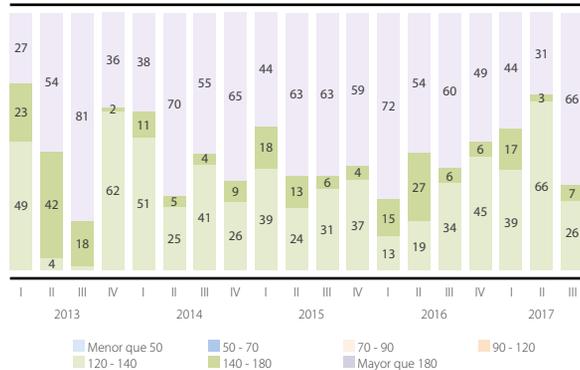
### LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	5,7	4,7
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	3,8	3,9
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	11,5	10,5
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	83,1	85,6
Superficie en m <sup>2</sup> 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	191,3	226,2

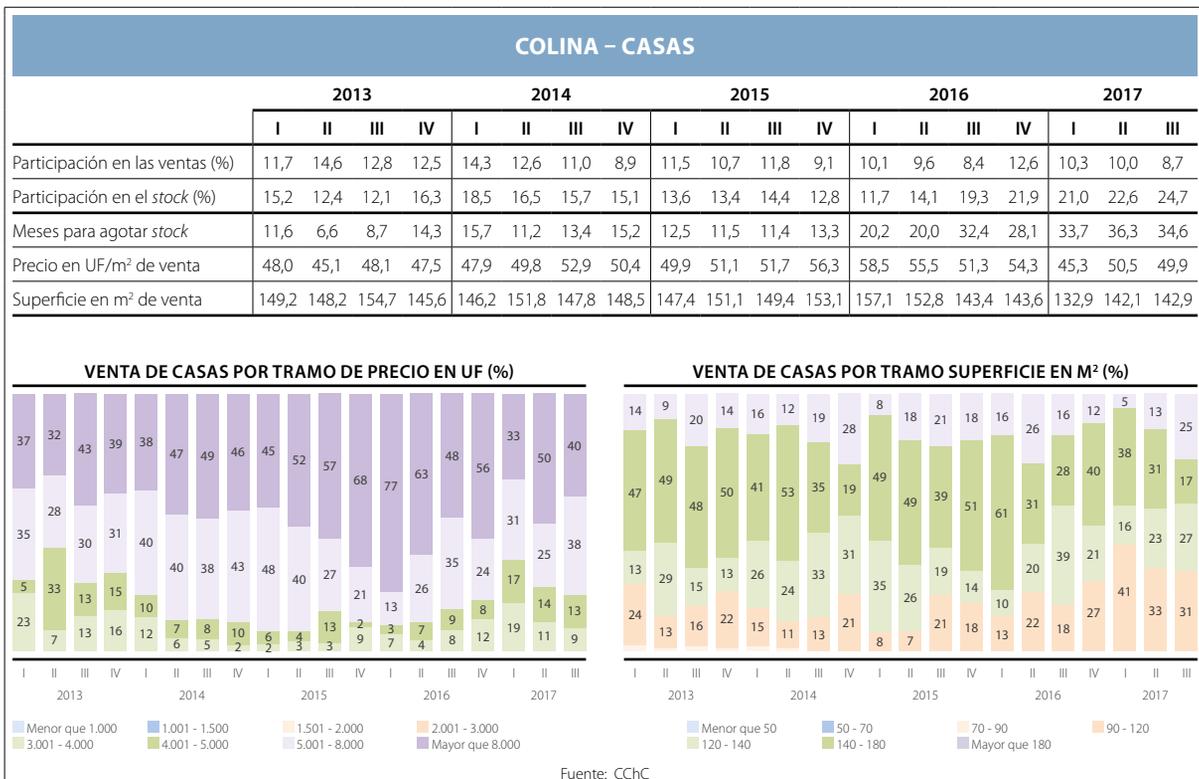
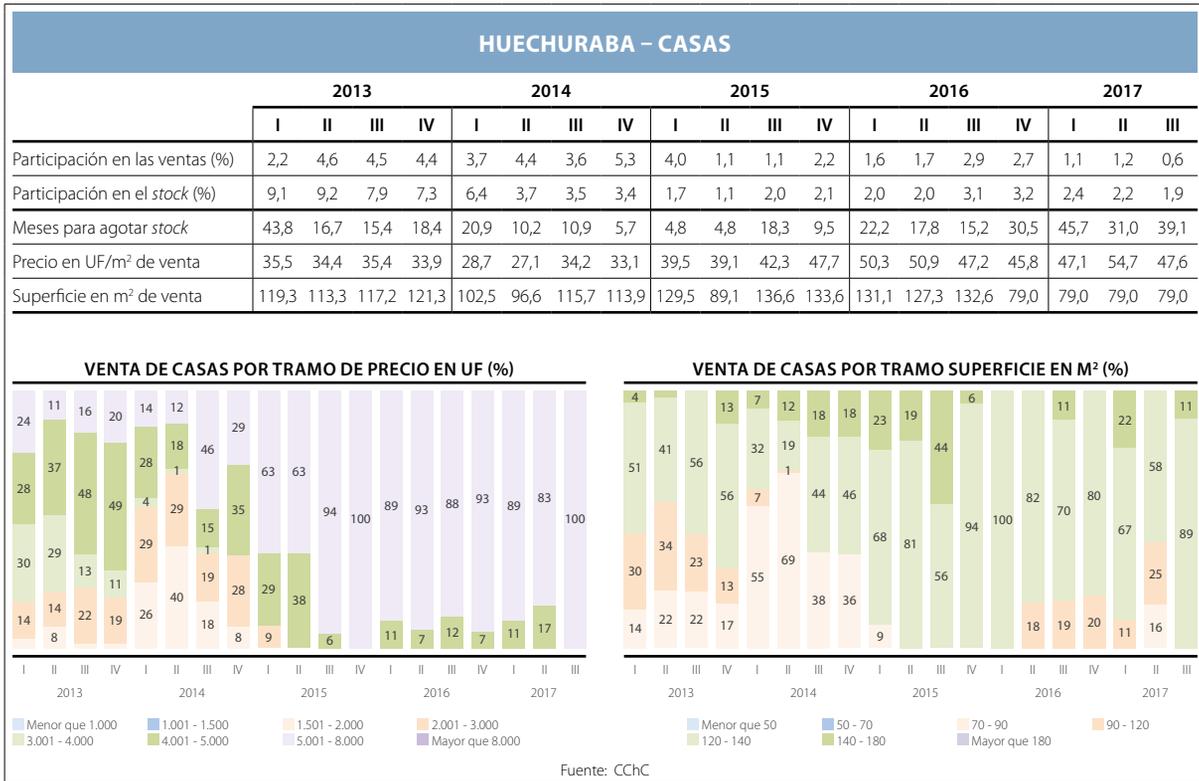
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



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



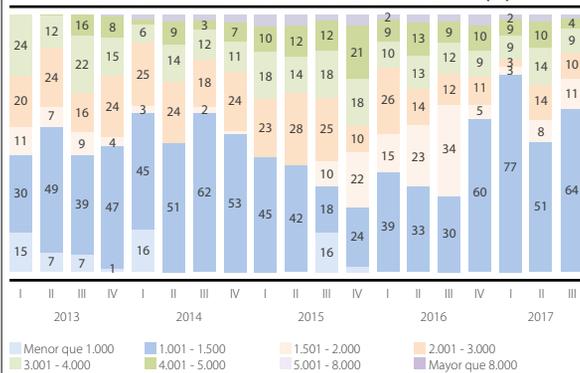
Fuente: CChC



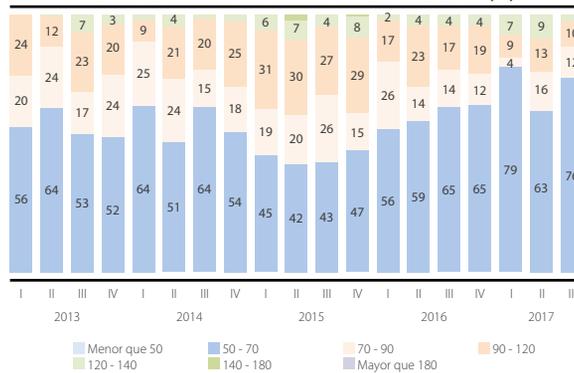
### SAN BERNARDO / BUIN – CASAS

	2013				2014				2015				2016				2017		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	25,9	38,7
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	32,7	26,8
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	19,9	8,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> 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	31,9	29,2
Superficie en m <sup>2</sup> 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	65,6	56,4

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.
- **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

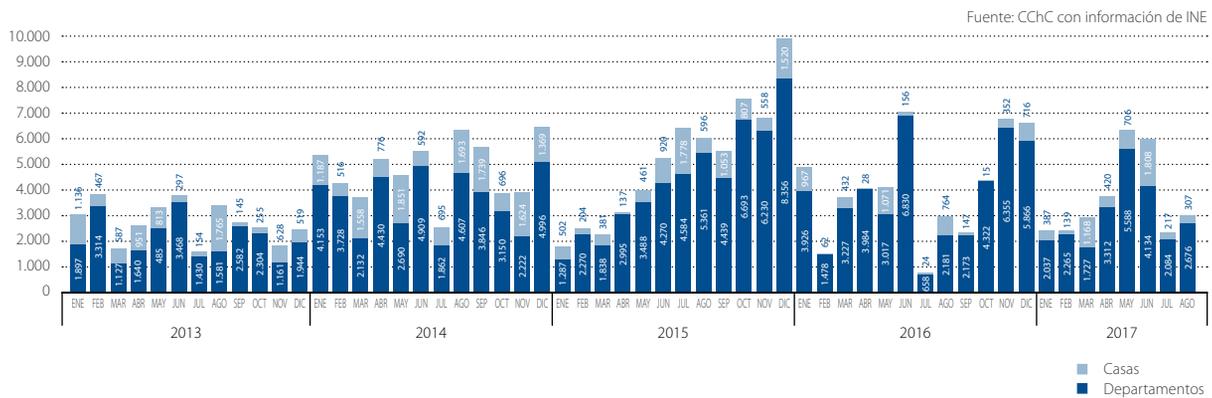
DE 2.000 M<sup>2</sup> O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE AGOSTO DE 2017

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

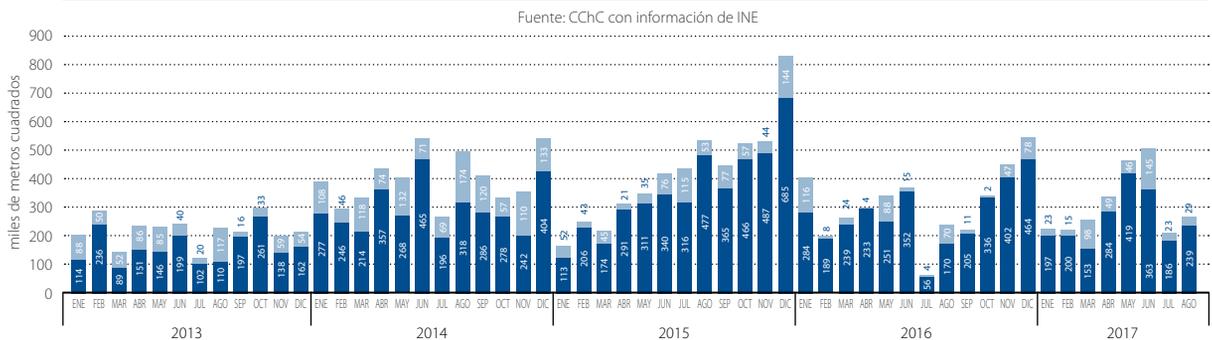
En departamentos, estos 24 permisos aprobados supusieron un total de 2.676 unidades y 239 mil metros

cuadrados a construir en nueve comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan San Miguel, Santiago, Ñuñoa y La Florida. En casas, los cuatro permisos aprobados corresponden a un total de 307 unidades y 29 mil metros cuadrados a construir, principalmente, en Melipilla y Padre Hurtado.

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



