



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

SEPTIEMBRE 2018 | NÚMERO 27



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

GERENTE DE ESTUDIOS

Sr. Javier Hurtado

EDITOR / ECONOMISTA

Sr. Fco. Javier Lozano

ANALISTA ESTADÍSTICO

Sr. Orlando Robles

APOYO ADMINISTRATIVO

Sra. Carolina Hermosilla

CONSULTAS Y SUGERENCIAS

orobles@cchc.cl

OFICINAS GENERALES

Av. Apoquindo 6750, Piso 4, Providencia

Fono 2 2376 3300

www.cchc.cl

Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe

04	Fundamentos del sector
06	Resultados de septiembre 2018
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 2015
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 tercer trimestre de 2018
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 agosto de 2018
40	Anexo: Definiciones de precio y superficie

CONTENIDO

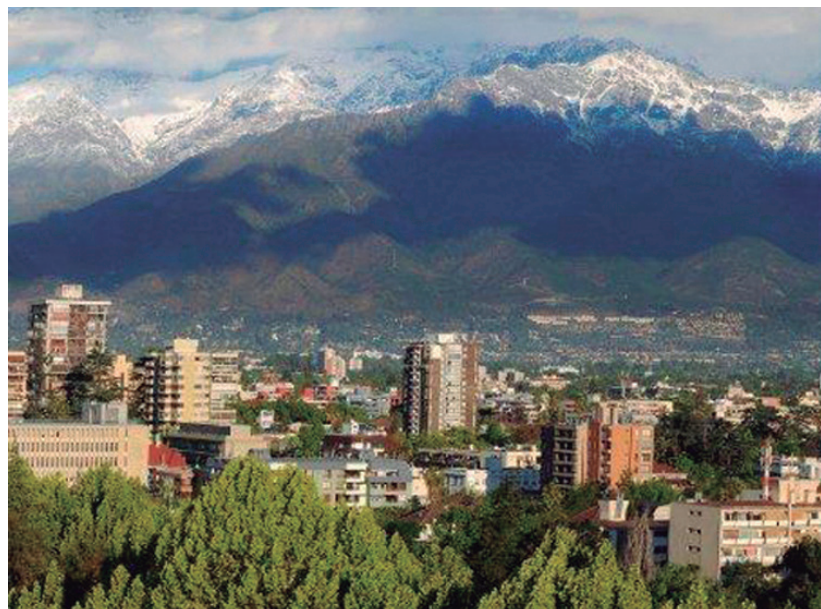
FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector han exhibido a lo largo del presente año mejoras puntuales que son evidencia de un cambio de tendencia frente al escenario de deterioro y desaceleración de la actividad económica predominante en los últimos años. Es así como para el presente año y parte del próximo esperamos cierta recuperación en las variables clave para la demanda por vivienda. 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. Estimamos que las tasas se mantendrán en niveles reducidos a pesar de las próximas subidas de la tasa de referencia. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipotecario se han mantenido estables en niveles mínimos de cinco años. Adicionalmente, al tercer trimestre las entidades bancarias han seguido reportando un acceso al crédito hipotecario menos restrictivo, de acuerdo con la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central.

El mercado laboral sigue mostrando cierto grado de resiliencia, habiendo creado empleo de manera continua en los últimos tres años. No obstante, la desaceleración en el ritmo de creación de nuevas ocupaciones ha sido evidente desde el segundo trimestre. De esta manera, la tasa de desempleo alcanzó a 7,9% en la Región Metropolitana, su mayor nivel desde 2010.

Esta ralentización de la creación de empleo desde que comenzó el año se ha visto acompañada de una significativa desaceleración en el avance nominal de las remuneraciones, debido a bases de comparación más exigentes.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en terreno negativo por dos meses consecutivos, tras haber estado en zona optimista desde diciembre pasado. El deterioro de los principales subindicadores de corto



y mediano plazo parecer anticipar un escenario menos favorable en lo que resta del año.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se mantiene en zona optimista, después de casi cuatro años en terreno negativo. En el sector construcción, desde que comenzó el año los empresarios han mejorado significativamente su ánimo, mostrado percepciones en línea con su promedio histórico y acercándose a la zona de optimismo. Junto a ello, las presiones por el lado de los costos se han suavizado,

lo cual se ve reflejado en los aumentos de los índices de remuneraciones y costo de mano de obra del sector, en torno a 3% anual en términos nominales.

En resumen, la reciente mejora en determinados indicadores es coherente con el proceso de normalización de la demanda por vivienda desde 2017, el cual prevemos se mantenga durante el año en curso. No obstante, el sesgo es a la baja, toda vez que el mercado laboral ha mostrado cierto deterioro que podría dificultar el acceso al crédito.



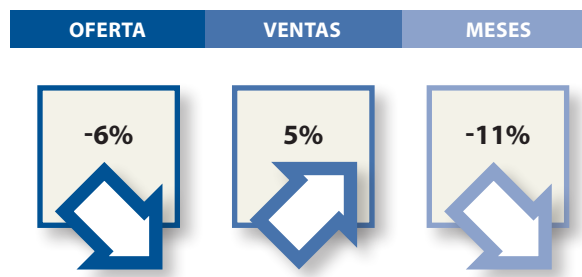
RESULTADOS DE SEPTIEMBRE 2018

La venta de viviendas registró en septiembre un incremento anual de 4,8%, con lo que la demanda acumulada al tercer trimestre exhibe un monto superior al de su símil de 2017. Según tipo de vivienda, departamentos mostró un avance de 2,5% en su comercialización de septiembre, mientras que el mercado de casas anotó una significativa expansión de 13,7%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada de ventas mostró un descenso de 6,4% respecto del mes anterior, debido a la menor comercialización de departamentos (-10,8%).

La oferta de viviendas, por su parte, exhibió un descenso anual de 6,4%, mientras que en el margen la variación ha sido negativa durante todo el año en curso. Se trata, por tanto, del séptimo mes consecutivo en que la oferta exhibe una tendencia a la baja. Así, en septiembre la oferta de viviendas en el Gran

Santiago se ubicó en 52.710 unidades, uno de sus niveles más reducidos de los tres últimos años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-10,7%), pero aumentó respecto del mes anterior (7,8%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 19,9, ubicándose levemente por sobre su nivel de equilibrio estimado dentro del rango 14,3 a 19,7 meses.



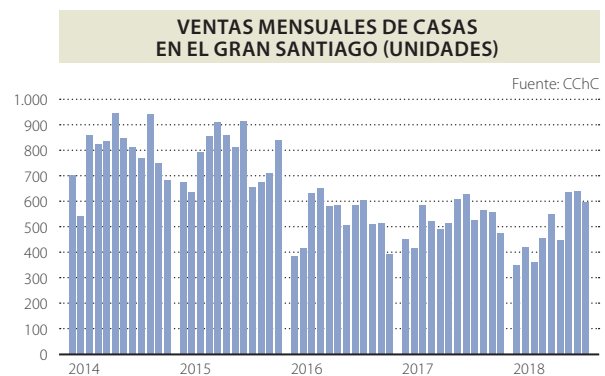
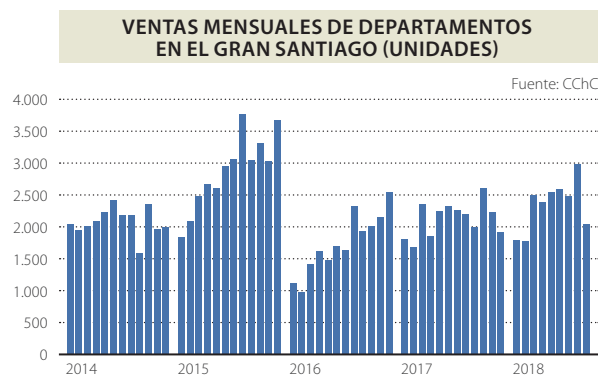
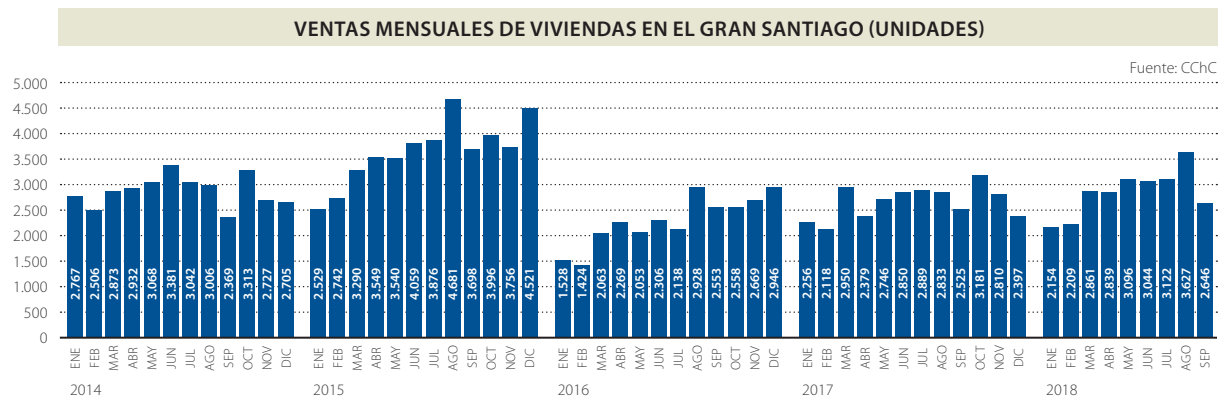
SEPTIEMBRE 2018			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2017	56.302	2.525	22,3
Septiembre 2018	52.710	2.646	19,9
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	45.250	2.047	22,1
Casas	7.460	599	12,5
Total	52.710	2.646	19,9

*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

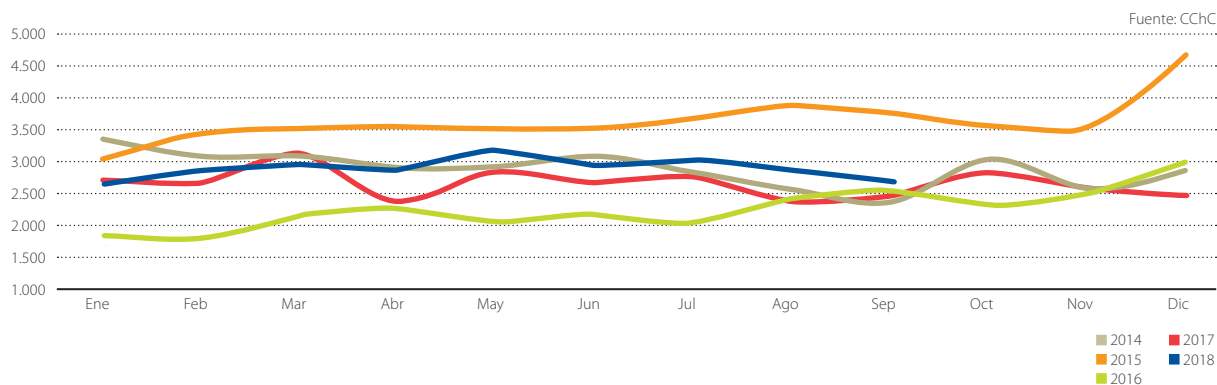
UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de septiembre muestran una demanda por vivienda fortalecida tras la desaceleración del último trimestre de 2017 y primeros meses del año en curso. Ello es coherente con las mejoras observadas en los fundamentos del sector, principalmente en las expectativas de consumidores y empresarios. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de septiembre es similar a la de otros periodos positivos para el sector.

Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un avance de 2,5% respecto de 2017. En el mercado de casas, análogamente, las ventas mostraron un incremento de 13,7% en términos anuales. En departamentos, la cifra de venta de septiembre se posiciona como la cuarta mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en septiembre es la cuarta peor de los últimos 25 años.



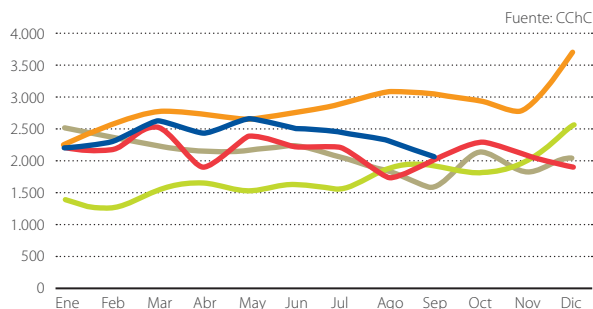
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



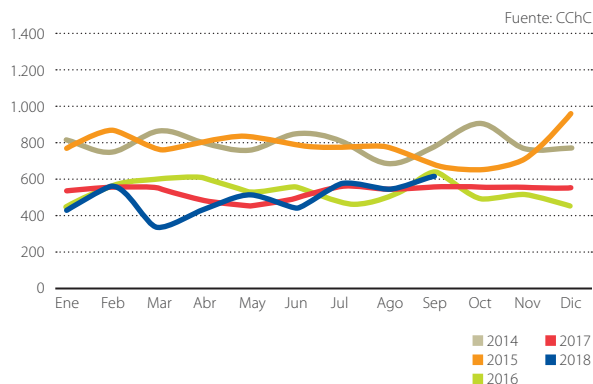
La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas durante los primeros tres cuartos del año está siendo superior al de 2017, tras haber estado más próximo a los registros de 2016 durante buena parte del año previo. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras 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 2.500 y las 3.000 unidades mensuales en lo que resta de 2018, de tal manera que la cifra de ventas anual será algo superior a la registrada en 2017.

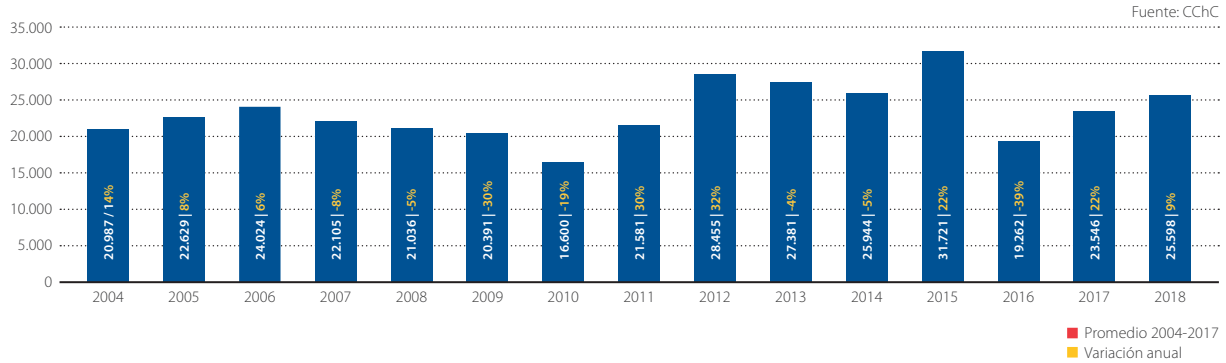
VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



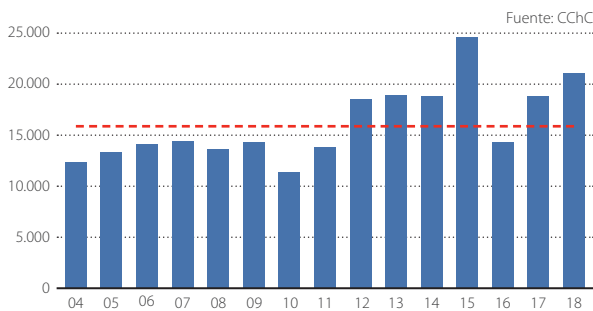
VENTAS MENSUALES DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



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

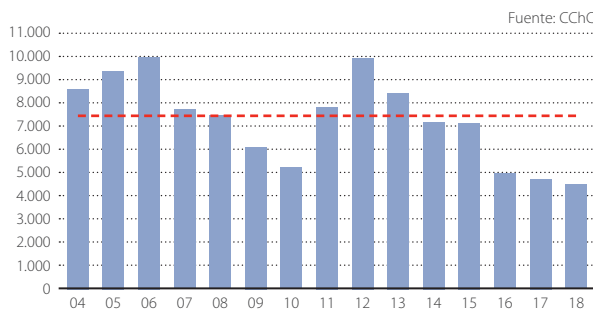


VENTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)

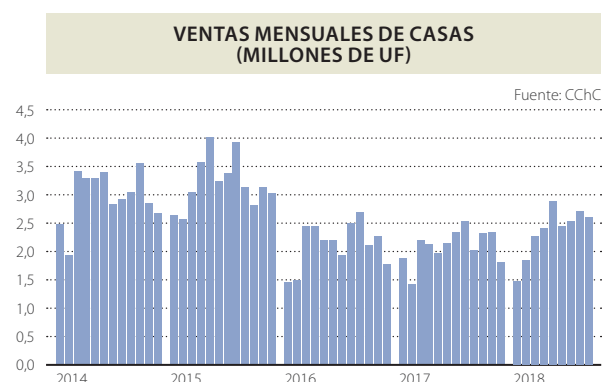
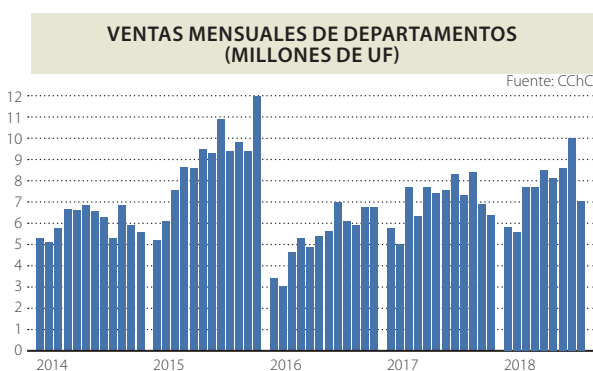
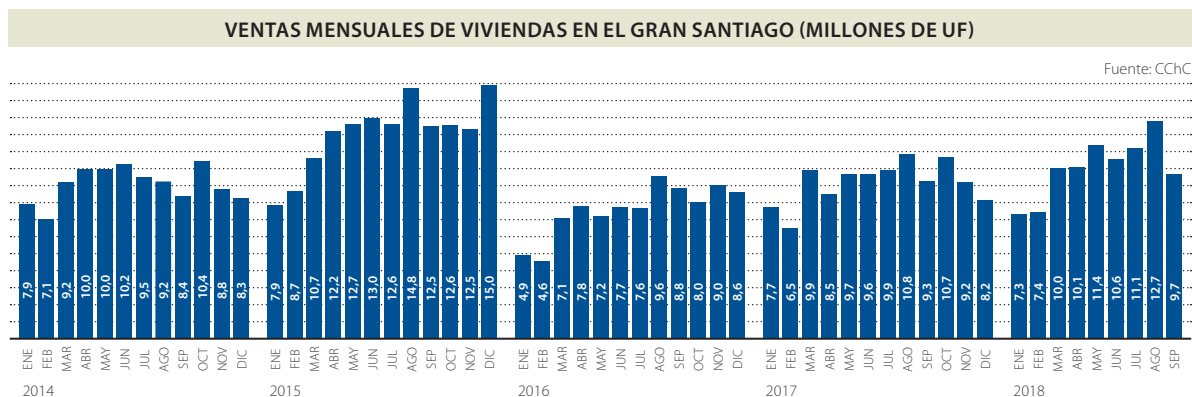


Por su parte, la venta de viviendas acumulada a septiembre registra avances de 9% respecto de 2017 y de 10% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, al tercer trimestre la situación puede considerarse positiva en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las de otros periodos de buen desempeño sectorial.

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



Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 12% superior a su símil de 2017 y se ubicó 34% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 5% inferiores al registro del año previo y 40% por debajo de su promedio histórico.



VENTAS EN MILLONES DE UF			
Periodo	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2017	7,31	2,01	9,32
Septiembre 2018	7,04	2,61	9,65
Variación anual	-3,6%	29,6%	3,6%

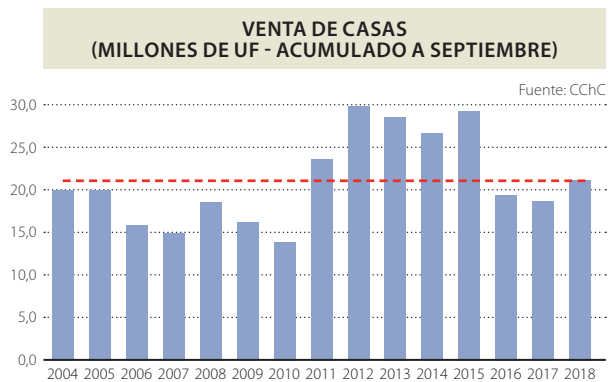
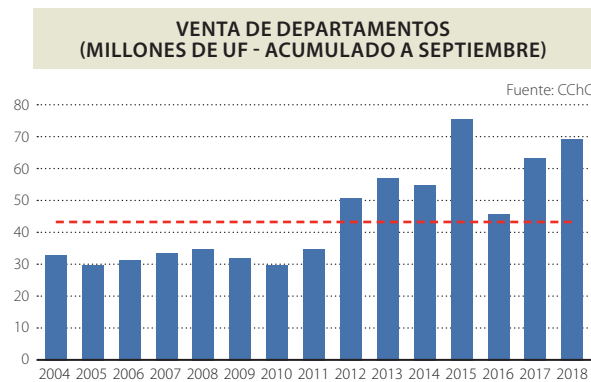
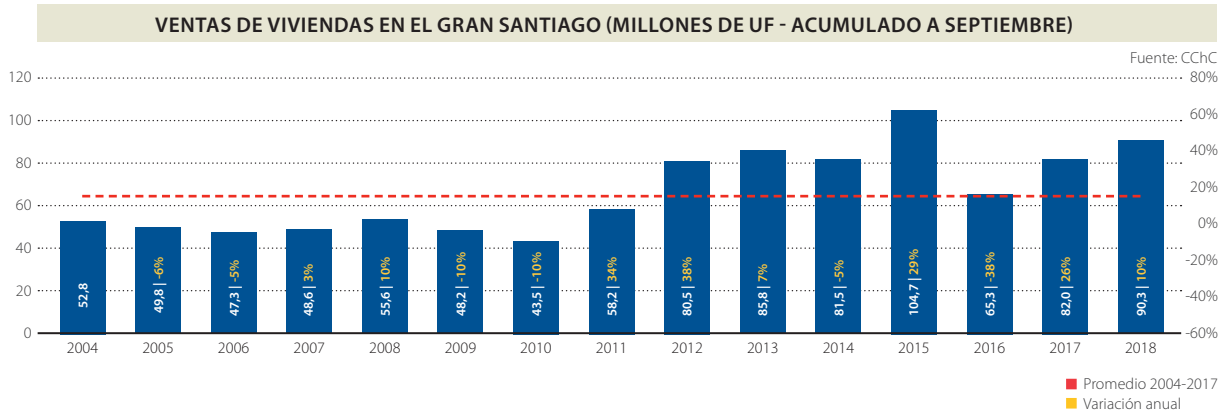
Fuente CChC

El valor de las ventas registró un alza anual de 3,6% en septiembre, alcanzando casi 10 millones de UF. Esta variación fue inferior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue negativo. Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos

presentó una caída de 3,6%, mientras que en casas el avance fue de 29,6%. El efecto precio únicamente fue relevante en el mercado de casas, en torno a 16%, mientras que fue negativo en departamentos.

El valor de las ventas alcanzó a casi 10 millones de UF en septiembre, uno de sus valores más reducidos del año en curso. Esto se debió, fundamentalmente, al menor ritmo de comercialización de departamentos y al efecto precio observado en el mercado de casas.

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 10,1% superior a su símil de 2017 y 40%



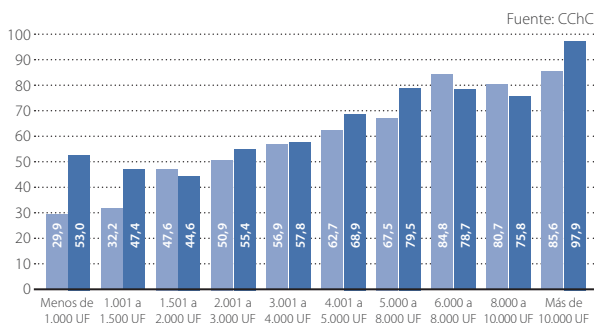
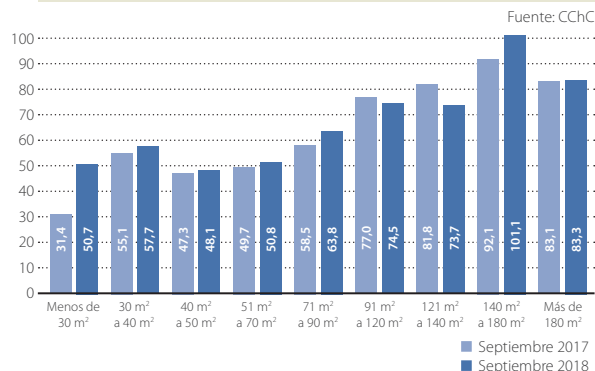
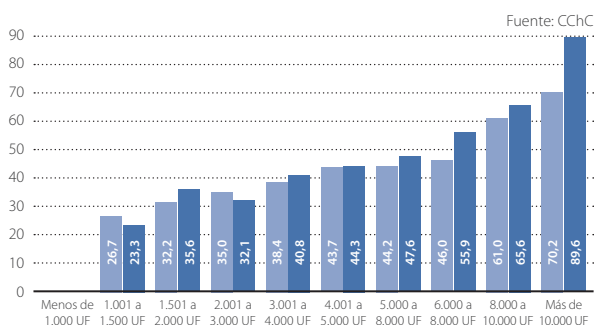
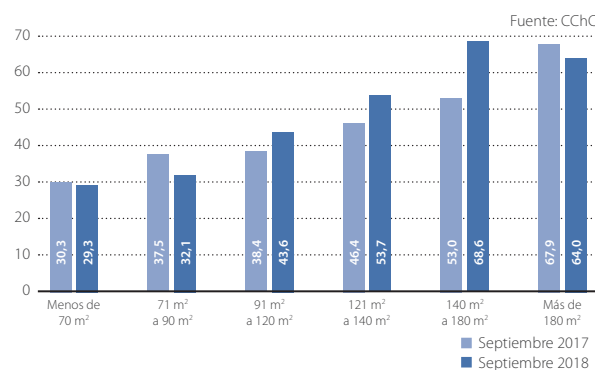
superior a su promedio de los últimos catorce años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (9,3%) y respecto del promedio histórico (60%), mientras que, por el contrario, el mercado de casas presenta un avance de 13% en la comparación anual y se encuentra alineado respecto de su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en lo que va del año la normalización de la demanda ha ido acompañada de efectos precio significativos, especialmente en el mercado de casas.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Septiembre 2017	51,6	36,9
Septiembre 2018	54,0	38,0
Variación anual	4,6%	2,9%

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 54 UF por metro cuadrado en septiembre, lo cual es 4,6% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 38 UF/m², 2,9% 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)**


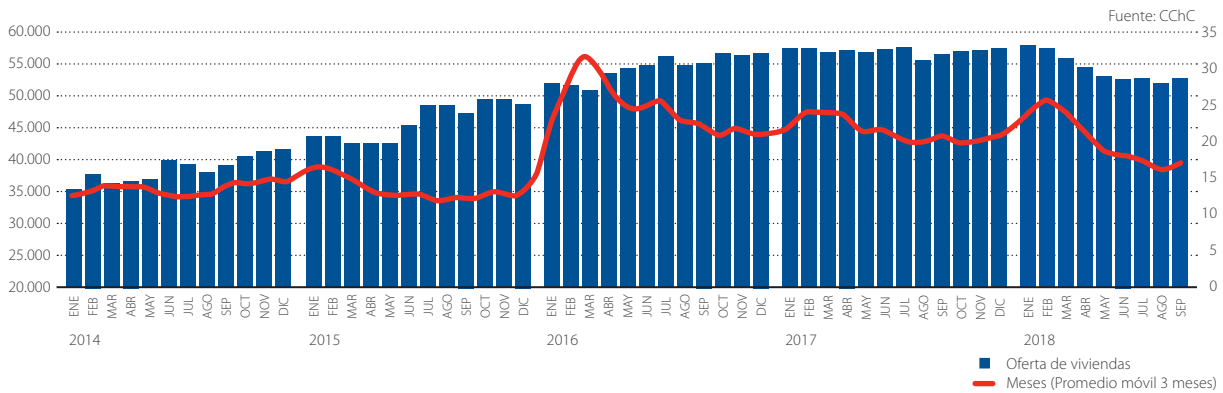
Con respecto al precio de venta de los departamentos, los incrementos anuales más significativos se dieron en los tramos "Menos de 1.000 UF" (77%), "1.000 a 1.500 UF" (47%), "5.000 a 6.000 UF" (18%) y "Más de 10.000 UF" (14%). El resto de tramos no exhibió variaciones relevantes en comparación con un año atrás, destacando únicamente las caídas en los segmentos "1.500 a 2.000 UF" y "6.000 a 8.000 UF".

Según superficie, destacaron las alzas en los tramos "Menos de 30 m²" (62%), "70 a 90 m²" (9%) y "140 a 180

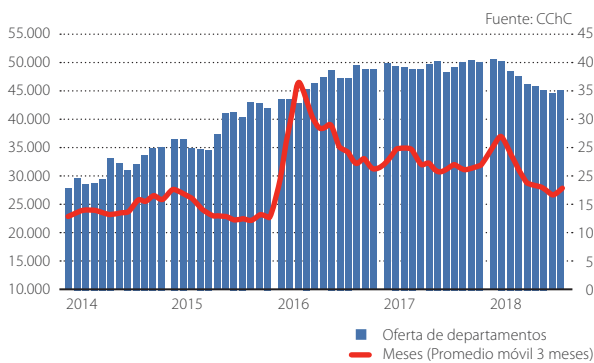
m²" (10%). Mientras que los restantes segmentos registraron alzas anuales más modestas en sus precios de venta, a excepción de los tramos "90 a 120 m²" y "120 a 140 m²" que exhibieron menor nivel de precios que un año atrás.

En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes ocurrieron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (11%), "6.000 a 8.000 UF" (22%) y "Más de 10.000 UF" (28%). El único descenso significativo de precio ocurrió en el segmento "1.000 a 1.500 UF".

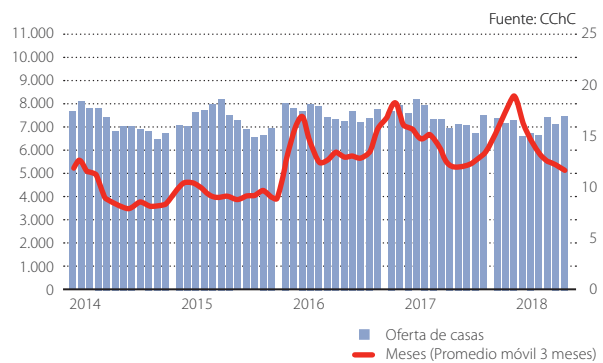
OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



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



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



Según tramos de superficie, las alzas anuales más relevantes se dieron en los tramos “90 a 120 m²” (14%), “120 a 140 m²” (16%) y “140 a 180 m²” (29%), mientras que el único descenso relevante ocurrió en el segmento “70 a 90m²” (-15%).

OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA

En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago disminuyó 6,4% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el menor nivel de unidades

disponibles de departamentos (-7,9%) y el incremento de casas (4,3%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 52.710 unidades. De éstas, 86% son departamentos y 14% casas.

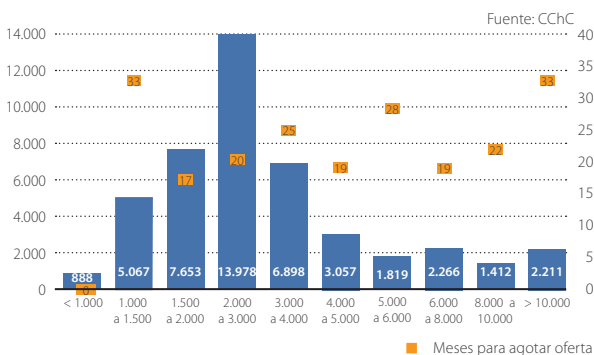
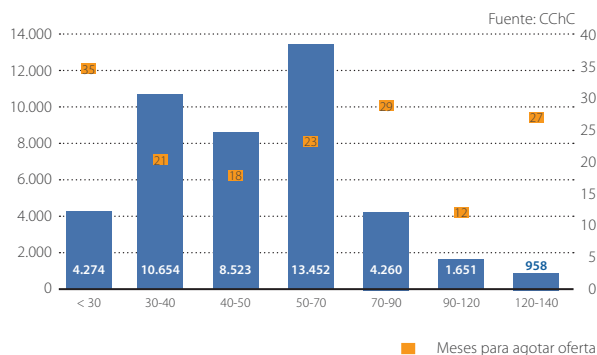
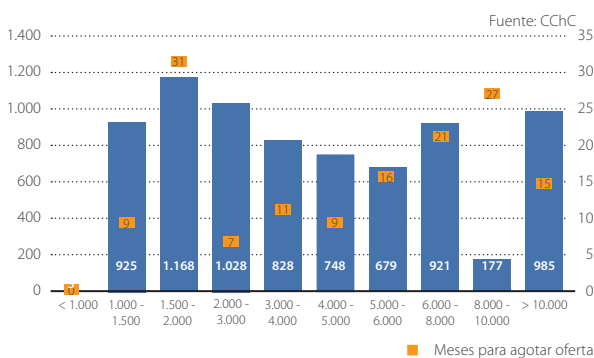
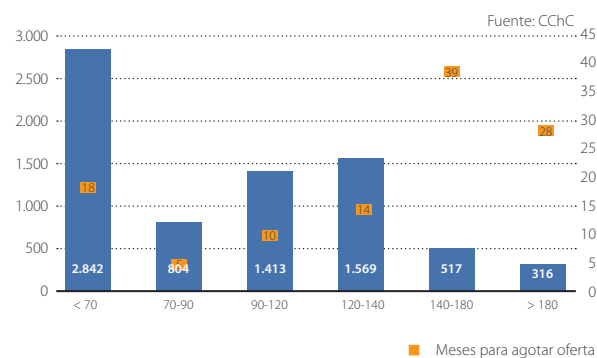
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 19,9 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 22,1 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 12,5 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 10,7%. En el caso de los departamentos, el indicador registró una caída de 10,1%, mientras que en casas la variación anual también fue negativa (-8%).

Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 59% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (de 2.000 a 5.000 UF). Según superficie, 52% 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 42% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, porcentaje superior al promedio del último año. Destaca mayor participación de unidades de valor intermedio (1.500 UF a 2.000 UF) que ganaron cinco puntos de participación. Por tramos de superficie, se observa que 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², similar al promedio del último año. Tramos superiores ganan 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

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	Septiembre 2018		Septiembre 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa / La Reina	6.395	23	6.056	30	4.664	27
Providencia	1.172	19	1.659	25	1.109	20
Las Condes	1.680	15	2.446	20	2.201	18
Lo Barnechea	1.399	38	1.478	40	717	30
Vitacura	880	27	1.168	13	879	23
Macul	2.737	25	1.425	23	1.782	36
Santiago Centro	5.813	22	7.624	22	9.676	21
San Miguel	4.729	14	6.854	27	3.256	22
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	2.839	18	1.182	18	1.310	23
Independencia	1.624	85	2.378	31	2.054	30
Huechuraba / Recoleta / Conchalí	1.518	48	345	109	1.007	33
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.548	20	4.314	26	2.703	23
Estación Central	8.460	25	10.318	31	4.571	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.455	25	1.903	11	2.120	22

Fuente CChC

concentración se encuentra en Estación Central (19%), seguida por Ñuñoa (14%), Santiago (13%) y San Miguel (11%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Macul, La Cisterna y Huechuraba. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en San Miguel y Estación Central.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo y Buin (31%), Colina (22%) y Lampa (20%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron San Bernardo y Lo Barnechea, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Peñalolén, Lampa y Colina.

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Septiembre 2018		Septiembre 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	118	8	389	18	508	11
Puente Alto	351	5	421	6	896	8
Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	582	14	528	17	415	11
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	283	4	319	19	1.040	13
Lampa / Quilicura	1.501	13	1.612	17	1.343	11
Lo Barnechea / Las Condes	519	11	267	12	327	15
Huechuraba	130	13	131	28	366	19
Colina	1.643	26	1.730	38	1.013	16
San Bernardo / Buin	2.332	15	1.755	8	1.536	22

Fuente CChC

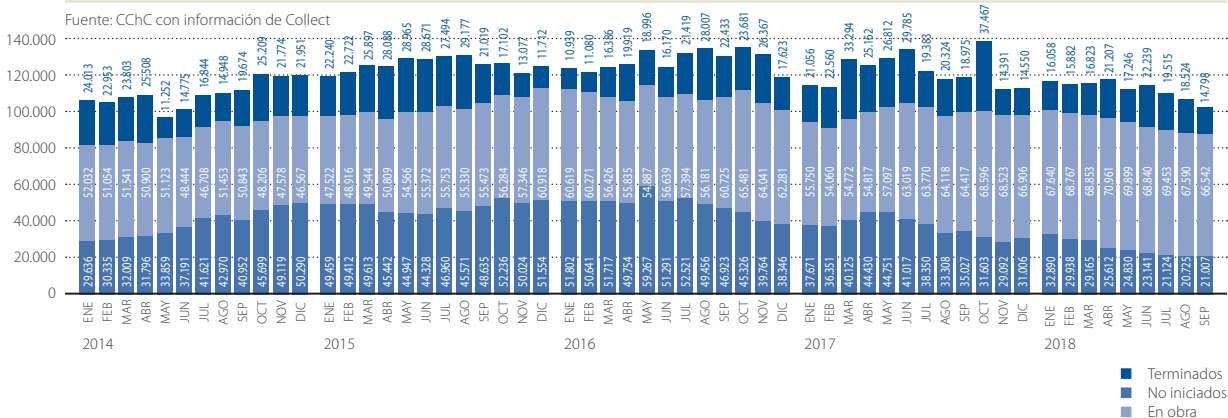
PROYECTOS EN DESARROLLO¹

Composición del estado de proyectos

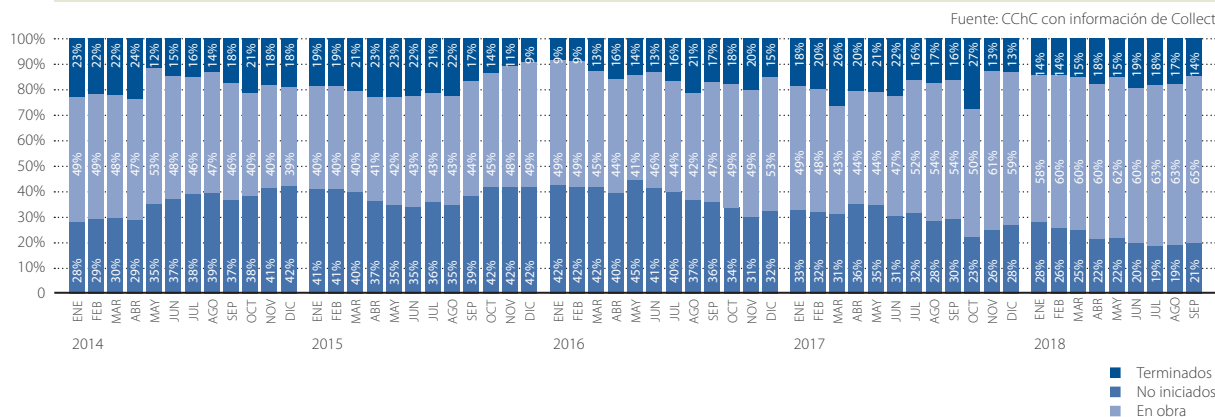
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 14% respecto de doce meses atrás. Proyectos en obra exhibieron un avance anual de 3%. Por el contrario, proyectos no iniciados y terminados registraron descensos de 40% y 22% respectivamente.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 65%, once puntos superior al registro de hace un año. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido progresivamente su participación hasta 21%, su menor nivel en cinco años, mientras que el peso relativo de proyectos terminados también se redujo a 14%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



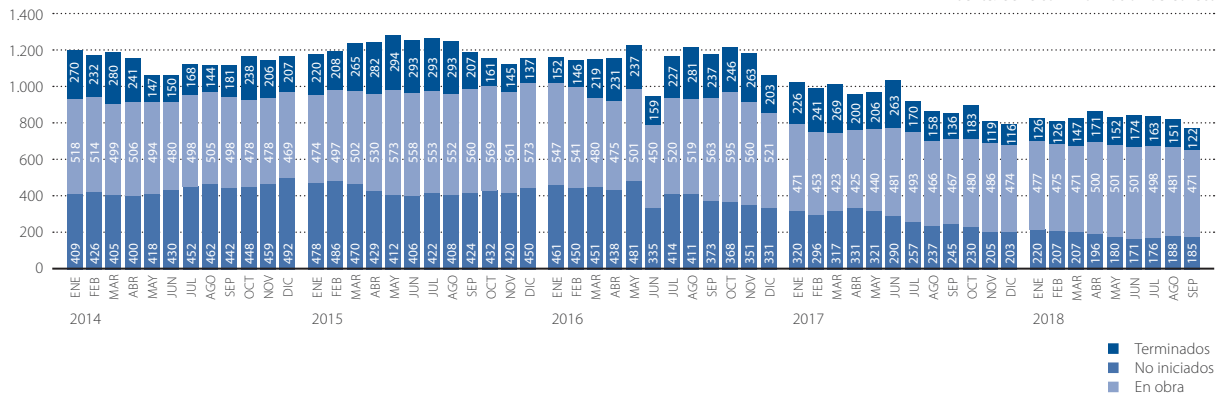
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta,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

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 8% respecto de doce meses atrás. Esto implica que los proyectos más recientes están incorporando menos unidades en comparación con los meses precedentes. Los proyectos no iniciados registraron una caída de 24%, mientras que los terminados se redujeron en 10%. Proyectos en obra, por otra

parte, aumentaron 1% respecto del año anterior. En términos porcentuales, 61% de los proyectos se encuentran en estado de obra, cinco puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 24%. Por otro lado, los proyectos terminados registraron una participación de 16%, inferior a lo observado durante el año en curso.

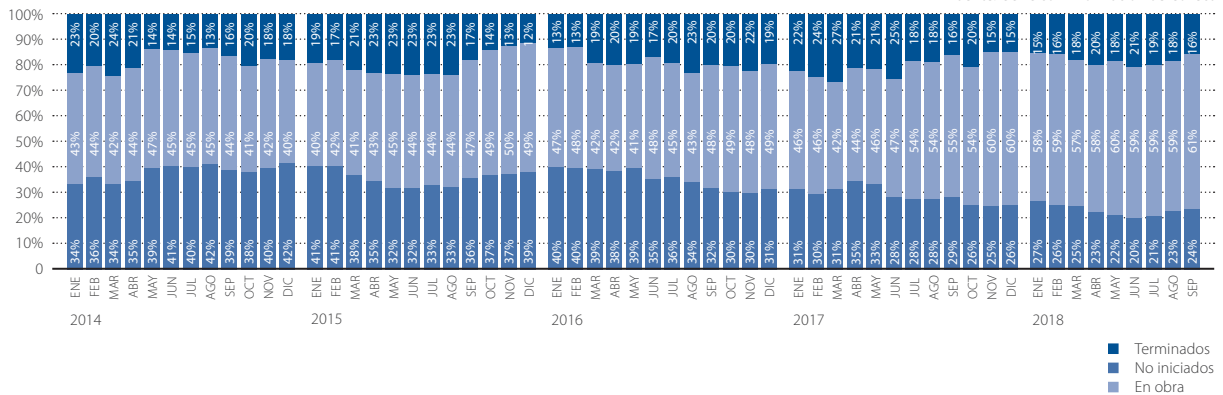
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



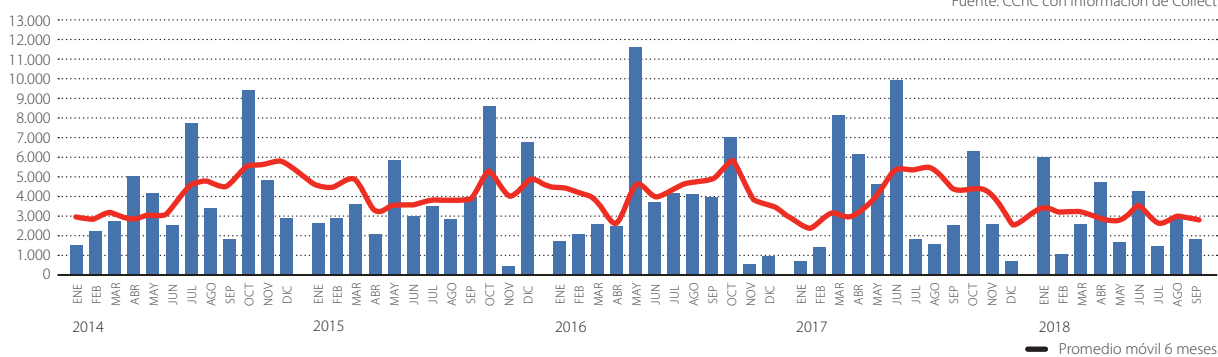
Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un descenso de 26% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses disminuyó 36% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda,

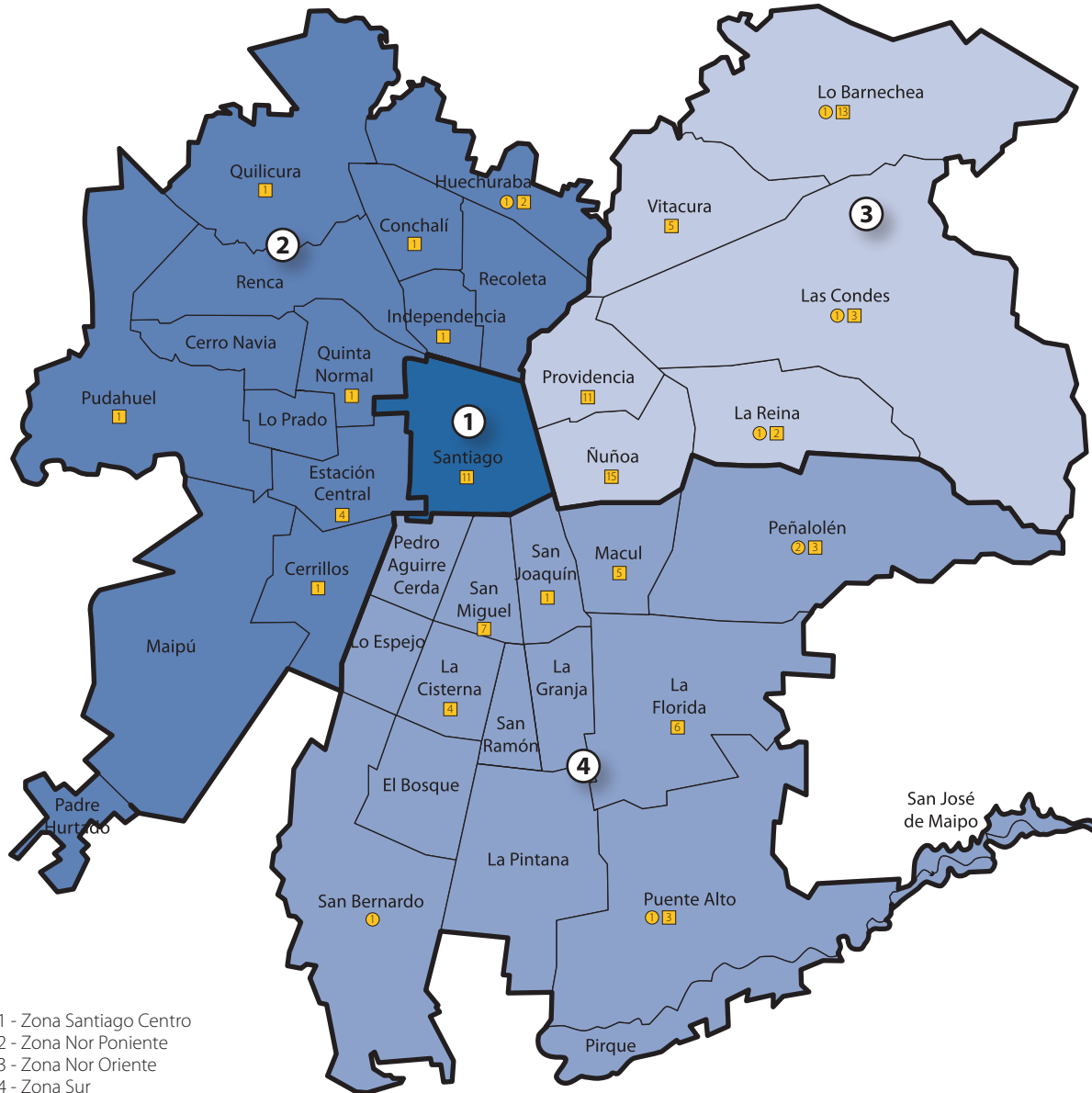
predominaron los proyectos de departamentos, concentrados en Santiago y Peñalolén. Para casas, los inicios de obra se concentraron en Colina y Peñalolén.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect

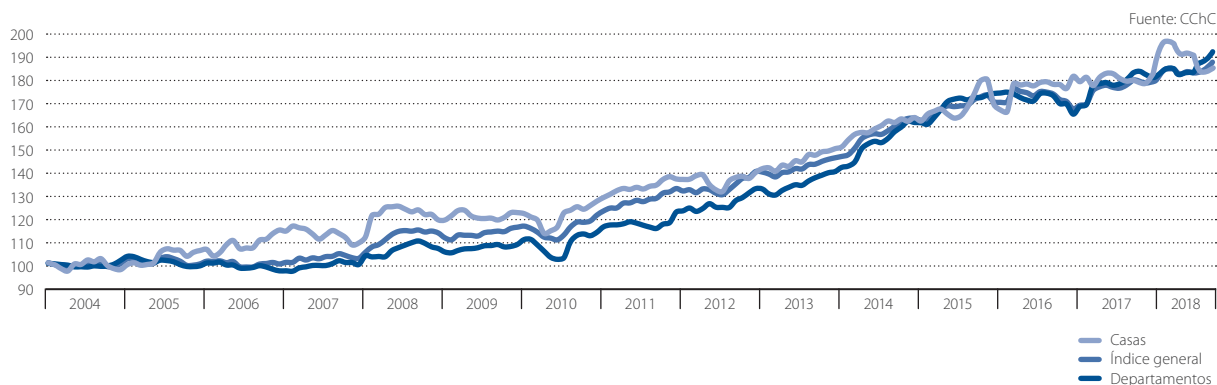


Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde septiembre 2015



Proyectos	Collina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Ñuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total	
Casas	● 2	-	-	1	-	-	-	1	1	1	-	-	2	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	10	
Departamentos	■	-	1	4	2	1	4	6	2	3	13	5	15	3	11	1	3	1	1	-	1	7	11	6	101

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 de julio a septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) registró un significativo incremento respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios se aceleró a 4,3%, tras haberse desacelerado en meses previos. Tanto en departamentos como en casas, el alza de precios se aceleró levemente en lo más reciente (5% y 3% respectivamente).

Los precios para las casas han aumentado 85% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 92% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, las variaciones intermensuales más relevantes se dieron en Santiago Centro y la zona Nor-Poniente, donde las alzas anuales se aceleraron a 7,3% y 10,6% respectivamente. También exhibe una aceleración en su alza anual la zona Nor-Oriente (4,1% frente a 2,8% el mes anterior). En la zona Sur, por el contrario, las alzas anuales del precio de venta han tendido a desacelerarse en lo más reciente.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO
 Trimestre móvil julio-septiembre 2018. Base 2004=100

Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	192,2	1,8%	6,1%	5,0%
Casas	185,4	1,0%	1,7%	3,0%
Índice general	187,8	1,8%	4,9%	4,3%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO
 Trimestre móvil julio-septiembre 2018. Base 2004=100

Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	203,6	2,2%	8,0%	7,3%
2. Nor poniente	190,7	2,5%	10,3%	10,6%
3. Nor oriente	192,7	1,9%	5,4%	4,1%
4. Sur	190,8	1,1%	3,9%	3,1%
Índice departamentos	192,2	1,8%	6,1%	5,0%

Fuente: CChC

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>).

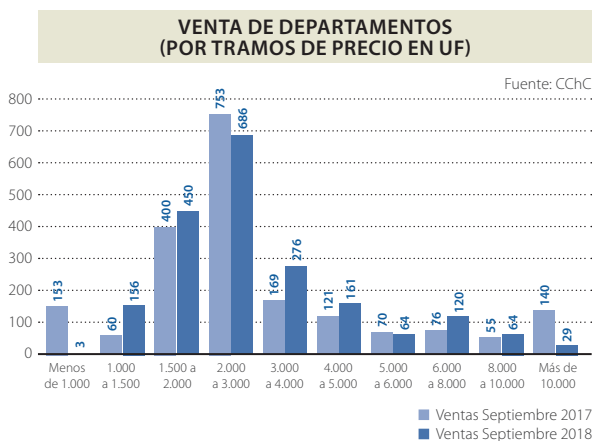
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2018. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	185,2	-0,4%	2,6%	2,3%
3. Nor oriente	174,8	1,1%	4,2%	6,1%
4. Sur	181,6	-1,1%	-6,9%	-6,2%
Índice casas	185,4	1,0%	1,7%	3,0%

Fuente: CChC

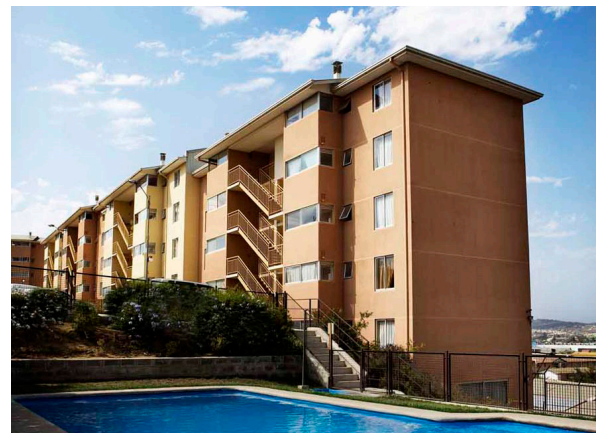
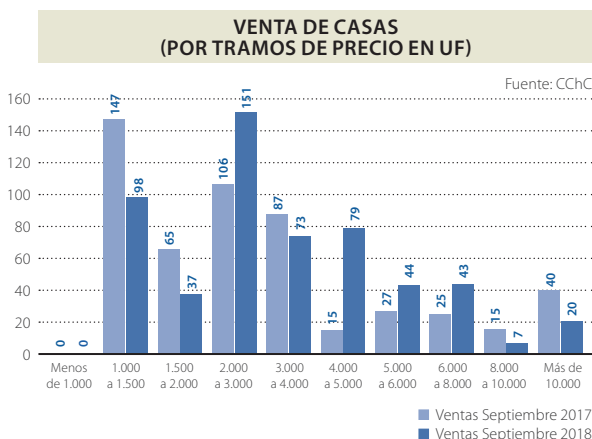
En el mercado de casas, las zonas Nor-Poniente y Nor-Oriente exhibieron mayor nivel de precios respecto del periodo anterior, aunque en el primer caso el alza anual no es significativa. Por el contrario, la zona Sur se desaceleró de manera brusca durante el tercer trimestre del año, registrando en lo más reciente tasas anuales negativas.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

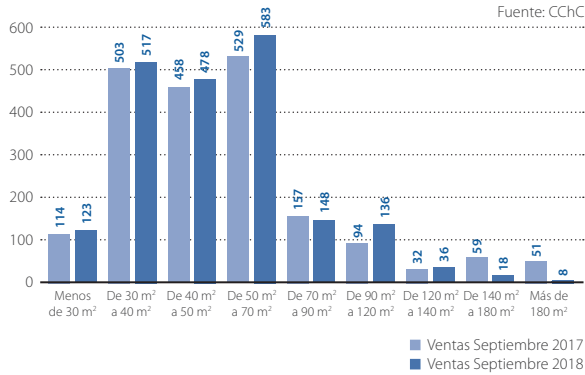
La venta de departamentos registró aumentos únicamente en tramos de precio intermedio y superior, destacando los avances en la comercialización de los segmentos "1.000 a 1.500 UF" (158%), "3.000 a 4.000 UF" (63%) y "6.000 a 8.000 UF" (57%). El resto de tramos exhibió variaciones anuales de menor dimensión o incluso negativas, destacando las fuertes caídas entre segmentos de menor y mayor valor.



En el mercado de casas los resultados fueron, en general, negativos. Los únicos incrementos relevantes ocurrieron en segmentos de mayor valor, mientras que las principales caídas en la comercialización de casas ocurrieron entre tramos inferiores e intermedios, especialmente entre unidades de hasta 2.000 UF.



VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)

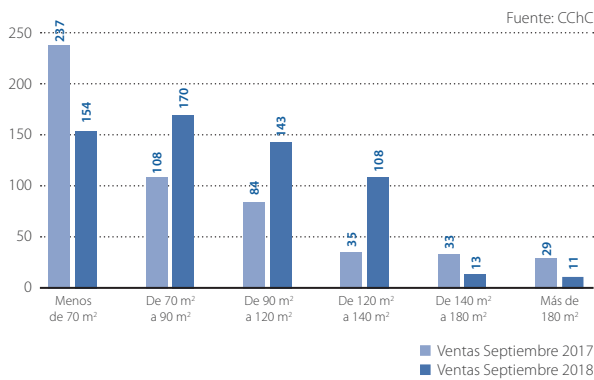


DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos únicamente los tramos de tamaño inferior e intermedio registraron mayor comercialización respecto de un año atrás. Por el contrario, las principales contracciones se dieron en segmentos de mayor tamaño, destacando la menor comercialización de unidades de superficie superior a 140 m².

En el mercado de casas, por el contrario, los mayores avances en septiembre se dieron en segmentos de tamaño intermedio, especialmente en unidades entre 70 y 120 m², mientras que las unidades de menor y mayor superficie registraron significativas caídas en su comercialización.

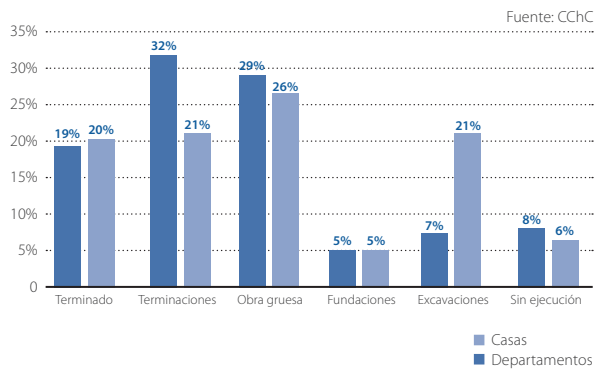
VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante septiembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, la venta de unidades terminadas mantiene una baja participación, pero se incrementa el peso relativo de los estados de terminaciones y obra gruesa. Ello es coherente con la maduración de la oferta ingresada en trimestres previos. En el mercado de casas, si bien existe una significativa presencia de producto terminado y próximo a terminación, aumentó la participación de etapas iniciales de obra en la demanda, debido al ingreso de proyectos nuevos en lo más reciente.

VENTA DE VIVIENDAS (POR ESTADO DE OBRA)



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 13%, lo que supone casi cinco puntos porcentuales menos que en el último año. Ñuñoa, La Cisterna y Macul fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Quinta Normal, Independencia y Santiago perdieron varios puntos de

participación.

En el mercado de casas, destacan los avances conseguidos por Maipú, Lo Barnechea y San Bernardo, donde en lo más reciente se ha observado ingreso de proyectos nuevos. Por el contrario, Colina, Peñalolén y Lampa vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder varios puntos porcentuales de participación en el último año.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2018 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Septiembre 2017		Comuna	Septiembre 2018	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²		Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
12,8%	49,2	San Miguel	16,5%	49,2
16,7%	41,7	Estación Central	16,3%	49,0
10,0%	71,6	Ñuñoa / La Reina	13,4%	73,5
17,5%	58,2	Santiago Centro	12,8%	63,6
8,2%	48,6	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	8,6%	53,9
3,3%	40,4	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	7,5%	41,5
6,2%	86,3	Las Condes	5,7%	99,1
3,1%	48,8	Macul	5,5%	57,2
8,4%	39,0	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	4,9%	43,3
3,4%	86,1	Providencia	3,0%	87,5
1,9%	91,8	Lo Barnechea	1,8%	89,1
4,6%	85,6	Vitacura	1,6%	106,9
0,2%	47,9	Huechuraba / Recoleta / Conchalí	1,5%	52,6
3,8%	52,1	Independencia	0,9%	59,5

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2018 (MERCADO DE CASAS)				
Septiembre 2017		Comuna	Septiembre 2018	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²		Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
40,9%	29,1	San Bernardo/Buín	26,5%	32,8
17,7%	33,9	Lampa/Quilicura	19,9%	32,9
14,3%	39,2	Puente Alto	12,0%	37,8
3,2%	42,6	Maipú/Pudahuel/Cerrillos	11,8%	32,1
8,7%	56,1	Colina	10,6%	56,5
4,2%	79,7	Lo Barnechea/Las Condes	8,1%	89,6
5,9%	33,8	Padre Hurtado/Peñaflor/Talagante	7,0%	42,0
4,2%	43,2	Peñalolén/La Florida	2,5%	47,6
0,9%	47,5	Huechuraba	1,7%	61,2

Fuente CChC

RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2018

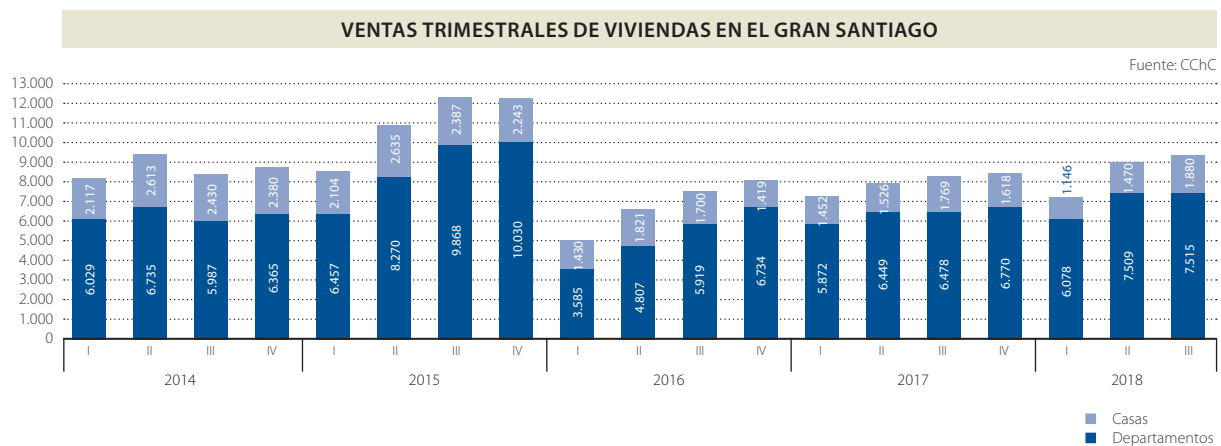
Durante el tercer trimestre de 2018 la venta de viviendas registró un aumento de 13,9% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 9.395 viviendas: 7.515 departamentos y 1.880 casas. La venta de departamentos durante el tercer cuarto del año exhibió un avance anual de 16%, mientras que la comercialización de casas aumentó 6,3%.

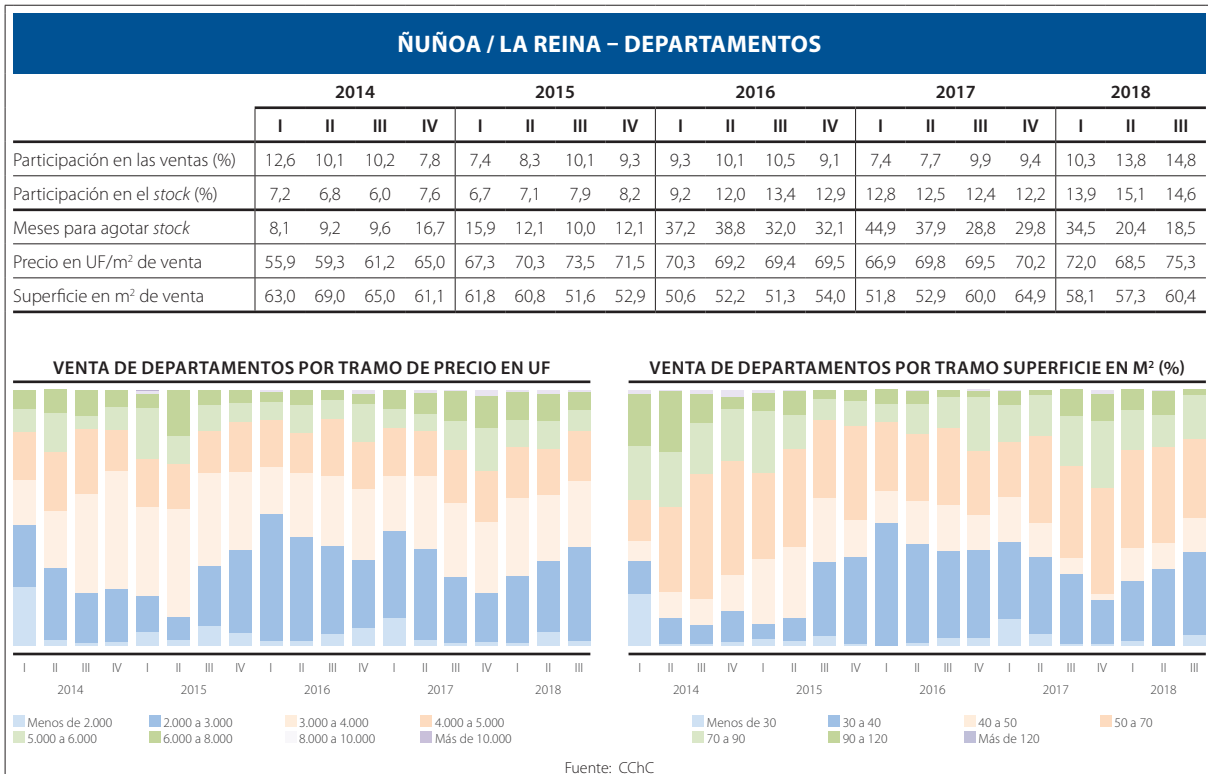
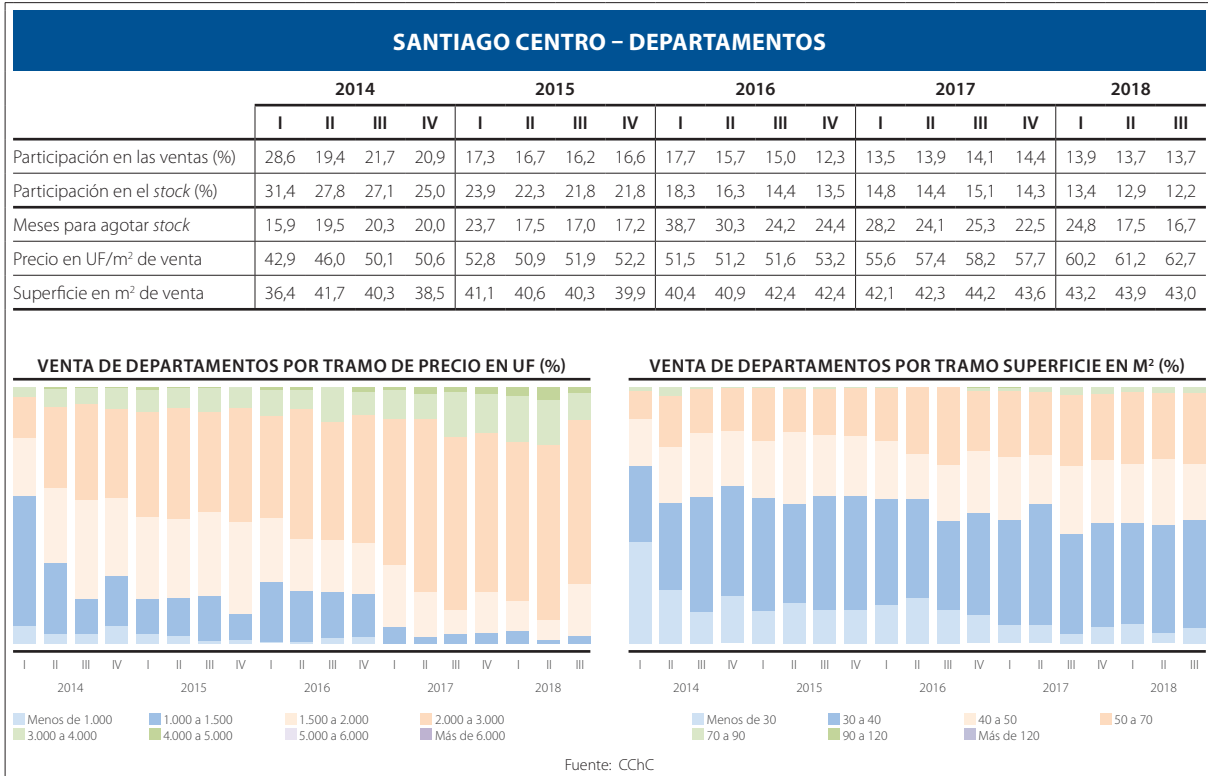
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 7% respecto del mismo

trimestre de 2017. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un retroceso de 8,4% en departamentos y un incremento de 2,6% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 16,7 meses durante el tercer trimestre del año: 18 para departamentos y 11,7 para casas.

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

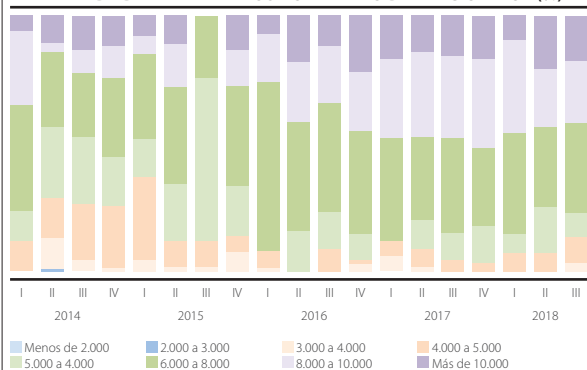




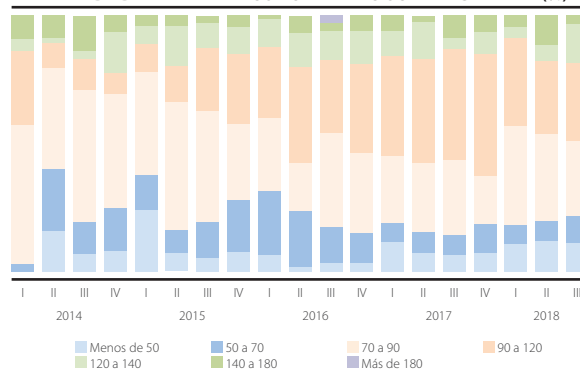
PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	3,8	2,9	2,4	3,0
Participación en el stock (%)	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	3,0	3,1	3,0	2,7
Meses para agotar stock	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	18,5	27,7	23,5	17,3
Precio en UF/m ² de venta	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	85,7	87,5	86,0	87,4
Superficie en m ² de venta	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	95,7	89,5	92,5	94,5

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

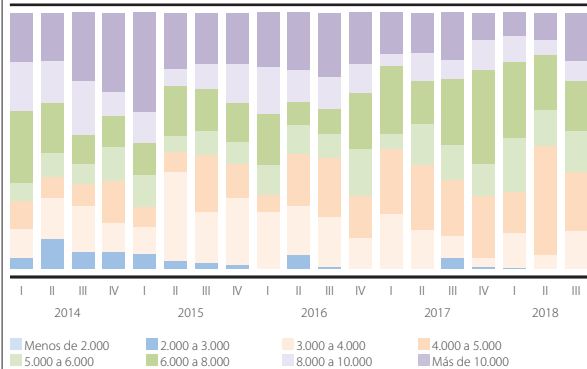


Fuente: CChC

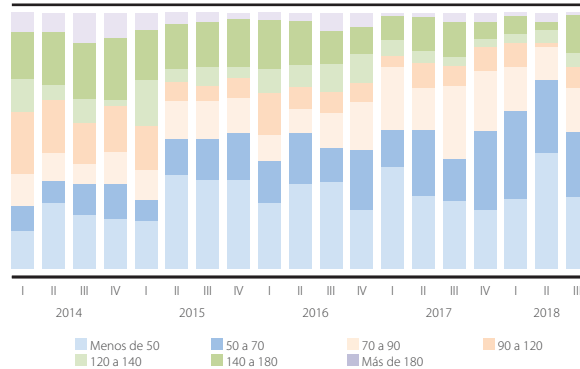
LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	6,2	6,5	5,9	5,2
Participación en el stock (%)	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	4,4	4,5	4,5	3,9
Meses para agotar stock	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	16,6	17,7	14,2	13,8
Precio en UF/m ² de venta	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	94,1	92,4	98,5	99,2
Superficie en m ² de venta	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	80,0	73,2	71,7	72,4

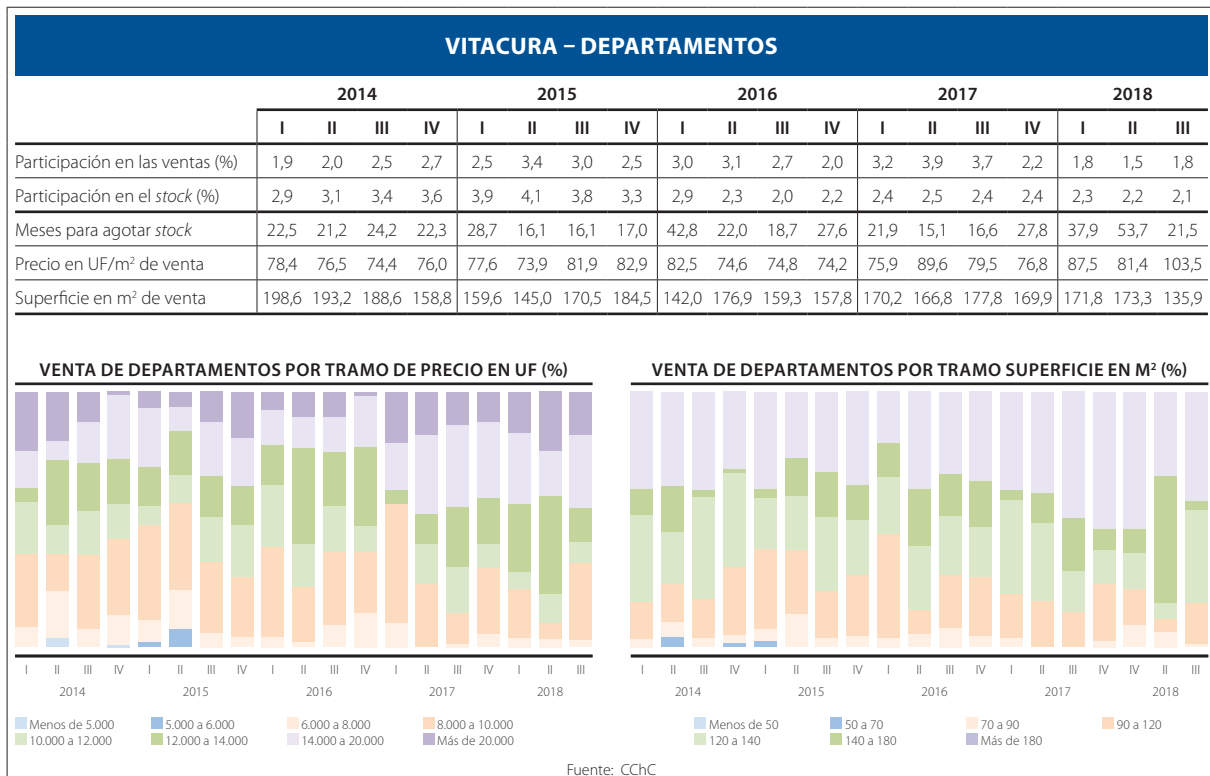
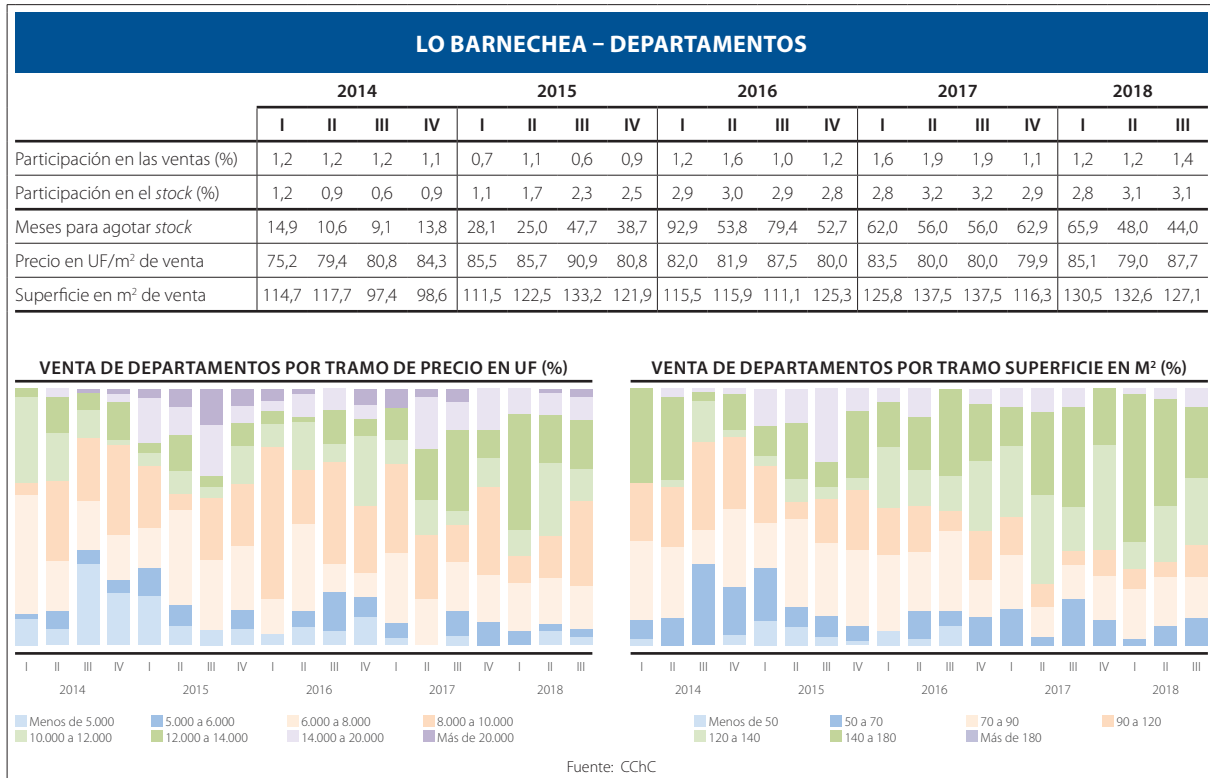
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

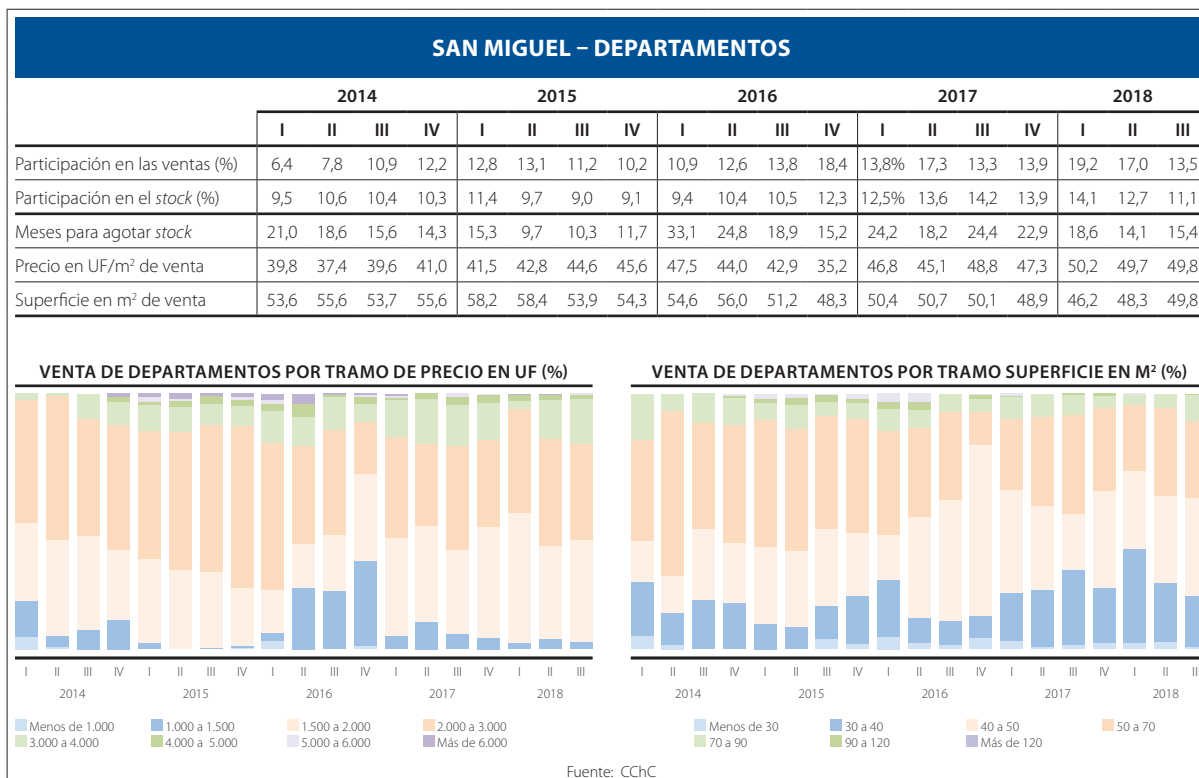
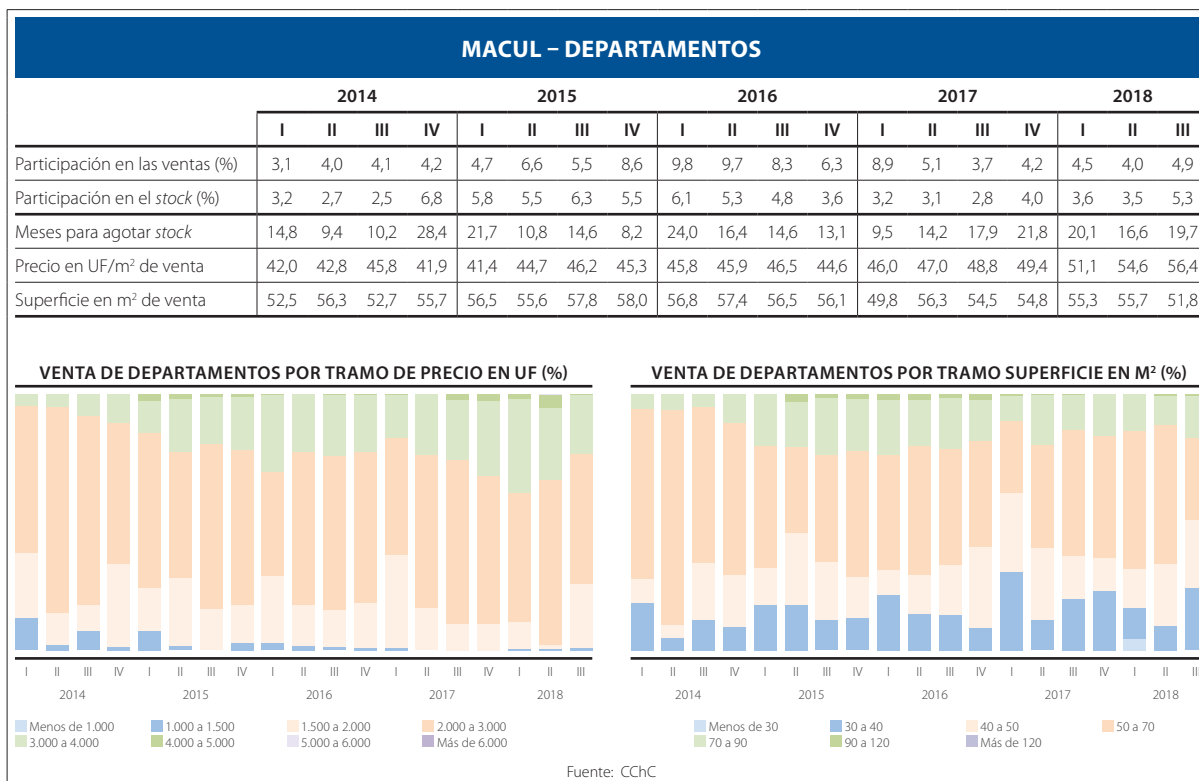


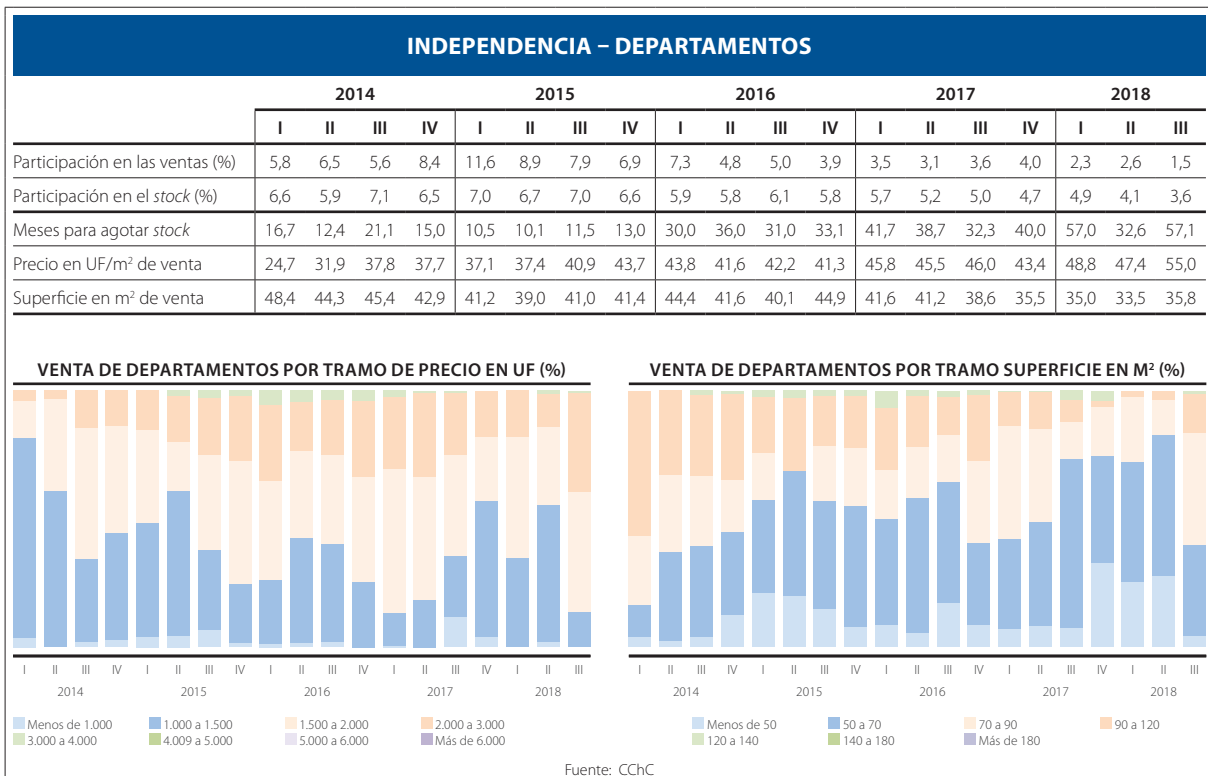
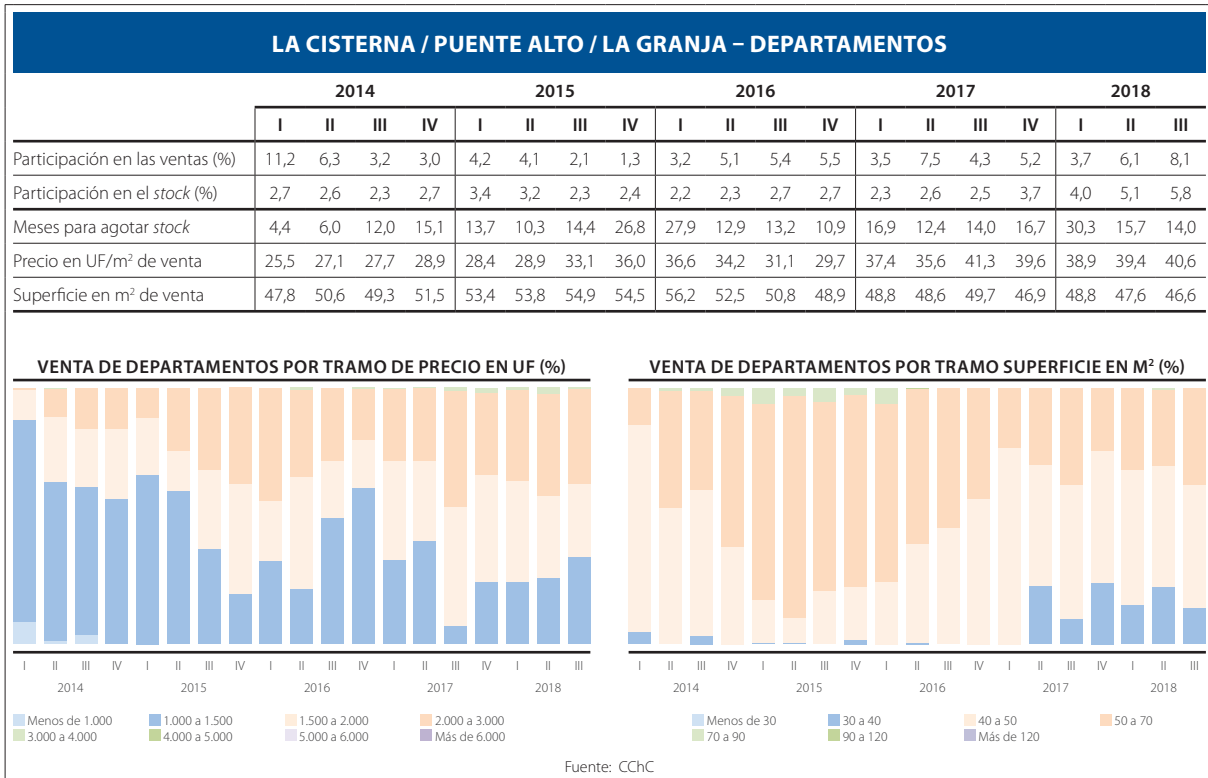
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC



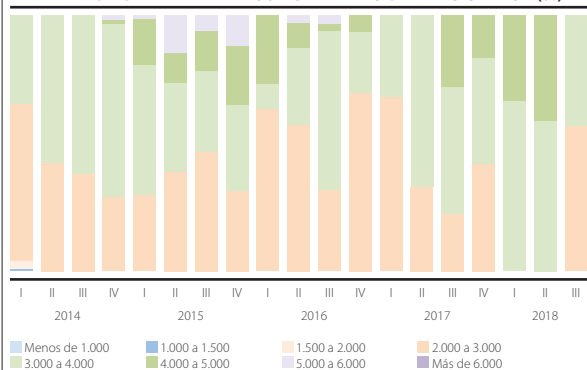




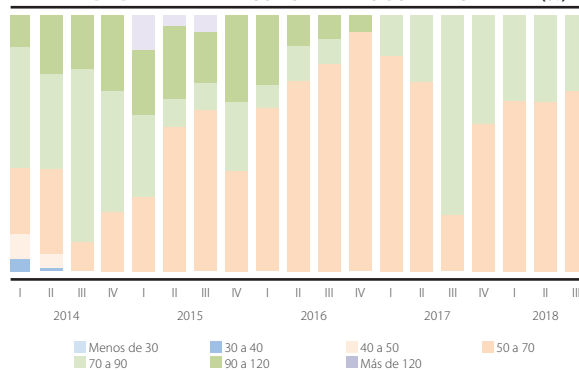
HUECHURABA / RECOLETA / CONCHALÍ – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	0,2	0,2	0,7	1,9
Participación en el stock (%)	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	0,7	0,7	0,8	3,5
Meses para agotar stock	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	106,9	125,7	20,9	35,5
Precio en UF/m ² de venta	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	45,5	52,8	55,9	52,3
Superficie en m ² de venta	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	72,0	70,1	72,6	58,9

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

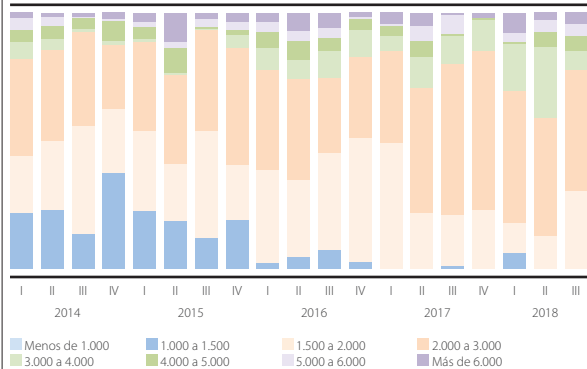


Fuente: CChC

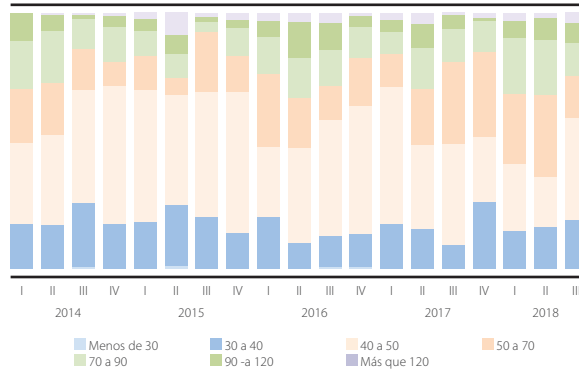
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	10,3	5,8	8,2	9,6
Participación en el stock (%)	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	7,6	6,9	7,7	7,9
Meses para agotar stock	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	21,0	31,7	17,9	15,5
Precio en UF/m ² de venta	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	49,6	48,2	49,1	53,5
Superficie en m ² de venta	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	52,9	61,1	63,6	59,9

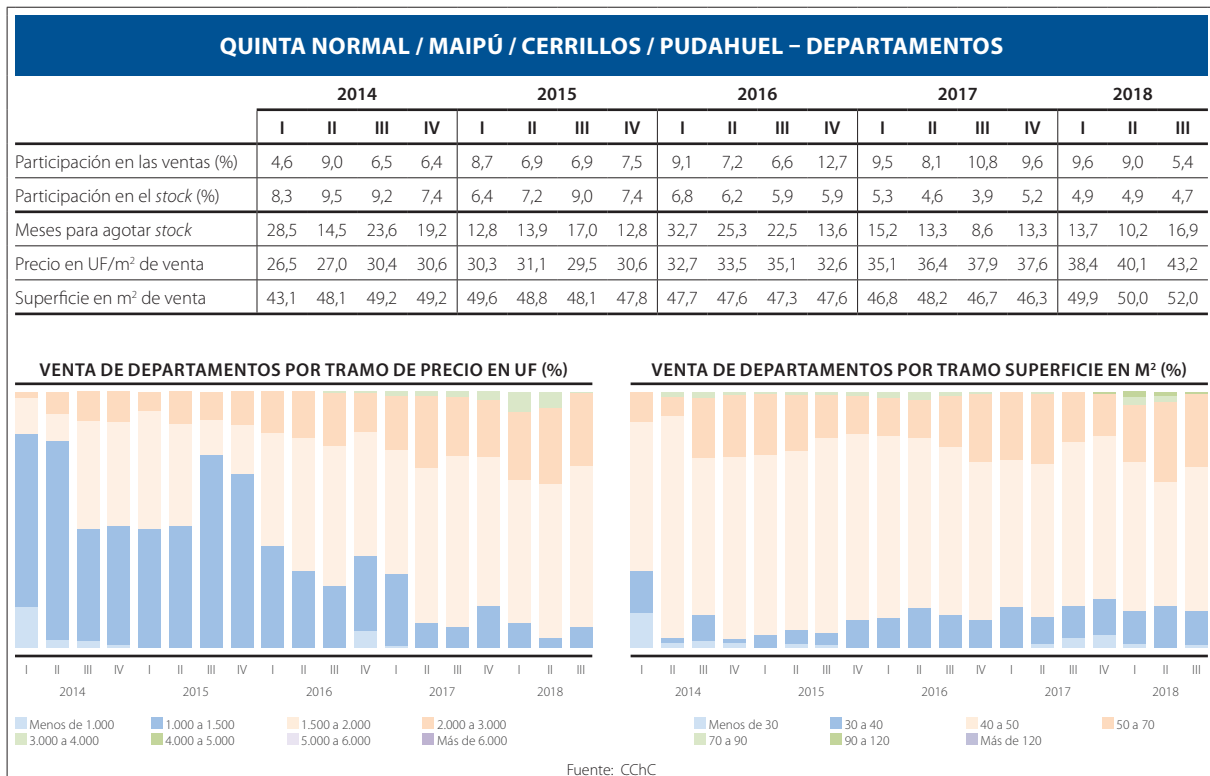
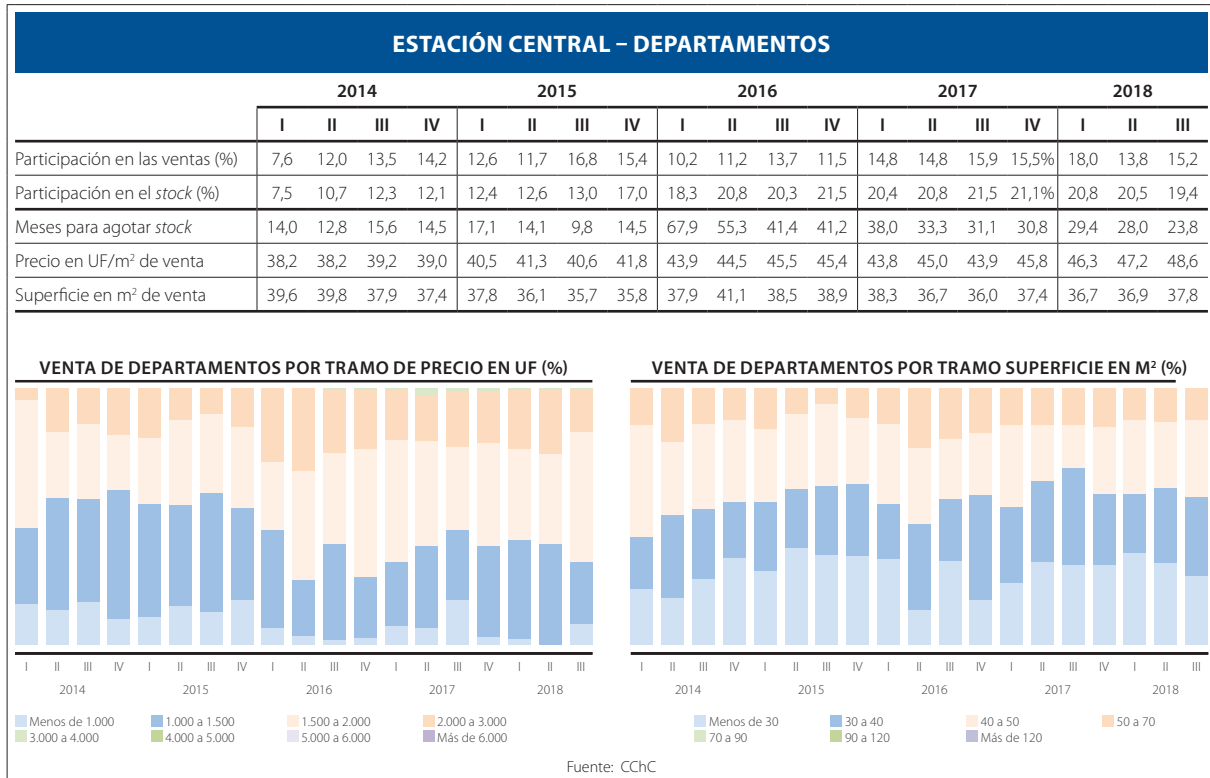
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



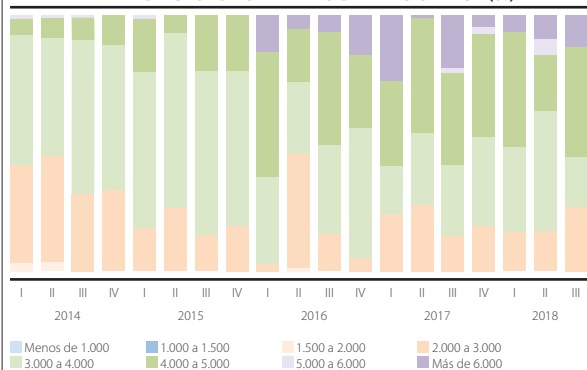
Fuente: CChC



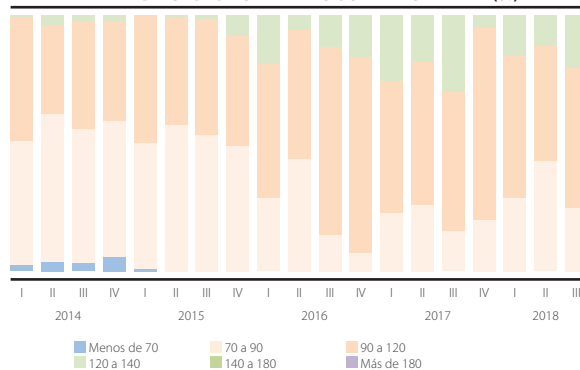
MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	5,7	4,5	4,3	6,0	6,6	8,6
Participación en el stock (%)	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	6,0	4,7	5,2	4,5	4,9	4,3
Meses para agotar stock	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	17,4	13,5	18,2	14,8	11,0	6,2
Precio en UF/m ² de venta	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	38,4	41,0	39,4	40,9	42,3	39,1
Superficie en m ² de venta	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	97,5	107,9	101,0	99,8	99,6	91,7

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

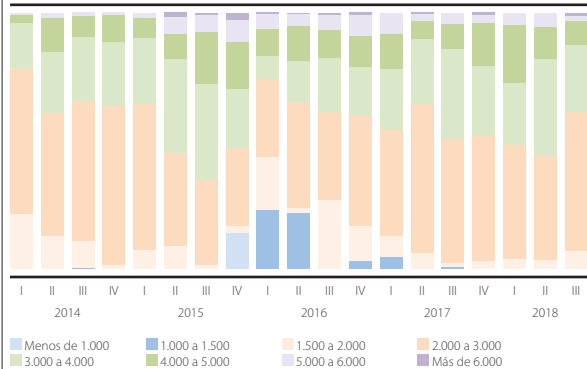


Fuente: CChC

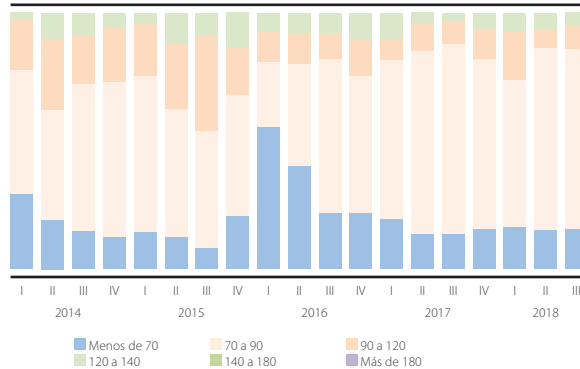
PUENTE ALTO – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	14,9	13,9	11,8	11,4	18,2	10,9
Participación en el stock (%)	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	6,2	6,1	5,2	4,9	6,3	4,9
Meses para agotar stock	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	6,7	5,4	5,9	9,4	4,9	5,5
Precio en UF/m ² de venta	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	34,6	38,5	38,1	39,0	39,1	38,6
Superficie en m ² de venta	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	86,2	83,4	81,4	83,1	85,6	93,9

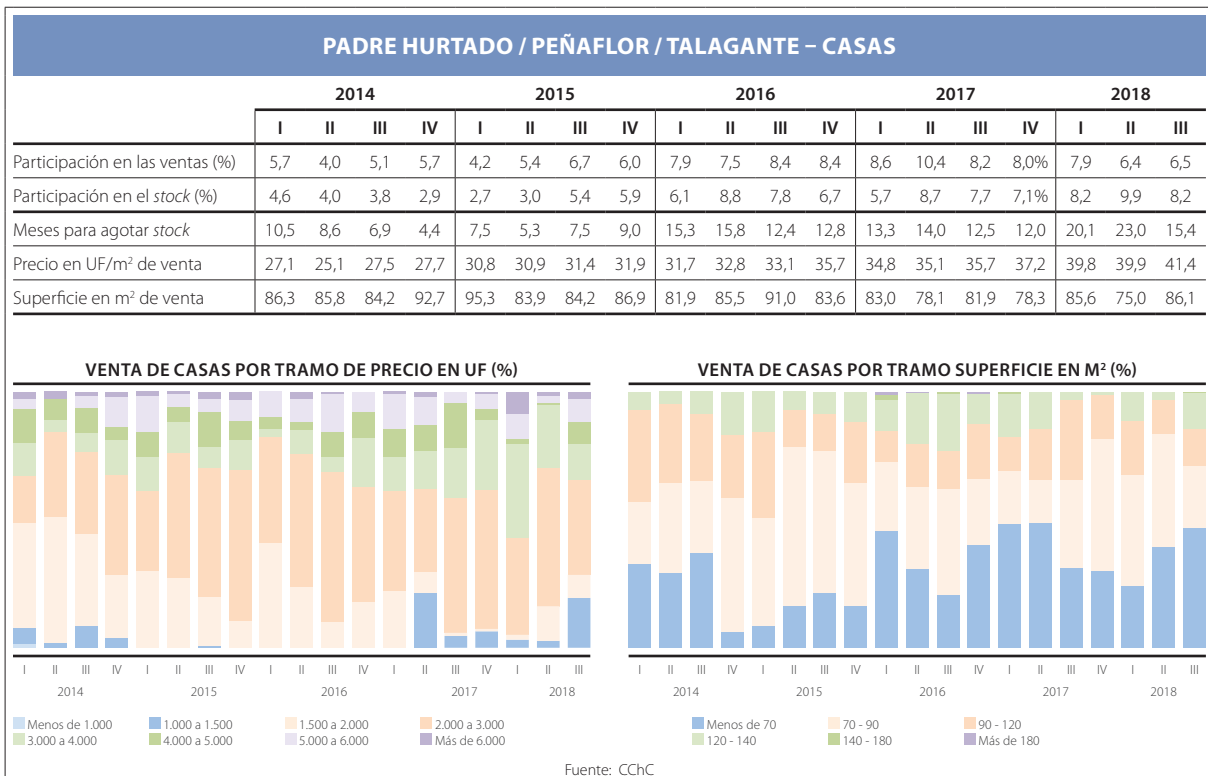
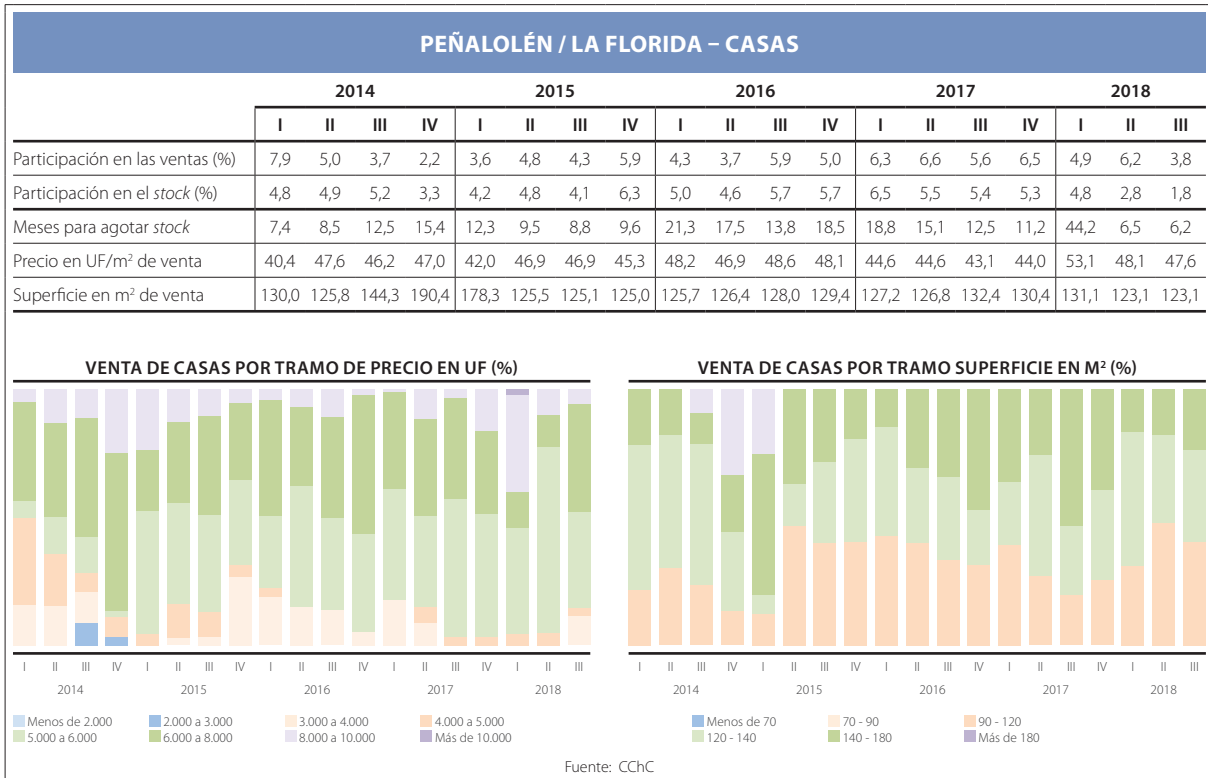
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



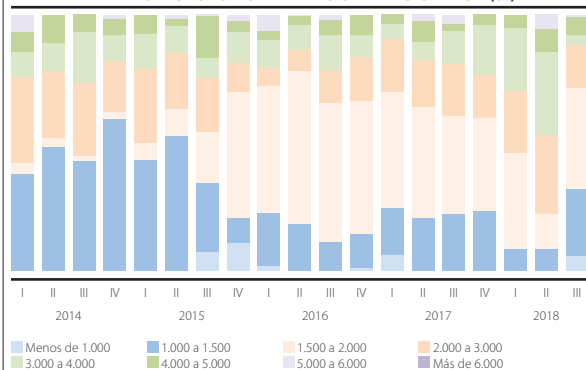
Fuente: CChC



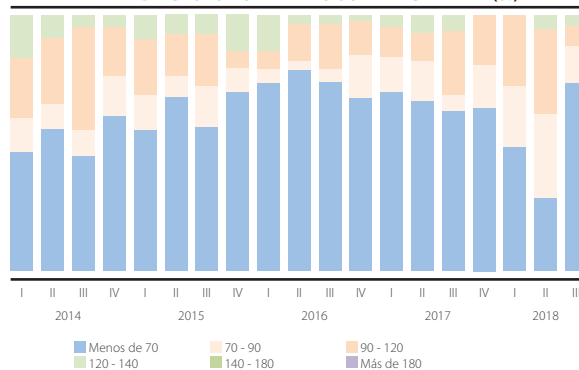
LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	21,1	25,5	18,4	25,2
Participación en el stock (%)	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	23,6	20,4	20,6	22,0
Meses para agotar stock	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	15,2	15,5	22,9	10,6
Precio en UF/m ² de venta	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	30,3	35,1	35,7	29,6
Superficie en m ² de venta	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	66,9	71,0	82,5	66,4

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

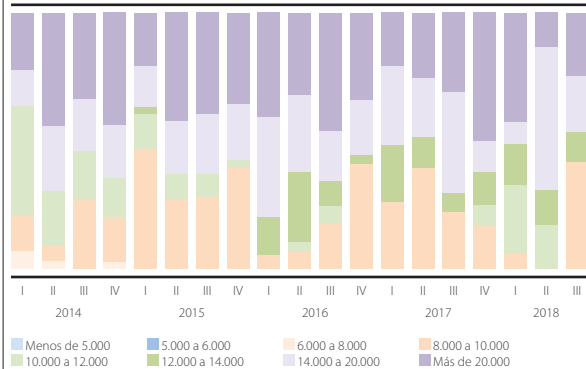


Fuente: CChC

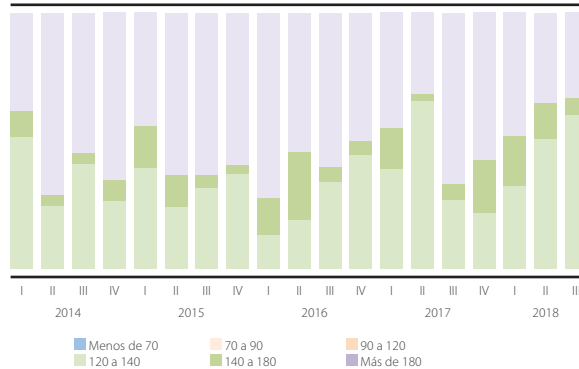
LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	4,2	8,8	5,4	5,4
Participación en el stock (%)	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	4,8	5,3	4,2	4,6
Meses para agotar stock	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	19,8	22,4	11,0	10,3
Precio en UF/m ² de venta	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	84,9	86,1	95,0	92,6
Superficie en m ² de venta	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	209,3	208,1	168,5	170,5

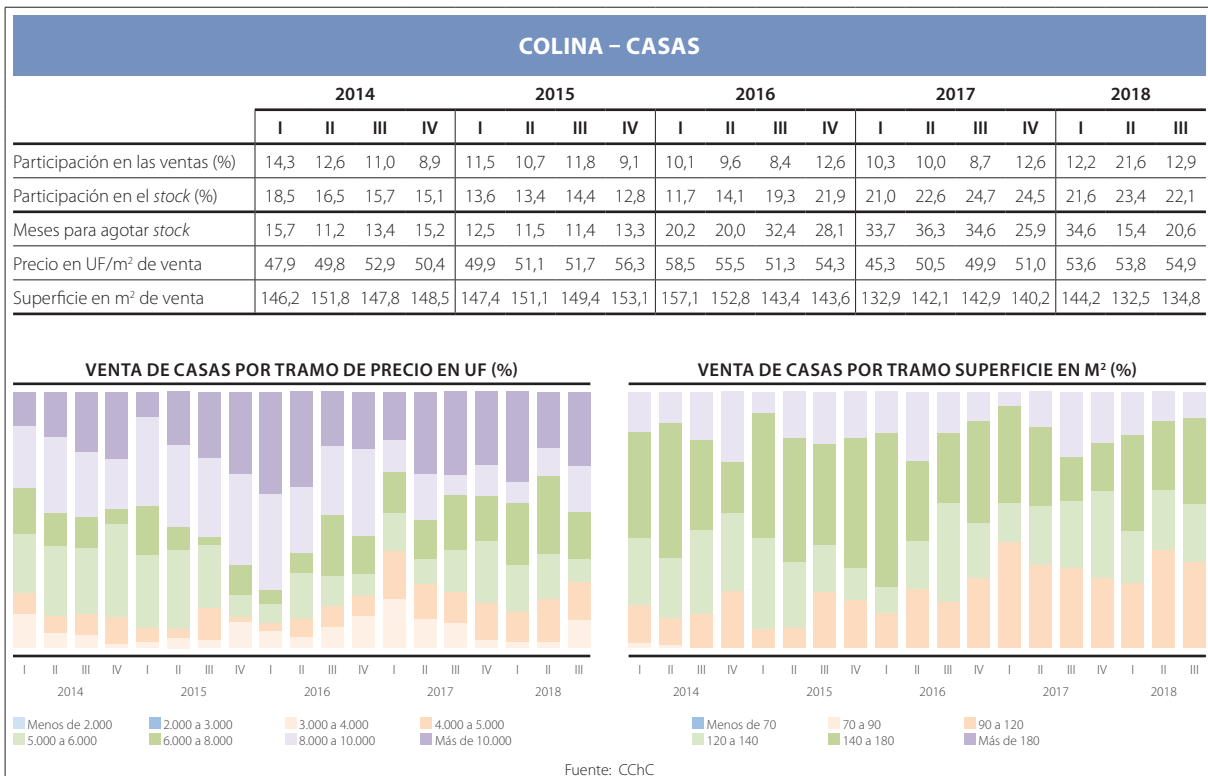
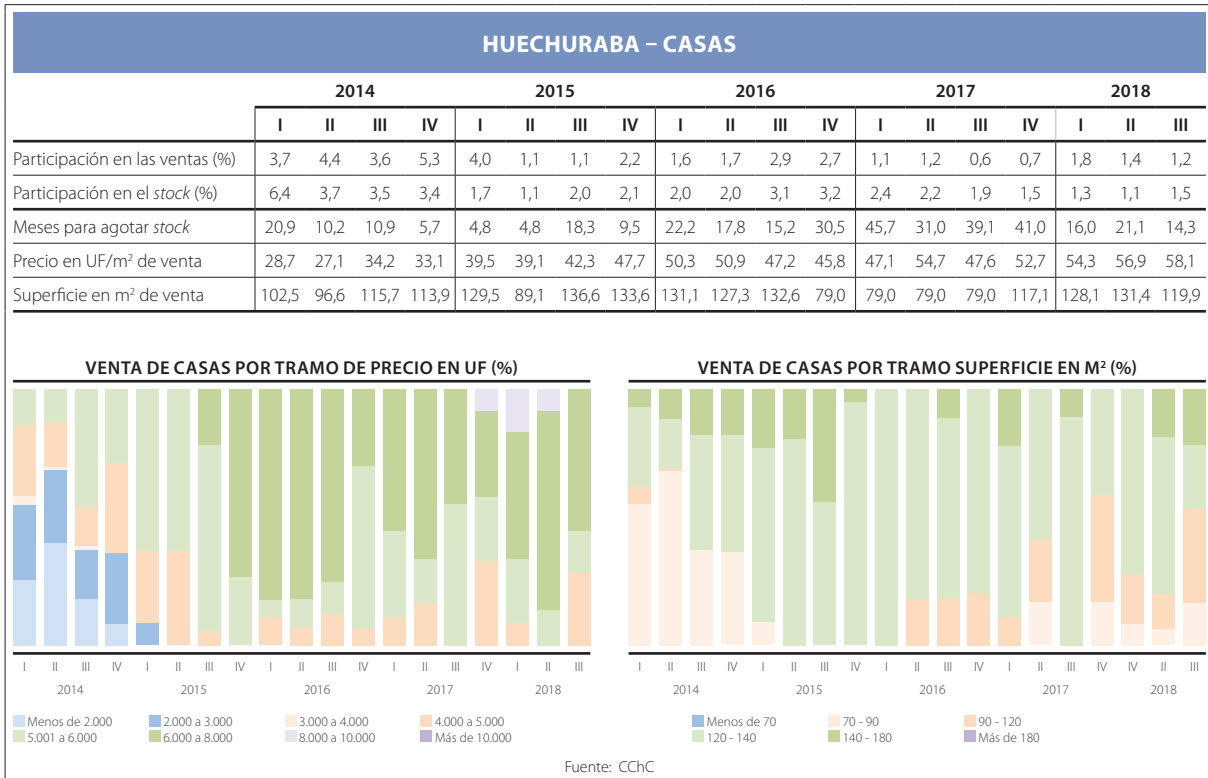
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

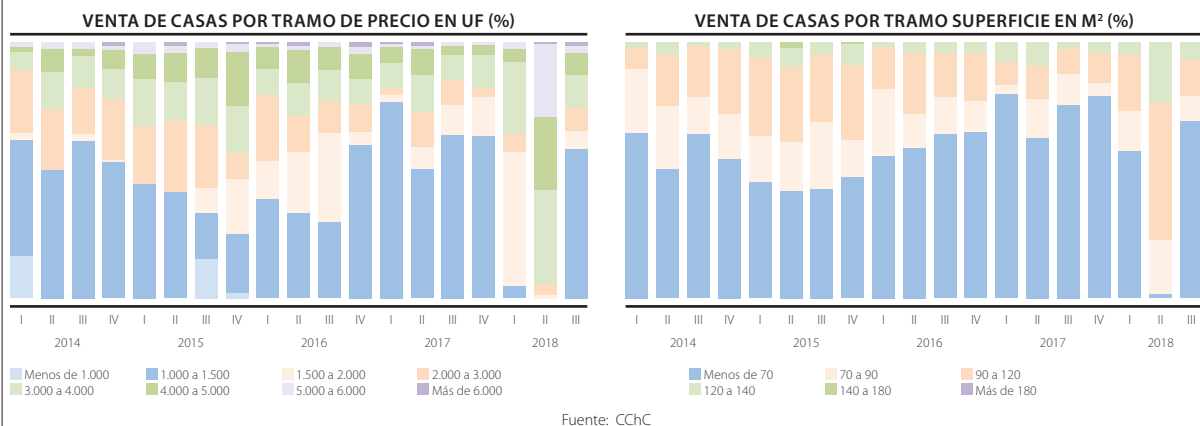


Fuente: CChC



SAN BERNARDO / BUIN – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	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	30,7	21,4	15,8	25,5
Participación en el stock (%)	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	22,9	29,1	26,7	30,6
Meses para agotar stock	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	10,1	28,5	24,3	14,1
Precio en UF/m ² de venta	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	28,6	35,8	41,0	30,8
Superficie en m ² de venta	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	56,4	69,9	102,6	65,7



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 DDU N° 398.** Planificación Urbana, Plan Regulador Intercomunal (PRI) o Metropolitano (PRM), Plan Regulador Comunal (PRC), Plan Seccional y Enmiendas Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), mediante el “Manual para la confección de ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial”. El referido Manual, complementa las circulares 219 y 227, y tiene por objeto esencial el constituirse como una herramienta que oriente en forma clara y didáctica la adecuada elaboración de las Ordenanzas de los IPT.
- **Circular General DDU N° 399.** Leyes de Regularización (Ley N° 21.031 y Ley N° 21.052). Formularios Únicos Nacionales. Se adjuntan los formularios para tramitar expedientes que se acojan a las disposiciones establecidas en la Ley N° 21.031, que establece un procedimiento simplificado para la regularización de edificaciones de Bomberos de Chile, y menciona Ley N° 21.052, en especial respecto de lo señalado en los artículos tercero y cuarto de las Disposiciones Transitorias de dicha ley.
- **Circular General DDU N° 400.** Planificación urbana: Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, Zonas Típicas y Monumentos Históricos. Amplía las actuales instrucciones impartidas a la fecha, respecto de criterios y procedimientos para la correcta aplicación de los dispuesto en el artículo 60 inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, el proceso de declaratoria, reglamentación y reconocimiento de las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” en los Planes Reguladores Comunales. Esto, además junto a lo dispuesto en diversos artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones relacionados a este tema.
- **Circular General DDU N° 401.** Normas urbanísticas; estacionamientos para bicicletas. Aclaración con respecto a la exigencia de estacionamientos para bicicletas establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y su aplicación en condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria.

- **Circular General DDU N° 402.** Condiciones de Habitabilidad; Accesibilidad Universal. Precisa el ancho mínimo que deben tener las rampas que se proyecten en los accesos o pisos de salida de los edificios, considerando las disposiciones contenidas en el artículo 4.1.7. de la OGUC, en lo específico, lo dispuesto en sus numerales 1 y 2, para el caso de rampas que formen parte de la ruta accesible.
- **Circular General DDU N° 403.** Copropiedad Inmobiliaria. Precisa si las redes ubicadas al interior de las unidades de una edificación colectiva que se encuentra acogida a régimen de copropiedad inmobiliaria, tales como instalaciones de agua potable o alcantarillado, de electricidad o gas, entre otras, corresponden o no a bienes de dominio común. Adicionalmente, precisa respecto a la obligación por parte de los propietarios, de contar con la autorización de la comunidad de copropietarios para la ejecución de obras, por ejemplo, originadas por el aumento de la dotación de servicios sanitarios, en inmuebles acogidos a régimen de copropiedad.
- **Circular General DDU N° 404.** Planificación urbana; Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, Inmuebles y zonas de conservación histórica, zonas típicas y monumentos históricos. Hace referencia a la Circular DDU 400 que dejó sin efecto la Circular DDU 240, sobre aquellos IPTs que inicien cambios, modificaciones o actualizaciones, y que refieran a la declaración, reglamentación y reconocimiento de "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" - Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, Zonas Típicas y Monumentos Históricos, deben acogerse a lo referido en la Circular DDU 400.
- **Circular General DDU N° 405.** Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de valor por ampliaciones de límite urbano. Se mencionan cuáles son las modificaciones introducidas a la LGUC, conforme al artículo primero de la Ley N° 21.078, se relacionan esencialmente con el perfeccionamiento de los mecanismos de transferencia y participación en la tramitación de planes reguladores o seccionales y la introducción de herramientas que proporcionen información de calidad, oportuna y accesible para favorecer la transparencia del mercado del suelo.
- **Circular General DDU N° 406.** Loteos con construcción simultánea, competencia de los revisores independientes. Deja sin efecto Circular Ord. N° 0304, del 09/04/2008, DDU 203.
- **Circular General DDU N° 407.** Permisos, aprobaciones y recepciones; fusión; fusión de predios con edificaciones recibidas o con permisos de edificación vigente. En cuanto a la revisión de planos de fusión, la DOM cobrará los derechos municipales indicados en el número 9 de la tabla del artículo 130° de la LGUC, conforme a lo establecido en el inciso final del artículo 3.1.3. de la OGUC, mientras que por la labor de revisión, inspección y recepción de la obra nueva para la cual se pide permiso, cobrará los derechos municipales indicados en el número 2 del mencionado artículo 130° de la LGUC.
- **Circular General DDU N° 408.** Aplicación artículo 2.6.3, inciso vigésimo, de la OGUC, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios. Deja sin efecto las Circulares Ord. N° 0279 del 19/07/2016 (DDU 316) y Ord. N° 0368 del 03/07/2017 (DDU 379).

- **Proyecto de Ley que crea el Servicio Nacional Forestal y modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.** Boletín 11.175-01. Etapa 2ª Trámite constitucional, radicado en la Comisión de Agricultura, Medio Ambiente y Bienes Nacionales Unidas, del Senado. El proyecto tiene urgencia Suma.
- **Proyecto de Ley que establece una nueva ley de copropiedad inmobiliaria.** Boletín 11.540-14. Este proyecto de ley deroga la Ley Nº 19.537. El proyecto no se encuentra en tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene urgencia.
- **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. Tramitación terminada, Ley Nº 20.958, D. Oficial 15/10/2016.
- **Proyecto de Ley: Modifica la Ley Nº 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. El proyecto fue archivado con fecha 21 de junio de 2016, Oficio Nº 12.636.
- **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. El proyecto fue archivado con fecha 23 de agosto de 2018.
- **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. El proyecto fue archivado con fecha 27 de agosto de 2018.
- **Proyecto de Ley sobre transparencia del mercado del suelo e incrementos de valor por ampliaciones del límite urbano.** Boletín 10163-14. Tramitación terminada (Ley Nº 21.078 - D. Oficial 15/02/2018).
- **Modifica DFL Nº 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, para establecer obligación de dotar viviendas sociales con sistemas de eficiencia energética.** Boletín Nº 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 Nº 458 de 1975, estableciendo cobertura obligatoria de seguros, para garantizar la calidad de la construcción.** Boletín Nº 7651-14. El proyecto fue archivado con fecha 19 de junio de 2018.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

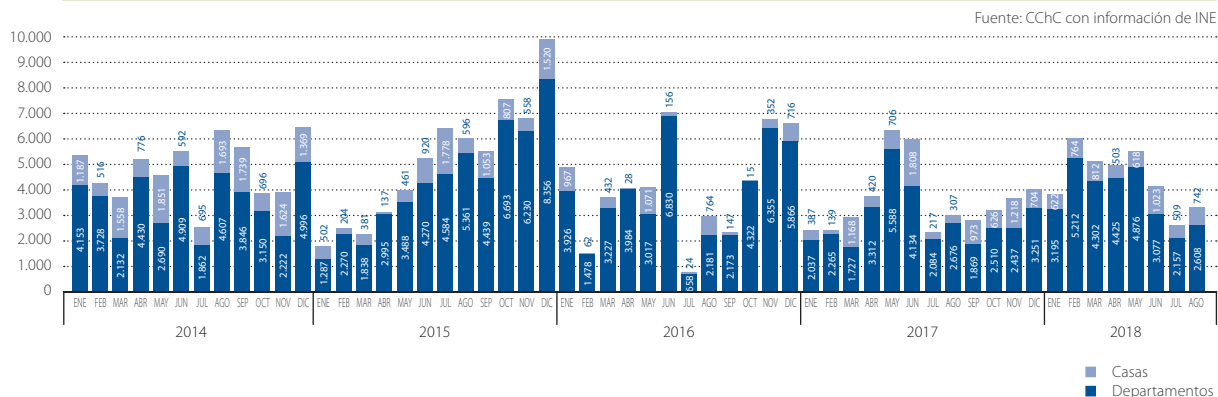
DE 2.000 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE AGOSTO DE 2018

Durante el mes de agosto se aprobó un total de 26 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: 2 de casas y 22 de departamentos.

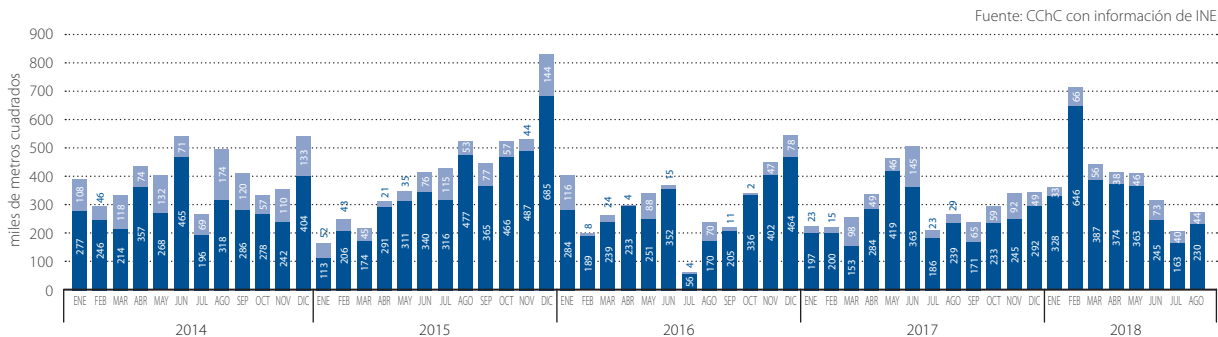
En departamentos, estos 22 permisos aprobados supusieron un total de 2.608 unidades y 230 mil me-

tros cuadrados a construir en quince comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan La Cisterna, Ñuñoa, Renca, Santiago y Cerro Navia. En casas, los cuatro permisos aprobados corresponden a un total de 742 unidades y 44 mil metros cuadrados a construir, principalmente, en Padre Hurtado y Colina.

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



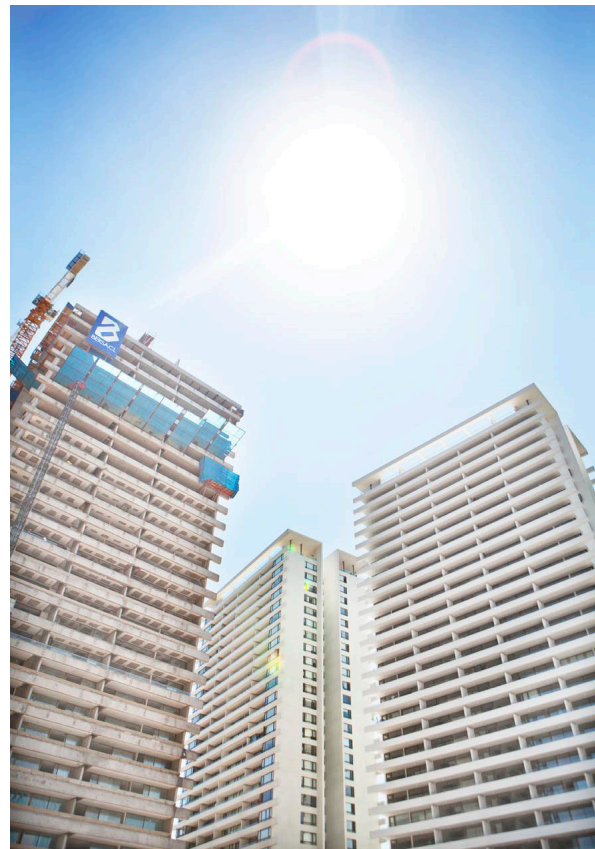
SUPERFICIE A CONSTRUIR (SEGÚN PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 2.000 M²)



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



