



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

DICIEMBRE 2018 | NÚMERO 28



**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 diciembre 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 diciembre 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 cuarto trimestre de 2018
37	Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario
40	Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m² o más aprobados en la Región Metropolitana en noviembre de 2018
41	Anexo: Definiciones de precio y superficie

CONTENIDO

FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector exhibieron durante el año mejoras que han sido 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, en el mediano plazo, esperamos una continua recuperación en las variables clave para la demanda por vivienda, los que nos permite sostener que durante 2019 la actividad del sector se mantendrá en niveles similares o superiores a lo observado en 2018.

Por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda siguen en valores mínimos de diez años, debido tanto al mantenimiento de las condiciones internacionales como al impulso monetario del Banco Central. Prevedemos que dichas tasas se mantendrán en niveles reducidos a pesar de las futuras alzas de la tasa de referencia, en especial al considerar que el mercado estima que las tasas a diez años se encuentran en niveles de equilibrio con las condiciones financieras globales. Por otro lado, los indicadores de riesgo del segmento hipotecario se han mantenido estables, en niveles mínimos de cinco años. No obstante lo anterior, al cuarto trimestre las entidades bancarias han reportado un acceso al crédito hipotecario moderadamente más restrictivo, de acuerdo con la Encuesta sobre Créditos Bancarios del Banco Central.

Por su parte, el mercado de trabajo continúa mostrando cierto grado de resiliencia, a pesar del evidente deterioro en la dinámica laboral desde agosto pasado. En efecto, por primera vez en más de tres años, se observó destrucción de empleo en la última parte de 2018. Ello ha ido acompañado de tasas de desocupación más elevadas, alcanzado niveles que no se veían desde 2010. En concreto, el desempleo alcanzó a 7,3% en la Región Metropolitana en noviembre, tras haber registrado un nivel máximo de 7,9% en agosto. Este peor desempeño del empleo se ha visto acompañado de una significativa desaceleración en el avance tanto nominal como real 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 cinco meses consecutivos, tras haber estado en zona optimista desde diciembre del año previo. El deterioro de los subindicadores de corto y mediano plazo parecen anticipar un escenario menos favorable durante 2019.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se ubicó en zona pesimista por segundo mes consecutivo. En el sector construcción, desde que comenzó el año los empresarios han mejorado significativa-

mente su ánimo, mostrando percepciones próximas 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 5% anual en términos nominales.

En resumen, la mejora en ciertos indicadores es coherente con la normalización de la demanda por vivienda desde 2017. Prevedemos que dicho proceso continúe durante el año en curso, a pesar de que el sesgo es a la baja, debido al reciente deterioro del mercado laboral.

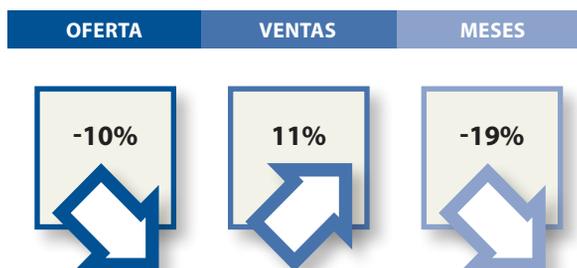


RESULTADOS DE DICIEMBRE 2018

La venta de viviendas registró en diciembre un incremento anual de 10,9%, promediando de esta manera un avance de 6,3% en el año. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un aumento de 11% en su comercialización de diciembre, mientras que la venta de casas exhibió un incremento análogo de 10,6%. Adicionalmente, en el margen la serie desestacionalizada mostró un avance de 2,1% respecto del mes anterior, debido al descenso de 3,7% en departamentos y al incremento de 29,7% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, continúa su proceso de ajuste con su décimo descenso anual consecutivo (-9,8%), aunque con un significativo salto en el margen (1,3%). Con ello se confirma el cambio de tendencia en la oferta inmobiliaria residencial, tras haber acumulado más de tres años presentando cifras positivas. Así, en diciembre la oferta de viviendas se ubicó en 51.965 unidades, uno de sus niveles más reducidos en los últimos tres años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-18,7%), así como respecto del mes anterior (-0,8%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 19,6, ubicándose dentro de su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



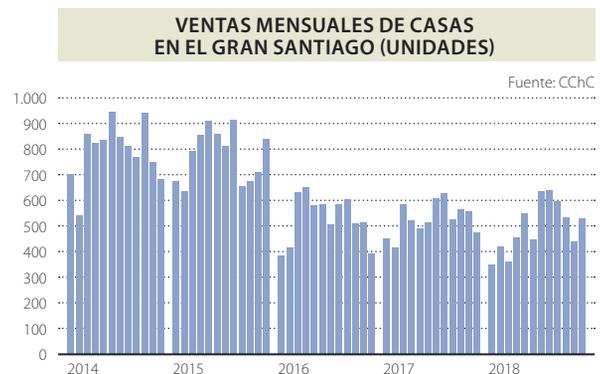
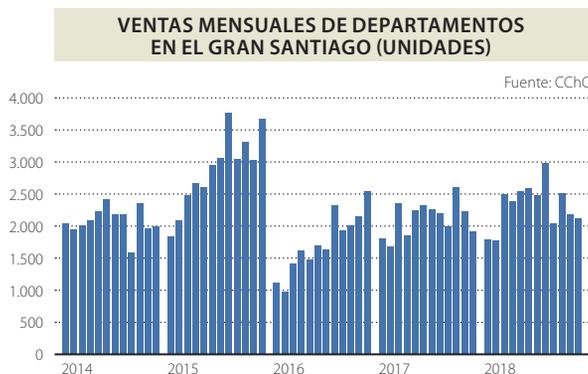
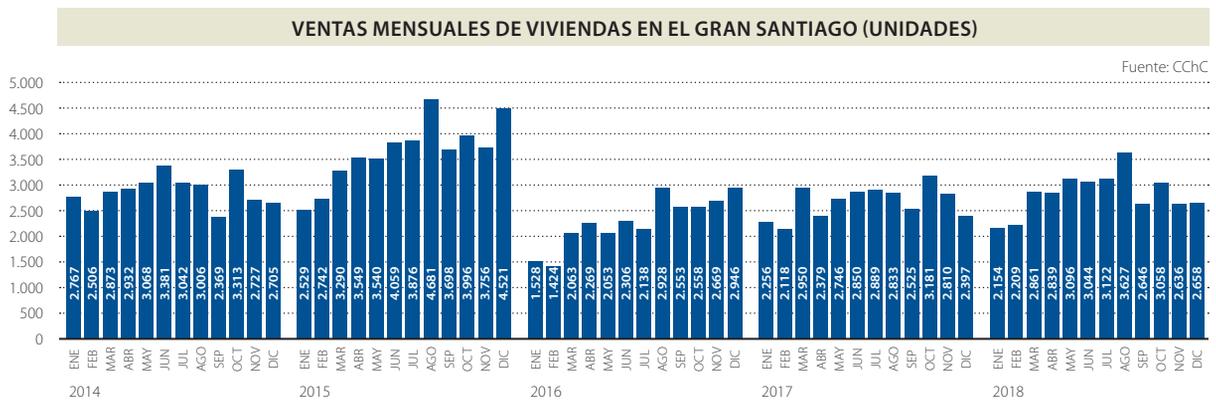
DICIEMBRE 2018			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Diciembre 2017	57.619	2.397	24,0
Diciembre 2018	51.965	2.658	19,6
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	44.890	2.125	21,1
Casas	7.075	533	13,3
Total	51.965	2.658	19,6

*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CChC

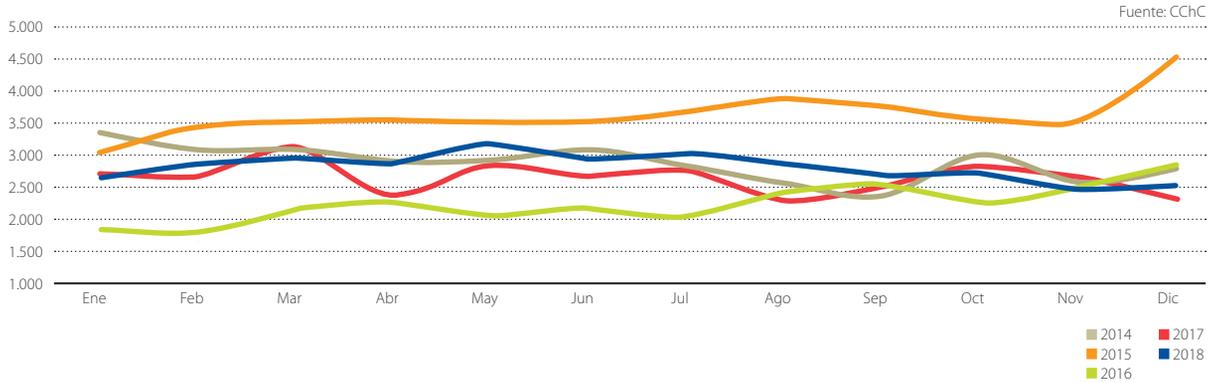
UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de diciembre son evidencia de una demanda por vivienda estable en la parte final del año, tras haber exhibido grandes avances entre el segundo y tercer trimestre. Ello es coherente con las

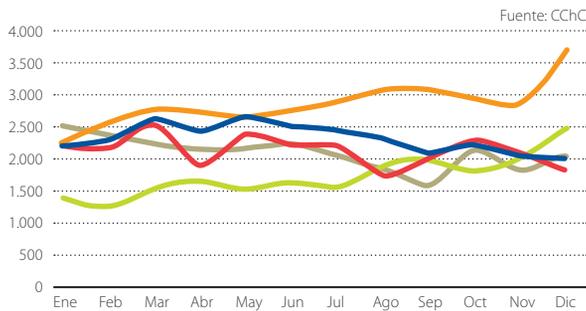
mejoras observadas en los fundamentos del sector, principalmente en las expectativas de consumidores y empresarios, así como con un acceso al crédito menos restrictivo. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de diciembre es similar a la de otros periodos positivos para el sector.



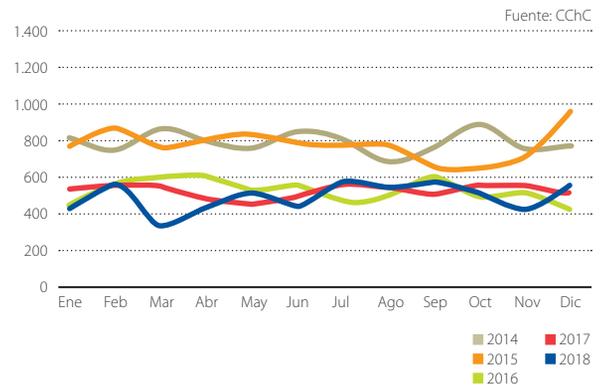
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



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



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



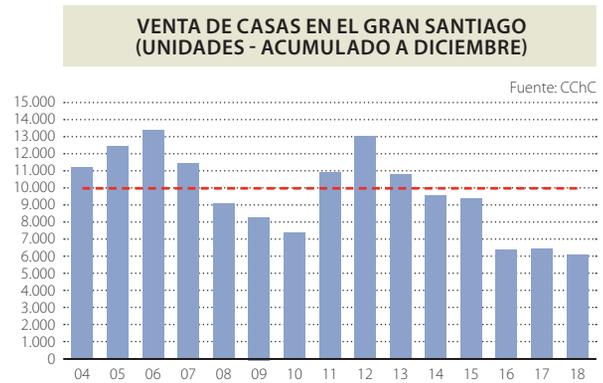
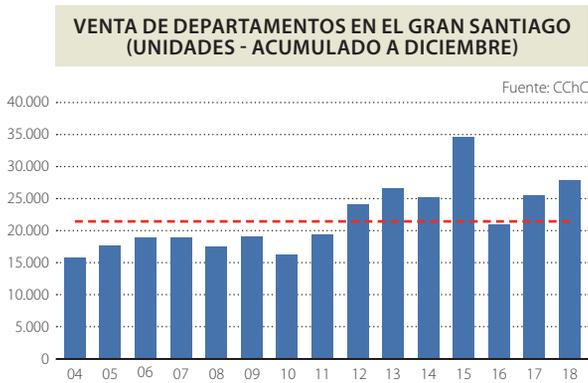
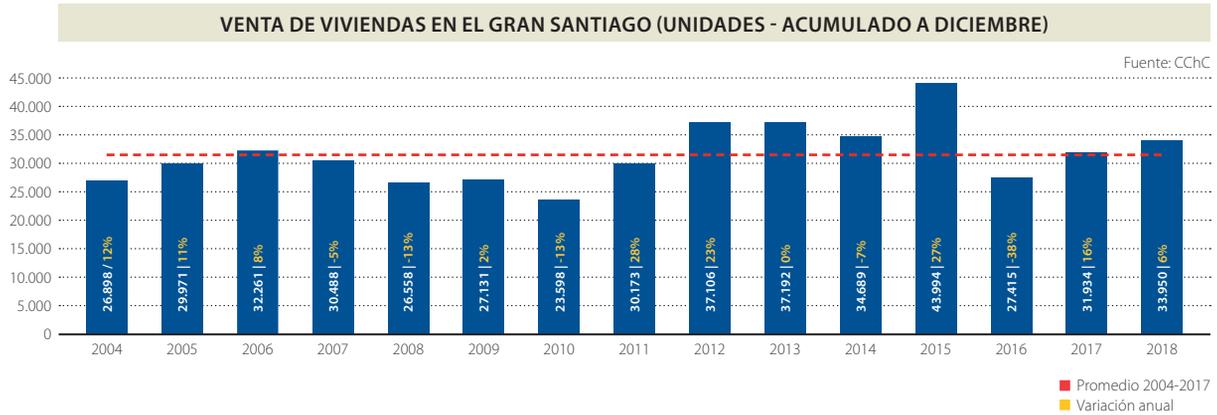
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un incremento de 11% respecto de 2017. En el mercado de casas, análogamente, las ventas mostraron un avance de 10,6% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de diciembre se posiciona como la cuarta mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en diciembre es la sexto peor de los últimos 25 años.

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas ha sido similar al de

2017 y 2014 durante buena parte del año, tras el mal desempeño observado desde 2016. 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 2.600 y 3.300 unidades mensuales en 2019, de tal manera que la cifra de ventas anual será muy parecida a la registrada en 2018.

Por su parte, la venta de viviendas acumulada a



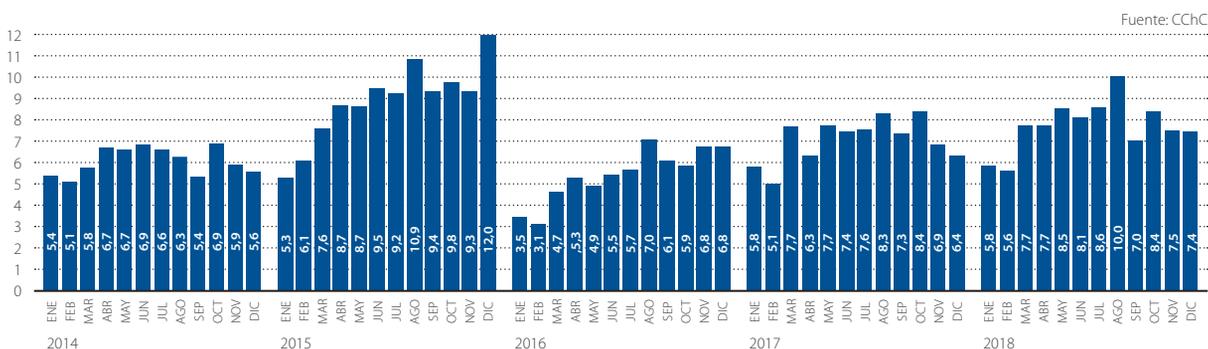
diciembre registra avances de 6,3% respecto de 2017 y de 8,2% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño durante el año puede considerarse positivo en la medida en que se alcanzaron cifras de ventas similares a las de otros periodos de buenos resultados para el sector.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue 9,3% superior a su símil de 2017 y se ubicó 30% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 5,6% inferior

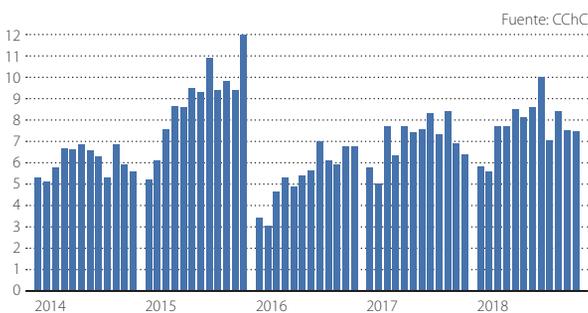
res al registro del año previo y 40% por debajo de su promedio histórico.

El valor de las ventas registró un alza anual de 18,3% en diciembre, alcanzando a casi 10 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (7,5%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un avance de 16,6%, mientras que en casas el avance fue de 24,5%. El efecto precio fue positivo tanto en departamentos (5,6%) como en casas (14%).

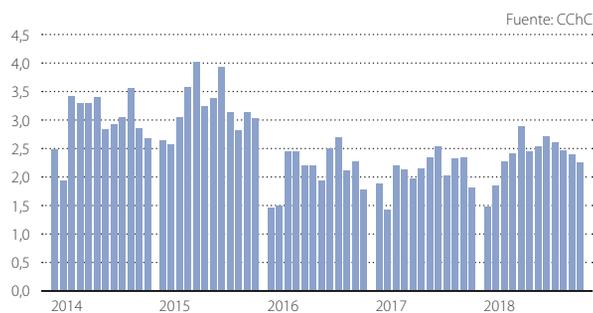
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS (MILLONES DE UF)



VENTAS MENSUALES DE CASAS (MILLONES DE UF)



VENTAS EN MILLONES DE UF

Periodo	Deptos.	Casas	Total
Diciembre 2017	6,38	1,82	8,19
Diciembre 2018	7,44	2,26	9,70
Variación anual	16,6%	24,5%	18,3%

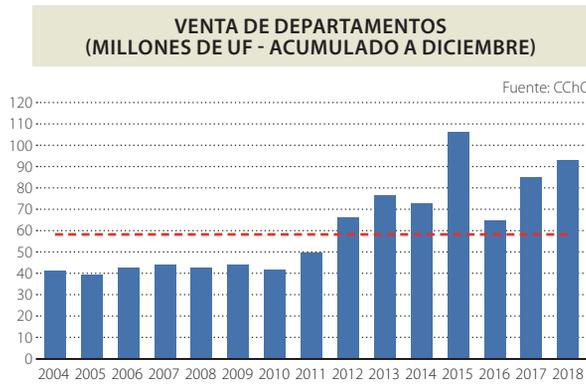
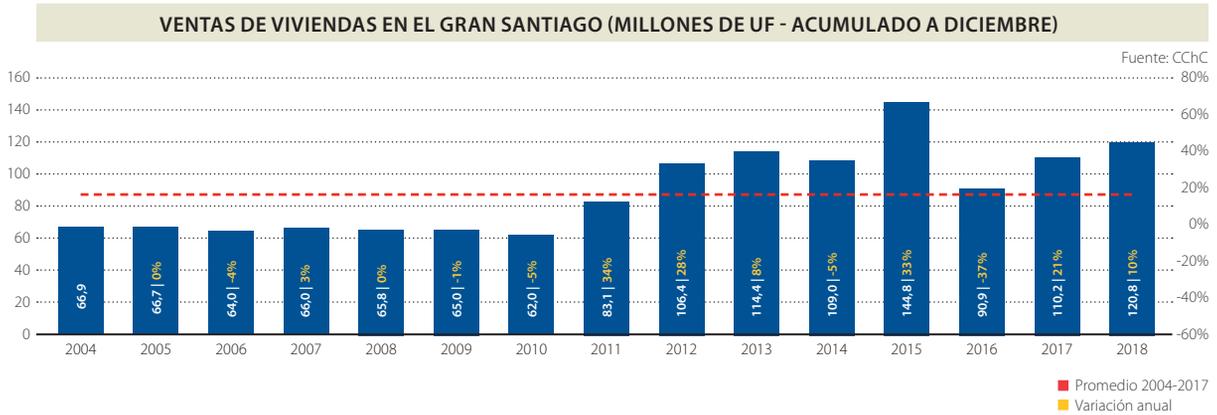
Fuente CChC

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 departa-

mentos 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 diciembre, similar a las cifras observadas durante el año. Esto se debió principalmente al efecto precio positivo tanto en departamentos como en casas.

El valor acumulado a diciembre de la venta de viviendas es 9,6% superior a su símil de 2017 y se ubica



39% por sobre su promedio de los últimos catorce años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (8,8%) y respecto del promedio histórico (58%), mientras que el mercado de casas presenta un avance de 12,2% en la comparación anual, encontrándose alineado respecto de su promedio histórico.

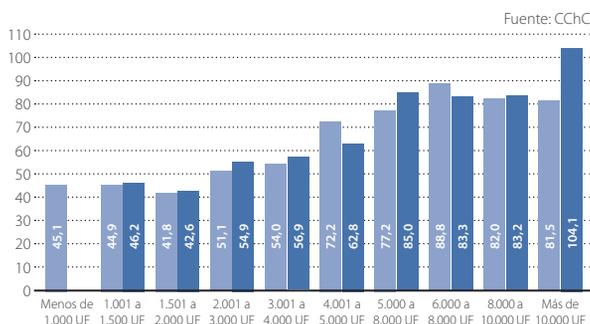
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que en 2018 se alcanzó una cifra de negocios superior a la de a otros periodos positivos para el sector, lo cual se fundamenta en un efecto precio de 17,8% en el mercado de casas.

PRECIOS UF/M ² DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Diciembre 2017	50,9	36,4
Diciembre 2018	53,4	38,4
Variación anual	5,0%	5,5%

Fuente CChC

La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 53,4 UF por metro cuadrado en diciembre, lo cual es 5% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 38,4 UF/m², 5,5% superior al registro de un año atrás.

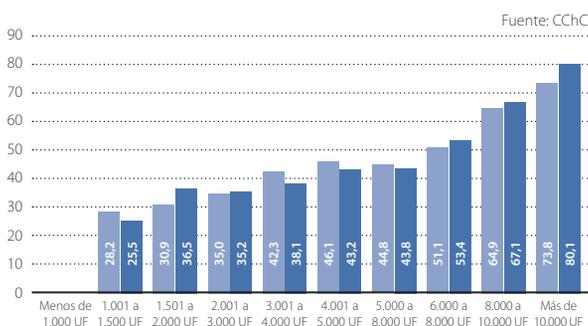
**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)**



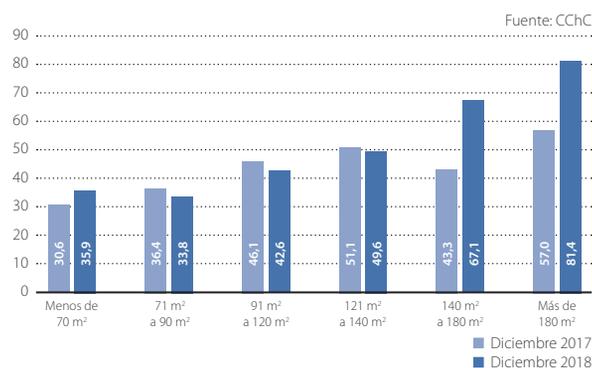
**PRECIO UF/M² DE VENTA DE DEPARTAMENTOS
(POR TRAMOS DE SUPERFICIE EN M²)**



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



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



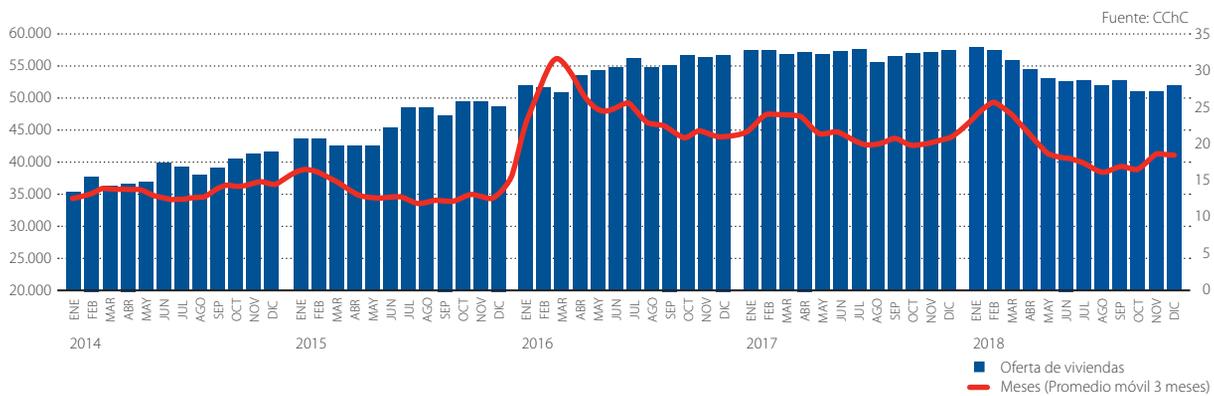
Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en los tramos "2.000 a 3.000 UF" (7%), "5.000 a 6.000 UF" (10%) y "Más de 8.000 UF" (28%). Por el contrario, el único segmento que redujo de manera relevante su precio de venta fue "4.000 a 5.000 UF" (-13%).

Según superficie, destacaron las alzas en segmentos de menor y mayor tamaño: "Menos de 30 m²" (25%), "30 a 40 m²" (10%), "140 a 180 m²" (23%) y "Más de 180 m²" (26%), mientras que tramos intermedios exhibieron alzas moderadas en sus precios de venta.

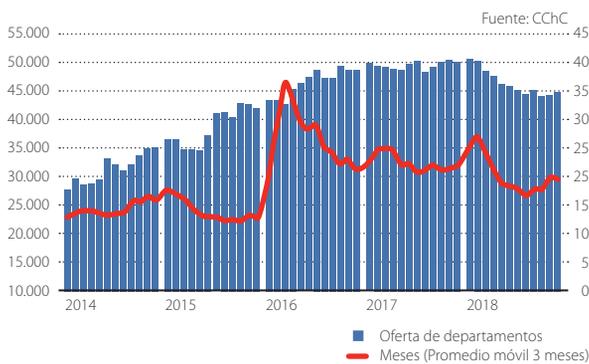
En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes se concentraron en tramos intermedios y superiores: "1.500 a 2.000 UF" (18%) y "Más de 10.000 UF" (9%). Los descensos de precio más significativos ocurrieron en los segmentos "1.000 a 1.500 UF" (-10%), "3.000 a 4.000 UF" (-10%) y "4.000 a 5.000 UF" (-6%).

Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas ocurrieron en los segmentos "Menos de 70 m²" (17%), "140 a 180 m²" (55%) y "Más de 180 m²" (43%). El resto de tramos exhibieron menor precio de venta que un año atrás.

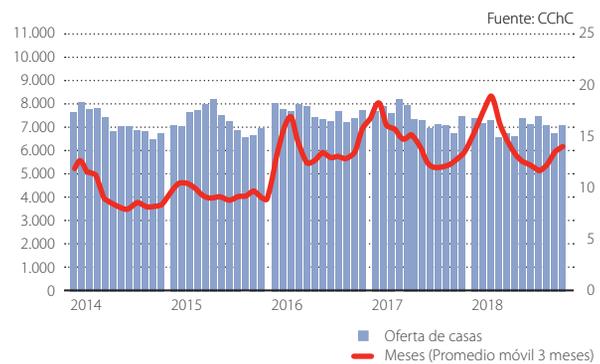
OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



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 diciembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago disminuyó 9,8% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el menor nivel de unidades disponibles de departamentos (-10,4%) y de casas (-5,9%).

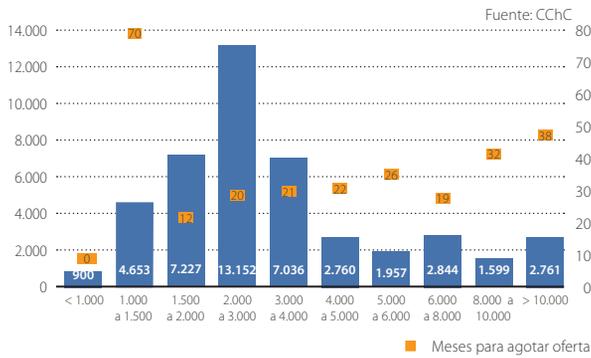
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 51.965 unidades. De éstas, 86% son departamentos y 14% casas.

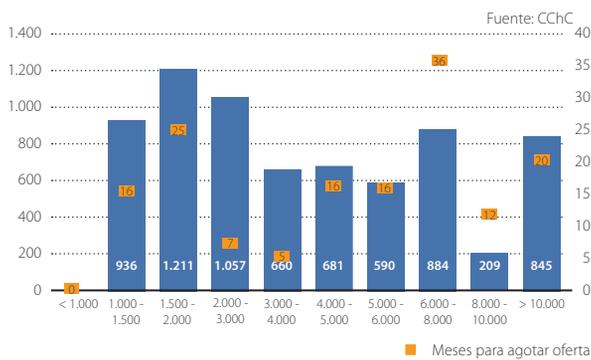
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a

19,6 meses para agotar la oferta durante diciembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 21,1 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 13,3 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 18,7%. En el caso de los departamentos, el indicador registró una caída de 19,3%, mientras que en casas el descenso fue de 14,9% respecto de un año atrás.

Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 56% se concentra en el rango

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)


1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (entre 3.000 UF y 8.000 UF). Según superficie, 51% 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 45% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, cuatro puntos más que en el último año. Destaca una menor participación de unidades de valor intermedio (2.000 a 5.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 52% 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 concentración se encuentra en Estación Central (18%), seguida por Ñuñoa (14%), Santiago (13%) y San Miguel (9%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en La Cisterna, Macul y Huechuraba. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, San Miguel e Independencia.

MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Diciembre 2018		Diciembre 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa / La Reina	6.428	28	6.053	34	4.709	27
Providencia	1.080	25	1.432	14	1.109	20
Las Condes	1.714	12	2.238	14	2.190	18
Lo Barnechea	1.611	42	1.427	57	740	31
Vitacura	1.209	31	1.199	30	889	23
Macul	3.314	27	2.165	26	1.811	35
Santiago Centro	5.820	19	7.003	22	9.566	21
San Miguel	3.973	9	6.940	27	3.278	21
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	3.100	16	1.848	18	1.356	23
Independencia	1.452	38	2.430	56	2.034	30
Huechuraba / Recoleta / Conchalí	1.750	42	337	113	1.027	30
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	3.228	18	3.747	36	2.718	22
Estación Central	7.967	37	10.776	32	4.660	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.244	19	2.501	15	2.123	22

Fuente CChC

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Diciembre 2018		Diciembre 2017		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	151	11	411	9	499	11
Puente Alto	494	11	361	6	882	8
Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	674	19	619	16	420	11
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	208	6	403	30	1.019	12
Lampa / Quilicura	1.422	10	1.584	16	1.344	11
Lo Barnechea / Las Condes	411	15	469	39	330	15
Huechuraba	121	24	100	19	359	19
Colina	1.553	27	1.697	28	1.027	16
San Bernardo/Buin	2.042	12	1.877	13	1.550	22

Fuente CChC

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Bernardo/Buin (29%), Colina (22%) y Lampa/Quilicura (20%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Puente Alto y Padre Hurtado, mientras que las comunas que perdieron más participación en el último año fueron Peñalolén y Maipú.

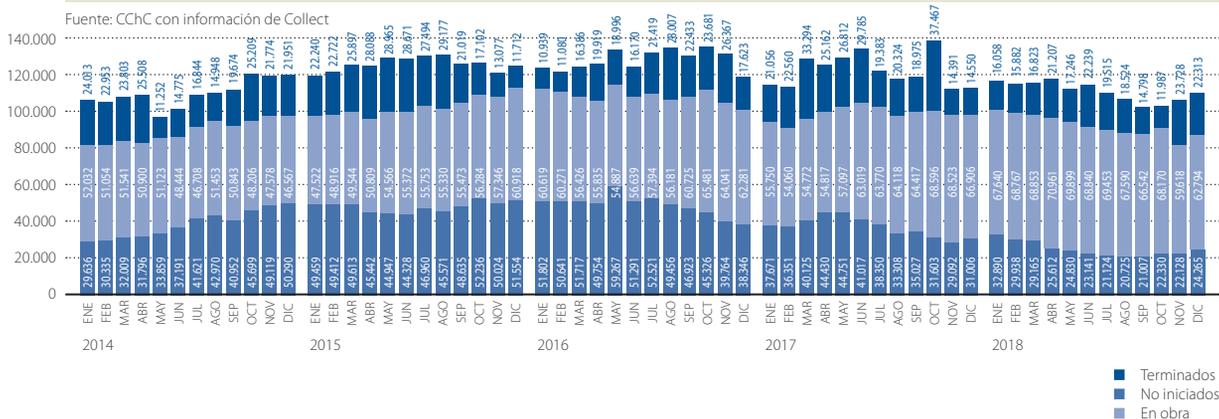
PROYECTOS EN DESARROLLO¹

Composición del estado de proyectos

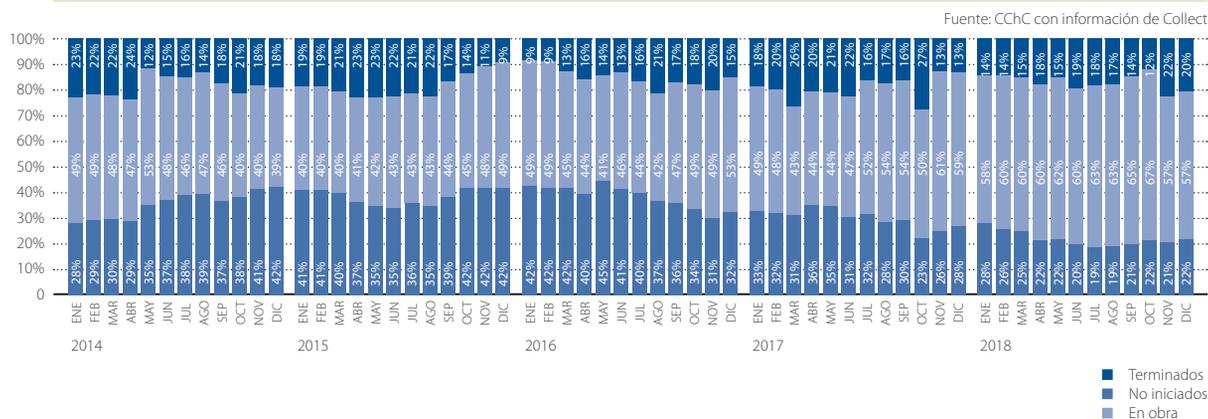
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 3% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 22%, mientras que proyectos terminados exhiben un avance de 53%. Por su parte, proyectos en obra disminuyeron 6%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 57%, dos puntos menos que el año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido su participación hasta 22%, cinco puntos menos que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados ascendió a 20%.

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



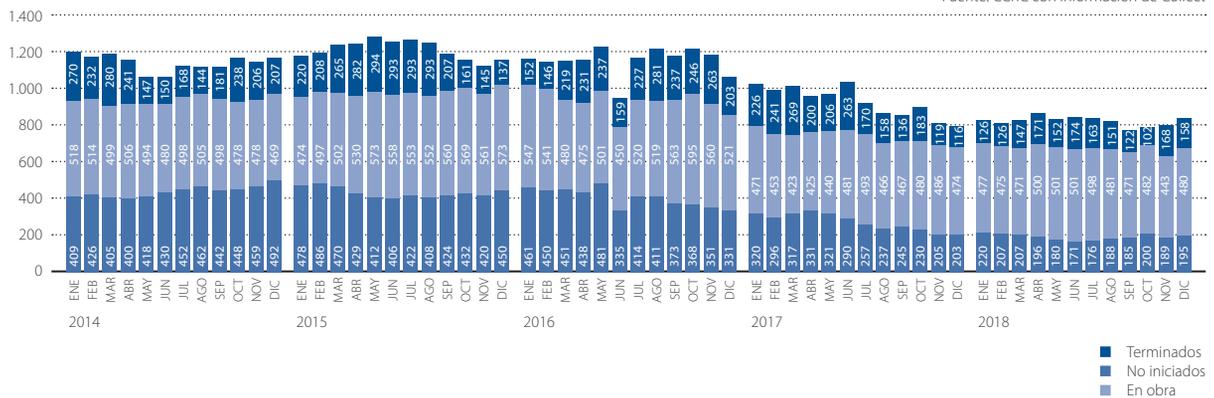
1 Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta, 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 incremento de 5% 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 4%, mientras que los terminados se incrementaron en 36%. Proyectos en obra, por

otra parte, no tuvieron cambios relevantes respecto del año anterior. En términos porcentuales, 58% de los proyectos se encuentran en estado de obra, dos puntos menos que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 23%. Por otro lado, los proyectos terminados elevaron su participación a 19%.

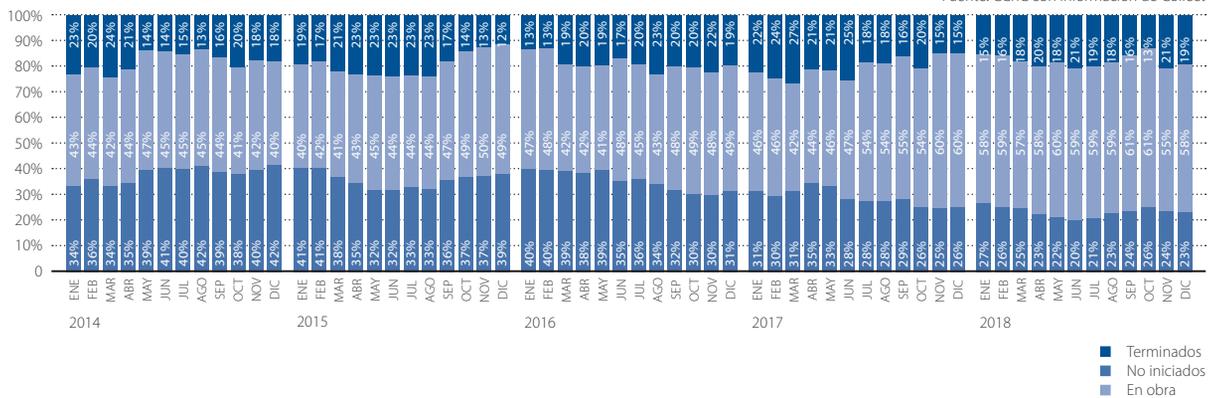
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN PROYECTOS INFORMADOS)

Fuente: CChC con información de Collect



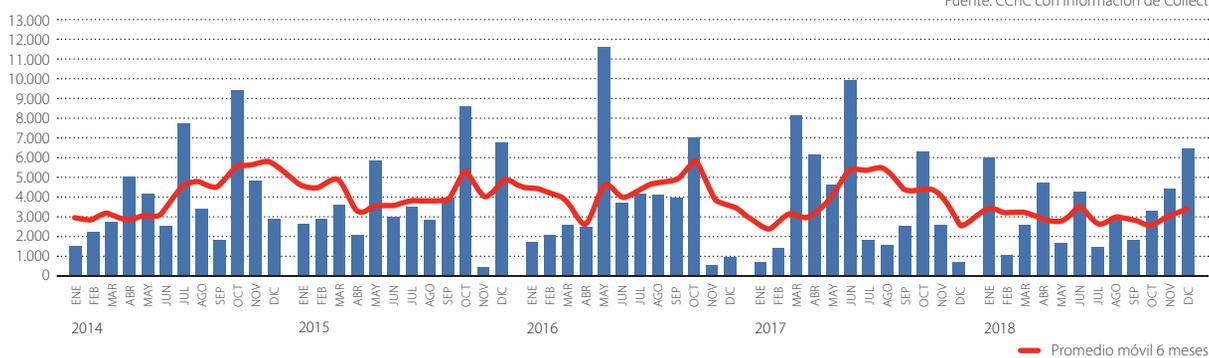
Inicio de obras

En diciembre el inicio de viviendas registró un avance de 798% en doce meses, mientras que el promedio móvil en seis meses aumentó 32% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predominaron nue-

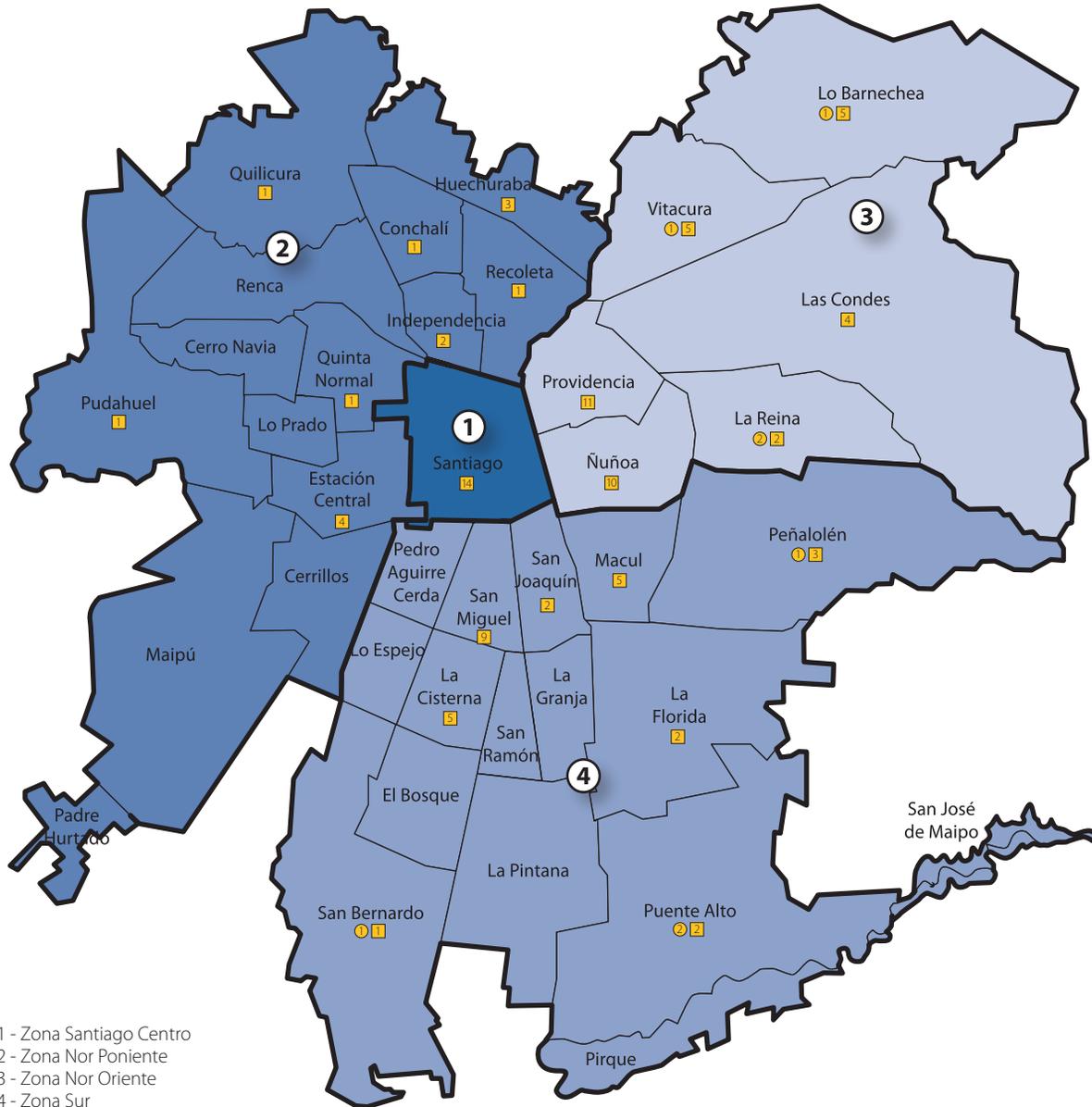
vamente departamentos (51%), los cuales se concentraron en Macul, Ñuñoa, La Florida y Estación Central. El inicio de casas, por su parte, se concentró en Buin, Padre Hurtado y Lo Barnechea.

INICIOS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO

Fuente: CChC con información de Collect



Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde diciembre 2015



Proyectos	Collina	Conchalí	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Nuñoa	Peñalolén	Providencia	Pudahuel	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	Recoleta	San Bernardo	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	6	-	-	-	-	-	-	2	1	-	1	-	-	1	-	-	2	-	-	-	1	-	-	-	1	14
Departamentos	-	1	4	3	2	5	2	2	-	4	5	5	10	3	11	1	2	1	1	1	1	2	9	14	5	94

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 octubre-diciembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) aumentó 0,1% respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios alcanzó a 6,9%. En departamentos el alza de precios se aceleró a 6,4%, lo cual es coherente con la reciente dinámica de menor oferta y mayor demanda, mientras que en el mercado de casas se observó una leve desaceleración respecto del periodo anterior.

Los precios para las casas han aumentado 98,9% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 92,5% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, la evolución de los precios ha sido dispar entre zonas. Por un lado, en Santiago Centro y la zona Nor-Poniente las alzas anuales han sido inferiores respecto del trimestre móvil anterior, en concreto, 8,5% y 10,6% respectivamente. Por el contrario, las zonas Nor-Oriente y Sur han exhibido una segunda aceleración consecutiva en diciembre, alcanzando a 5,9% y 4,6% anual res-

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2018. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	192,5	-0,3%	6,3%	6,4%
Casas	198,9	2,0%	8,8%	8,8%
Índice general	191,3	0,1%	6,8%	6,9%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2018. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	204,2	-1,2%	8,3%	8,5%
2. Nor poniente	190,5	-1,1%	10,2%	10,6%
3. Nor oriente	193,5	0,4%	5,9%	5,9%
4. Sur	192,0	-0,1%	4,6%	4,6%
Índice departamentos	192,5	-0,3%	6,3%	6,4%

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>).

pectivamente. En general, los incrementos de precios han tendido a ser mayores a medida que se ha reducido la oferta disponible de departamentos y se ha incrementado la demanda por estos.

En el mercado de casas, a pesar de que todas las zonas han exhibido incrementos en el margen, las alzas anuales de los precios únicamente se han acelerado en la zona Nor-Poniente. La zona Sur, por su parte, encadena cinco trimestres móviles con variación negativa en el precio de sus casas. Finalmente, la zona Nor-Oriente ha exhibido una moderada desaceleración en sus alzas anuales, si bien las variaciones siguen siendo elevadas.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

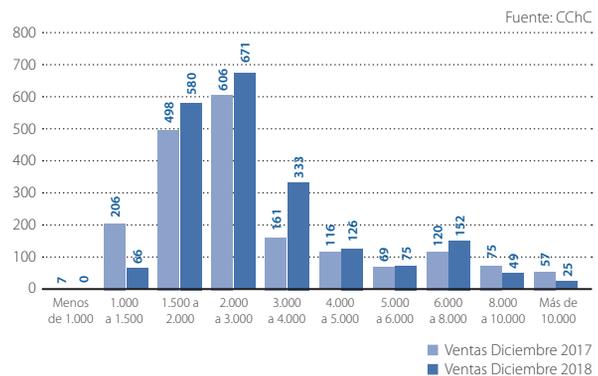
La venta de departamentos registró aumentos únicamente en tramos de precio intermedios, destacando los avances en la comercialización del segmento “3.000 a 4.000 UF” (107%). Por el contrario, las caídas más relevantes se dieron en los segmentos de menor valor: “Menos de 1.000 UF” y “1.000 a 1.500 UF” (-68%), así como entre unidades con precio superior a 8.000 UF.



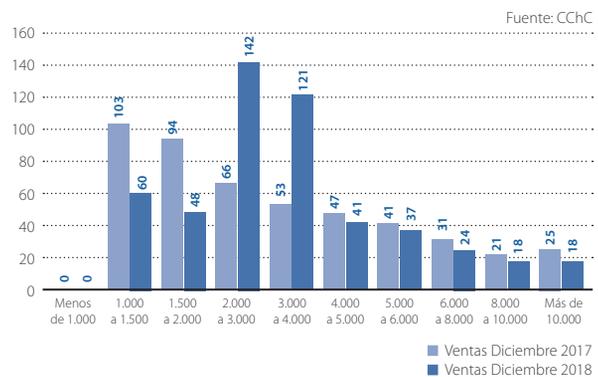
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil octubre-diciembre 2018. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	200,3	2,2%	10,6%	10,3%
3. Nor oriente	181,2	0,0%	7,8%	8,0%
4. Sur	194,3	3,6%	-0,1%	-0,4%
Índice casas	198,9	2,0%	8,8%	8,8%

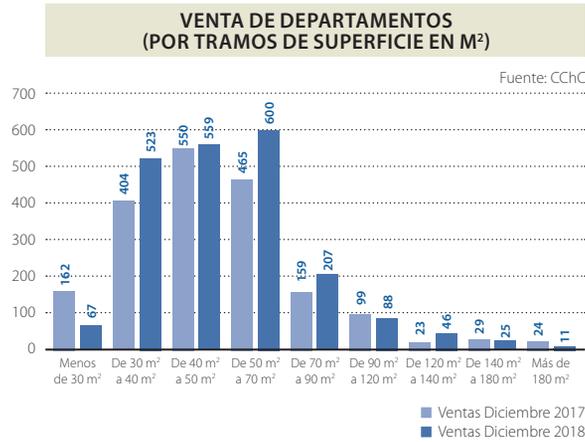
Fuente: CChC

VENTA DE DEPARTAMENTOS (POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)

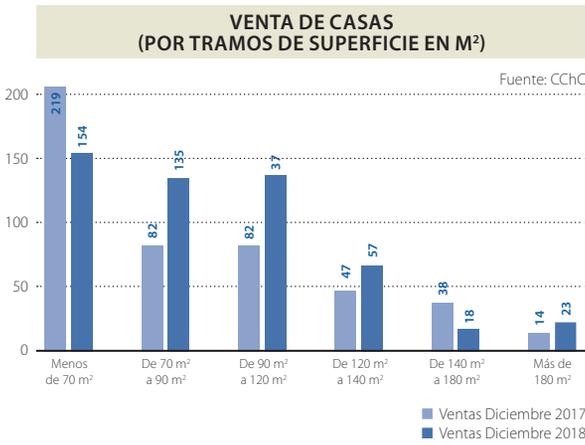


VENTA DE CASAS (POR TRAMOS DE PRECIO EN UF)





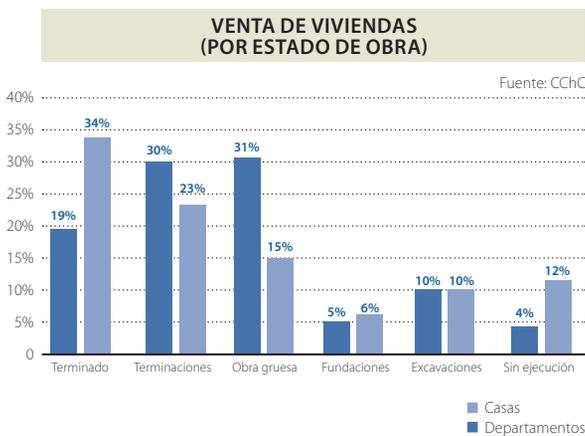
En el mercado de casas los resultados fueron similares. Las caídas más significativas se concentraron en tramos de menor valor: "1.000 a 1.500 UF" (-42%) y "1.500 a 2.000 UF" (-49%), así como en segmentos de mayor precio (más de 4.000 UF). Por el contrario, los avances más notorios se dieron entre segmentos intermedios (de 2.000 a 4.000 UF).



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos los avances se concentraron en tramos intermedios: "50 a 70 m²" (29%) y "70 a 90 m²" (30%). Mientras que las principales caídas ocurrieron entre tramos de menor (hasta 30 m²) y mayor superficie (más de 180 m²).

En el mercado de casas, los avances se concentraron en tramos intermedios y superiores, destacando "70 a 90 m²" (65%), "90 a 120 m²" (67%) y "120 a 140 m²" (43%), mientras que los únicos descensos ocurrieron en los segmentos "Menos de 70 m²" y "140 a 180 m²".



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA

La venta de viviendas según estado de obra mostró durante diciembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones aumentaron su participación respecto de meses precedentes, concentrando casi la mitad de la demanda. En el mercado de casas, al contrario que en periodos anteriores, se redujo el peso relativo del producto terminado y próximo a terminación, mientras que aumentó la participación de etapas iniciales de obra,

lo cual es coherente con la reciente incorporación de nueva oferta.

su participación en el último año. Por el contrario, Estación Central, Quinta Normal y Providencia perdieron varios puntos de participación.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 14,4%, similar al promedio del último año. San Miguel, La Cisterna y La Florida fueron las comunas que registraron mayor avance en

En el mercado de casas, destacan los avances de Lampa, Maipú y Lo Barnechea. Por el contrario, Puente Alto y Peñalolén vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder cuatro y seis puntos porcentuales de participación en el último año respectivamente.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2018 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Diciembre 2017			Diciembre 2018	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
5,4%	47,7	San Miguel	19,9%	44,2
13,4%	59,7	Santiago Centro	14,4%	63,8
5,3%	68,8	Ñuñoa / La Reina	10,9%	77,4
0,0%	37,8	Estación Central	10,0%	44,0
2,3%	38,4	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	8,9%	40,9
8,9%	45,7	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	8,5%	48,4
1,3%	98,5	Las Condes	6,6%	100,8
16,3%	49,7	Macul	5,7%	60,6
0,0%	0,0	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	5,6%	0,0
8,1%	86,4	Providencia	2,0%	84,1
5,4%	39,9	Huechuraba / Recoleta / Conchalí	1,9%	53,7
4,4%	77,6	Vitacura	1,8%	108,7
0,1%	43,8	Independencia	1,8%	61,0
2,1%	81,0	Lo Barnechea	1,8%	88,3

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES DICIEMBRE 2018 (MERCADO DE CASAS)				
Diciembre 2017			Diciembre 2018	
Partic. en ventas	Mediana UF/M ²	Comuna	Partic. en ventas	Mediana UF/M ²
30,9%	28,5	San Bernardo / Buin	30,8%	35,9
20,6%	32,4	Lampa / Quilicura	27,8%	31,4
12,4%	53,7	Colina	11,0%	54,1
12,5%	38,3	Puente Alto	8,8%	42,3
8,2%	39,7	Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	6,7%	42,9
2,8%	43,6	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	6,2%	42,8
2,5%	84,2	Lo Barnechea / Las Condes	5,1%	89,6
9,0%	44,2	Peñalolén / La Florida	2,6%	67,1
1,1%	55,9	Huechuraba	1,0%	46,6

Fuente CChC

RESULTADOS CUARTO TRIMESTRE 2018

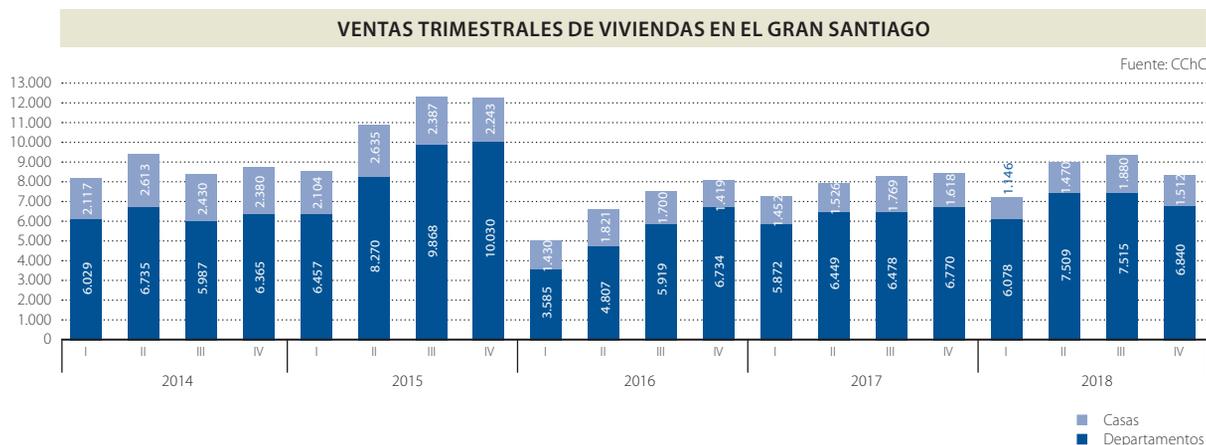
Durante el cuarto trimestre de 2018 la venta de viviendas registró un descenso de 0,4% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se comercializaron 8.352 viviendas: 6.840 departamentos y 1.512 casas. La venta de departamentos durante el último cuarto del año exhibió un avance anual de 1%, mientras que la comercialización de casas se redujo en 6,6%.

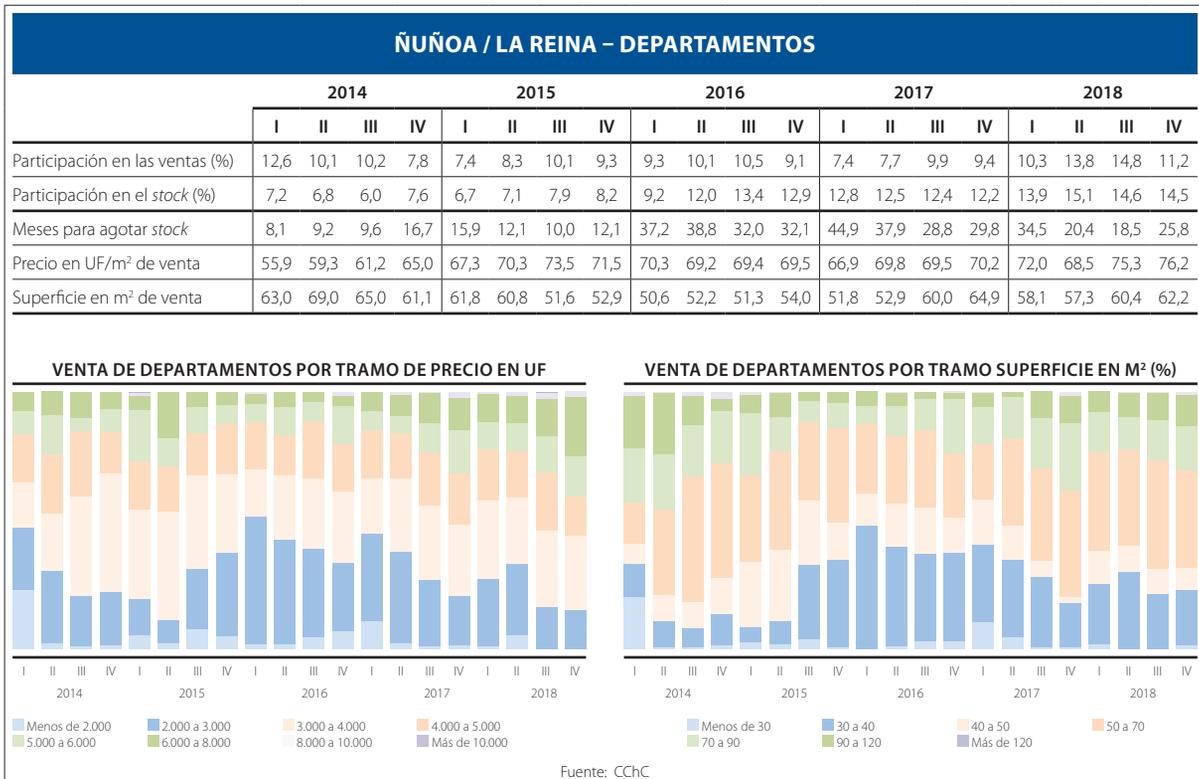
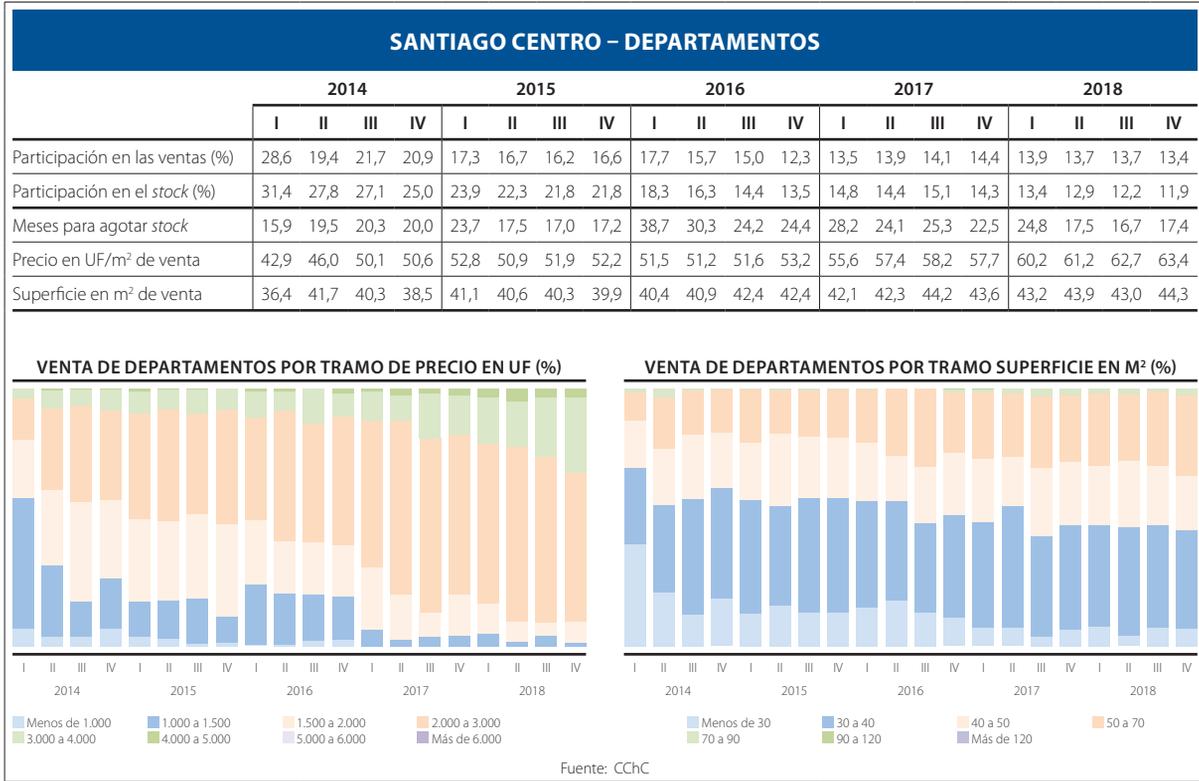
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 10,3% respecto del mismo

trimestre de 2017. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron retrocesos de 11,4% en departamentos y de 2,4% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 18,5 meses durante el cuarto trimestre del año: 19,5 para departamentos y 13,8 para casas.

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

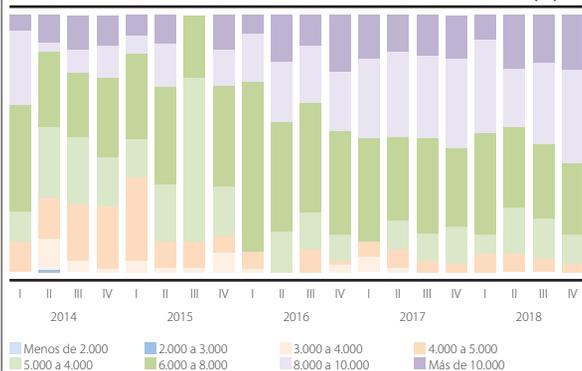




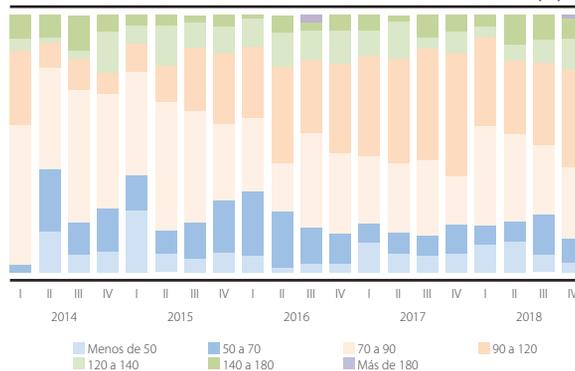
PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV																
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	2,3
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	2,5
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	21,9
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	85,4
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	99,8

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

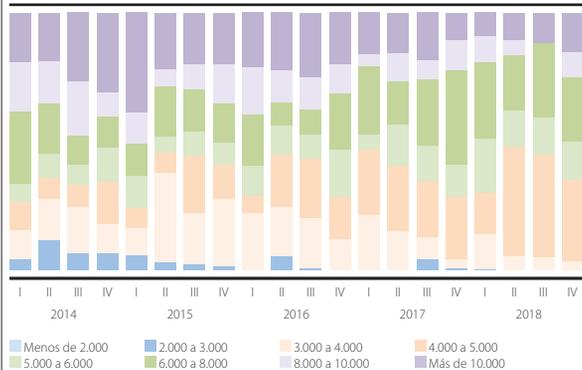


Fuente: CChC

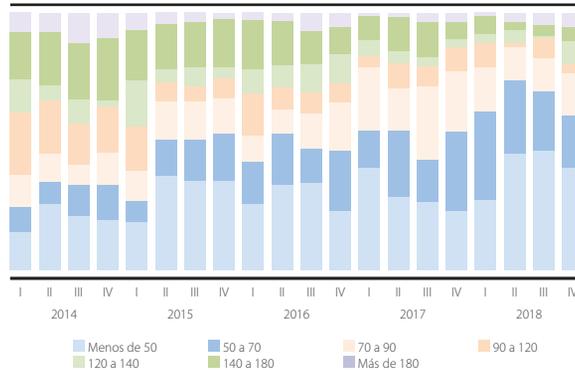
LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
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	5,6
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	4,0
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	14,1
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	98,0
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	82,3

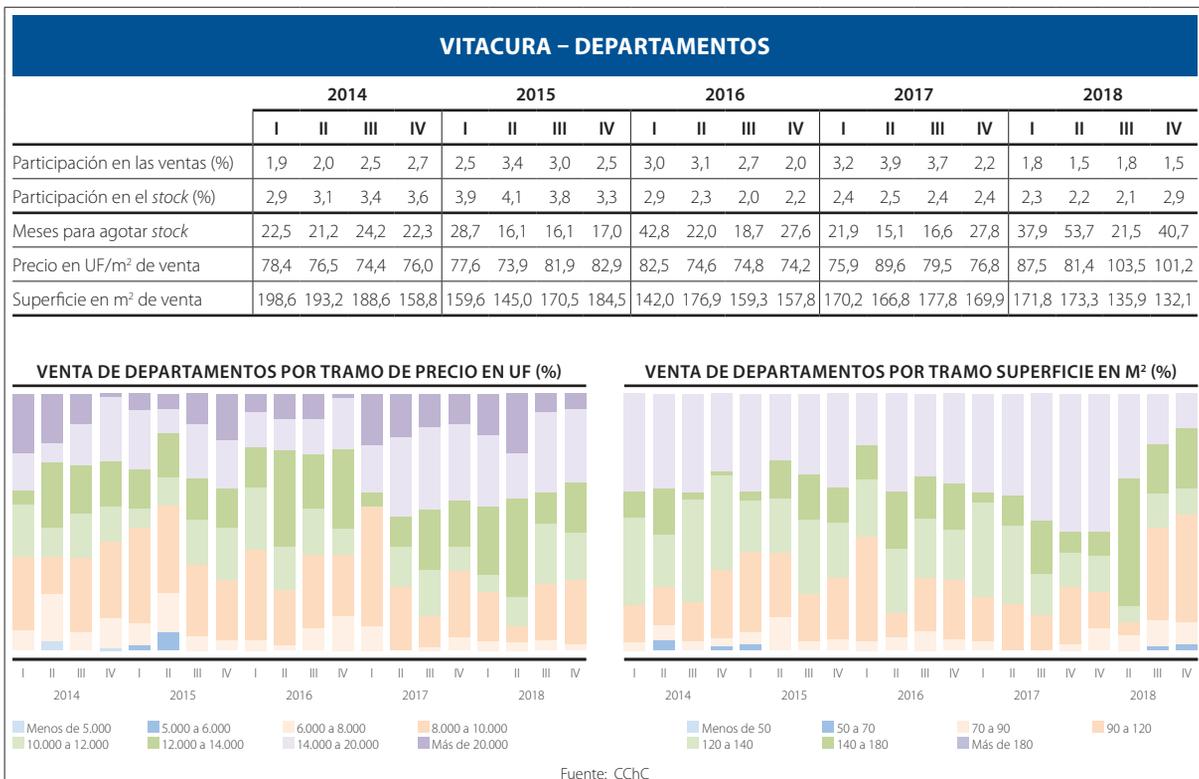
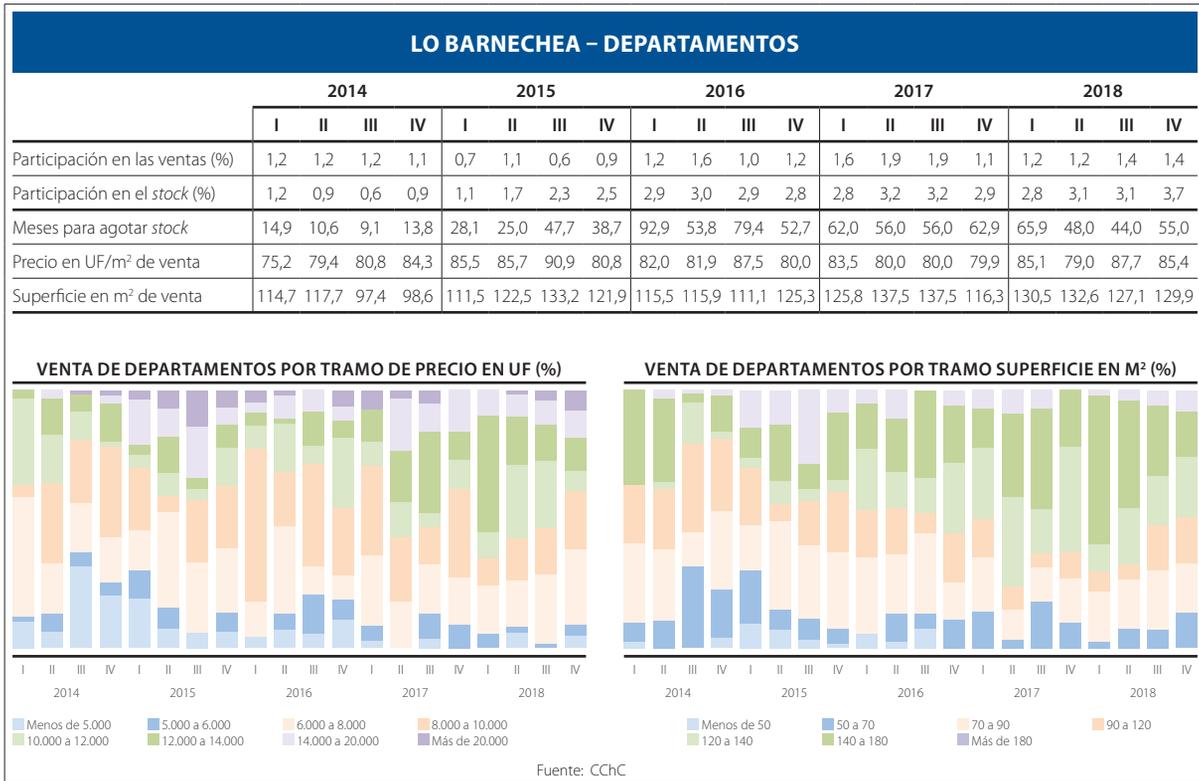
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



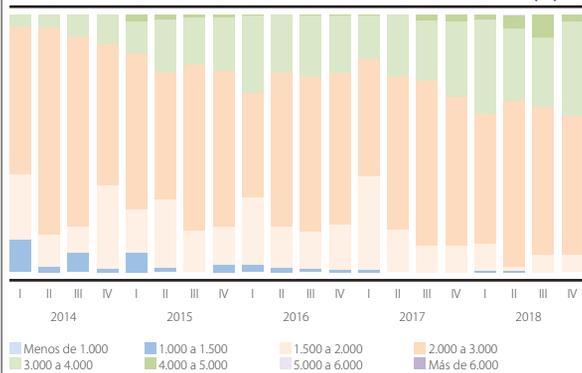
Fuente: CChC



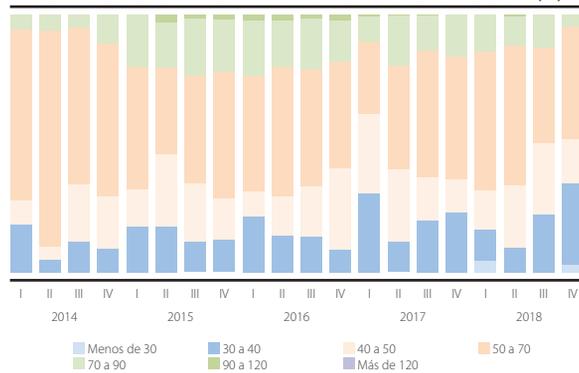
MACUL – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV																
Participación en las ventas (%)	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	4,2	4,5	4,0	4,9	6,1
Participación en el stock (%)	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	4,0	3,6	3,5	5,3	6,6
Meses para agotar stock	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	21,8	20,1	16,6	19,7	22,1
Precio en UF/m ² de venta	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	49,4	51,1	54,6	56,4	59,4
Superficie en m ² de venta	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	54,8	55,3	55,7	51,8	49,0

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

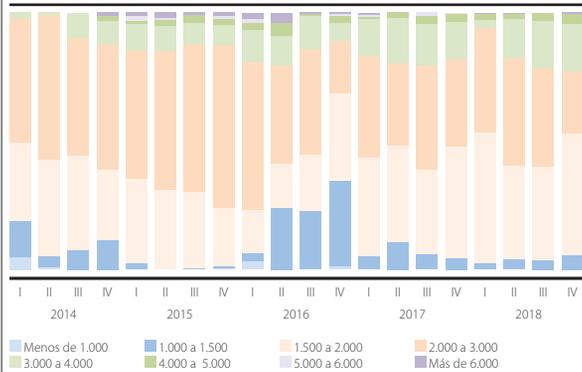


Fuente: CChC

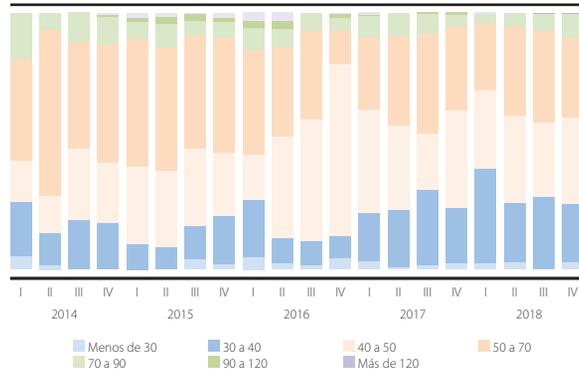
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Participación en las ventas (%)	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	13,9	19,2	17,0	13,5	17,1
Participación en el stock (%)	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	13,9	14,1	12,7	11,1	9,3
Meses para agotar stock	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	22,9	18,6	14,1	15,4	10,7
Precio en UF/m ² de venta	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	47,3	50,2	49,7	49,8	46,9
Superficie en m ² de venta	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	48,9	46,2	48,3	49,8	49,9

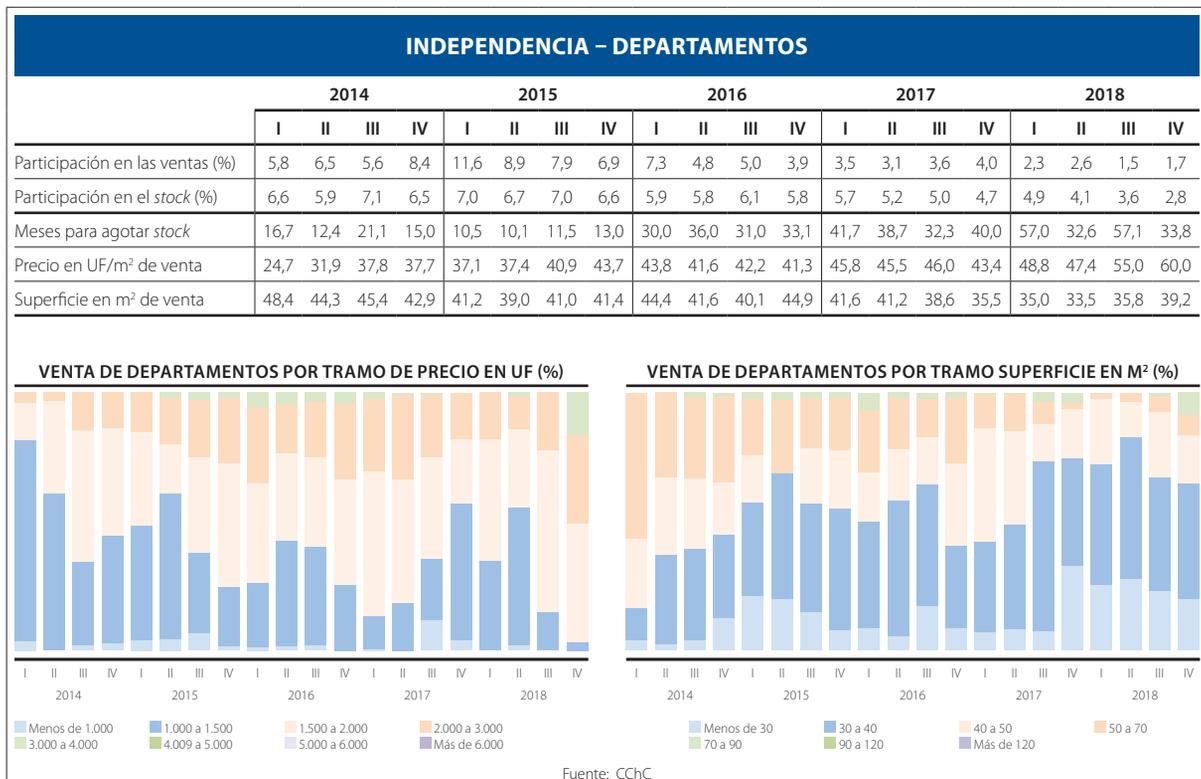
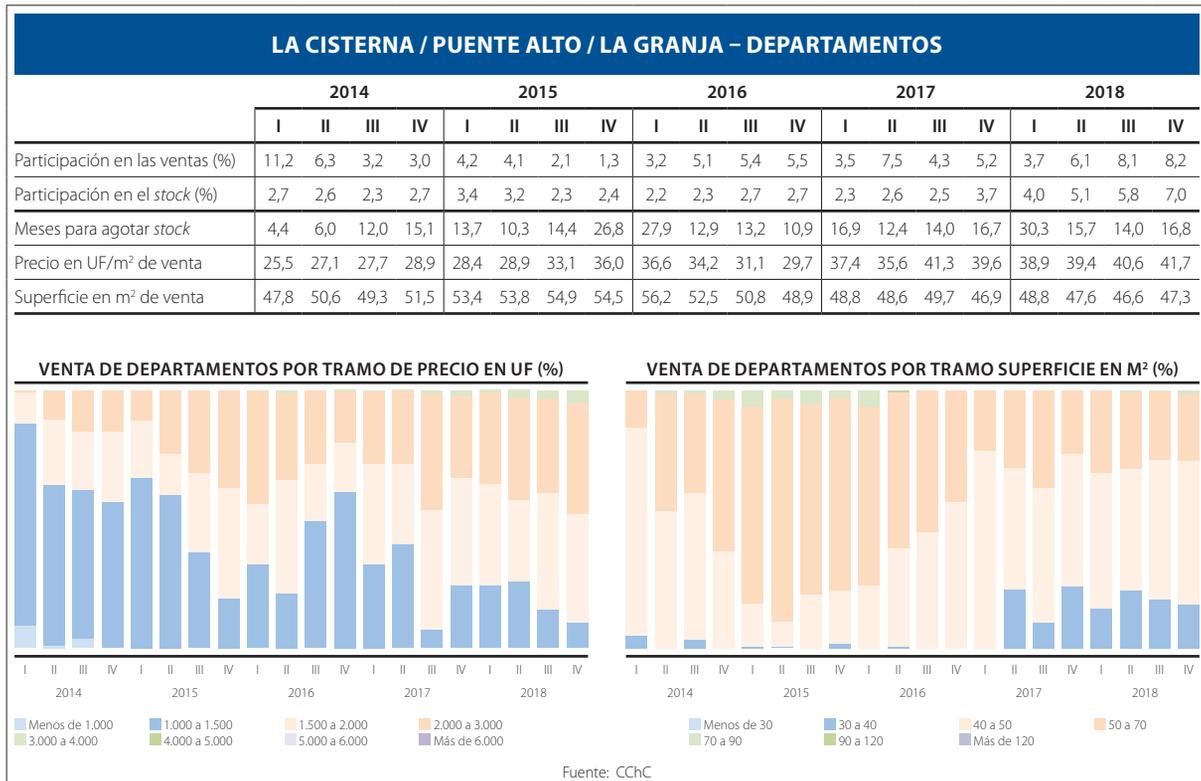
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC



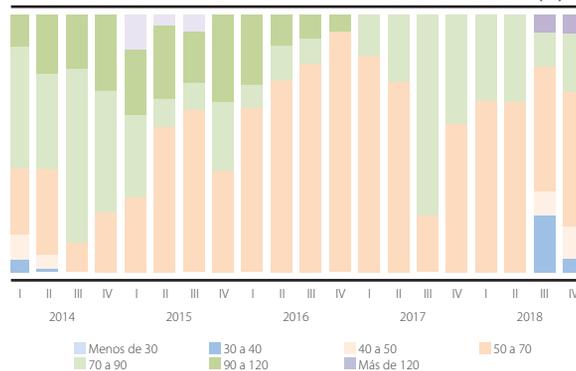
HUECHURABA / RECOLETA/CONCHALÍ – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
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	2,8
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	4,1
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	30,7
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	51,8
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	65,4

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

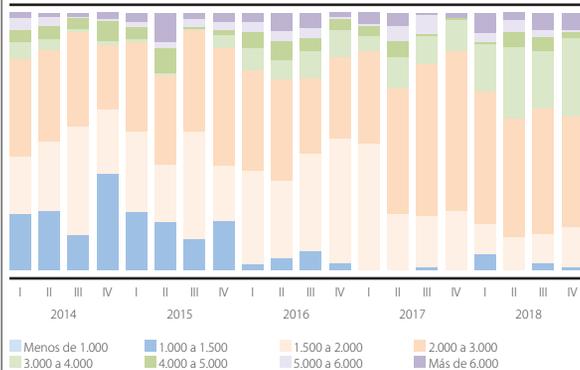


Fuente: CCHC

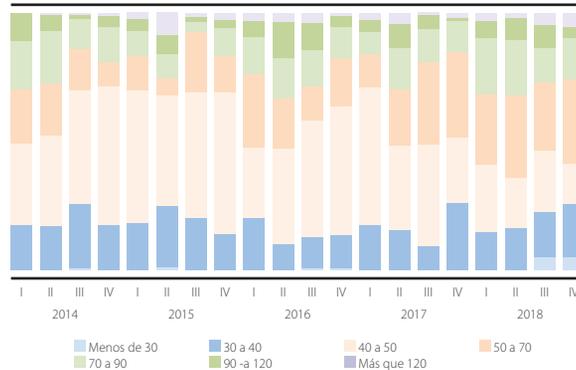
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV																
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	9,4
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	7,4
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	15,6
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	52,3
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	59,8

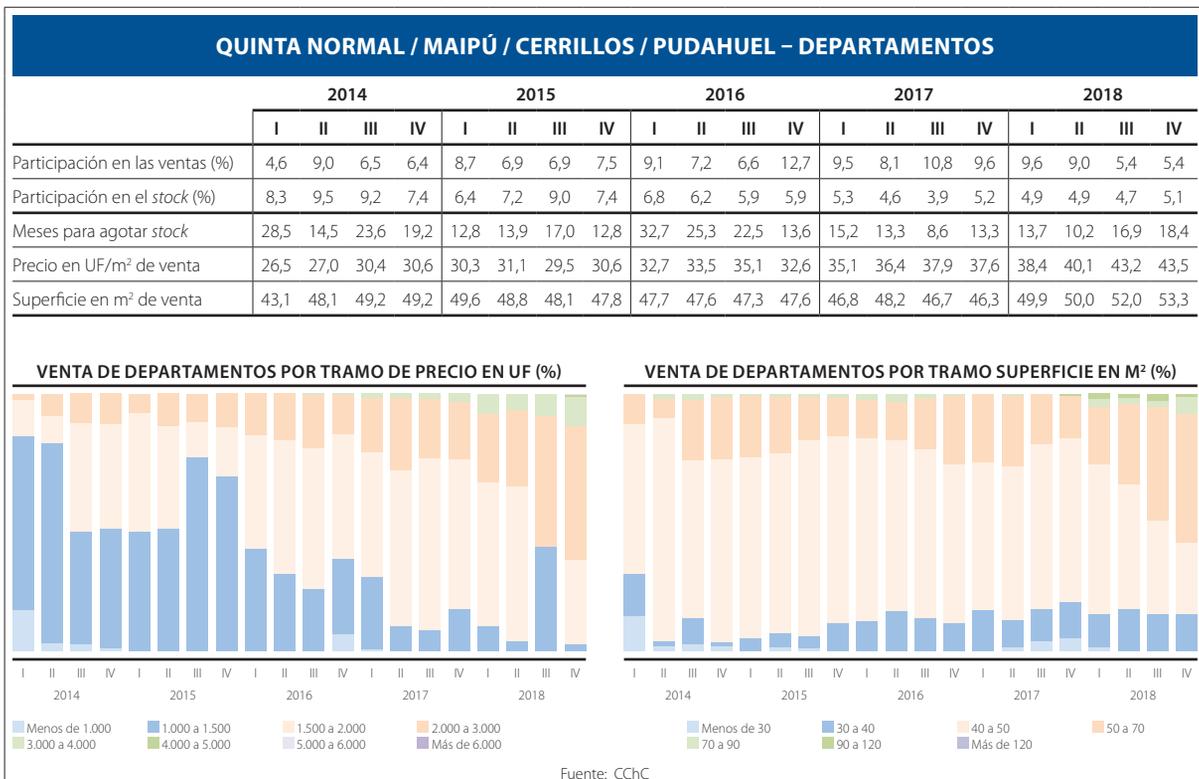
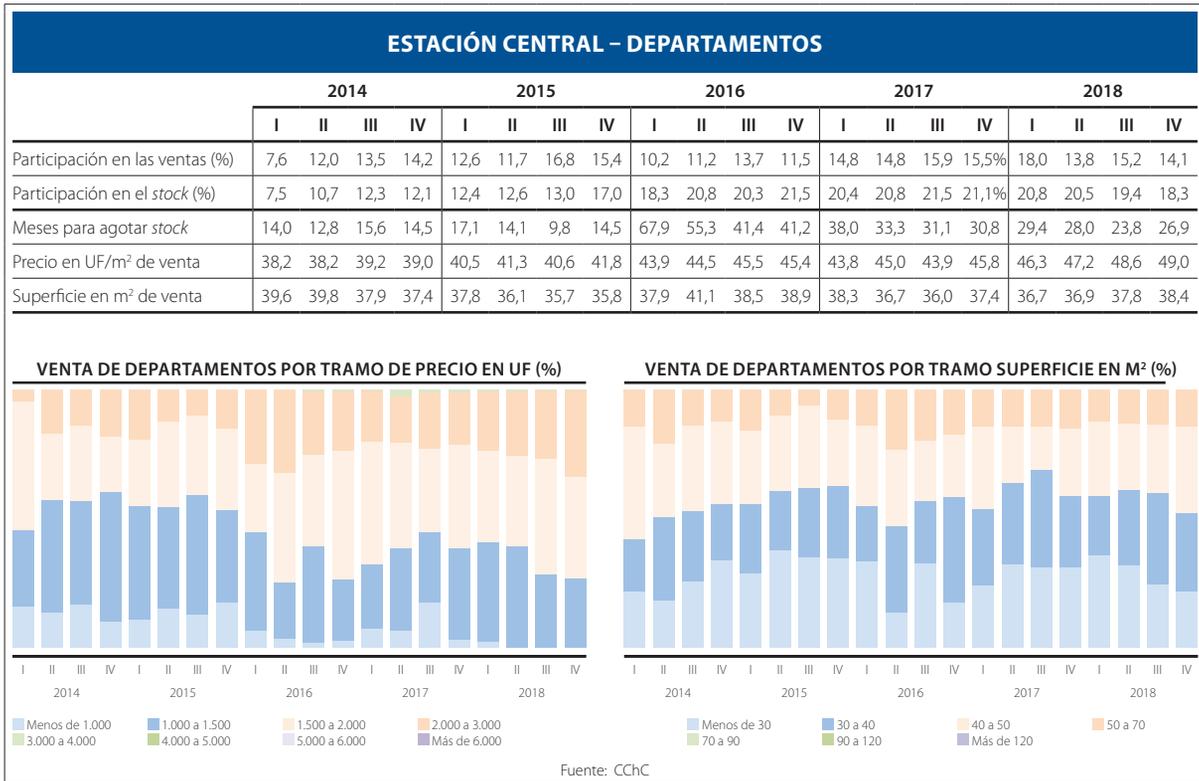
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

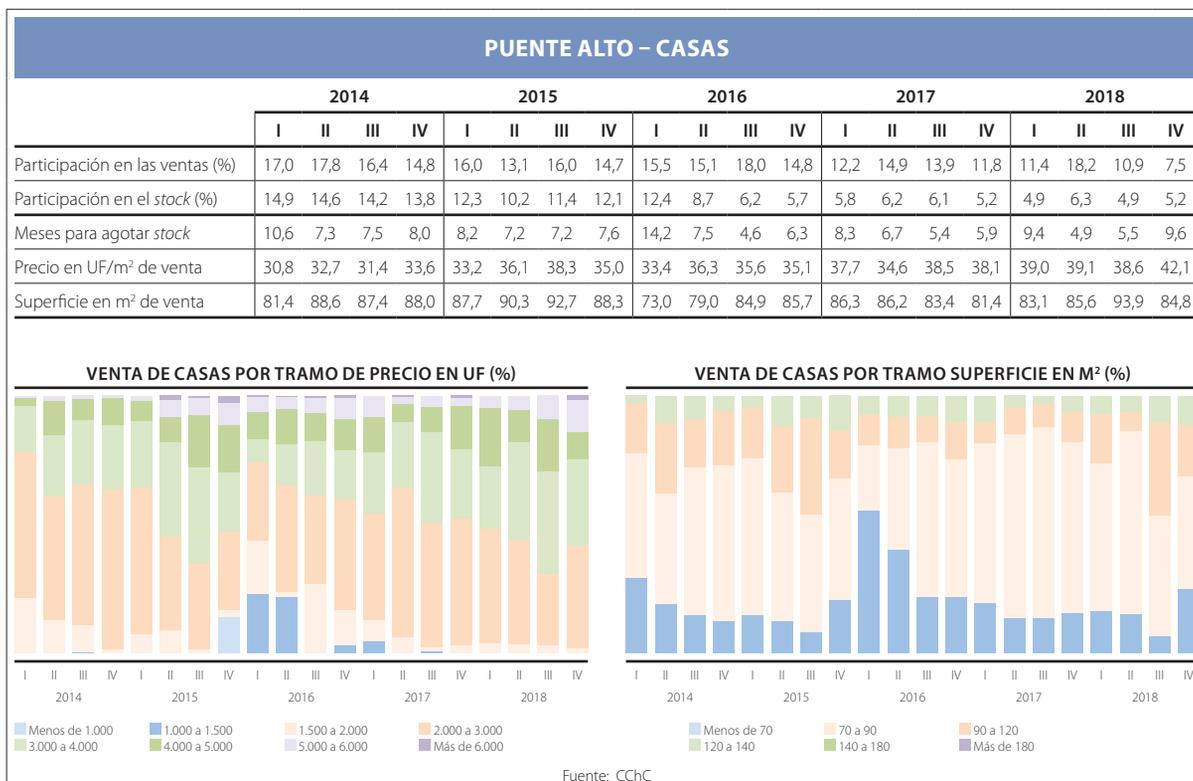
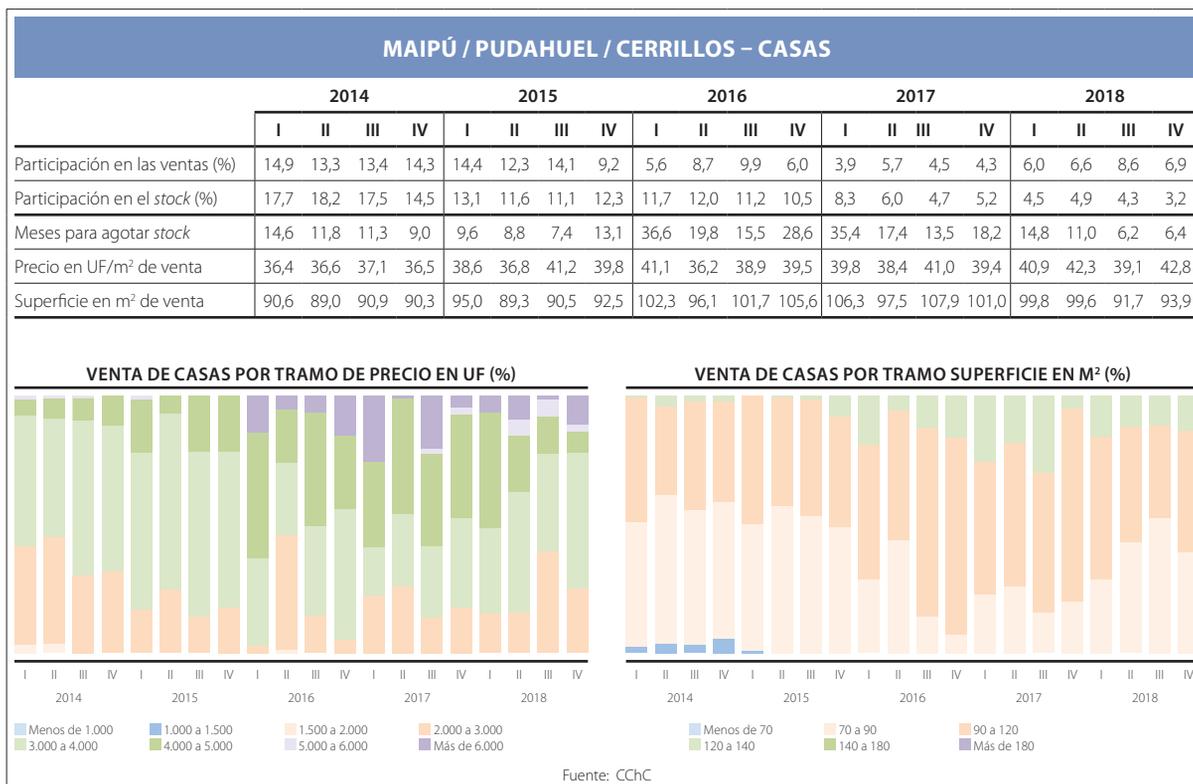


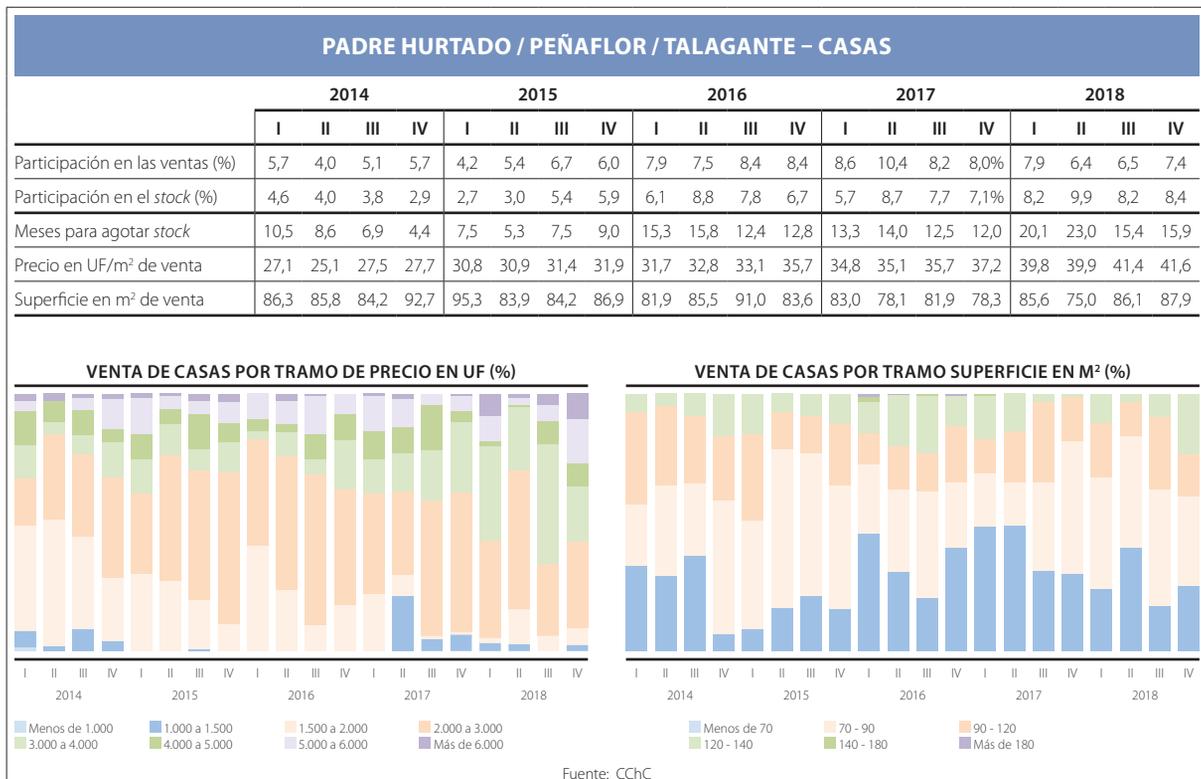
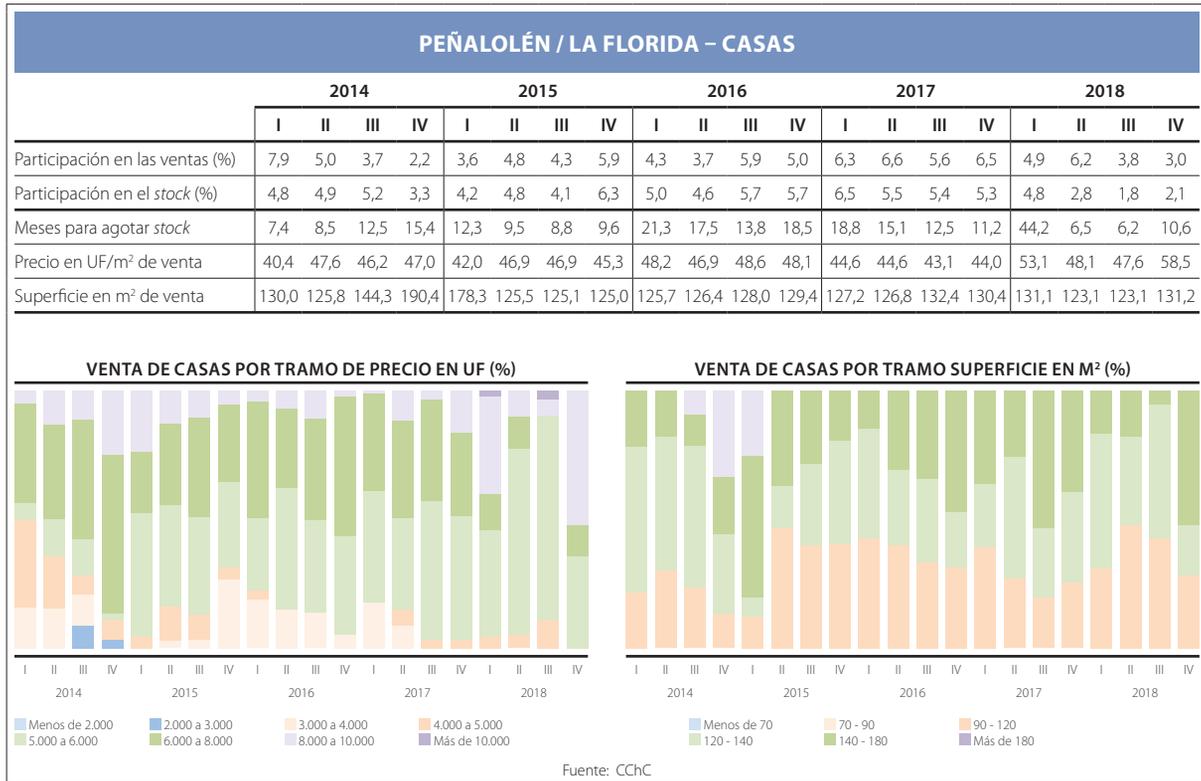
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CCHC



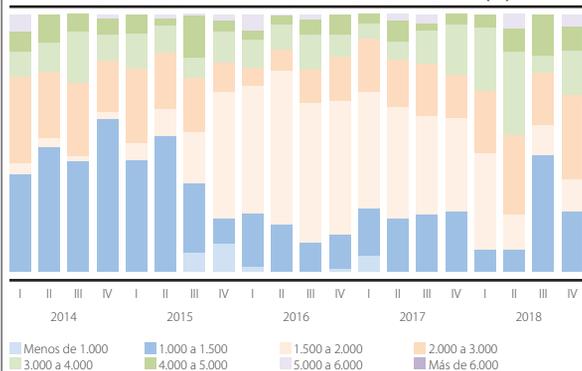




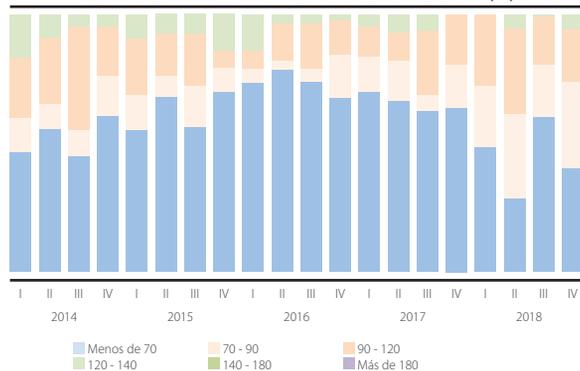
LAMPA / QUILICURA / RENCA – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV																
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	29,4
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	19,9
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	9,4
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	32,3
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	74,2

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

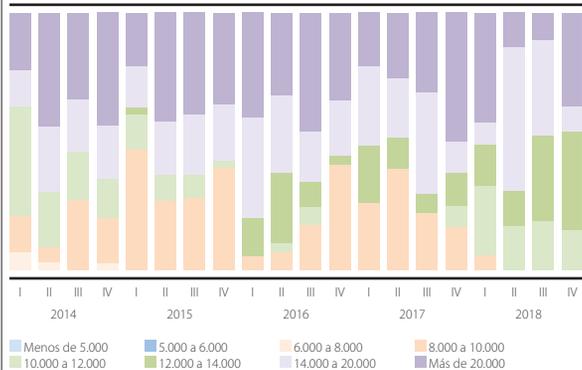


Fuente: CChC

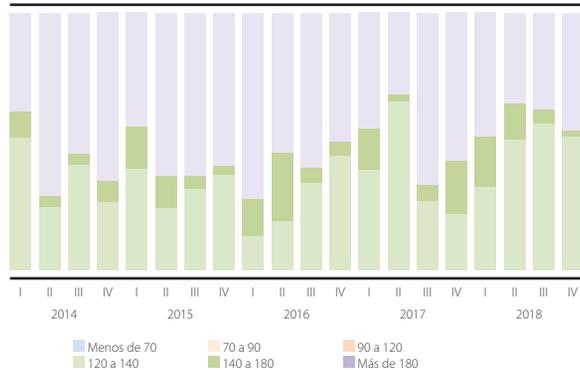
LO BARNECHEA / LAS CONDES / VITACURA – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV																
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	5,8
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	6,3
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	16,4
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	90,5
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	177,8

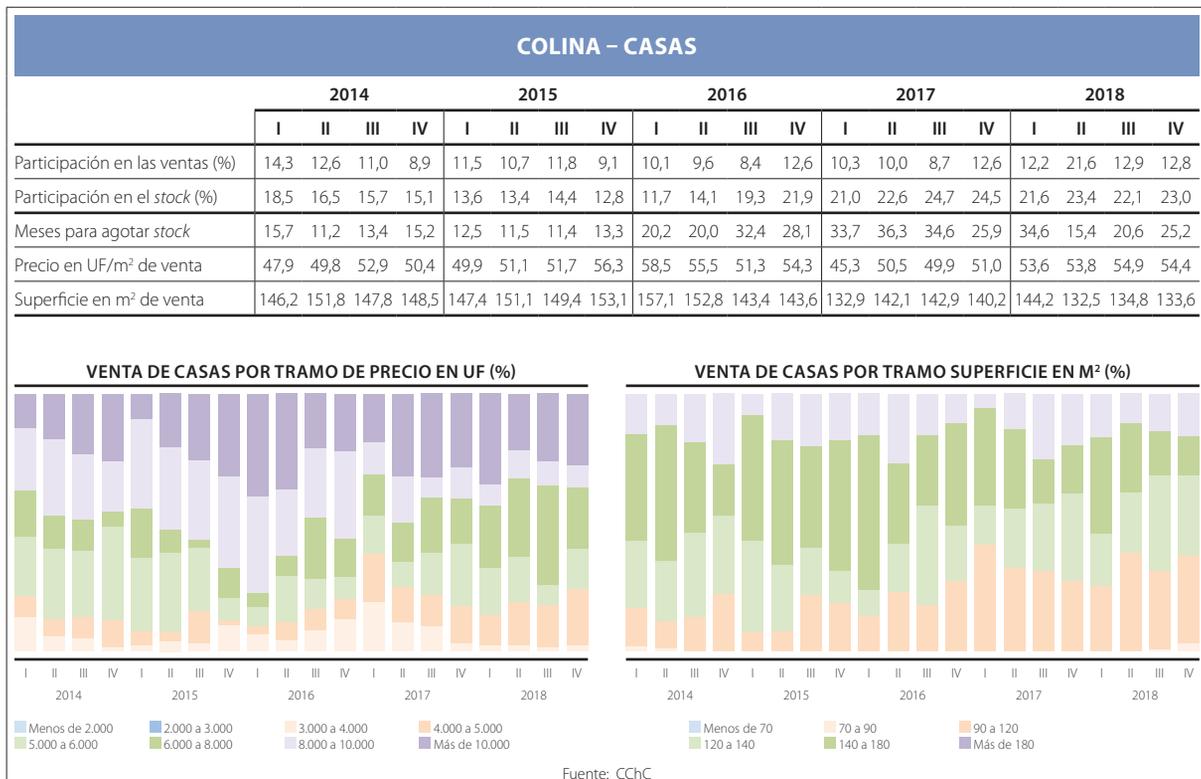
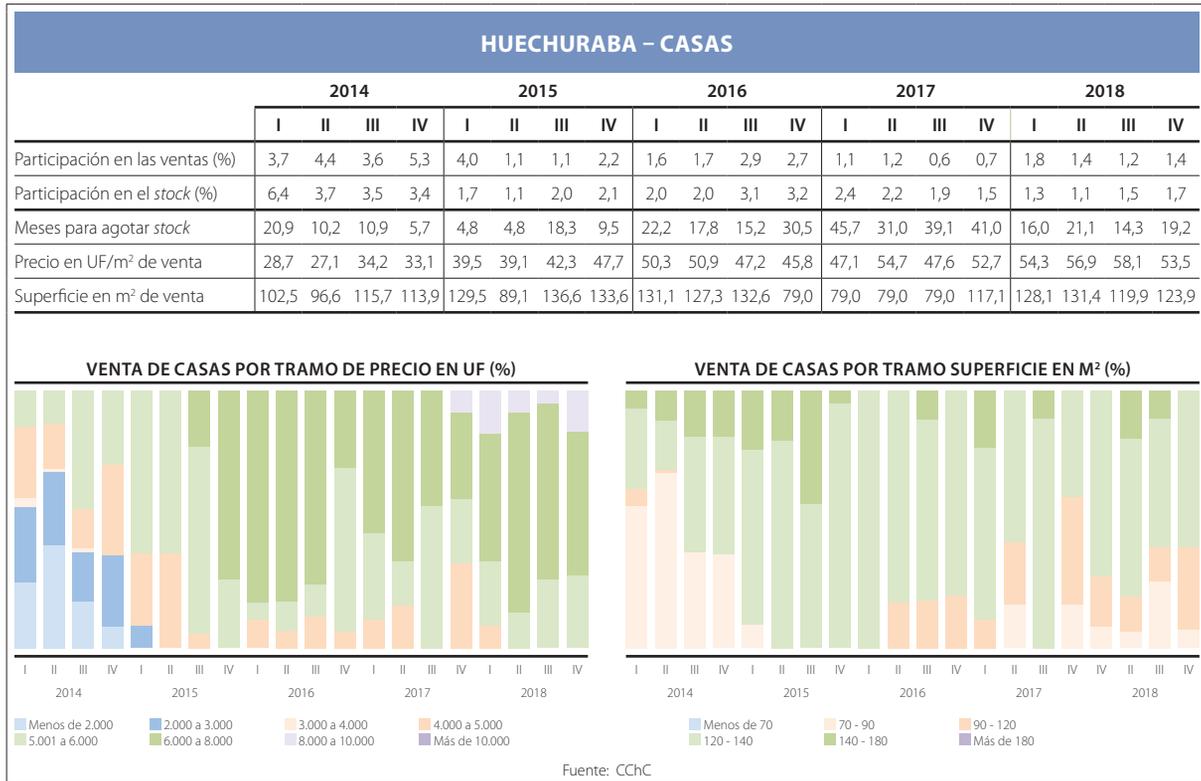
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



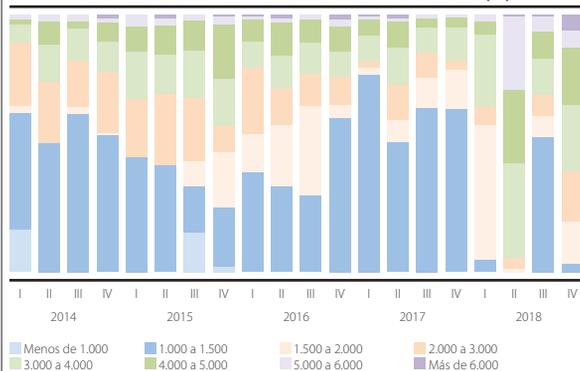
Fuente: CChC



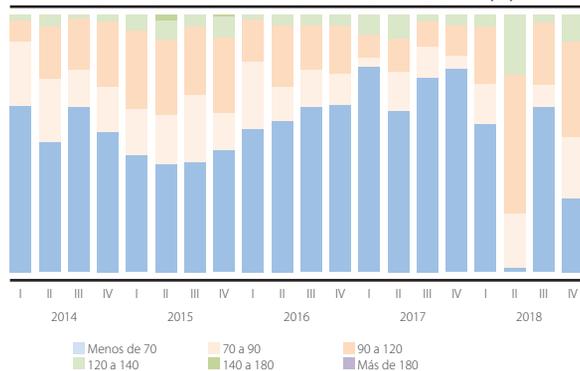
SAN BERNARDO / BUIN – CASAS

	2014				2015				2016				2017				2018			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV												
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	25,8
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	30,2
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	17,4
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	39,0
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	85,9

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC

MARCO REGULATORIO

QUE AFECTA AL SECTOR INMOBILIARIO

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

Circular General 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 lo 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

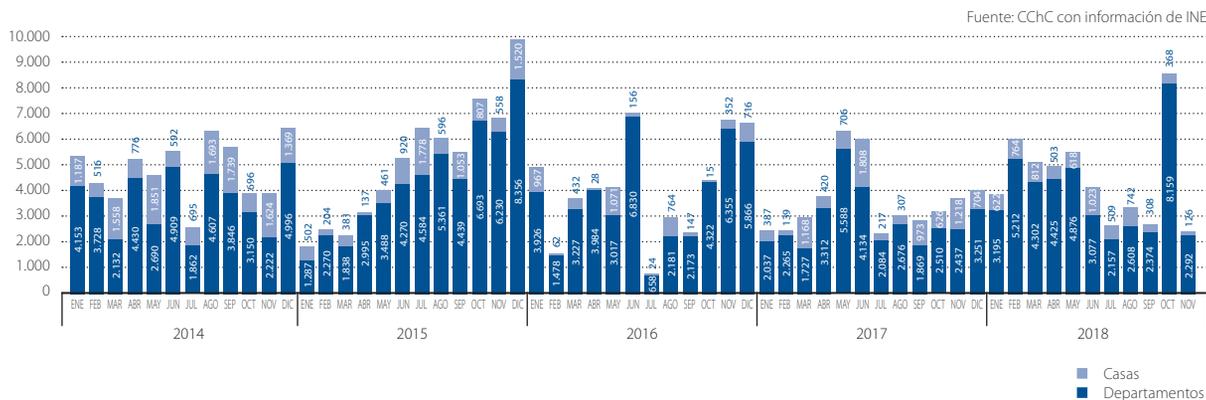
DE 2.000 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE NOVIEMBRE DE 2018

Durante el mes de noviembre se aprobó un total de 23 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: 2 de casas y 21 de departamentos.

En departamentos, estos 21 permisos aprobados supusieron un total de 2.292 unidades y 216 mil

metros cuadrados a construir en catorce comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan La Cisterna, San Miguel, Melipilla y Providencia. En casas, los dos permisos aprobados corresponden a un total de 126 unidades y 8 mil metros cuadrados a construir en dos comunas: Talagante y Lampa.

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).



