



# ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

JUNIO 2019 | NÚMERO 30



**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 562 2376 3300

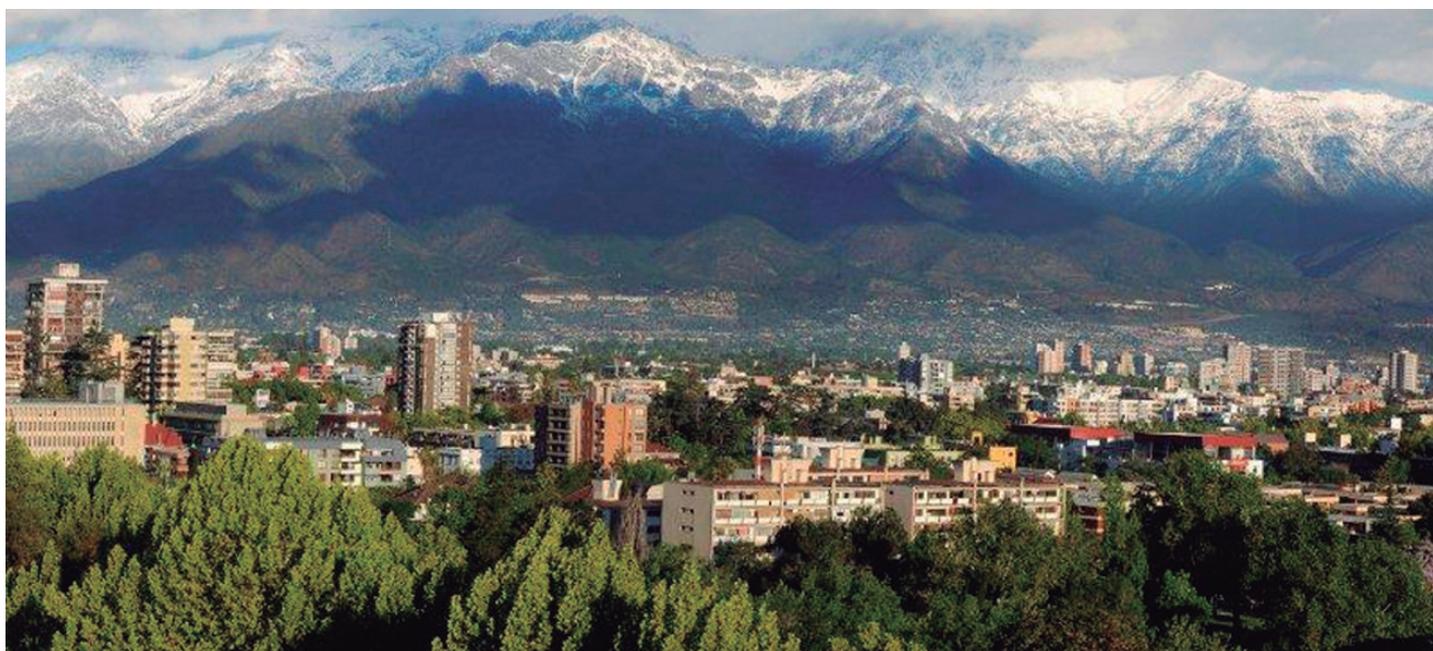
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Prohibida la reproducción total o parcial  
del contenido de este informe

<b>04</b>	<b>Fundamentos del sector</b>
<b>06</b>	<b>Resultados de junio 2019</b>
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo <ul style="list-style-type: none"><li>- Composición del estado de proyectos</li><li>- Inicio de obras</li><li>- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2016</li></ul>
20	Índice de precios
21	Distribución de ventas según valor
22	Distribución de ventas según tamaño
22	Distribución de ventas según estado de obra
23	Distribución de ventas por comuna
<b>24</b>	<b>Resultados del segundo trimestre de 2019</b>
<b>37</b>	<b>Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario</b>
<b>41</b>	<b>Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m<sup>2</sup> o más aprobados en la Región Metropolitana en mayo de 2019</b>
<b>42</b>	<b>Anexo 1: Definiciones de precio y superficie</b>

# CONTENIDO

# FUNDAMENTOS DEL SECTOR



Los fundamentos del sector han tendido a deteriorarse levemente durante el segundo trimestre del año, especialmente los indicadores del mercado laboral y las expectativas de consumidores y empresarios. No obstante, por el lado financiero, las tasas de interés para financiar la compra de vivienda siguen en valores mínimos de diez años, situación que se mantendrá en lo que resta del año debido al sesgo expansivo de la política monetaria. Adicionalmente, las condiciones de acceso al crédito han tendido a ser menos estrictas y, según informa la SBIF, algunos bancos han comenzado a relajar la aplicación de Basilea III, junto con mostrar tasas en niveles cercanos al 3%.

El mercado de trabajo ha exhibido un marcado deterioro entre abril y mayo, acentuando de esta manera un ajuste a la baja que comenzó en la segunda mitad de 2018. Lo anterior debido, principalmente, a la significativa destrucción de empleo asalariado privado en lo más reciente. Ello ha ido acompañado de tasas

tas y, según informa la SBIF, algunos bancos han comenzado a relajar la aplicación de Basilea III, junto con mostrar tasas en niveles cercanos al 3%.



de desocupación más elevadas, en concreto, el desempleo alcanzó a 7,6% en la Región Metropolitana en mayo, tras haber registrado un nivel máximo de 7,9% en agosto pasado. Este peor desempeño del empleo se ha visto acompañado de una lenta recuperación en el avance nominal de las remuneraciones. Ello es preocupante ya que el empleo asalariado privado, principal motor del crecimiento económico, no muestra señales de recuperación, lo que impone condiciones restrictivas sobre masa salarial y consumo.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en terreno negativo por once meses consecutivos, tras haber estado en zona optimista en la primera mitad de 2018. Adicionalmente, el mal desempeño de los subcomponentes de mediano y largo plazo anticipa un escenario menos favorable en lo que resta del año.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se ubicó en zona optimista por sexto mes consecutivo, pero cada vez más próxima al área de pesimismo. En el sector construcción, a pesar de que los empresarios han mejorado significativamente su ánimo en el último año, al segundo trimestre la confianza regresó a terreno pesimista. Junto a ello, las presiones por el lado de los costos se han suavizado, con tasas de variación anual en torno al 5% para remuneraciones y costo de mano de obra.

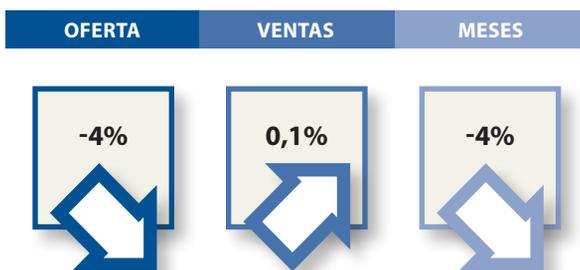
En resumen, la normalización de la demanda por vivienda desde 2017 se ha sustentado en condiciones financieras más favorables. Prevemos que dicho proceso continúe durante el año en curso, lo que es confirmado por las cifras registradas al primer semestre. A pesar del deterioro del mercado laboral, la relajación de las condiciones crediticias amortigua el sesgo a la baja presente.

# RESULTADOS DE JUNIO 2019

La venta de viviendas registró en junio una variación nula (0,1%) respecto del año previo, promediando de esta manera un retroceso de 4,4% en el segundo trimestre. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un descenso de 1,7% en su comercialización de junio, mientras que la venta de casas exhibió un incremento de 9,9%. No obstante, en el margen la serie desestacionalizada mostró un avance de 6,1% respecto del mes anterior, debido al incremento de 8,7% en departamentos y el rezago de 3,9% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, continúa su proceso de ajuste con su decimosexto descenso anual consecutivo (-4,3%), a pesar de un modesto avance en el margen (1,4%). 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 junio la oferta de viviendas se ubicó en 50.352 unidades, su nivel más reducido de los últimos tres años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-4,4%), así como respecto del mes anterior (-4,5%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 16,5, ubicándose dentro de su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



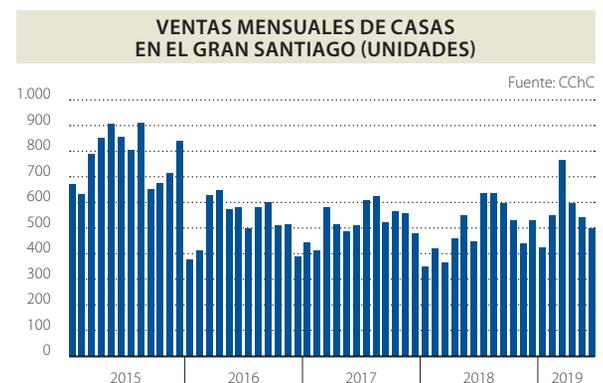
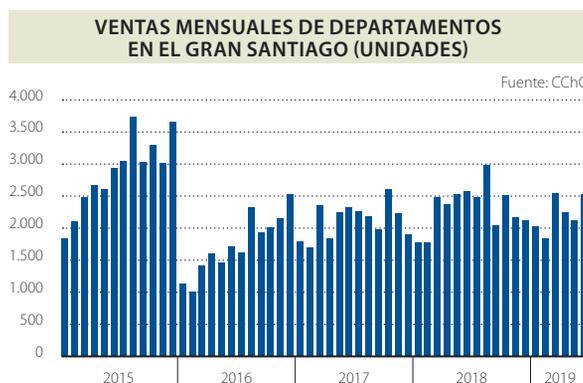
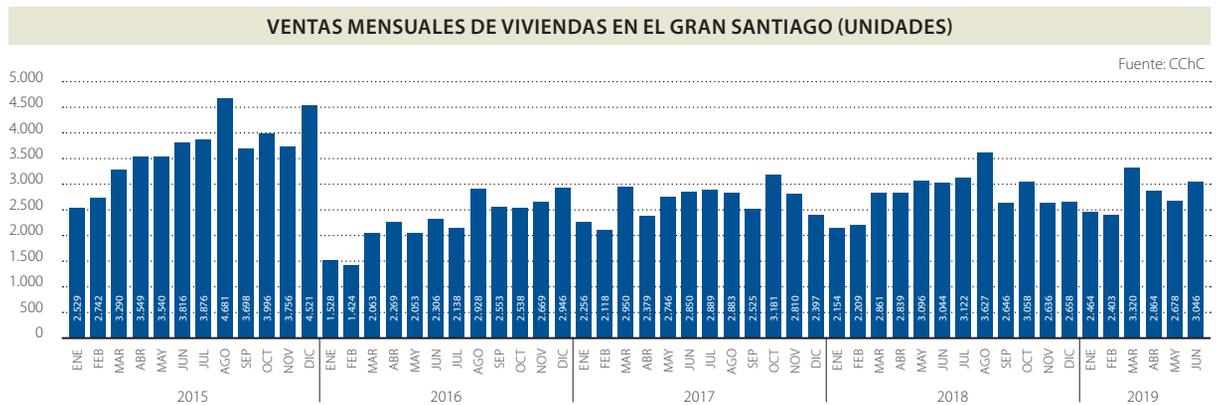
JUNIO 2019			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Junio 2018	52.620	3.044	17,3
Junio 2019	50.352	3.046	16,5
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	43.184	2.548	16,9
Casas	7.168	498	14,4
Total	50.352	3.046	16,5

\*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

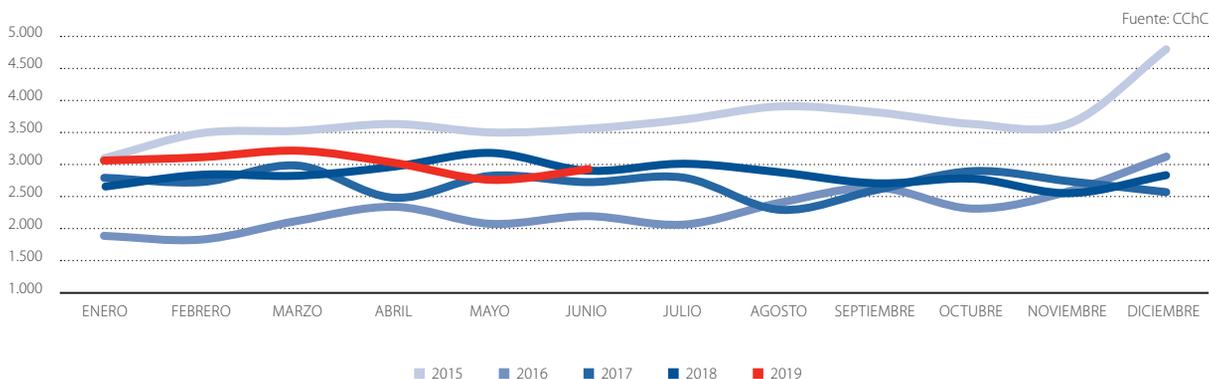
## UNIDADES VENDIDAS

Los resultados de junio son evidencia de una demanda por vivienda que ha ido ganando fortaleza durante el año en curso, tras haber exhibido grandes avances en la segunda mitad de 2018. Ello es coherente

con ciertas mejoras observadas en los fundamentos del sector, principalmente un acceso al crédito menos restrictivo y tasas de interés más reducidas. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de junio es similar a la de otros periodos positivos para el sector.



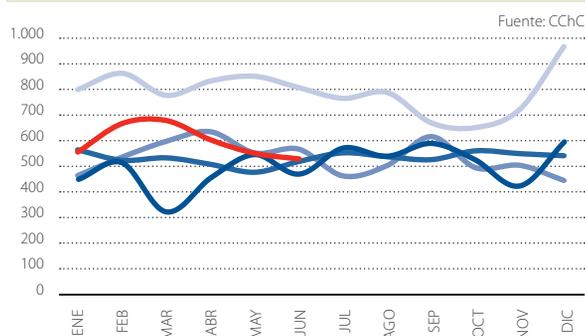
### VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES - SERIE DESESTACIONALIZADA)



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



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



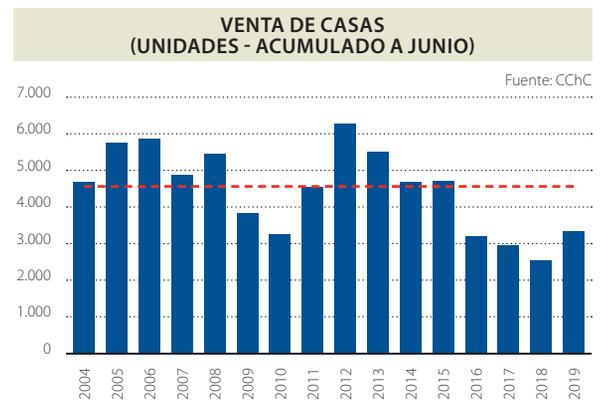
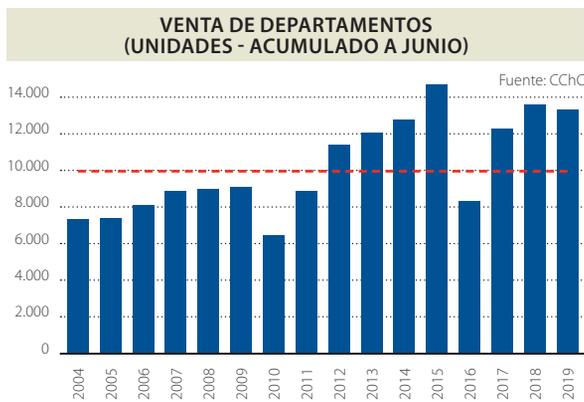
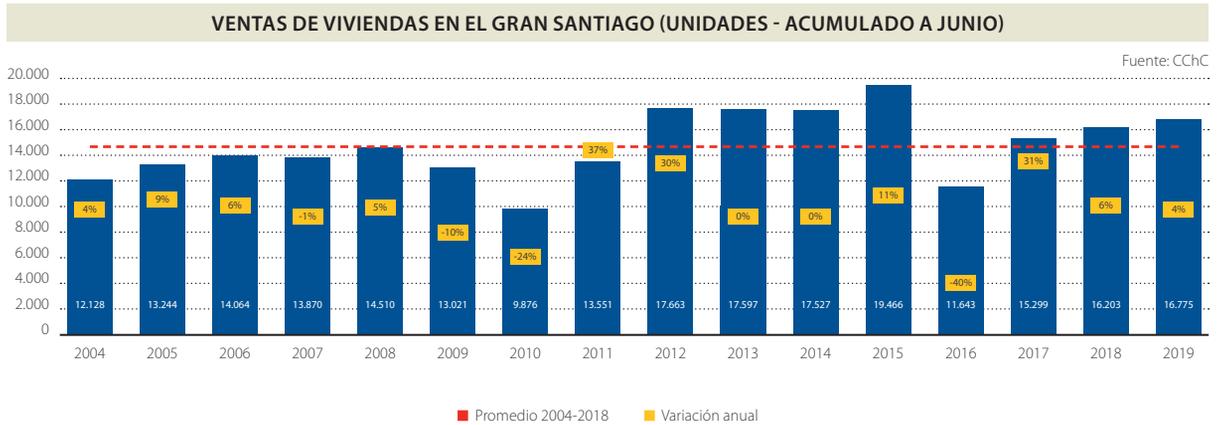
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un descenso de 1,7% respecto de 2018. En el mercado de casas, por el contrario, las ventas mostraron un avance de 9,9% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de junio se posiciona como la tercera mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en junio es la tercera peor de los últimos 26 años.

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas ha tendido a ser similar al del año anterior, superando los registros de 2016 y 2017. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de

comercialización se ha debilitado en el segundo trimestre.

De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará alrededor de 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 junio registra avances de 3,5% respecto de 2018 y de 14,6% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño al segundo cuarto del 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 1,6% inferior a su similar de 2018 y se ubicó 33% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 30% superiores al registro del año previo, pero 26% por debajo de su promedio histórico.

VENTAS EN MILLONES DE UF			
Periodo	Deptos.	Casas	Total
Junio 2018	8,13	2,44	10,57
Junio 2019	9,68	3,02	12,70
Variación anual	19,2%	23,8%	20,2%

Fuente CChC

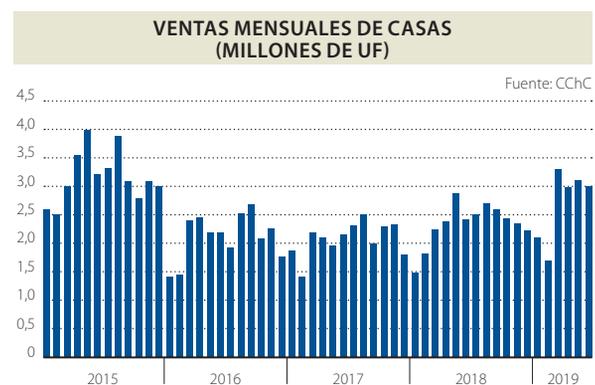
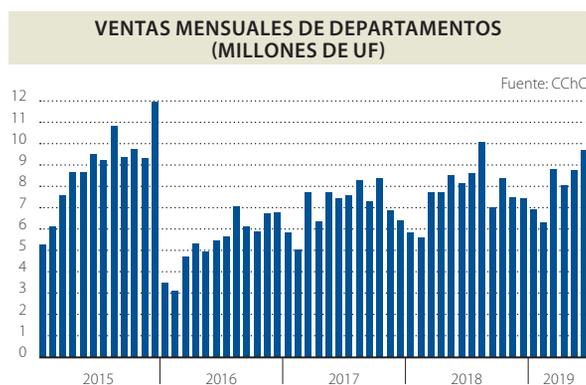
El valor de las ventas registró un alza anual de 20,2% en junio, alcanzando a más de 12 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (20%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un avance de 19,2%, mientras que en casas el avance fue de 23,8%. El efecto precio fue positivo tanto en departamentos (21%) como en casas (14%).

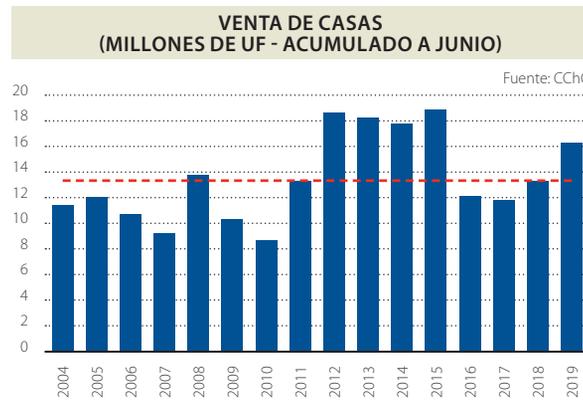
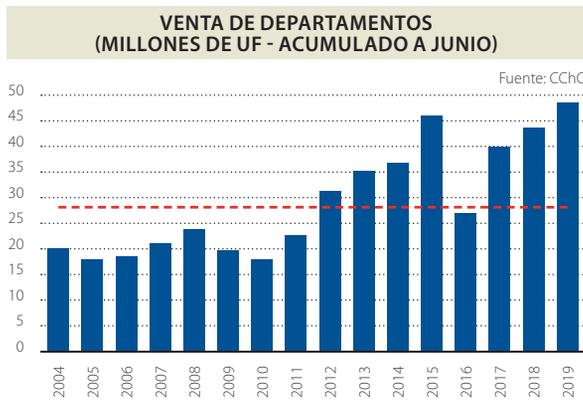
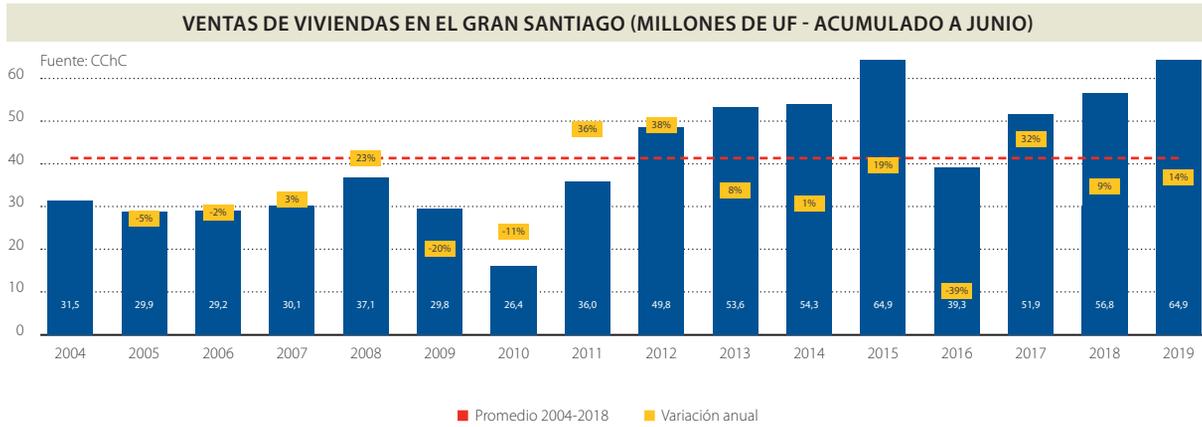
El valor de las ventas superó los 12 millones de UF en junio, su mejor registro desde 2015. Esto se debió, exclusivamente, a los significativos efectos precio en departamentos y casas, lo cual ha sido un comportamiento habitual en la primera mitad del año en curso.

El valor acumulado a junio de la venta de viviendas es 14,2% superior a su símil de 2018 y se ubica 57% por sobre su promedio de los últimos quince años. En el mercado de departamentos se observan avances en comparación con el año previo (11,6%) y res-

pecto del promedio histórico (73,4%), mientras que el mercado de casas presenta avances de 22,6% en la comparación anual y de 22% respecto de su promedio histórico.

La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al segundo cuarto del año 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 10,6% en el agregado.



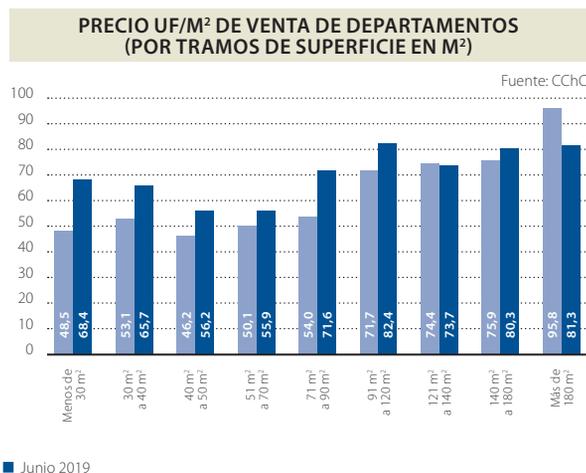
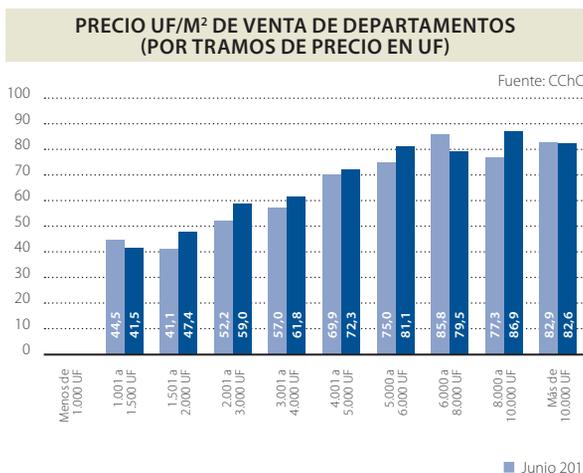


La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 60,3 UF por metro cuadrado en junio, lo cual es 19,2% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 44,7 UF/m<sup>2</sup>, 4,2% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M <sup>2</sup> DE VENTA		
Periodo	Deptos.	Casas
Junio 2018	50,6	42,9
Junio 2019	60,3	44,7
Variación anual	19,2%	4,2%

Fuente CChC



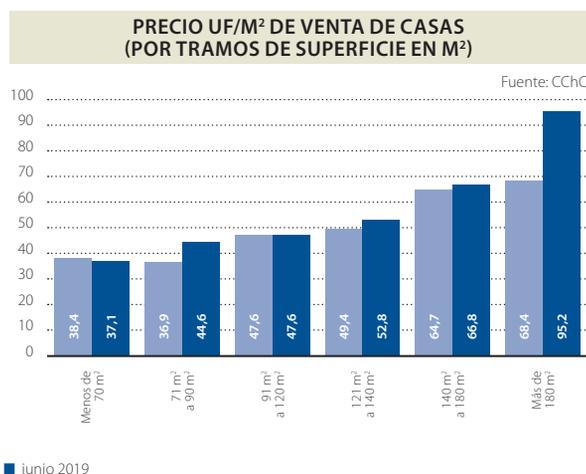
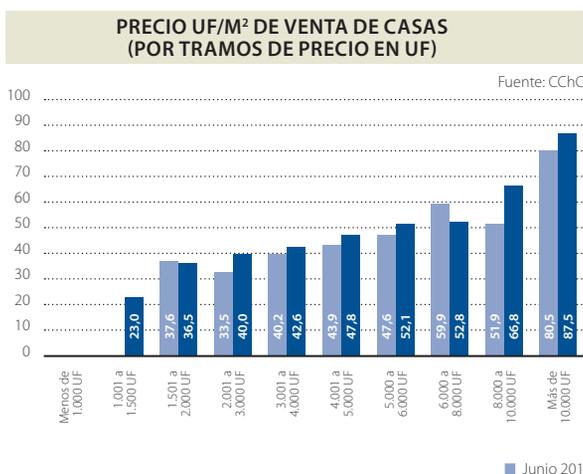


Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en los tramos "1.500 a 2.000 UF" (15%) y "2.000 a 3.000 UF" (13%). También destacó el alza en el tramo "8.000 a 10.000 UF" (13%). Los únicos segmentos con menor precio de venta fueron "1.000 a 1.500 UF" (-7%) y "6.000 a 8.000 UF" (-7%).

Según superficie, destacaron las alzas en segmentos de menor tamaño: "Menos de 30 m<sup>2</sup>" (41%), "30 a 40 m<sup>2</sup>" (24%) y "40 a 50 m<sup>2</sup>" (22%), mientras que tramos intermedios exhibieron alzas en el rango 15% a 33%.

En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes se concentraron en tramos intermedios, destacando "2.000 a 3.000 UF" (19%), y segmentos de mayor valor: "4.000 a 5.000 UF" (9%), "5.000 a 6.000 UF" (10%) y "8.000 a 10.000 UF" (29%).

Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas ocurrieron en los segmentos "70 a 90 m<sup>2</sup>" (21%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (39%). El resto de tramos exhibieron variaciones anuales de entre 3% y 7%.



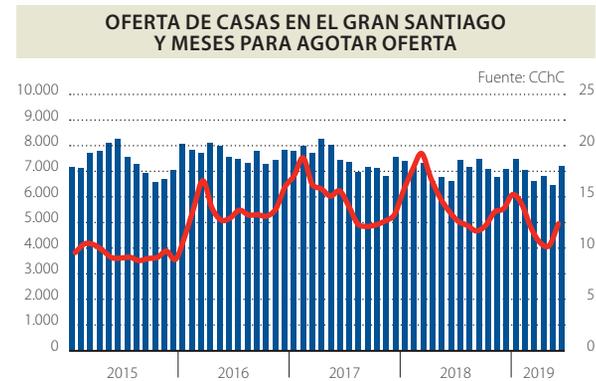
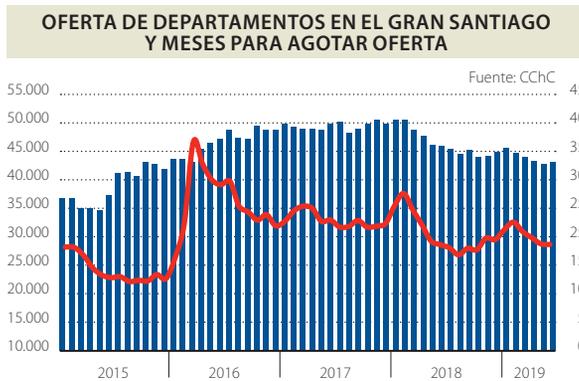
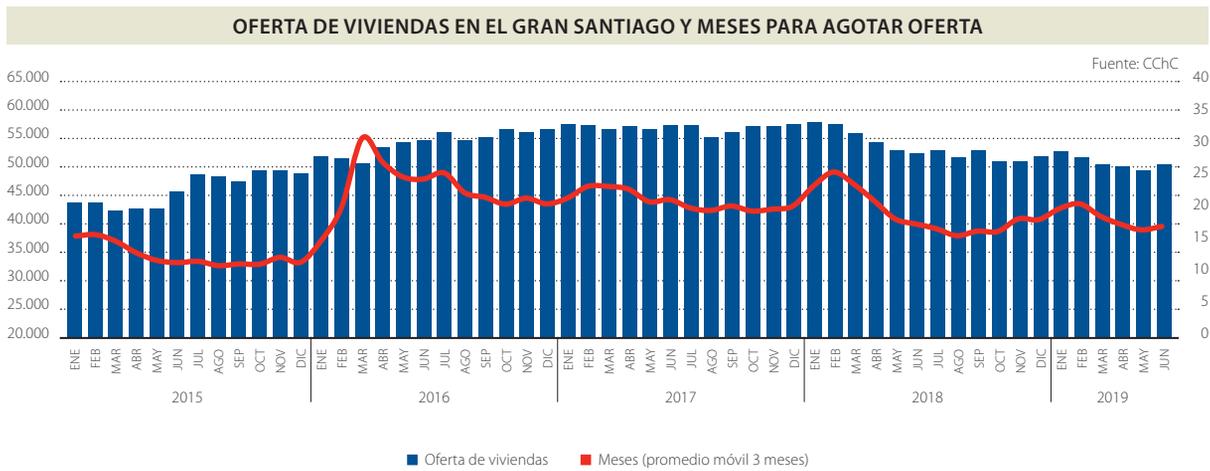
## OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA

En junio la oferta de viviendas en el Gran Santiago disminuyó 4,3% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el menor nivel de unidades disponibles de departamentos (-6,1%), que no pudo ser compensado por la mayor disponibilidad de casas (7,9%).

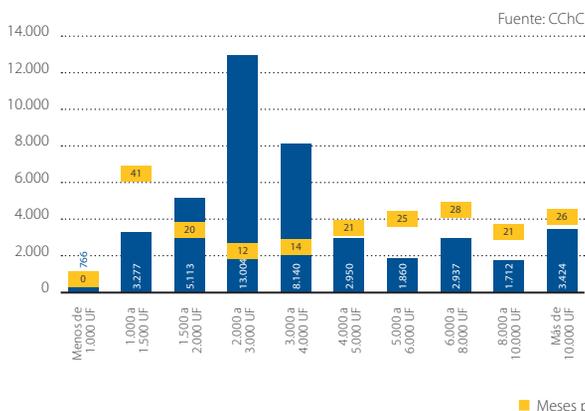
De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 50.352 unidades. De éstas, 86% son departamentos y 14% casas.

La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 16,5 meses para agotar la oferta durante junio. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 16,9 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 14,4 meses.

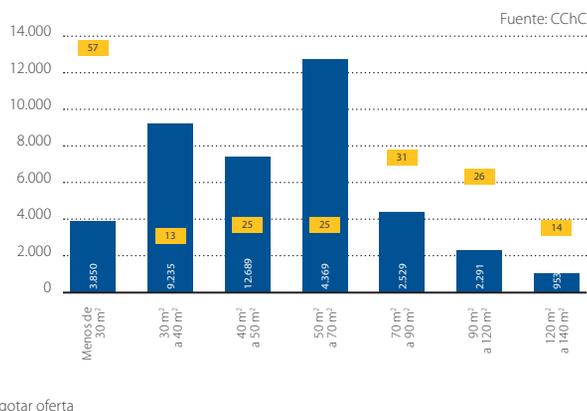
Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 4,4%. En el caso de los departamentos, el indicador registró una caída de 4,5%, mientras que en casas el descenso fue de 1,9% respecto de un año atrás.



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



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



■ Meses para agotar oferta

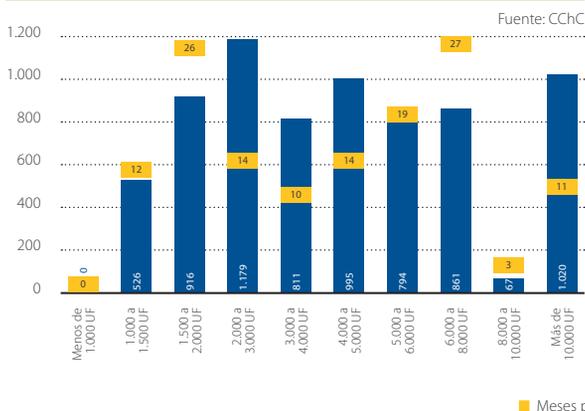
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 50% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (entre 3.000 UF y 8.000 UF). Según superficie, 48% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m<sup>2</sup>, cifra inferior al promedio del último año.

rrior (menos de 2.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 45% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m<sup>2</sup>, inferior al promedio del último año. Tramos superiores ganan peso relativo en comparación con el promedio del último año.

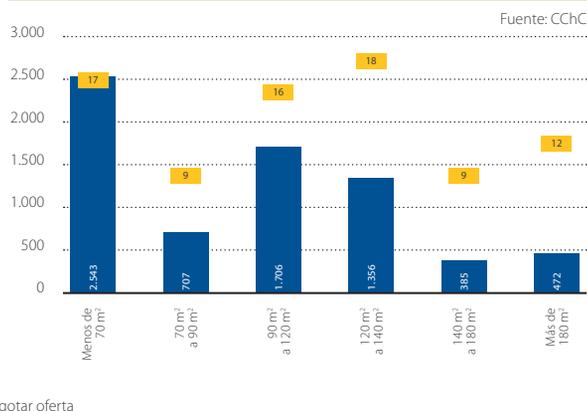
En el mercado de casas se observa que 37% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, cuatro puntos menos que en el último año. Destaca una menor participación de unidades de valor infe-

Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Ñuñoa (17%), seguida por Santiago (14%), Estación Central (13%) y La Florida (9%). Los avances más significativos en doce meses se observaron en Ñuñoa, La Florida y Vitacura.

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



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



■ Meses para agotar oferta

Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central, San Miguel, Independencia y Las Condes.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en San Lampa/Quilicura (30%), Colina (21%) y San Bernardo/Buín (18%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Lampa y Maipú, mientras que San Bernardo y Buín fueron las comunas que perdieron más participación en el último año.



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Junio 2019		Junio 2018		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa / La Reina	7.343	13	7.102	21	4.823	27
Providencia	1.283	25	1.405	28	1.118	20
Las Condes	1.555	16	2.063	16	2.176	18
Lo Barnechea	1.584	55	1.432	41	781	32
Vitacura	1.934	22	1.086	119	928	24
Macul	3.121	17	1.763	15	1.887	35
Santiago Centro	5.923	18	5.966	17	9.391	21
San Miguel	2.905	10	5.535	11	3.280	21
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	2.872	10	2.296	14	1.422	22
Independencia	900	7	1.828	19	1.989	30
Huechuraba / Recoleta / Conchalí	1.582	31	351	22	1.055	30
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	4.021	17	3.572	18	2.745	22
Estación Central	5.755	35	9.440	23	4.757	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2.405	38	2.135	11	2.131	22

Fuente CChC

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Junio 2019		Junio 2018		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	273	8	200	9	488	12
Puente Alto	379	16	402	4	861	8
Padre Hurtado / Peñaflores / Talagante	548	12	702	16	426	11
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	438	17	337	8	989	12
Lampa / Quilicura	2.128	19	1.324	46	1.353	11
Lo Barnechea / Las Condes	504	7	254	9	338	15
Huechuraba	72	16	67	47	346	18
Colina	1.521	25	1.551	12	1.050	16
San Bernardo / Buín	1.306	11	1.810	30	1.555	22

Fuente CChC



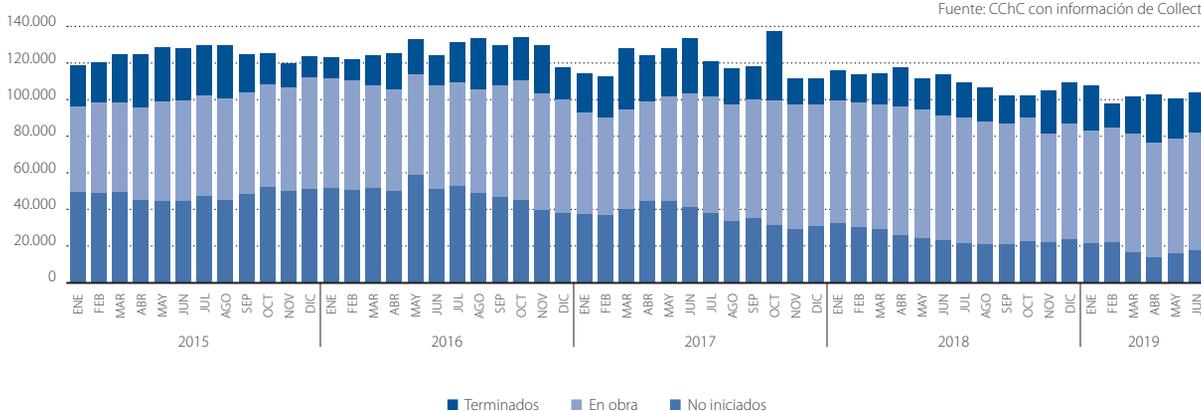
## PROYECTOS EN DESARROLLO<sup>1</sup>

### Composición del estado de proyectos

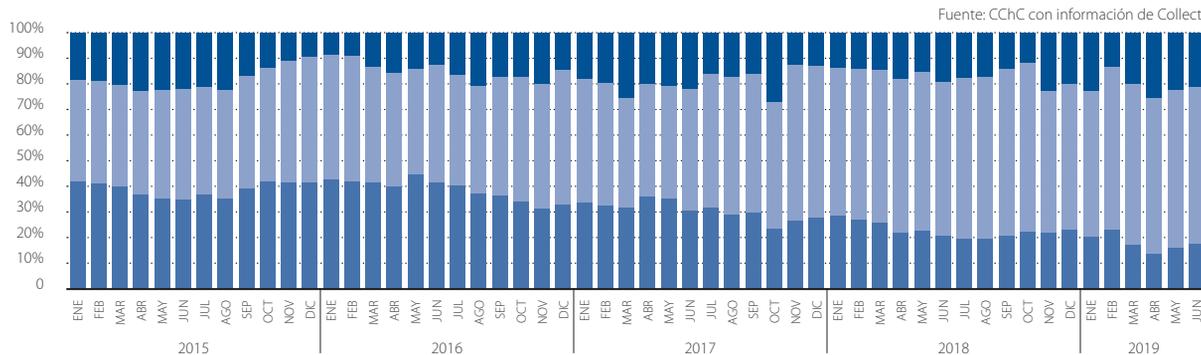
El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 9% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 24%, mientras que proyectos terminados no mostraron variación relevante. Por su parte, proyectos en obra disminuyeron 6%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 62%, dos puntos más que

PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)



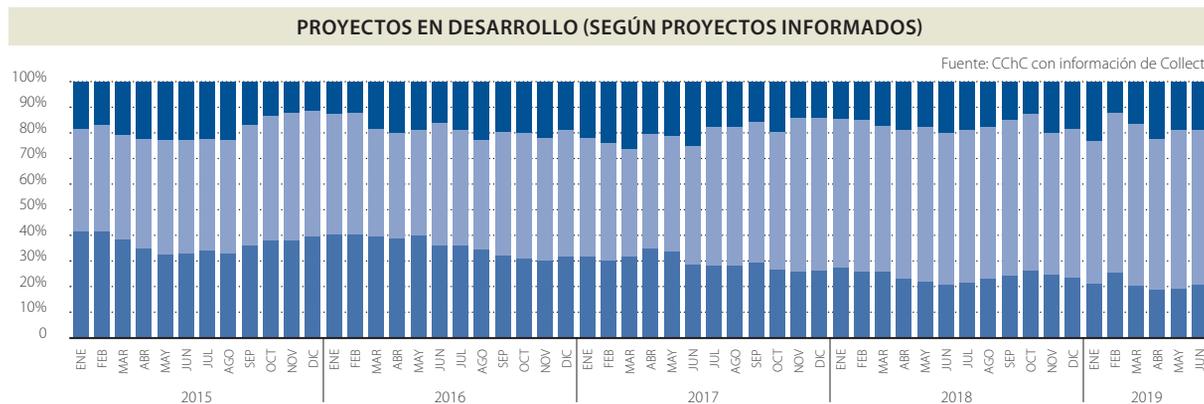
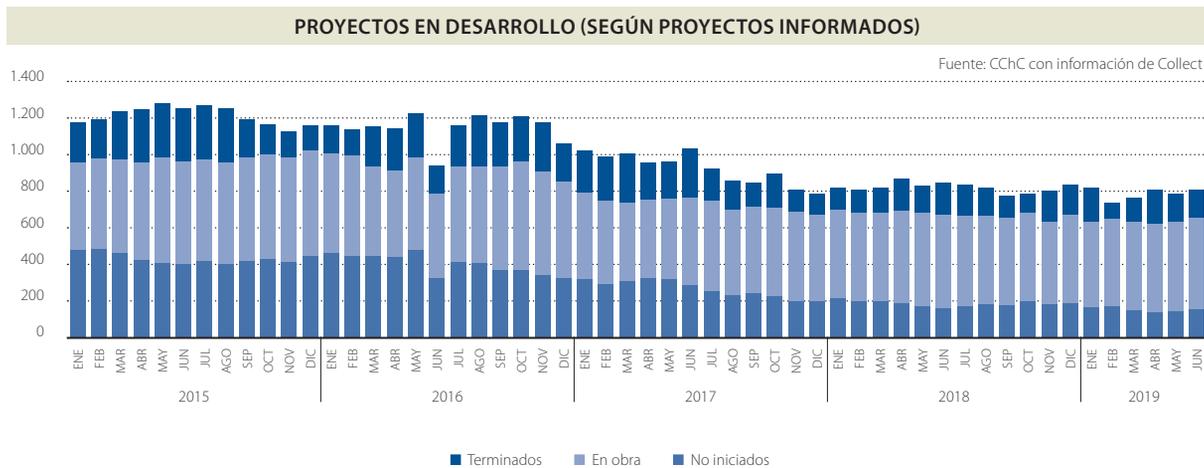
<sup>1</sup> Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles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

el año anterior. Por su parte, viviendas no iniciadas han reducido su participación hasta 17%, tres puntos menos que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados ascendió a 21%.

El número de proyectos en desarrollo exhibió un descenso de 4% 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 regis-

traron una caída de 5%, mientras que los terminados se redujeron en 11%. Proyectos en obra, por otra parte, no tuvieron cambios relevantes respecto del año anterior.

En términos porcentuales, 61% de los proyectos se encuentran en estado de obra, dos puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 20%. Por otro lado, los proyectos terminados elevaron su participación a 19%.



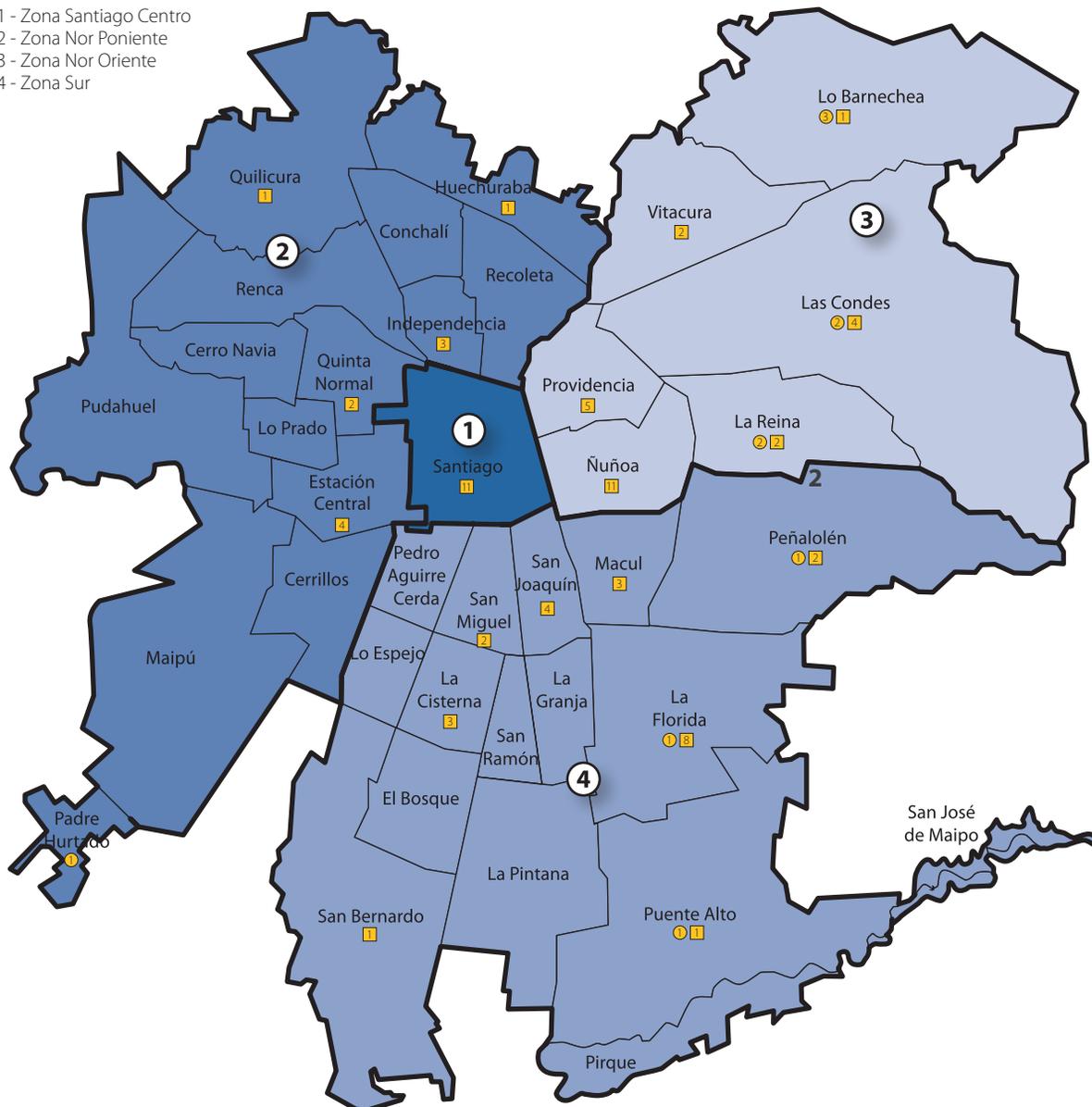


### Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde junio 2016

Proyectos	Buín	Colina	Estación Central	Huechuraba	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Ñuñoa	Peñalolén	Providencia	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Joaquín	San Miguel	Santiago	Vitacura	Total
Casas	3	1	-	-	-	-	1	2	1	2	3	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	15
Departamentos	-	-	4	1	3	3	8	2	-	4	1	3	11	2	5	1	1	2	1	4	2	11	2	71

Fuente: CChC con información de Collect

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



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

En el trimestre móvil abril-junio el índice real de precios de viviendas (IRPV) disminuyó 0,1% respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios alcanzó a 9,1%. En departamentos el alza de precios se aceleró a 9,2%, lo cual es coherente con la reciente dinámica de menor oferta y mayor demanda, mientras que en el mercado de casas se observó una aceleración similar respecto del periodo anterior.

Los precios para las casas han aumentado 109,3% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 100,4% desde igual fecha.

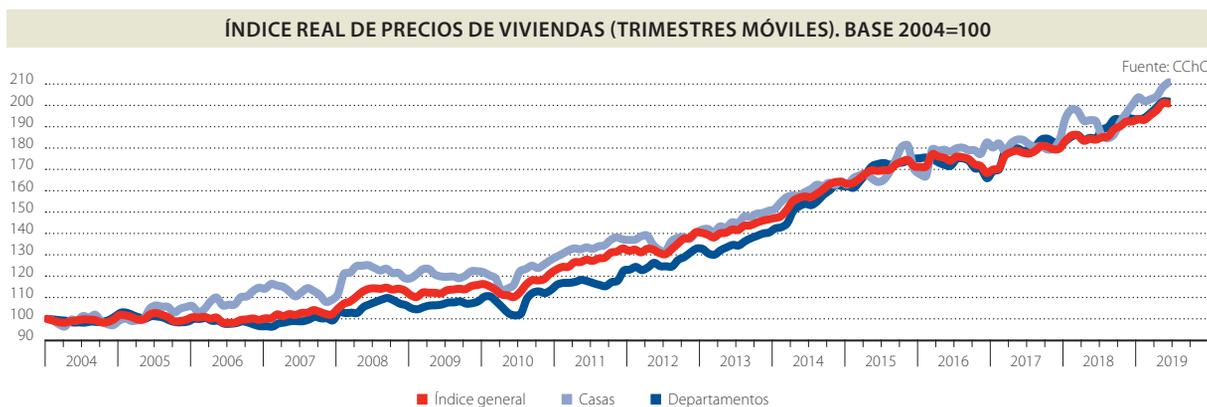
ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil abril-junio 2019. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	200,4	0,0%	4,0%	9,2%
Casas	209,3	1,1%	5,1%	9,3%
Índice general	199,5	-0,1%	4,2%	9,1%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil abril-junio 2019. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	209,7	1,6%	2,7%	6,8%
2. Nor poniente	205,0	2,3%	7,4%	15,1%
3. Nor oriente	192,4	-2,0%	-0,5%	5,3%
4. Sur	209,1	1,0%	8,7%	12,7%
Índice departamentos	200,4	0,0%	4,0%	9,2%

Fuente: CChC

En el mercado de departamentos, la evolución de los precios ha tendido, en general, a la aceleración de las alzas anuales. Por un lado, la zona Nor-Poniente exhibe la aceleración más significativa del trimestre móvil, acumulando un alza de 7,4% en lo que va del año. De manera análoga, en la zona Sur la aceleración ha sido notoria desde que comenzó el año, acumulando un crecimiento de 8,7% al primer semestre. Por otra parte, en Santiago Centro la evolución de los precios ha sido más estable, alterado breves periodos de aceleración y desaceleración. Por último, la zona Nor-Oriente es la única que acumula una variación negativa en lo que va del año,



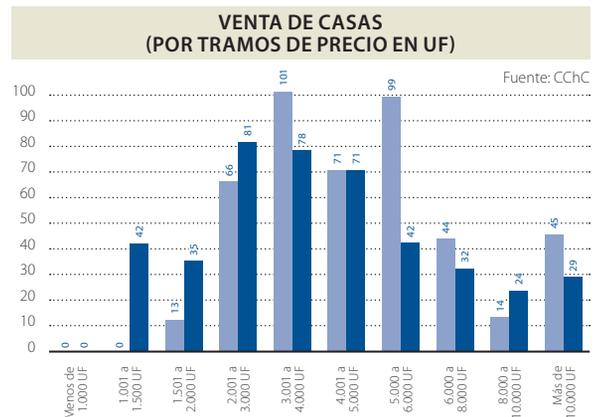
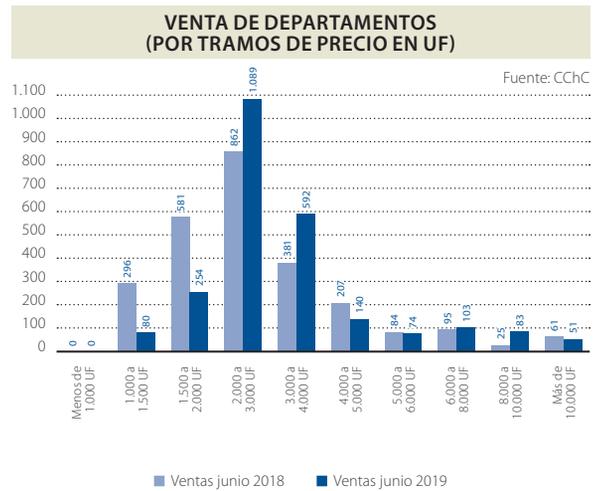
2 El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

promediando un alza de 5,7% a junio tras haber promediado 2,2% en 2018. 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, la evolución de los precios ha sido similar. En concreto, en la zona Nor-Poniente los precios se han incrementado 12% en lo que va del año, tras haber registrado tasas de variación moderadas al comienzo del año. Por otra parte, las zonas Nor-Oriente y Sur han exhibido aceleraciones significativas en lo más reciente, alcanzando alzas anuales de 7,3% y 13,2% respectivamente.

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE CASAS (IRPC) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil abril-junio 2019. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	225,1	3,6%	12,0%	10,4%
3. Nor oriente	183,6	0,6%	1,4%	7,3%
4. Sur	222,4	-1,0%	13,8%	13,2%
Índice casas	209,3	1,1%	5,1%	9,3%

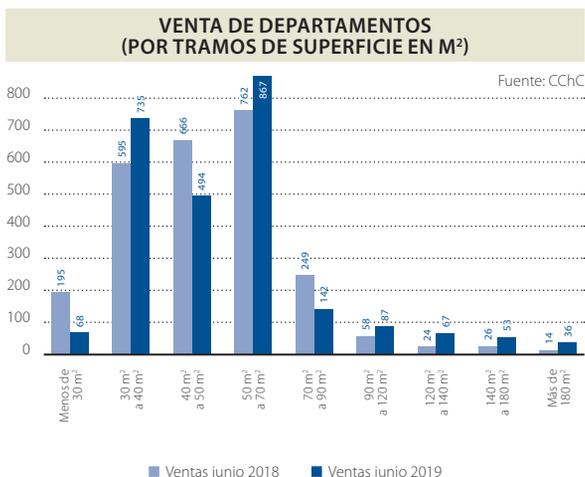
Fuente: CChC



## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró aumentos en tramos de precio intermedios y superiores, destacando los avances en la comercialización de los segmentos "2.000 a 3.000 UF" (26%), "3.000 a 4.000 UF" (55%) y "8.000 a 10.000 UF" (228%). Por el contrario, las caídas más relevantes se dieron en los segmentos de menor valor: "1.000 a 1.500 UF" (-73%) y "1.500 a 2.000 UF" (-56%).

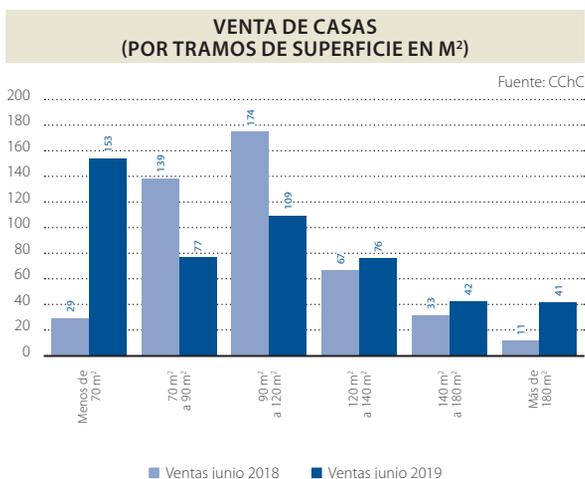
En el mercado de casas los resultados han sido divergentes, pues los tramos de menor valor exhiben



importantes avances en junio: "1.000 a 1.500 UF" y "1.500 a 2.000 UF". Del mismo modo, algunos segmentos de mayor valor ("8.000 a 10.000 UF") han registrado notables alzas respecto de doce meses atrás.

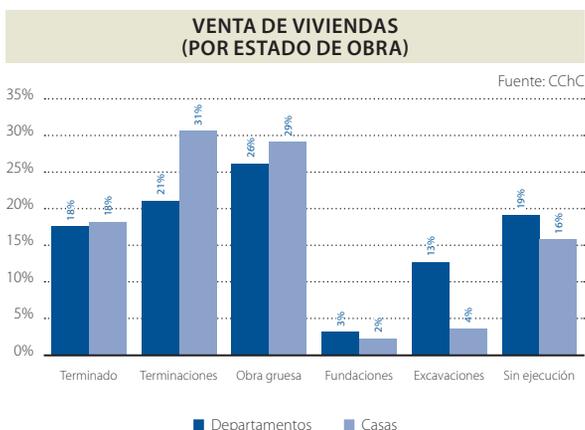
## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos los avances se concentraron en tramos superiores: "120 a 140 m<sup>2</sup>" (175%), "140 a 180 m<sup>2</sup>" (102%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (146%). Mientras que las principales caídas ocurrieron entre tramos de menor superior (hasta 30 m<sup>2</sup>) y de tamaño intermedio ("70 a 90 m<sup>2</sup>").



En el mercado de casas, los avances se concentraron en tramos inferiores y superiores, destacando "Menos de 70 m<sup>2</sup>" (424%) y "Más de 180 m<sup>2</sup>" (263%), mientras que los únicos descensos ocurrieron en los segmentos "70 a 90 m<sup>2</sup>" (-45%) y "90 a 120 m<sup>2</sup>" (-37%).

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



La venta de viviendas según estado de obra mostró en junio resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones redujeron su participación respecto de meses precedentes, concentrando menos de la mitad de la demanda, en favor de etapas iniciales de obra. En el mercado de casas aumentó el peso relativo del producto terminado y próximo a terminación, mientras que disminuyó la participación de etapas iniciales de obra, lo cual es coherente con la maduración de la oferta.

## DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 13%, similar al promedio del último año. Ñuñoa, La Cisterna, Vitacura y Macul fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Estación Central, Quinta Normal y San Miguel perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destacan los avances de Lampa/Quilicura y San Bernardo/Buín. Por el contrario, Colina y Puente Alto vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder 16 y 17 puntos porcentuales de participación en el último año respectivamente.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2019 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Junio 2018		Comuna	Junio 2019	
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>		Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>
12,8%	71,3	Ñuñoa / La Reina	21,4%	67,4
13,8%	60,7	Santiago Centro	13,0%	67,9
18,7%	48,2	San Miguel	11,5%	51,4
6,2%	41,0	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	11,4%	44,3
7,7%	48,2	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	9,1%	55,6
4,6%	56,2	Macul	7,3%	60,2
15,6%	47,0	Estación Central	6,4%	52,8
3,7%	43,6	Independencia	5,1%	69,9
5,1%	100,4	Las Condes	3,8%	99,7
0,4%	75,6	Vitacura	3,4%	85,6
7,5%	41,9	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	2,5%	41,2
1,9%	86,1	Providencia	2,0%	86,2
0,6%	57,3	Huechuraba / Recoleta / Conchalí	2,0%	58,6
1,3%	75,9	Lo Barnechea	1,1%	91,6

Fuente CChC

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES JUNIO 2019 (MERCADO DE CASAS)				
Junio 2018		Comuna	Junio 2019	
Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>		Partic. en ventas	Mediana UF/M <sup>2</sup>
13,2%	41,6	San Bernardo / Buín	24,8%	40,9
6,4%	35,7	Lampa / Quilicura	22,6%	37,0
6,1%	94,9	Lo Barnechea / Las Condes	13,6%	89,6
28,1%	51,9	Colina	12,0%	58,8
9,7%	40,2	Padre Hurtado / Peñaflo / Talagante	9,1%	42,5
5,0%	47,6	Peñalolén / La Florida	7,2%	65,3
8,9%	43,5	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	5,0%	42,6
22,2%	37,3	Puente Alto	4,9%	43,4
0,3%	57,6	Huechuraba	0,9%	61,0

Fuente CChC

# RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE 2019

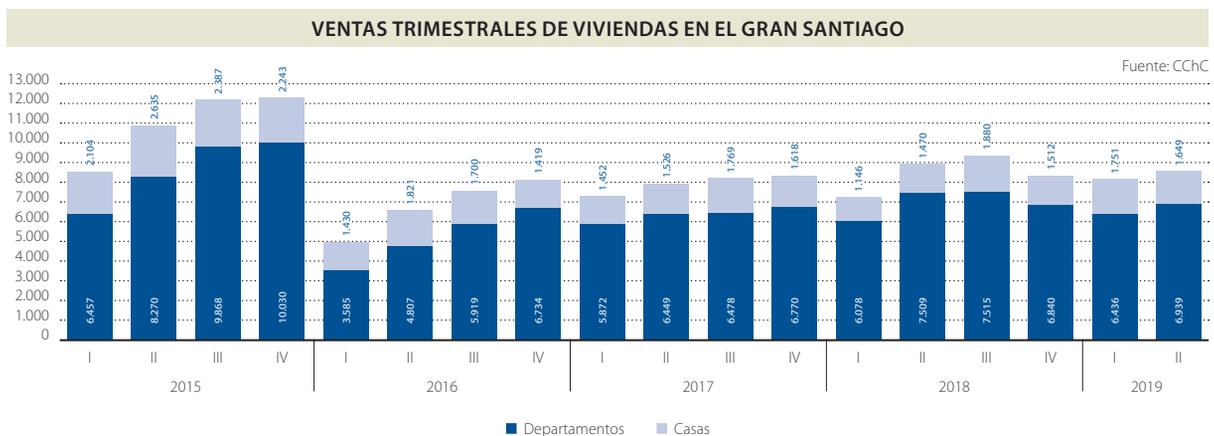
Durante el segundo trimestre de 2019 la venta de viviendas registró un descenso de 4,4% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de abril, mayo y junio se comercializaron 8.588 viviendas: 6.939 departamentos y 1.649 casas. La venta de departamentos durante el segundo cuarto del año exhibió un retroceso anual de 7,6%, mientras que la comercialización de casas aumentó 12,2%.

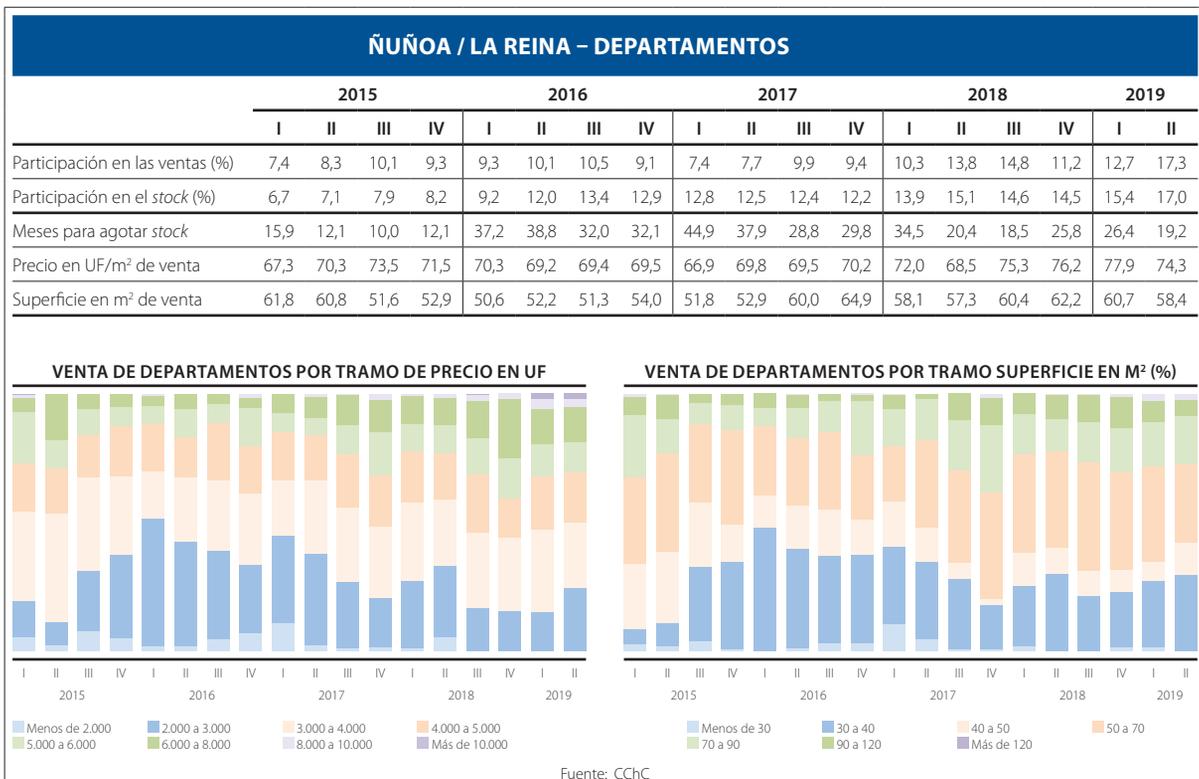
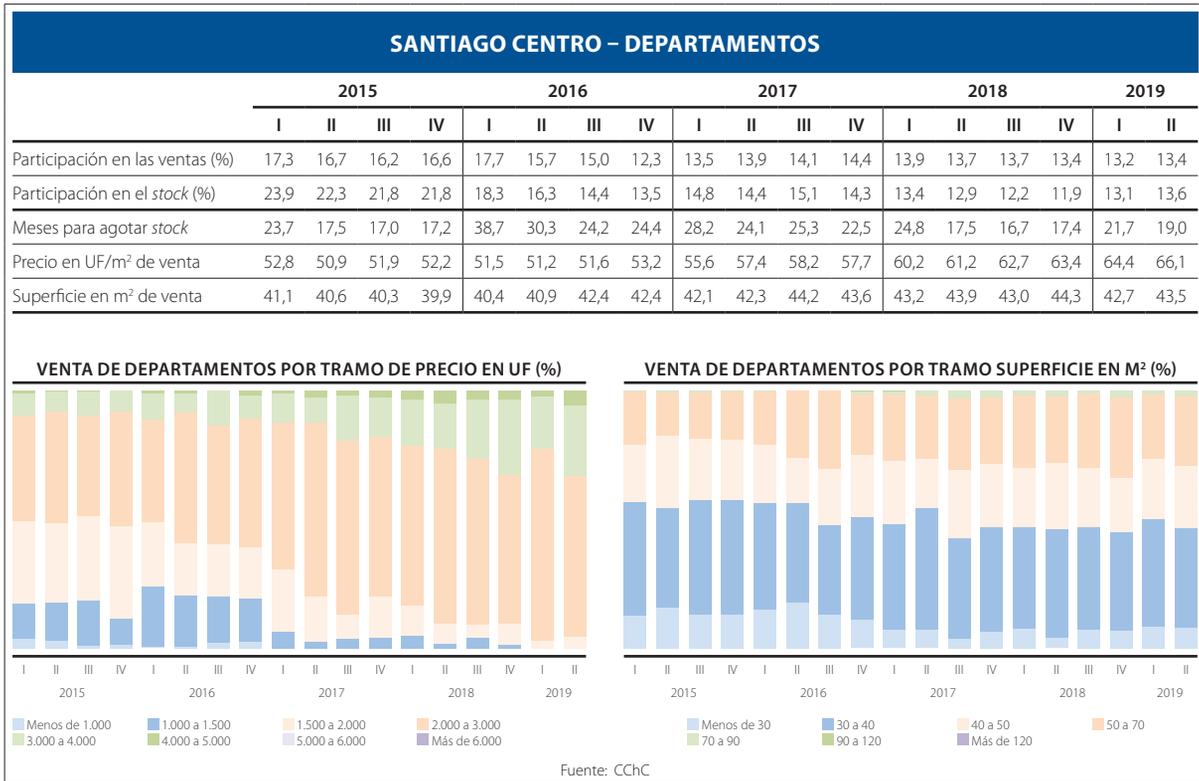
Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 6,2% respecto del mismo

trimestre de 2018. Desagregado por tipo de vivienda, se observó un retroceso de 7,5% en departamentos y un incremento de 2,2% en casas.

La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 17,5 meses durante el segundo trimestre del año: 18,7 para departamentos y 12,4 para casas.

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

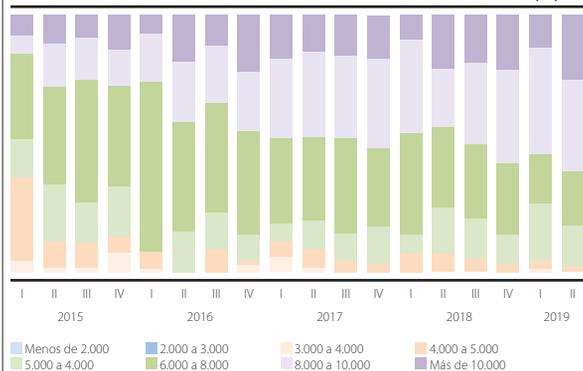




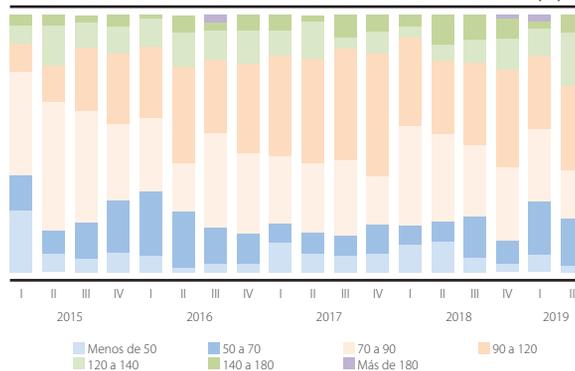
### PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	2,8	2,8
Participación en el stock (%)	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	2,9	2,9
Meses para agotar stock	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	22,4	20,2
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	88,2	90,3
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	90,0	96,9

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



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

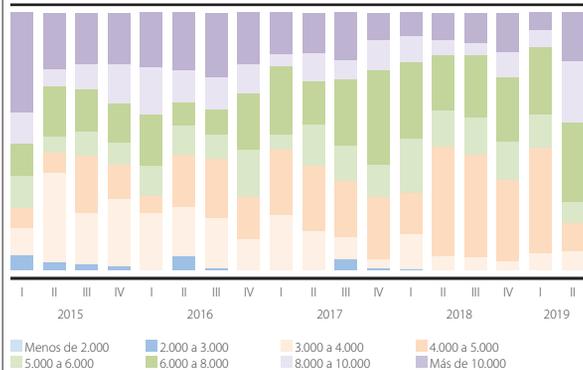


Fuente: CChC

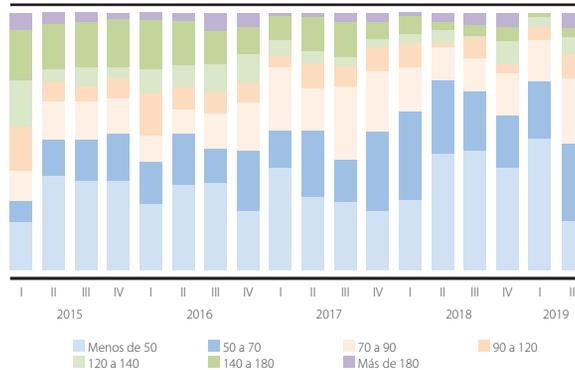
### LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	5,2	4,6
Participación en el stock (%)	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	4,6	4,1
Meses para agotar stock	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	19,4	18,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	103,1	99,1
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	59,7	88,8

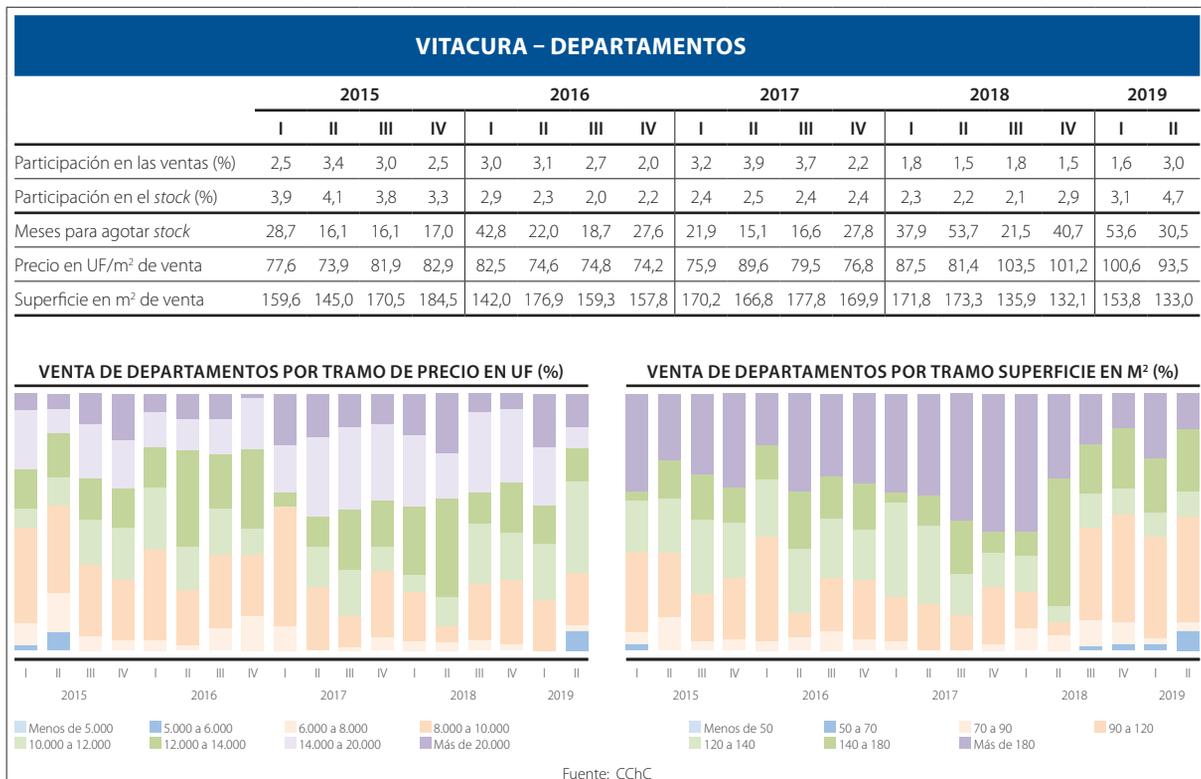
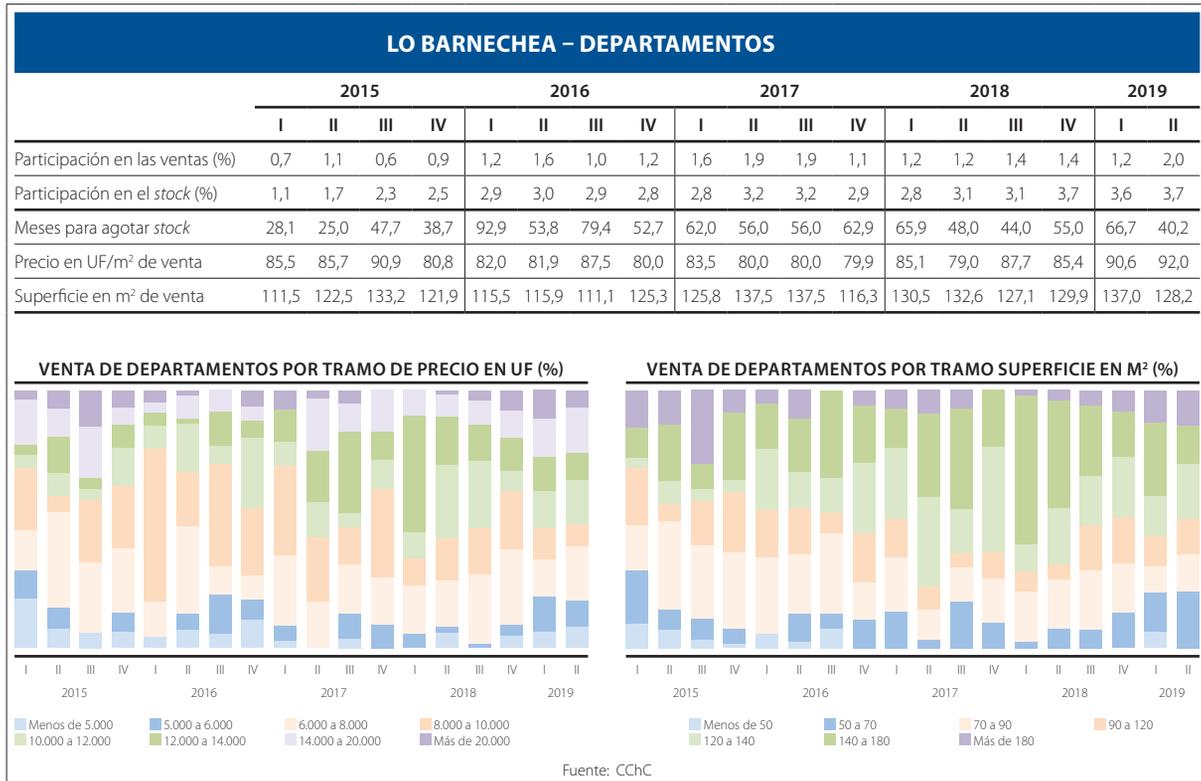
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



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



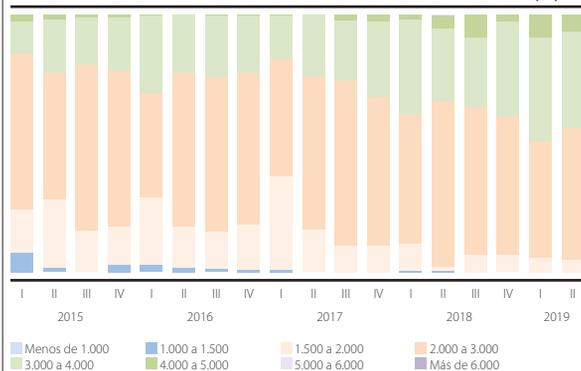
Fuente: CChC



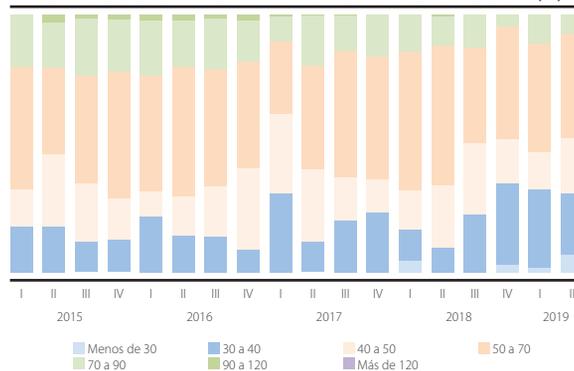
### MACUL – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	8,1	7,3
Participación en el stock (%)	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	8,1	7,4
Meses para agotar stock	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	22,9	19,3
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	59,7	59,0
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	50,9	48,5

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



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

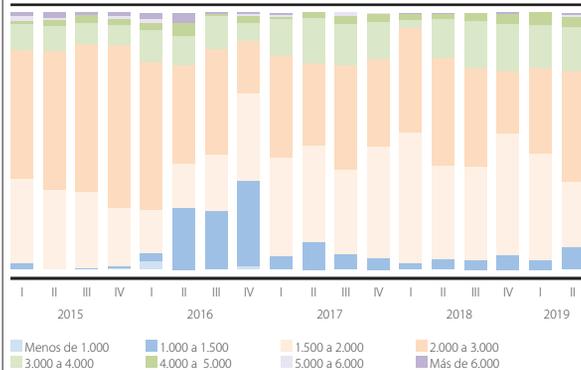


Fuente: CChC

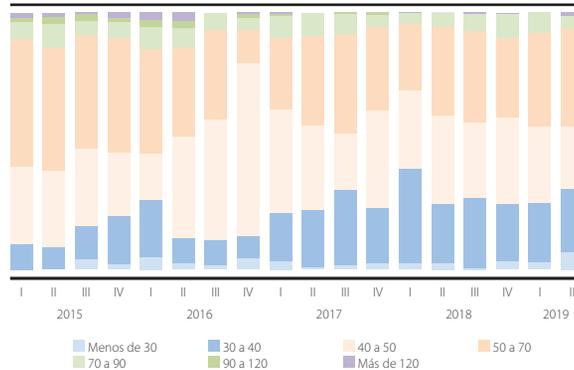
### SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	13,9	11,0
Participación en el stock (%)	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	8,3	6,8
Meses para agotar stock	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	12,8	11,9
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	49,6	51,2
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	48,1	48,0

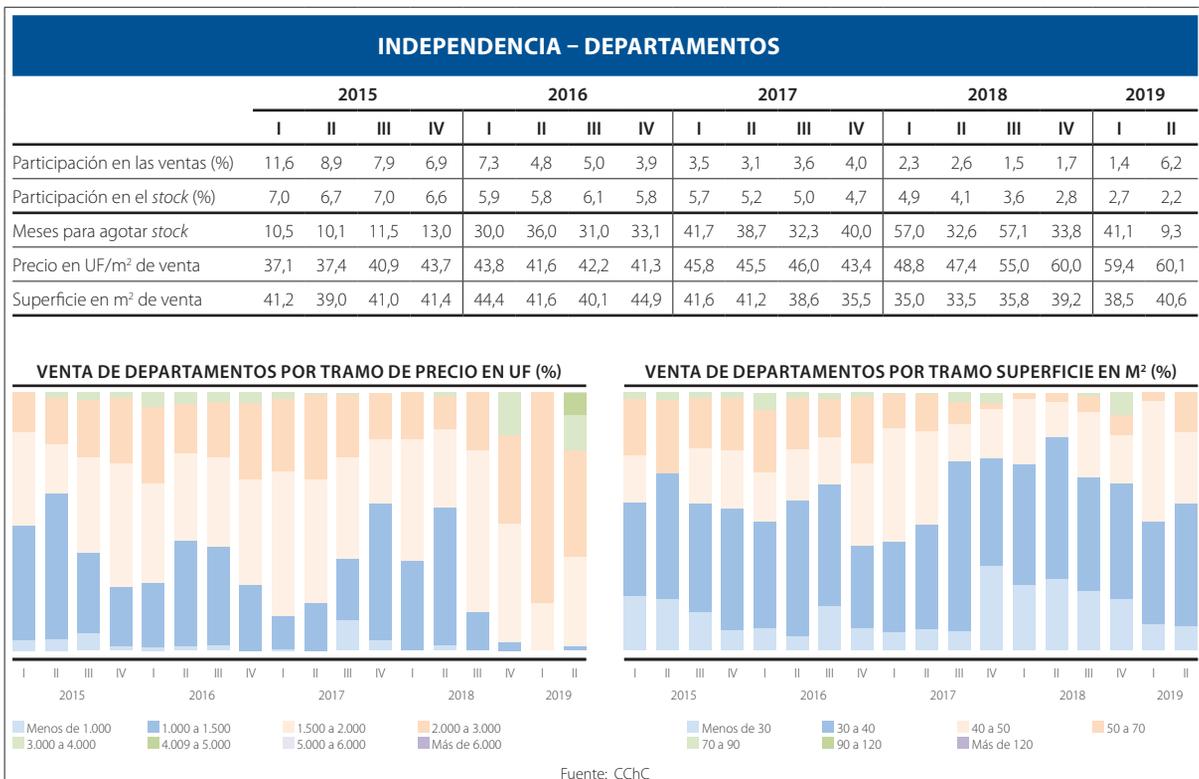
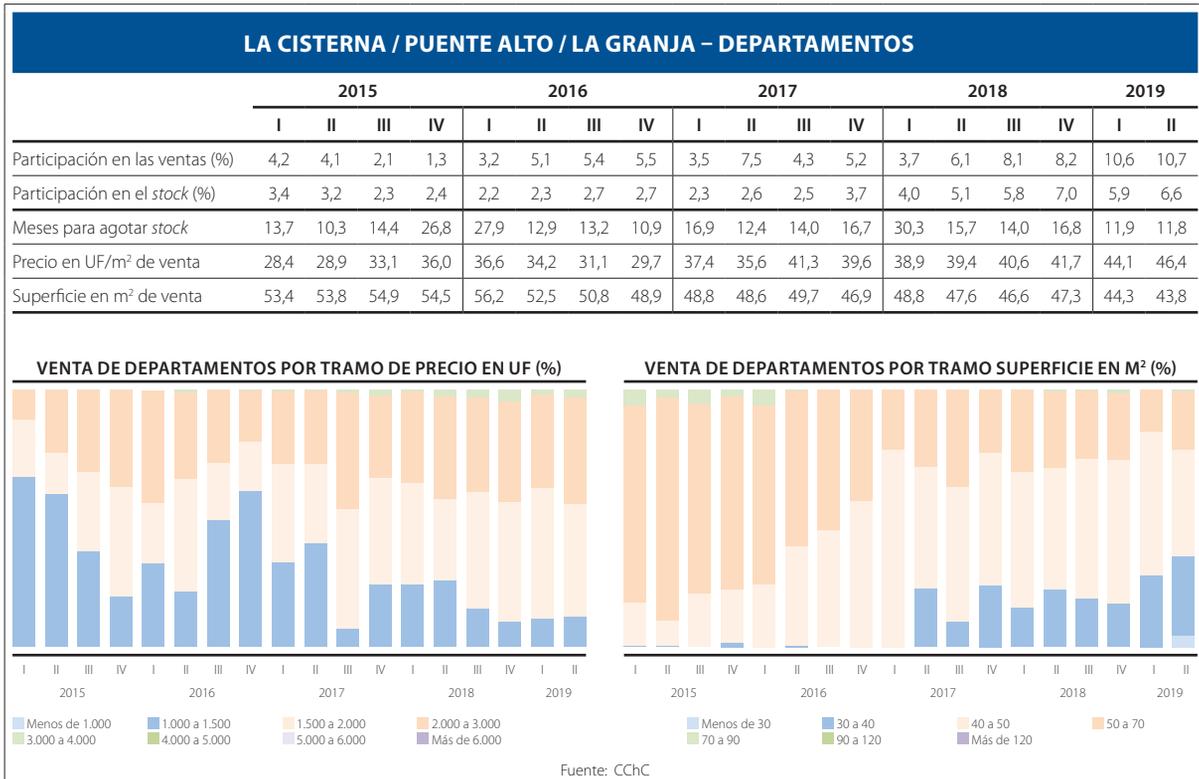
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

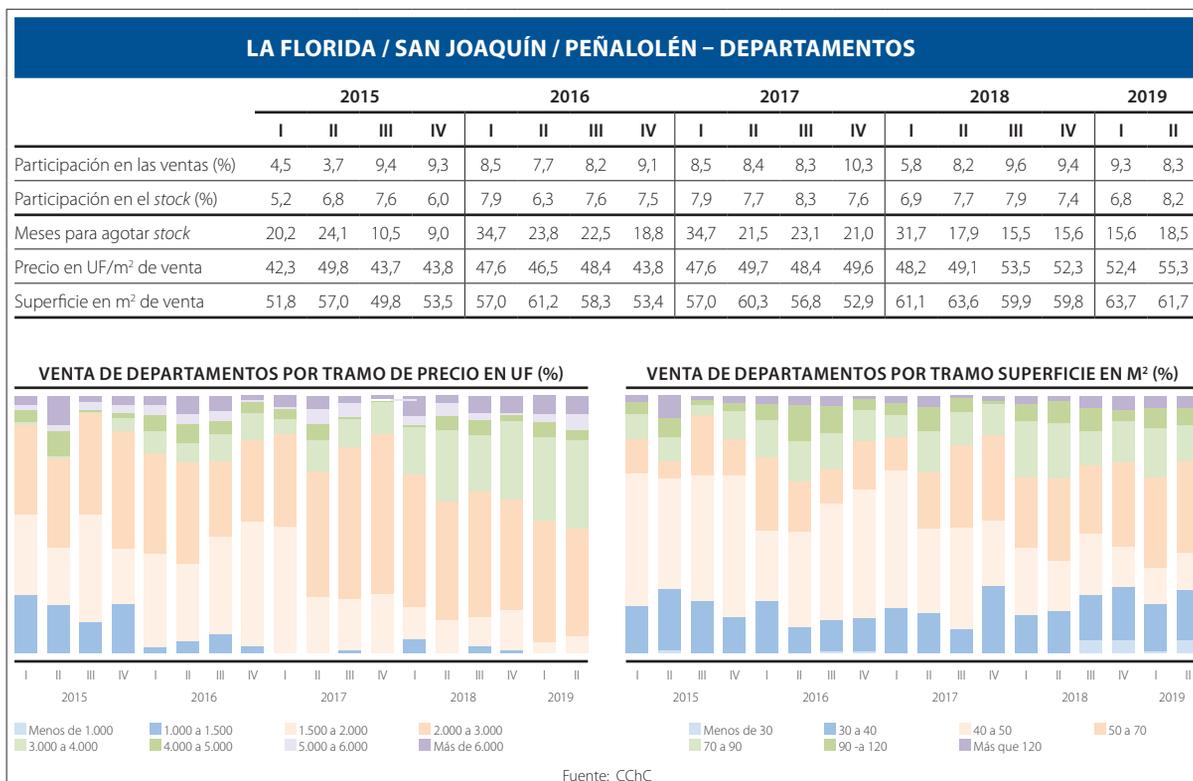
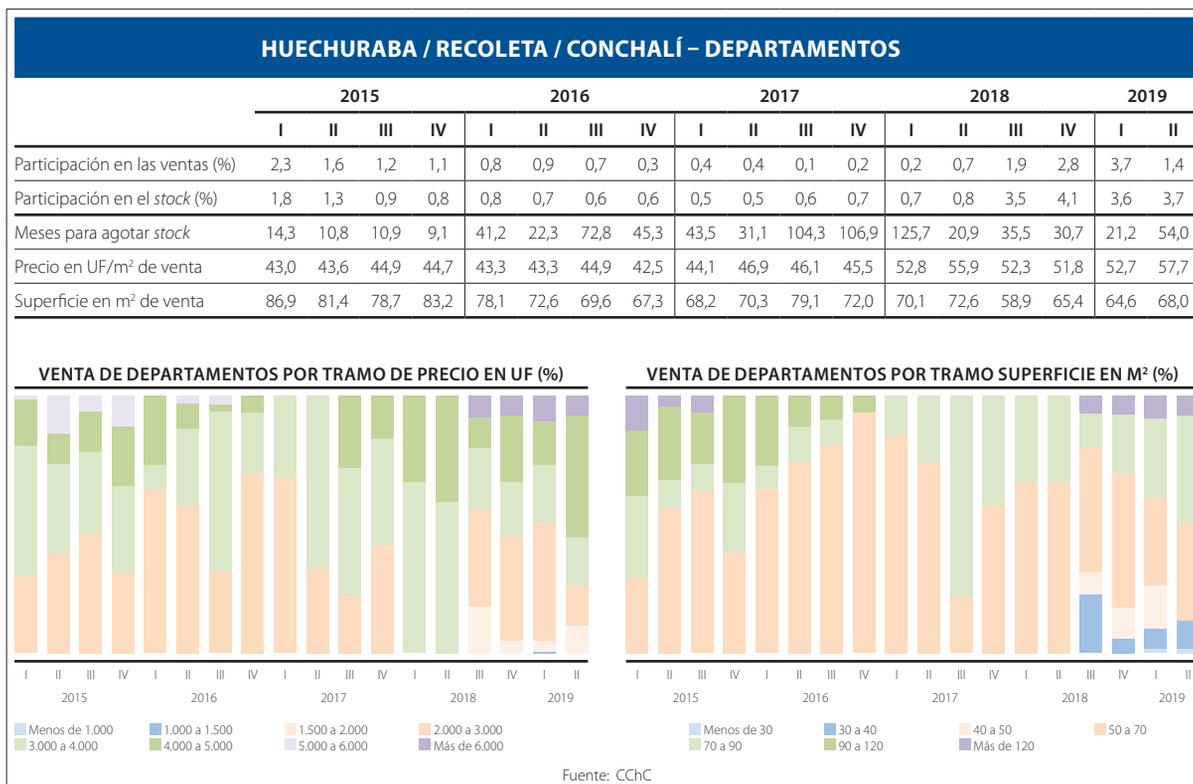


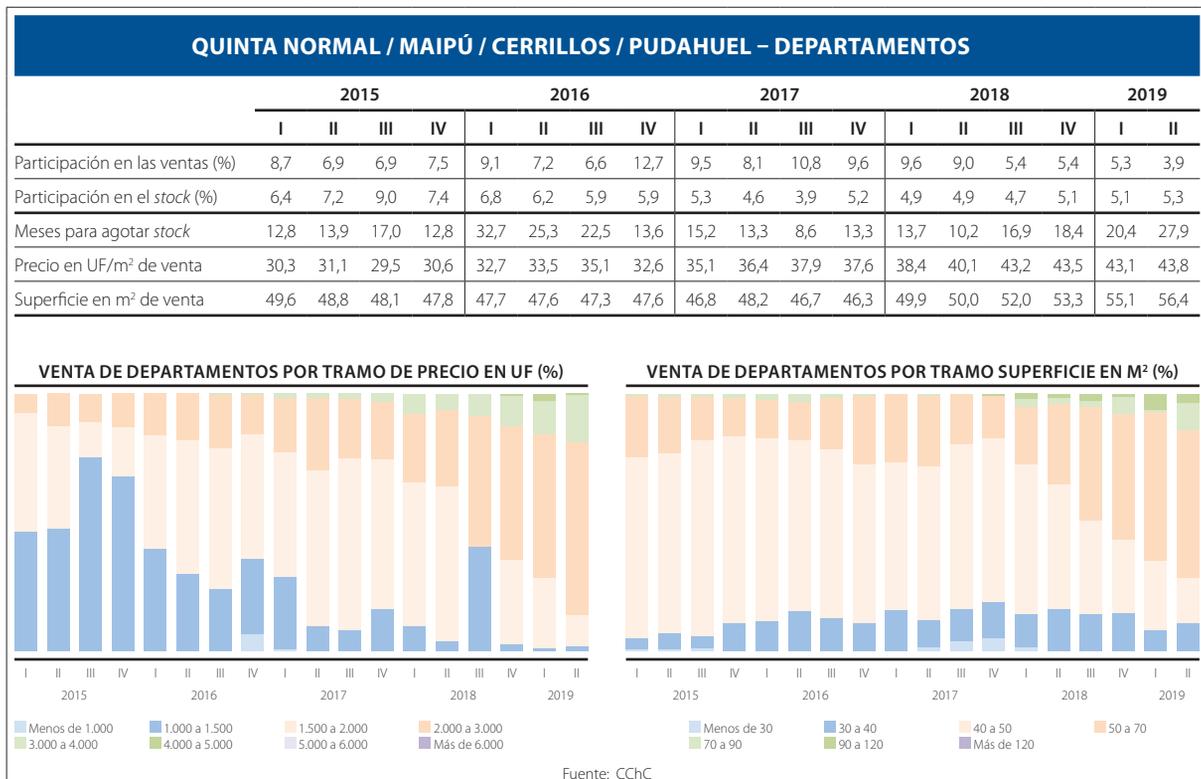
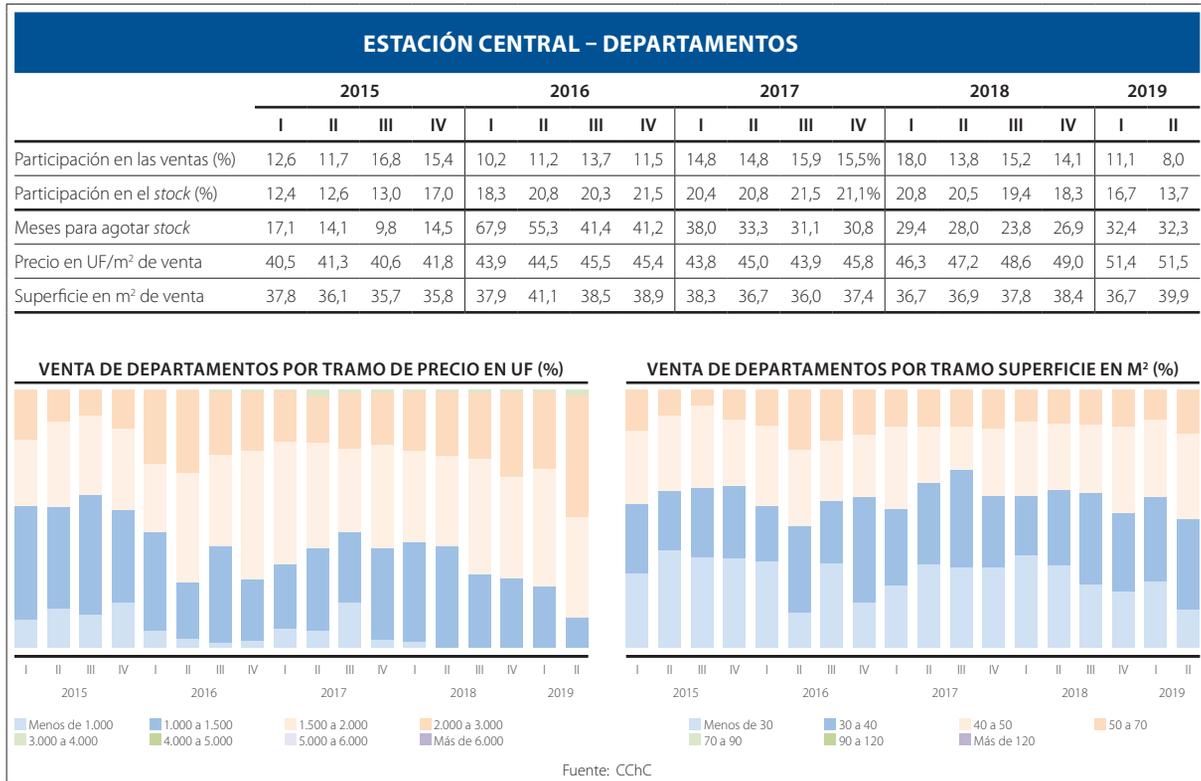
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC



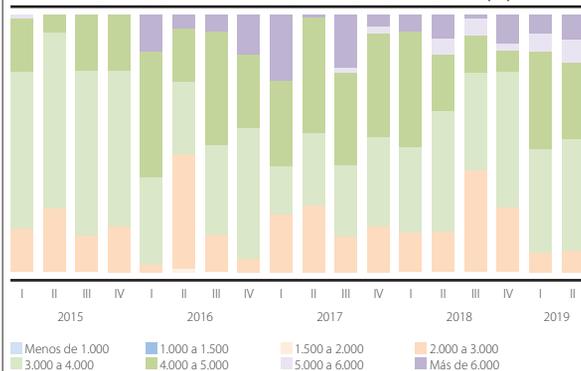




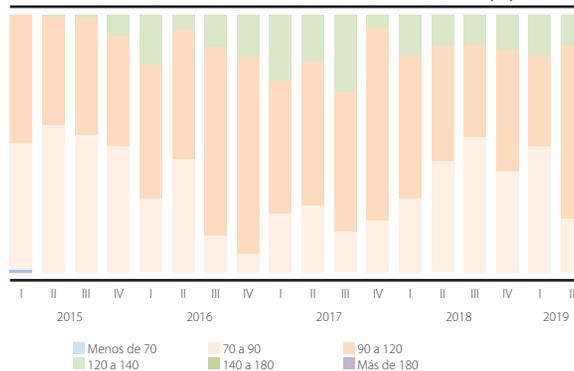
### MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	6,9	6,6	5,9
Participación en el stock (%)	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	3,2	4,8	6,7
Meses para agotar stock	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	6,4	8,8	14,7
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	42,8	42,2	44,4
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	93,9	96,5	99,7

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



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

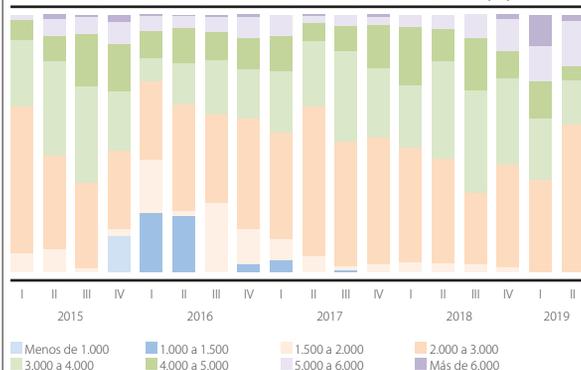


Fuente: CChC

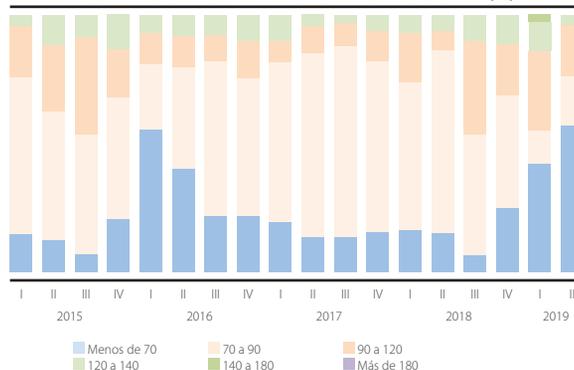
### PUENTE ALTO – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II												
Participación en las ventas (%)	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	7,5	8,6	4,6
Participación en el stock (%)	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	5,2	6,7	6,1
Meses para agotar stock	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	9,6	12,3	16,6
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	42,1	44,2	44,5
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	84,8	86,2	71,7

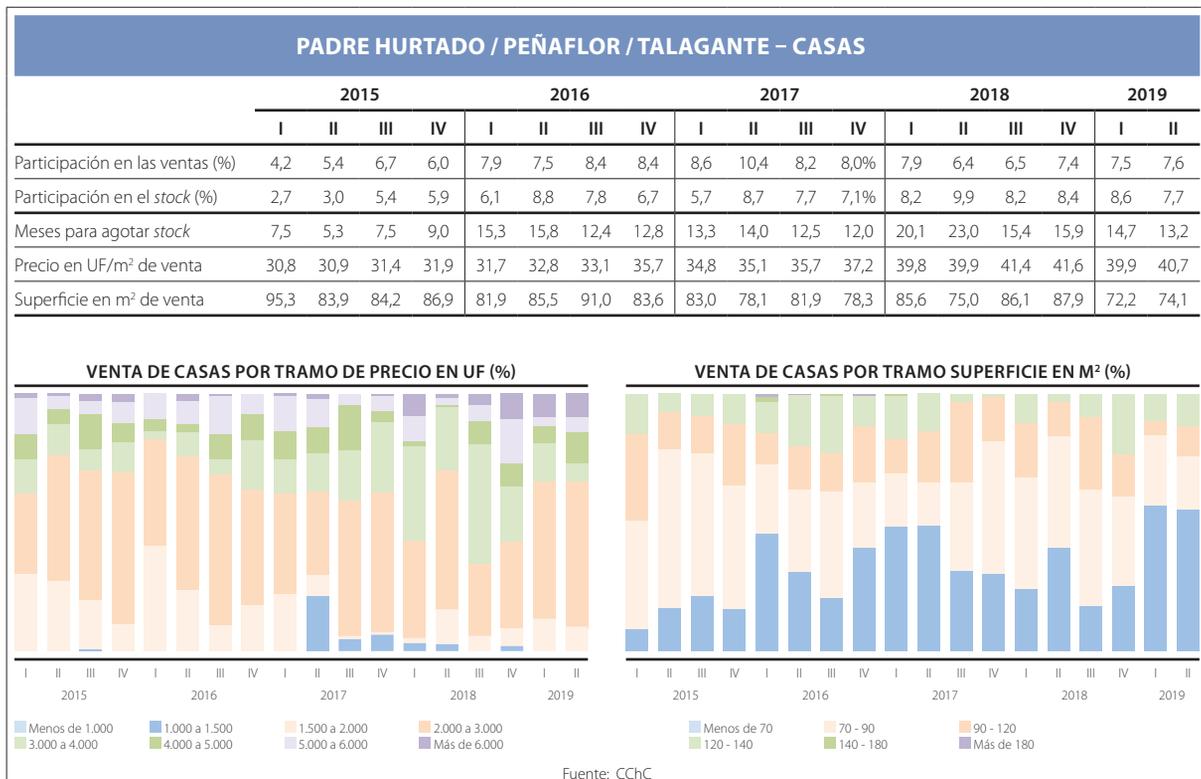
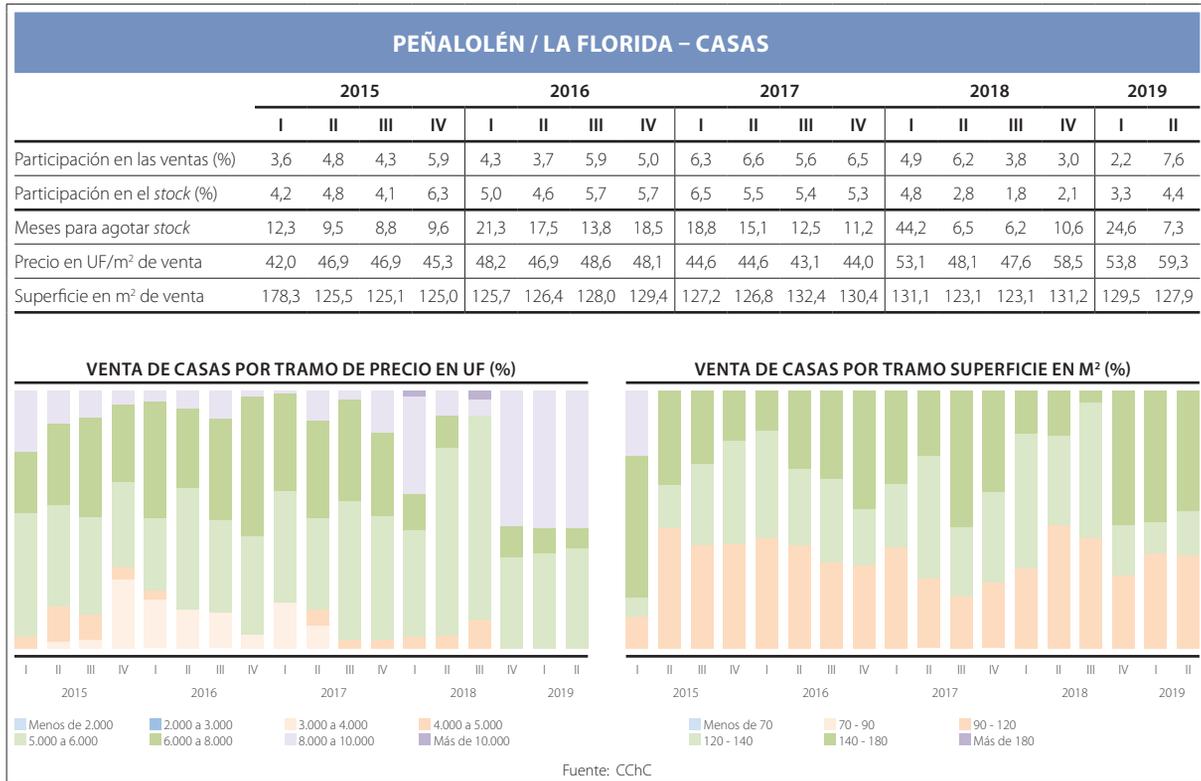
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

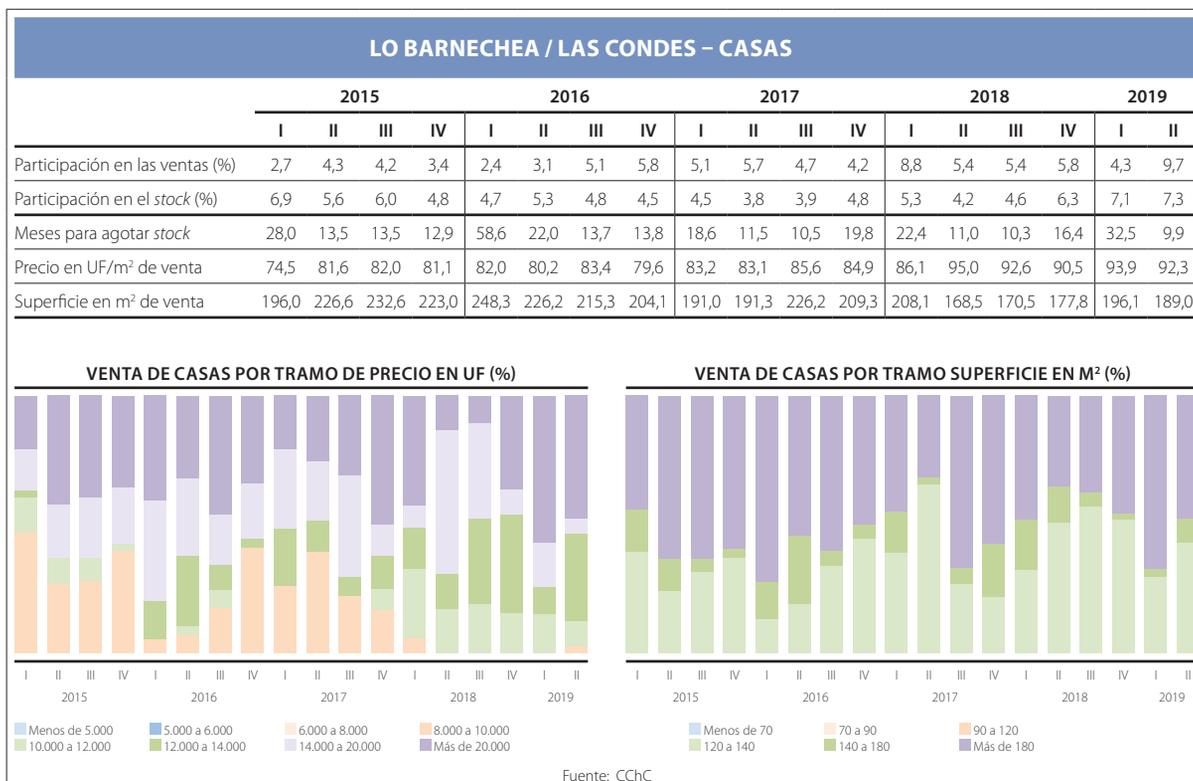
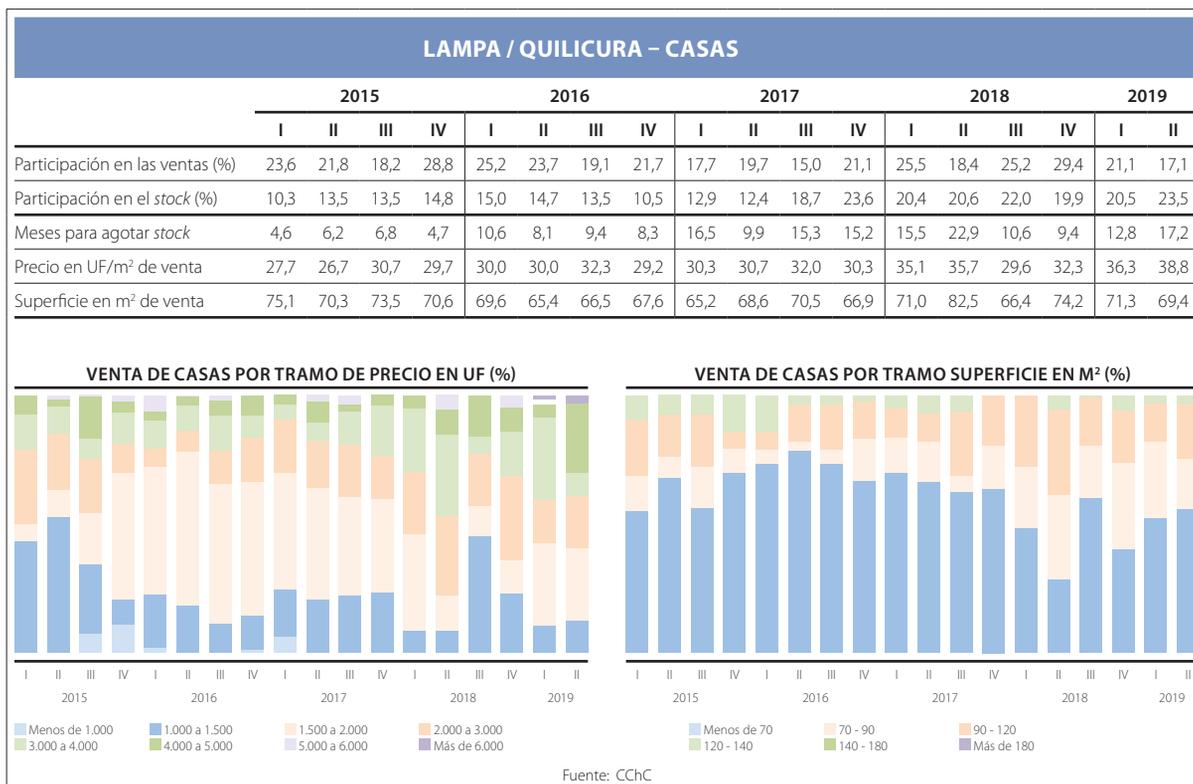


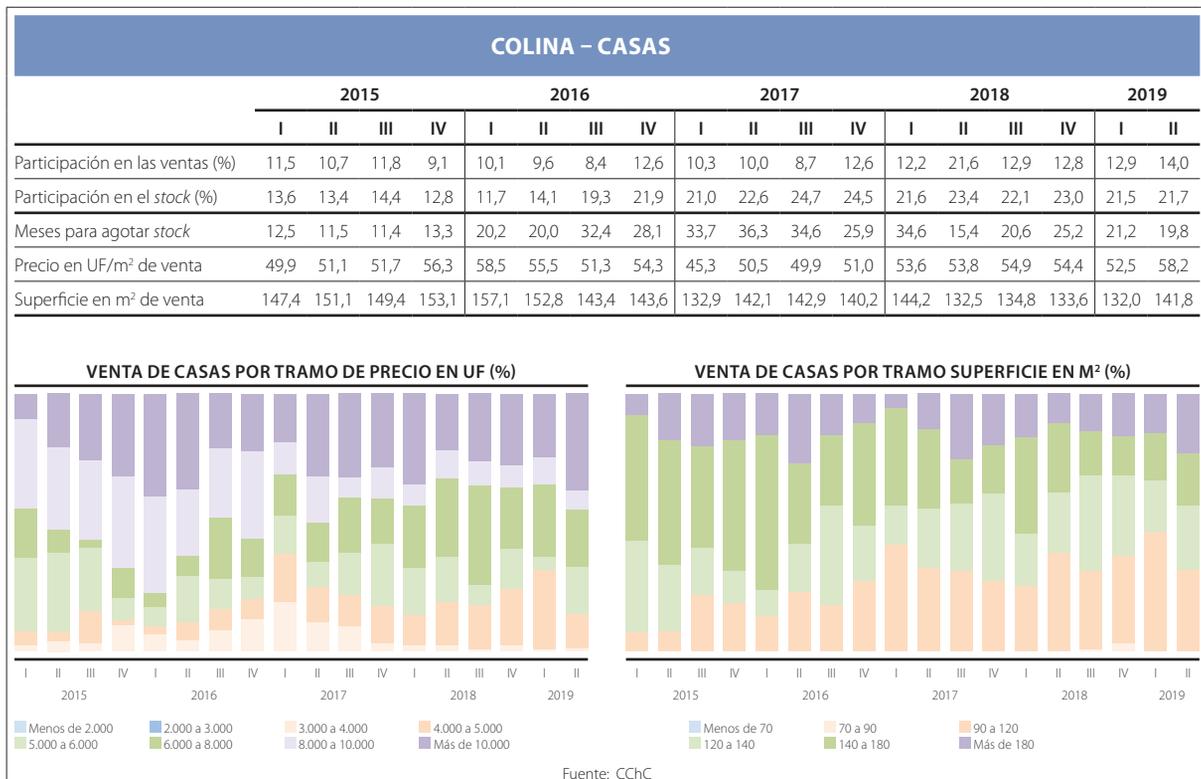
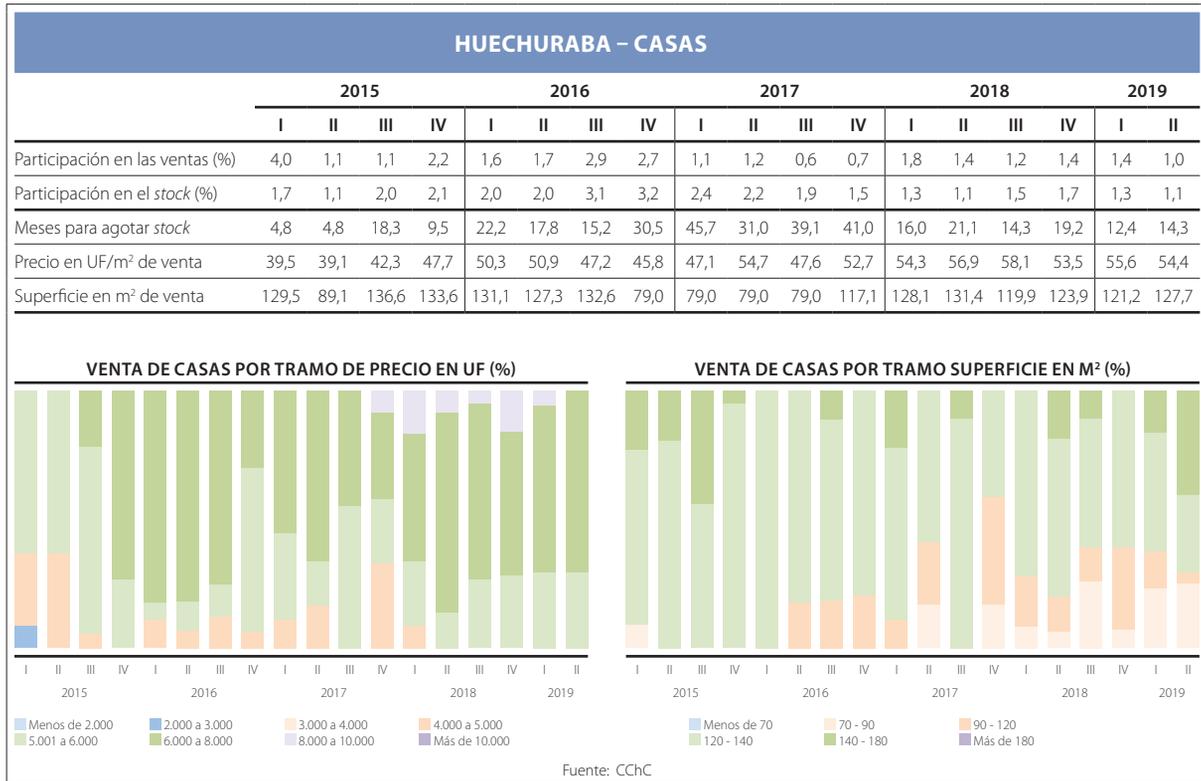
VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M<sup>2</sup> (%)



Fuente: CChC

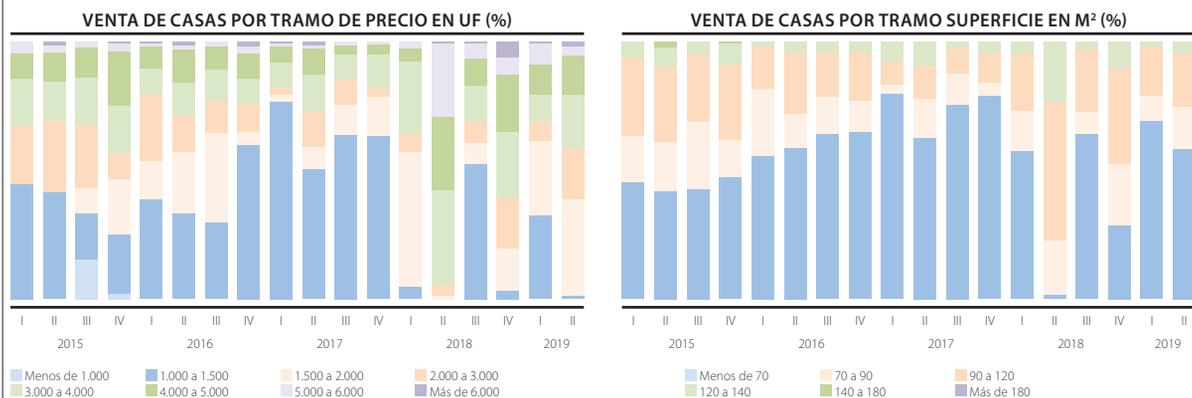






### SAN BERNARDO / BUIN – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Participación en las ventas (%)	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	35,4	32,6
Participación en el stock (%)	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	26,2	21,4
Meses para agotar stock	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	17,0	8,4
Precio en UF/m <sup>2</sup> de venta	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	31,2	38,8
Superficie en m <sup>2</sup> de venta	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	66,8	71,3



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 ram-

pas 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° 409***

Aplicación artículo 2.3.3 de la OGUC, para terrenos municipales con destino equipamiento generados como parte de las cesiones obligatorias de loteos, que enfrentan a pasajes.

#### ***Circular General DDU N° 410***

Imparte instrucciones sobre el procedimiento aplicable a los Instrumentos de Planificación Territorial que

hayan iniciado su elaboración antes de la entrada en vigencia de la Ley Nº 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, en materia de planes reguladores o seccionales. Complementa Circular Ord. Nº 151 de fecha 09.03.18 DDU 405.

***Circular General DDU Nº 411***

Imparte instrucciones sobre los artículos 28 quinquies 28 sexies incorporados a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por medio de la Ley Nº 21.078, sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano. Complementa Circular Ord. Nº 151 de fecha 09.03.18 DDU 405.

***Circular General DDU Nº 412***

Aplicación del artículo 10 de la Ley Nº 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

***Circular General DDU Nº 413***

Validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial. Complementa Circular Ord. Nº 151 de fecha 09.03.18 DDU 405, relativa a Ley Nº 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

***Circular General DDU Nº 414***

Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

***Circular General DDU Nº 415***

Instruye sobre aplicación del Artículo primero transitorio de la Ley 20.958, en relación con el Título V, Capítulos I, II y III, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

***Circular General DDU Nº 416***

Aplicación de las disposiciones de la Ley Nº 20.898 que Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción. Ley Nº 21.141 que modifica la Ley Nº 20.898.

***Circular General DDU Nº 417***

Instruye sobre aplicación de ciertas disposiciones del artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

***Circular General DDU Nº 418***

Aplicación artículo 2.6.3., inciso vigésimo, de la OGUC, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, vigésimo primero, segundo y tercero de la OGUC. Deja sin efecto Circular DDU 408.

***Circular General DDU Nº 419***

Artículos 166º de Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículos 2.1.30 y 2.1.31 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

***Proyecto de Ley que crea el Servicio Nacional Forestal y modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones***

Boletín 11.175-01. Primer informe complementario de Trabajo y Previsión Social. Pasa a la Comisión de Agricultura y Medio Ambiente unidas. El proyecto tiene urgencia Simple.

***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. Se tomó conocimiento de la propuesta definitiva del Ejecutivo en relación con los temas pendientes del proyecto de ley. Quedó pendiente de acuerdo. Expusieron los asesores legislativos del

MINVU, señor Nicolás Gálvez y señor Gonzalo Gazitúa. El proyecto no tiene urgencia.

***Proyecto de Ley: Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones estableciendo una reserva de suelo urbano destinada a viviendas de bajo valor y establece reserva de suelo urbano para viviendas sociales***

Boletines refundidos N° 4365-14 y 8962-14. 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 con el objeto de establecer un plazo para realizar trabajos de reparación de desperfectos en viviendas nuevas***

Boletín N° 12.007-14. El Proyecto no se encuentra en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene Urgencia.

***Proyecto de Ley: Modifica la Ley N° 18.101 y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para regular el arrendamiento y el subarrendamiento, y sancionar los casos en que sean abusivos***

Boletín N° 12.145-14. Se continuó el estudio en general y expuso en relación al proyecto de ley el señor Pablo Flores, director del Centro de Investigación Social de Techo Chile y la señora Florencia Vergara,

Coordinadora de Investigaciones Territoriales de la misma Fundación. El proyecto no tiene Urgencia.

***Proyecto de Ley: Modifica la Ley N° 18.101, sobre arrendamientos de predios urbanos, para restringir la sobreocupación de viviendas***

Boletín N° 12.120-14. El Proyecto no se encuentra en Tabla, por lo que no tendrá avances. El proyecto no tiene Urgencia.

***Proyecto de Ley: Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos***

Boletín N° 11.256-12. La Comisión escuchó la opinión de los Ministerios de Economía, de Transportes y Telecomunicaciones, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo y del Medio Ambiente en relación con el proyecto de ley en referencia y se intercambiaron opiniones con los señores senadores presentes en la sesión. El proyecto tiene urgencia simple.

***Proyecto de Ley: Modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana***

Boletín N° 12.288-14. Se da cuenta del mensaje y se hace presente la urgencia suma. Expusieron ante la comisión: el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Cristián Monckeberg, junto al asesor legislativo señora Gonzalo Gazitúa. El proyecto tiene urgencia Suma.

# PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

DE 2.000 M<sup>2</sup> O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE MAYO DE 2019

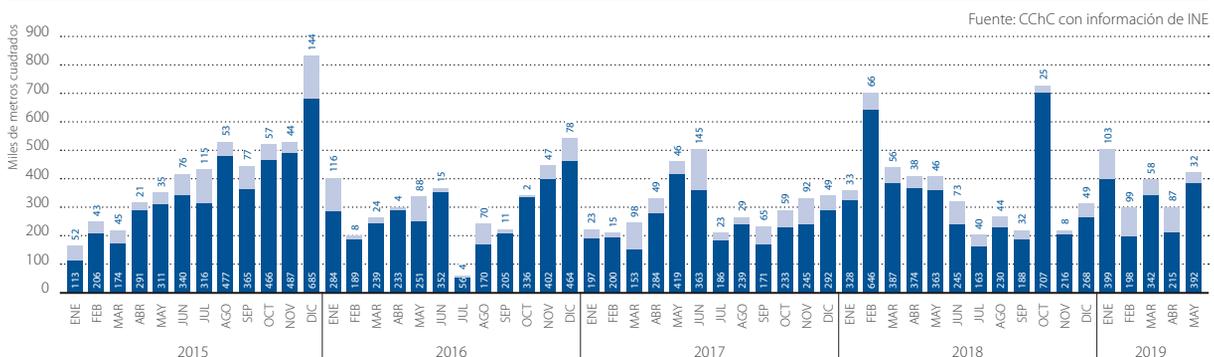
Durante el mes de mayo se aprobó un total de 25 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m<sup>2</sup>) en la Región Metropolitana: 5 de casas y 20 de departamentos. En departamentos, estos 20 permisos aprobados supusieron un total de 3.868 unidades y 392 mil metros cuadrados a construir en

diez comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan La Cisterna, San Joaquín, Vitacura y Ñuñoa. En casas, los cinco permisos aprobados corresponden a un total de 362 unidades y 32 mil metros cuadrados a construir en cinco comunas, destacando Lampa y Buin.

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



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



# ANEXO 1 DEFINICIONES DE PRECIO Y SUPERFICIE



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

### *Precio en UF*

Corresponde al precio de venta firmado en la promesa de compraventa (en el caso de ventas) o al precio lista (en el caso de oferta), sin incluir el valor de estacionamientos ni bodegas.

### *Superficie en m<sup>2</sup>*

La medida de superficie utilizada en este Informe corresponde a la superficie útil tal como la define la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción), es decir, la totalidad de la superficie interior techada más la mitad de la superficie abierta. A efectos prácticos, se considera que todas las logias son espacios techados (por tanto su superficie cuenta al 100%) y que todas las terrazas son espacios abiertos (aportando con 50% de su superficie). Para casas, dado que no se consideran logias ni terrazas, la superficie útil corresponde con la superficie interior construida.

### *Precio UF/m<sup>2</sup>*

Corresponde a la división entre el precio de venta en UF (sin contar estacionamientos ni bodegas) y la superficie en m<sup>2</sup> (tal como se definió anteriormente, total de superficie cerrada más mitad de superficie abierta).



