



ACTIVIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL GRAN SANTIAGO

SEPTIEMBRE 2019 | NÚMERO 31



**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

Prohibida la reproducción total o parcial
del contenido de este informe

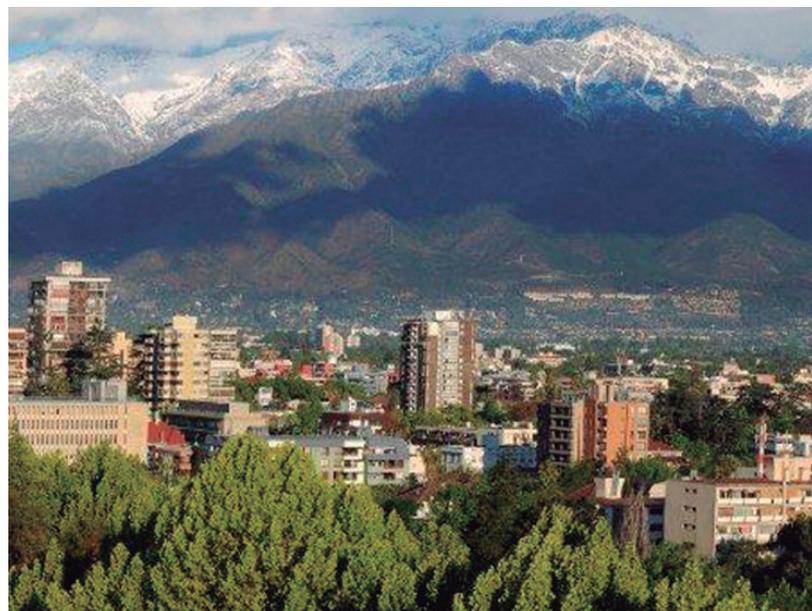
04	Fundamentos del sector
06	Resultados de septiembre 2019
07	Unidades vendidas
13	Oferta y meses para agotar oferta
16	Proyectos en desarrollo
	- Composición del estado de proyectos
	- Inicio de obras
	- Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde septiembre 2016
20	Índice de precios
21	Distribución de ventas según valor
22	Distribución de ventas según tamaño
22	Distribución de ventas según estado de obra
23	Distribución de ventas por comuna
24	Resultados del tercer trimestre de 2019
37	Marco regulatorio que afecta al sector inmobiliario
41	Permisos de edificación de obras nuevas de 2.000 m² o más aprobados en la Región Metropolitana en agosto de 2019
42	Anexo 1: Definiciones de precio y superficie

CONTENIDO

FUNDAMENTOS DEL SECTOR

Los fundamentos del sector han experimentado cierto deterioro desde que comenzó el año, especialmente los indicadores del mercado laboral y las expectativas de consumidores y empresarios, lo cual ha ido en paralelo con cifras económicas más débiles a lo esperado. 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, tanto a nivel nacional como internacional. 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, por su parte, sigue deteriorándose en el trimestre móvil junio-agosto, amplificando de esta manera el ajuste a la baja que comenzó en la segunda mitad de 2018. Lo anterior debido a la preocupante destrucción de empleo asalariado privado en los últimos diez meses, que no ha podido ser compensada por un mayor ritmo de crecimiento de empleos por cuenta propia y asalariados públicos. Ello ha ido acompañado de tasas de desocupación más elevadas: el desem-



pleo alcanzó a 7,9% en la Región Metropolitana en agosto, su nivel más elevado desde 2010. Este peor desempeño del empleo se ha visto acompañado de una lenta recuperación en el avance de las remuneraciones, tanto en términos nominales como reales.

Con respecto a la confianza de los consumidores, el índice IPEC-Adimark se ha mantenido en terreno negativo por catorce meses consecutivos, tras haber estado en zona optimista en la primera mitad de 2018. El deterioro de los componentes de



corto y mediano plazo anticipa una situación pesimista en lo que resta del año.

Por el lado de la oferta, la confianza empresarial se ubicó en zona optimista por noveno mes consecutivo, pero cada vez más próxima al pesimismo. En el sector construcción, a pesar de que los empresarios habían mejorado 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 4% para

remuneraciones y costo de mano de obra.

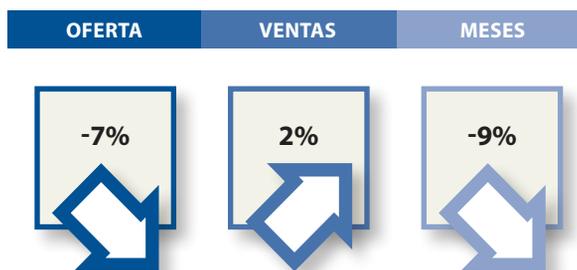
En resumen, la normalización de la demanda por vivienda desde 2017 se ha sustentado en condiciones financieras más favorables y, a pesar del deterioro del mercado laboral, prevemos que dicho proceso continúe durante el año en curso. No obstante, las protestas sociales durante el mes de octubre y la reacción política que han provocado, imponen un sesgo a la baja toda vez que la mayor parte de las salas de venta de los proyectos inmobiliarios permanecerán cerradas durante varios días hábiles.

RESULTADOS DE SEPTIEMBRE 2019

La venta de viviendas registró en septiembre un moderado avance (2,5%) respecto del año previo, amortiguando en cierta manera el significativo rezago acumulado en julio y agosto. Según tipo de vivienda, la venta de departamentos mostró un incremento de 1,8% en su comercialización de septiembre, mientras que la venta de casas exhibió un avance de 4,8%. Adicionalmente, en el margen la serie desestacionalizada mostró un incremento de 9% respecto del mes anterior, debido al avance de 15,9% en departamentos y a pesar del descenso de 11,1% en casas.

La oferta de viviendas, por su parte, continúa su proceso de ajuste con su decimonoveno descenso anual consecutivo (-7,1%) y a pesar de cierto repunte en el margen (2,2%). 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 septiembre la oferta de viviendas se ubicó en 48.986 unidades, uno de sus niveles más reducidos de los últimos cuatro años.

La velocidad de ventas, por su parte, disminuyó en términos anuales (-9,3%), así como respecto del mes anterior (-6,2%). De esta manera, los meses necesarios para agotar la oferta alcanzaron a 18,1, ubicándose dentro de su rango de equilibrio (entre 14,3 y 19,7 meses).



SEPTIEMBRE 2019			
Periodo	Oferta	Ventas	Meses*
Septiembre 2018	52.710	2.646	19,9
Septiembre 2019	48.986	2.712	18,1
Mercado	Oferta	Ventas	Meses*
Departamentos	41.771	2.084	20,0
Casas	7.215	628	11,5
Total	48.986	2.712	18,1

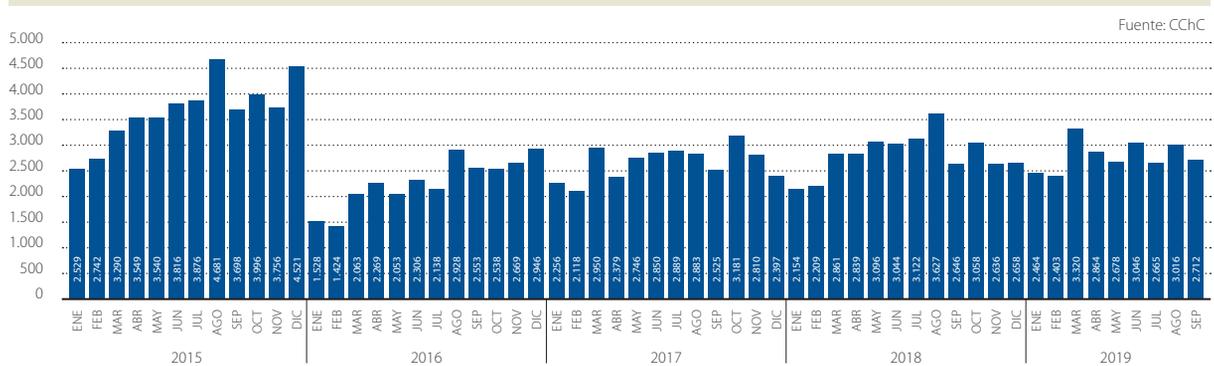
*Meses necesarios para agotar la oferta actual Fuente CCHC

UNIDADES VENDIDAS

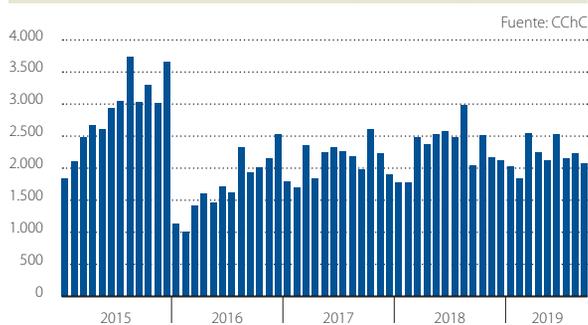
Los resultados de septiembre son evidencia de una demanda por vivienda que parece haberse estancado al comenzar la segunda mitad del año, tras haber exhibido grandes avances en el primer cuarto del año en curso. Ello es coherente con el deterioro de ciertos

fundamentos del sector, principalmente los relativos a mercado laboral y remuneraciones, a pesar de que las condiciones financieras siguen siendo ventajosas en cuanto a acceso al crédito y tasas de interés. De esta manera, descontando factores estacionales, la cifra de ventas de septiembre es significativamente inferior a la de otros periodos positivos para el sector.

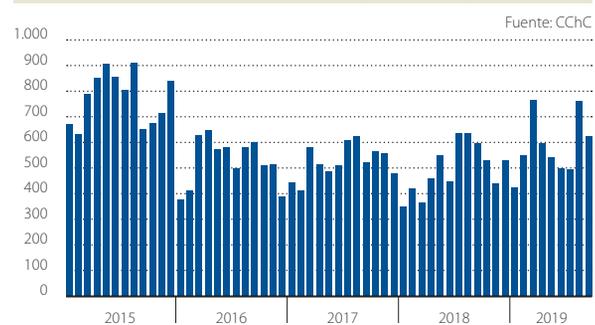
VENTAS MENSUALES DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES)

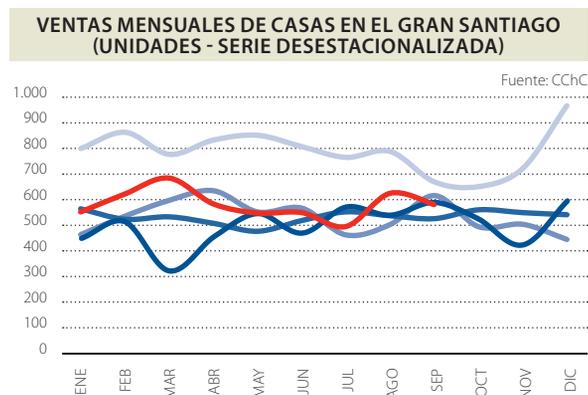
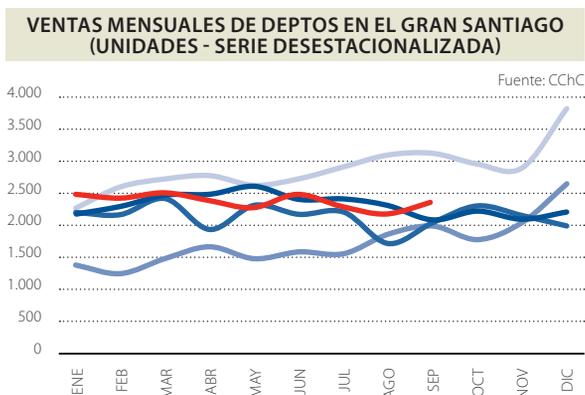
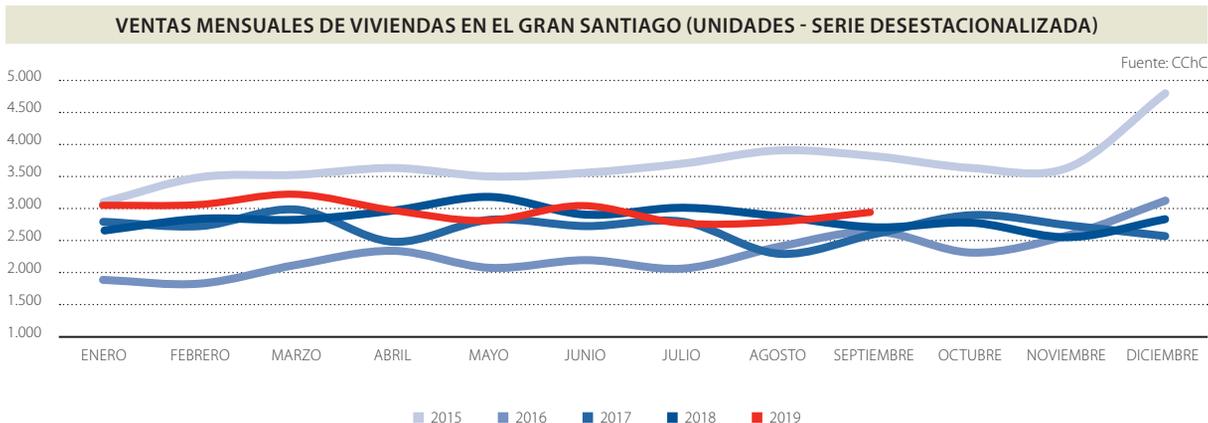


VENTAS MENSUALES DE DEPARTAMENTOS
EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES)



VENTAS MENSUALES DE CASAS
EN EL GRAN SANTIAGO (UNIDADES)





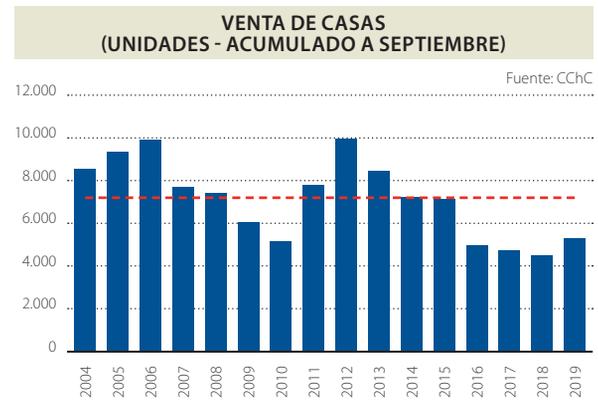
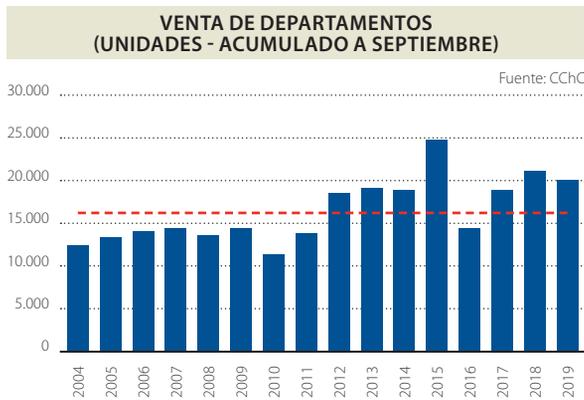
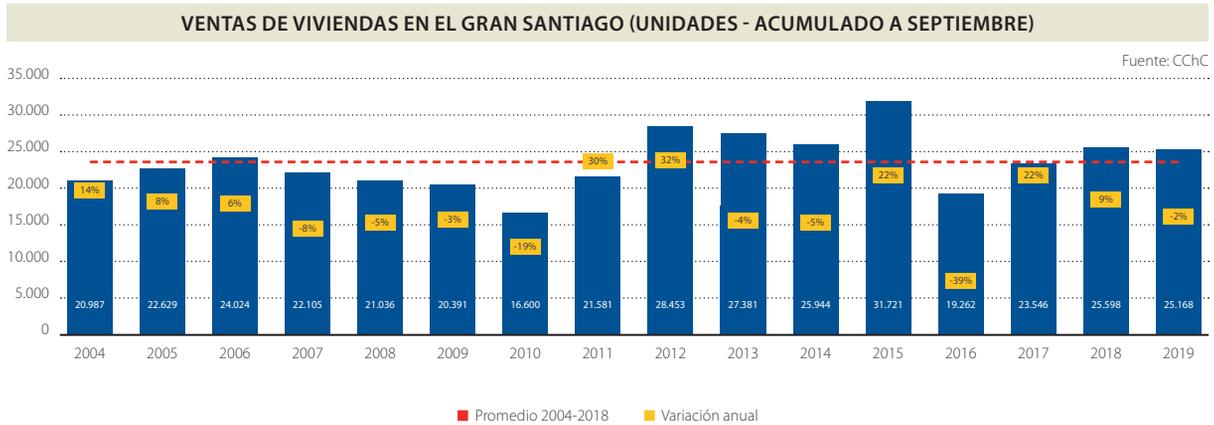
Según tipo de vivienda, la comercialización de departamentos anotó un aumento de 1,8% respecto de 2018. En el mercado de casas las ventas mostraron un avance de 4,8% en términos anuales. En departamentos, la cifra de ventas de septiembre se posiciona como la segunda mejor para dicho mes en el registro histórico, mientras que, por el contrario, la comercialización de casas en septiembre es la sexta peor de los últimos 26 años.

La serie de ventas mensuales desestacionalizada muestra que el ritmo de ventas ha tendido a igualarse a los registros de los dos años anteriores. Esto mismo ocurrió en el mercado de departamentos, mientras que en casas el ritmo de comercialización

ha repuntado de manera puntual por sobre los registros de años anteriores. De acuerdo a nuestras estimaciones, el nivel de ventas fluctuará alrededor de 3.000 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 septiembre registra un rezago de 1,7% respecto de 2018 y un avance de 7,5% en comparación con su promedio histórico. De esta manera, el desempeño al tercer cuarto del año está siendo más débil que en otros periodos de buenos resultados para el sector.

Por tipo de vivienda, la venta de departamentos fue



5,8% inferior a su símil de 2018 y se ubicó 23% por sobre su promedio desde 2004. Por su parte, la comercialización de casas presentó ventas 17,7% superiores al registro del año previo, pero 27% por debajo de su promedio histórico.

El valor de las ventas registró un aumento anual de 5,1% en septiembre, alcanzando a más de 10 millones de UF. Esta variación fue superior a la observada en la cantidad vendida, por lo cual el efecto precio fue positivo (2,6%). Por tipo de vivienda, el mercado de departamentos presentó un avance de 4,9%, mientras que en casas el aumento fue de 5,5%. El efecto precio fue positivo en departamentos (3,2%) y nulo en casas (0,6%).

VENTAS EN MILLONES DE UF			
Periodo	Deptos.	Casas	Total
Septiembre 2018	7,04	2,61	9,65
Septiembre 2019	7,39	2,75	10,14
Variación anual	4,9%	5,5%	5,1%

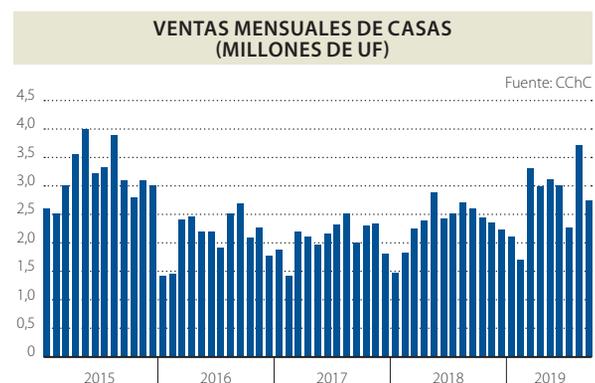
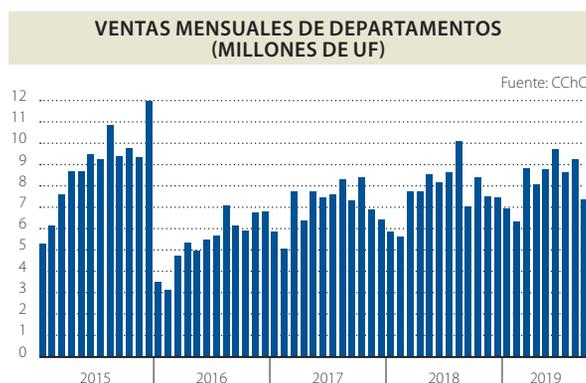
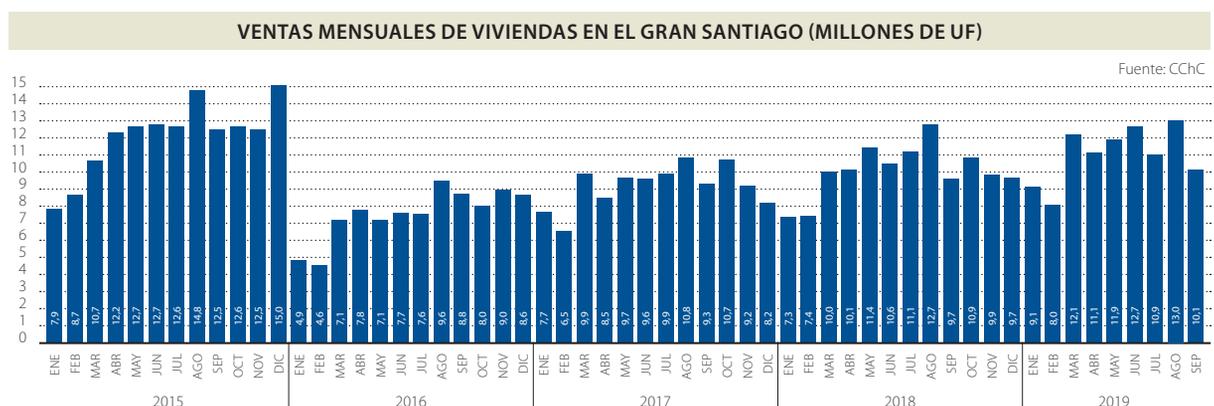
Fuente CChC

El valor de las ventas alcanzó a 10 millones de UF en septiembre, inferior al registro de meses anteriores. Esto se debió, principalmente, a efectos precio más moderados en departamentos y casas, en contraposición a alzas promedio de 13,7% y 8,1%, respectivamente, entre el segundo y tercer trimestre del año.

El valor acumulado a septiembre de la venta de viviendas es 9,4% superior a su símil de 2018 y se ubica 49% por sobre su promedio de los últimos quince años. En el mercado de departamentos se observan

avances en comparación con el año previo (6,7%) y respecto del promedio histórico (64%), mientras que el mercado de casas presenta avances de 18,4% en la comparación anual y de 19% respecto de su promedio histórico.

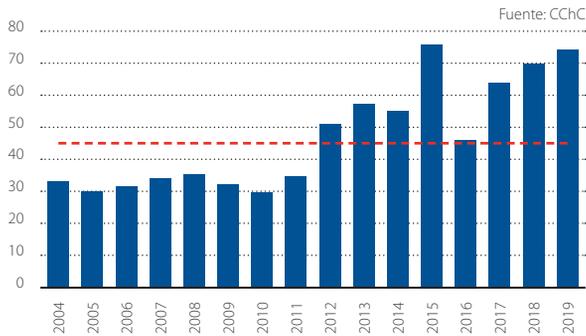
La comercialización de viviendas medida en valor (millones de UF) muestra que al acabar los primeros tres cuartos del año se alcanzó una cifra de negocios superior a la de a otros periodos positivos para el sector, lo cual se fundamenta en un efecto precio de 11,1% en el agregado.



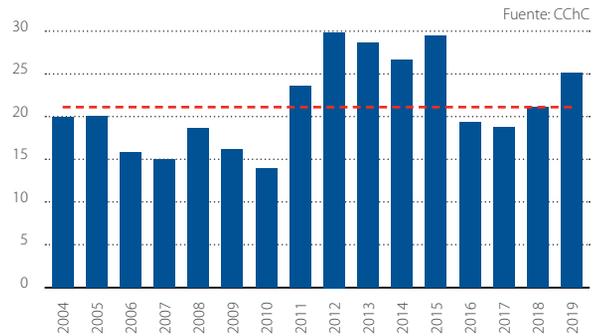
VENTAS DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO (MILLONES DE UF - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)



**VENTA DE DEPARTAMENTOS
(MILLONES DE UF - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)**



**VENTA DE CASAS
(MILLONES DE UF - ACUMULADO A SEPTIEMBRE)**



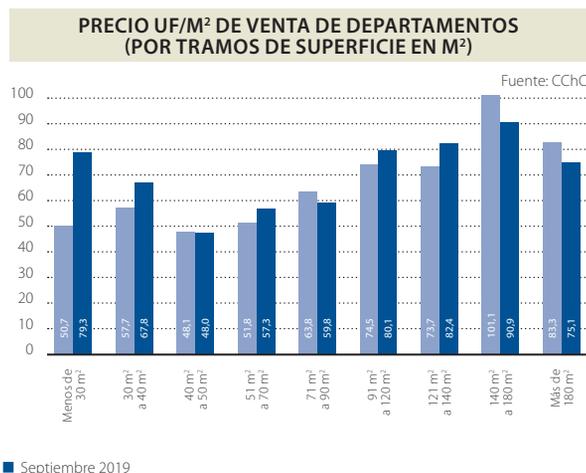
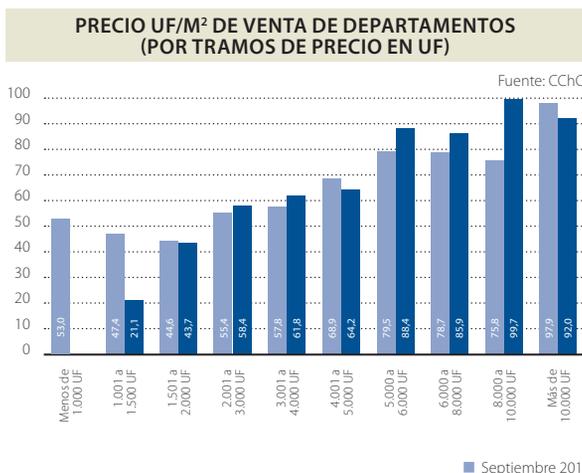
La mediana del precio de venta de los departamentos alcanzó a 59,2 UF por metro cuadrado en septiembre, lo cual es 9,6% superior al nivel observado un año atrás. Por su parte, el precio de las casas se ubicó en 42,5 UF/m², 11,9% superior al registro de un año atrás.

PRECIOS UF/M² DE VENTA

Periodo	Deptos.	Casas
Septiembre 2018	54,0	38,0
Septiembre 2019	59,2	42,5
Variación anual	9,6%	11,9%

Fuente CChC



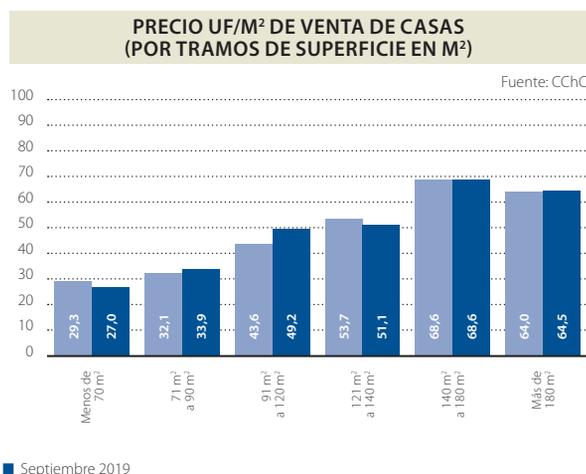
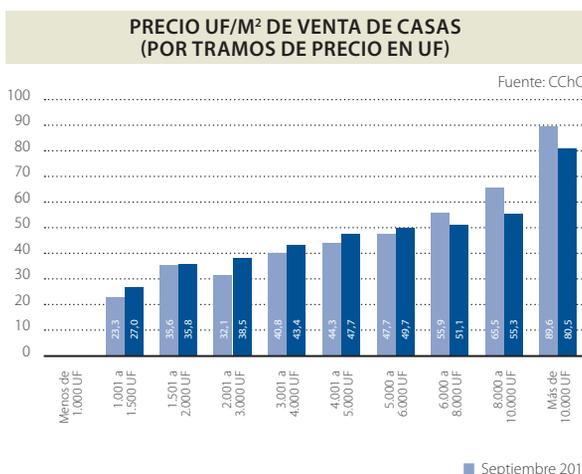


Con respecto al precio de venta de los departamentos, las alzas anuales más significativas se concentraron en tramos de mayor valor: “3.000 a 4.000 UF” (7%), “5.000 a 6.000 UF” (11%) y “8.000 a 10.000 UF” (32%). Por el contrario, los segmentos con menor precio de venta fueron “1.000 a 1.500 UF” y “1.500 a 2.000 UF”.

Según superficie, destacaron las alzas en segmentos de menor tamaño: “Menos de 30 m²” (56%), “30 a 40 m²” (18%) y “50 a 70 m²” (11%), así como ciertos tramos intermedios y superiores: “90 a 120 m²” (8%) y “120 a 140 m²” (12%). Los únicos segmentos con menor precio de venta respecto de un año atrás fueron los de mayor superficie: “140 a 180 m²” y “Más de 180 m²”.

En el mercado de casas, respecto de doce meses atrás, las alzas más relevantes se concentraron en tramos inferiores e intermedios, destacando “1.000 a 1.500 UF” (15%) y “2.000 a 3.000 UF” (20%). Por el contrario, los segmentos de mayor valor exhibieron menor precio de venta respecto de un año atrás: “8.000 a 10.000 UF” (-16%) y “Más de 10.000 UF” (-10%).

Según tramos de superficie, las alzas anuales más significativas ocurrieron en los segmentos intermedios “70 a 90 m²” (6%) y “90 a 120 m²” (13%). Los únicos tramos con menor precio de venta respecto de un año atrás fueron “Menos de 70 m²” y “120 a 140 m²”.



OFERTA Y MESES PARA AGOTAR OFERTA

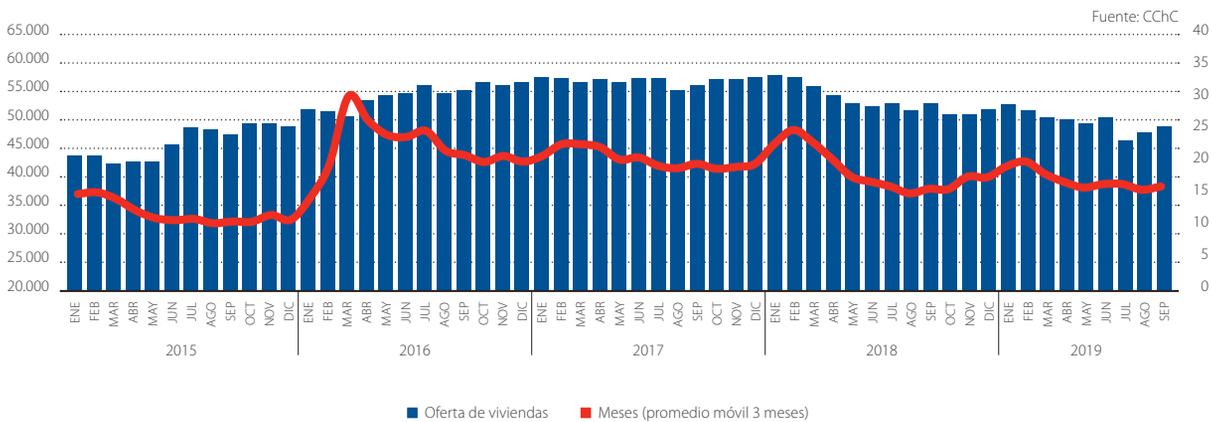
En septiembre la oferta de viviendas en el Gran Santiago disminuyó 7,1% respecto de doce meses atrás. Ello estuvo motivado por el menor nivel de unidades disponibles de departamentos (-7,7%) y de casas (-3,3%).

De esta forma, las viviendas disponibles en el Gran Santiago se ubicaron en 48.986 unidades. De éstas, 85% son departamentos y 15% casas.

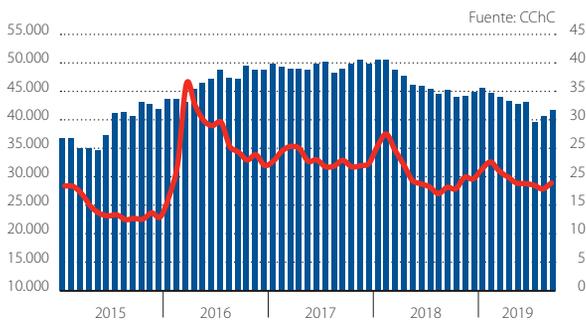
La velocidad de venta en el Gran Santiago alcanzó a 18,1 meses para agotar la oferta durante septiembre. En el mercado de departamentos esta cifra se situó en 20 meses, mientras que en el mercado de casas la velocidad de venta fue de 11,5 meses.

Respecto de doce meses atrás, los meses para agotar la oferta disminuyeron 9,3%. En el caso de los departamentos, el indicador registró un descenso anual de 9,3%, mientras que en casas se observó un descenso de 7,8% respecto de un año atrás.

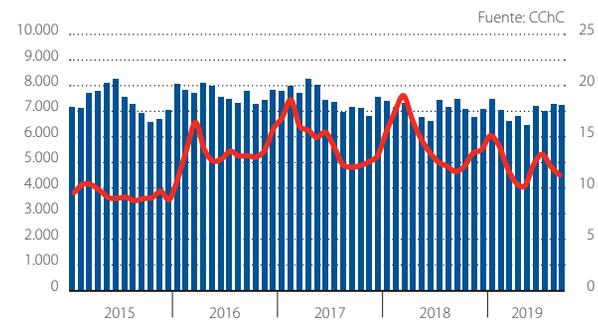
OFERTA DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



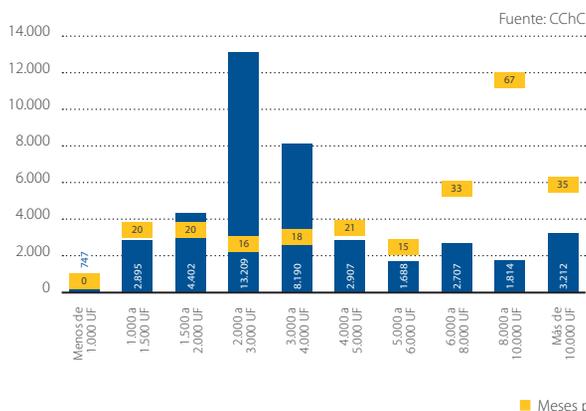
OFERTA DE DEPARTAMENTOS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



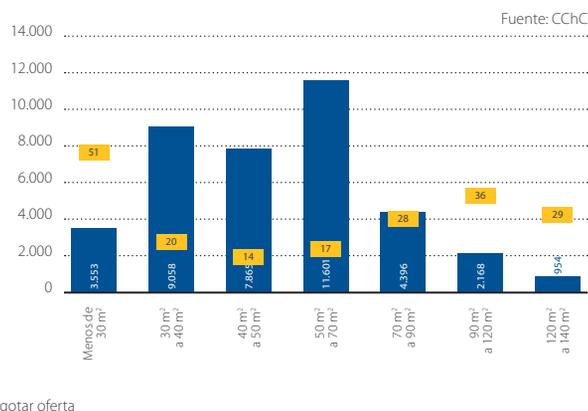
OFERTA DE CASAS EN EL GRAN SANTIAGO Y MESES PARA AGOTAR OFERTA



OFERTA 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)



■ Meses para agotar oferta

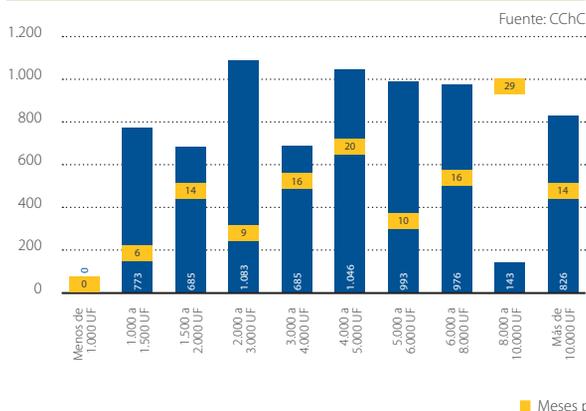
Desagregando la oferta de departamentos por precio, se observa que 49% se concentra en el rango 1.000 a 3.000 UF. Destaca un mayor peso relativo de unidades de valor intermedio y superior (entre 2.000 UF y 5.000 UF). Según superficie, 49% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 50 m², cifra similar al promedio del último año.

1.500 UF) y superior (4.000 a 8.000 UF). Por tramos de superficie, se observa que 43% de la oferta corresponde a superficies inferiores a 90 m², inferior al promedio del último año. Tramos intermedios ganan peso relativo en comparación con el promedio del último año.

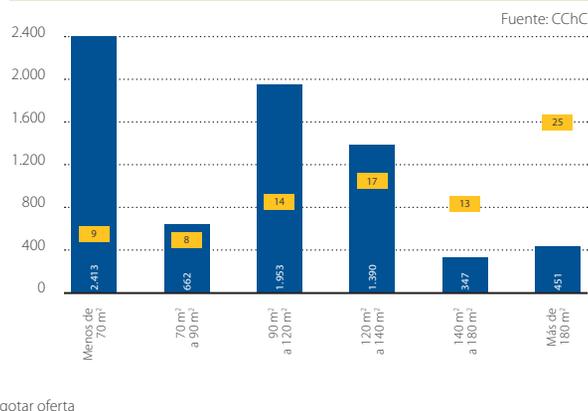
En el mercado de casas se observa que 35% de la oferta está concentrada en el rango 1.000 a 3.000 UF, similar al promedio del último año. Destaca una mayor participación de unidades de valor inferior (hasta

Con respecto a la distribución de la oferta por comunas, en el mercado de departamentos la mayor concentración se encuentra en Ñuñoa (16%), seguida por Santiago (15%), Estación Central (12%) y La Florida (10%). Los avances más significativos en doce

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)



■ Meses para agotar oferta

meses se observaron en Santiago, Huechuraba y La Florida. Por su parte, las contracciones más importantes se registraron en Estación Central y San Miguel.

En el mercado de casas, la oferta disponible se concentra principalmente en Lampa/Quilicura (28%), Colina (24%) y San Bernardo/Buin (15%). Con respecto a los avances en doce meses, destacaron Lampa, Puente Alto y Colina, mientras que San Bernardo y Buin fueron las comunas que perdieron más participación en el último año.



MERCADO DE DEPARTAMENTOS						
Comuna	Septiembre 2019		Septiembre 2018		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Ñuñoa / La Reina	6.693	21	6.395	23	4.868	27
Providencia	1.164	29	1.172	19	1.119	20
Las Condes	1.656	14	1.680	15	2.163	18
Lo Barnechea	1.410	43	1.399	38	797	32
Vitacura	1.680	35	880	27	945	24
Macul	3.036	32	2.737	25	1.910	35
Santiago Centro	6.120	24	5.813	22	9.310	21
San Miguel	2.570	19	4.729	14	3.264	21
La Cisterna / Puente Alto / La Granja	2.774	20	2.839	18	1.454	22
Independencia	1.028	4	1.624	85	1.965	30
Huechuraba / Recoleta / Conchalí / Renca	2.552	12	1.518	48	1.075	30
La Florida / San Joaquín / Peñalolén	4.146	16	3.548	20	2.773	22
Estación Central	5.041	58	8.460	25	4.764	36
Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	1.900	19	2.455	25	2.128	22

Fuente CChC

MERCADO DE CASAS						
Comuna	Septiembre 2019		Septiembre 2018		Promedio histórico	
	Oferta	Meses	Oferta	Meses	Oferta	Meses
Peñalolén / La Florida	233	17	118	8	482	12
Puente Alto	596	4	351	5	855	8
Padre Hurtado / Peñaflores / Talagante	511	24	582	14	429	11
Maipú / Pudahuel / Cerrillos	625	17	283	4	982	12
Lampa / Quilicura	2.022	13	1.501	13	1.369	11
Lo Barnechea / Las Condes	331	10	519	11	338	15
Huechuraba	88	4	130	13	340	18
Colina	1.741	23	1.643	26	1.060	17
San Bernardo / Buin	1.068	9	2.332	15	1.546	22

Fuente CChC



PROYECTOS EN DESARROLLO¹

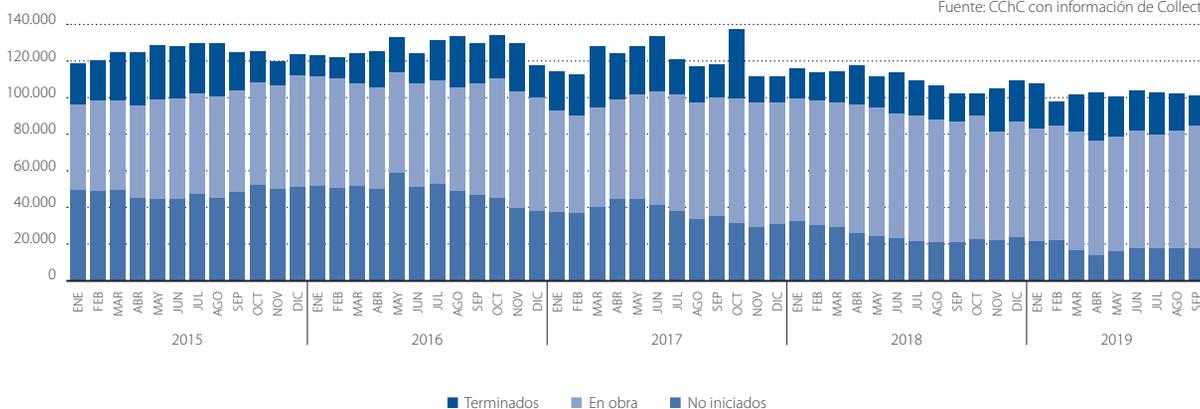
Composición del estado de proyectos

El número de viviendas en desarrollo registró un descenso de 1% respecto de doce meses atrás. Proyectos no iniciados exhibieron un descenso anual de 21%, mientras que proyectos terminados aumentaron 8%. Por su parte, proyectos en obra aumentaron 3%.

En términos porcentuales, las viviendas en obra registraron una participación de 68%, superior al promedio del año anterior. Por su parte, viviendas no

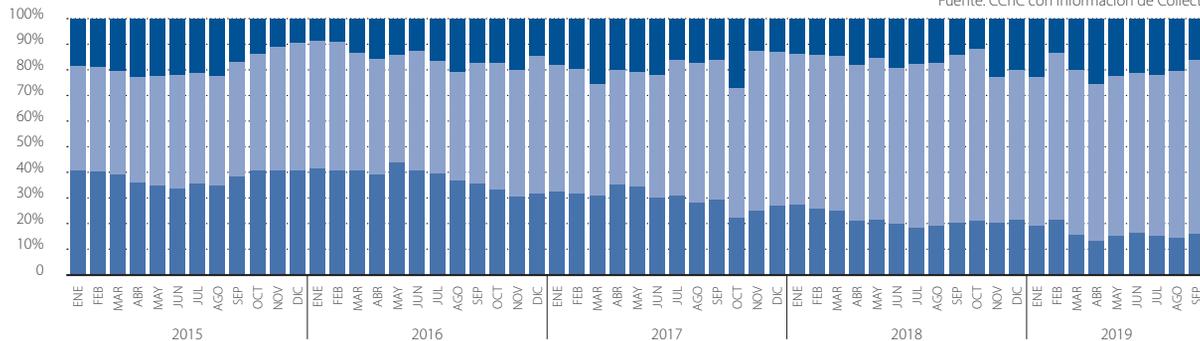
PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)

Fuente: CCHC con información de Collect



PROYECTOS EN DESARROLLO (SEGÚN VIVIENDAS INFORMADAS)

Fuente: CCHC con información de Collect



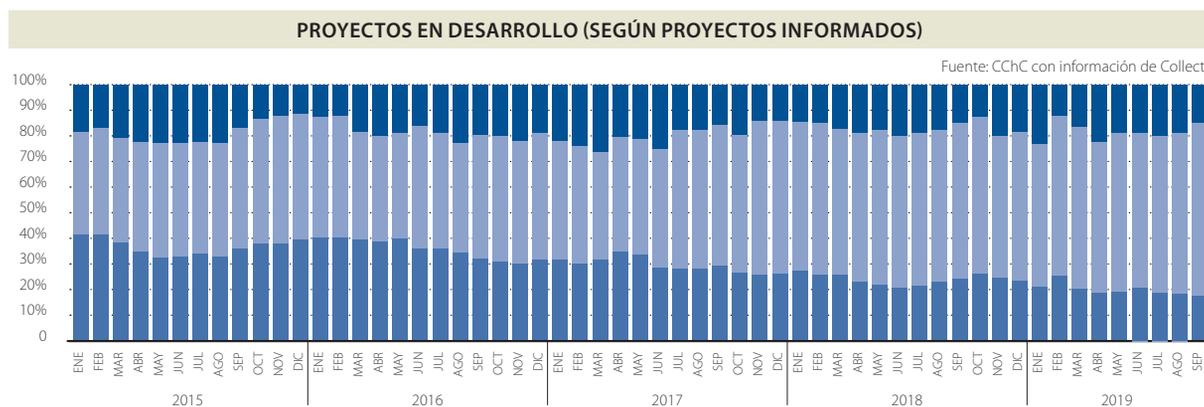
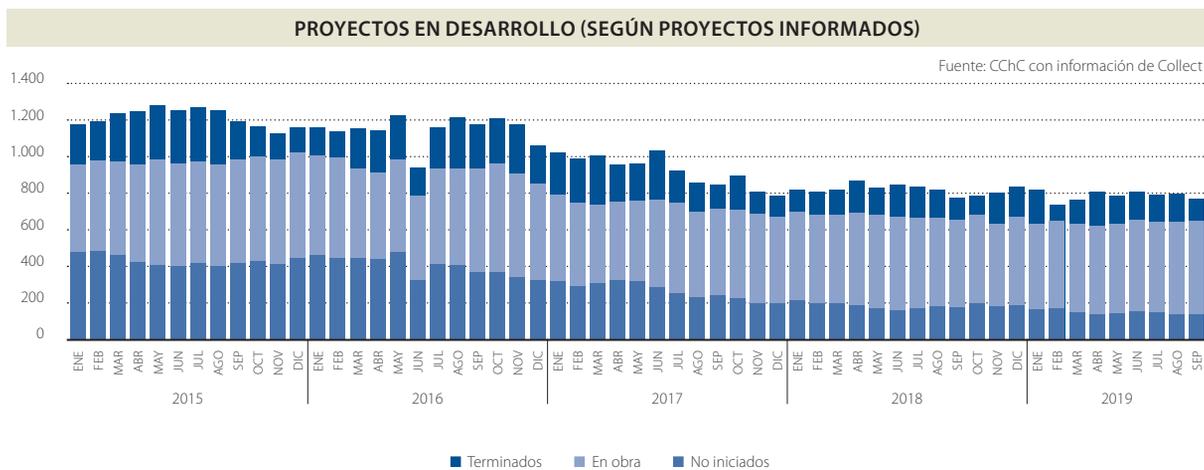
¹ Corresponde a proyectos inmobiliarios en desarrollo, ya sea en etapas iniciales (proyecto, limpieza de terreno), intermedias (fundaciones, obra gruesa) o terminaciones. Se diferencia de la oferta inmobiliaria (stock) en que las viviendas en desarrollo no necesariamente están disponibles para venta,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

iniciadas han reducido su participación hasta 16%, cuatro puntos menos que un año atrás, mientras que el peso relativo de proyectos terminados descendió a 16%.

El número de proyectos en desarrollo no exhibió variación significativa 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 25%, mientras que los terminados no exhibieron variación relevante. Proyectos en obra, por otra parte, aumentaron 9% respecto del año anterior.

En términos porcentuales, 66% de los proyectos se encuentran en estado de obra, seis puntos más que un año atrás. Los proyectos no iniciados redujeron su participación a 18%. Por otro lado, los proyectos terminados redujeron su participación a 16%.

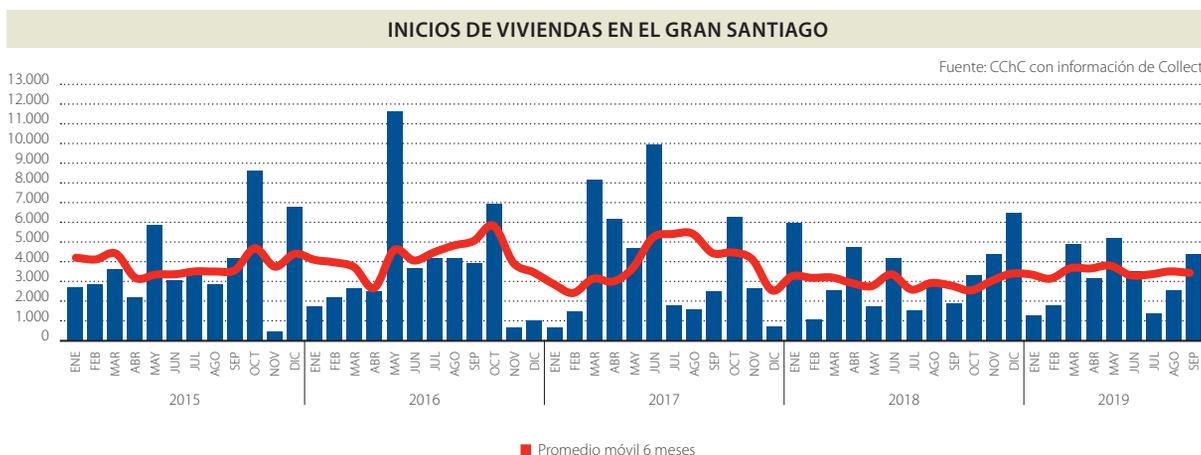




Inicio de obras

En septiembre el inicio de viviendas registró un aumento anual de 144%, mientras que el promedio móvil en seis meses aumentó 22% en el mismo lapso de tiempo. Por tipo de vivienda, predominaron nue-

vamente departamentos, los cuales se concentraron Ñuñoa, Independencia y Renca. El inicio de casas, por su parte, se concentró en San Bernardo, Colina y Padre Hurtado.

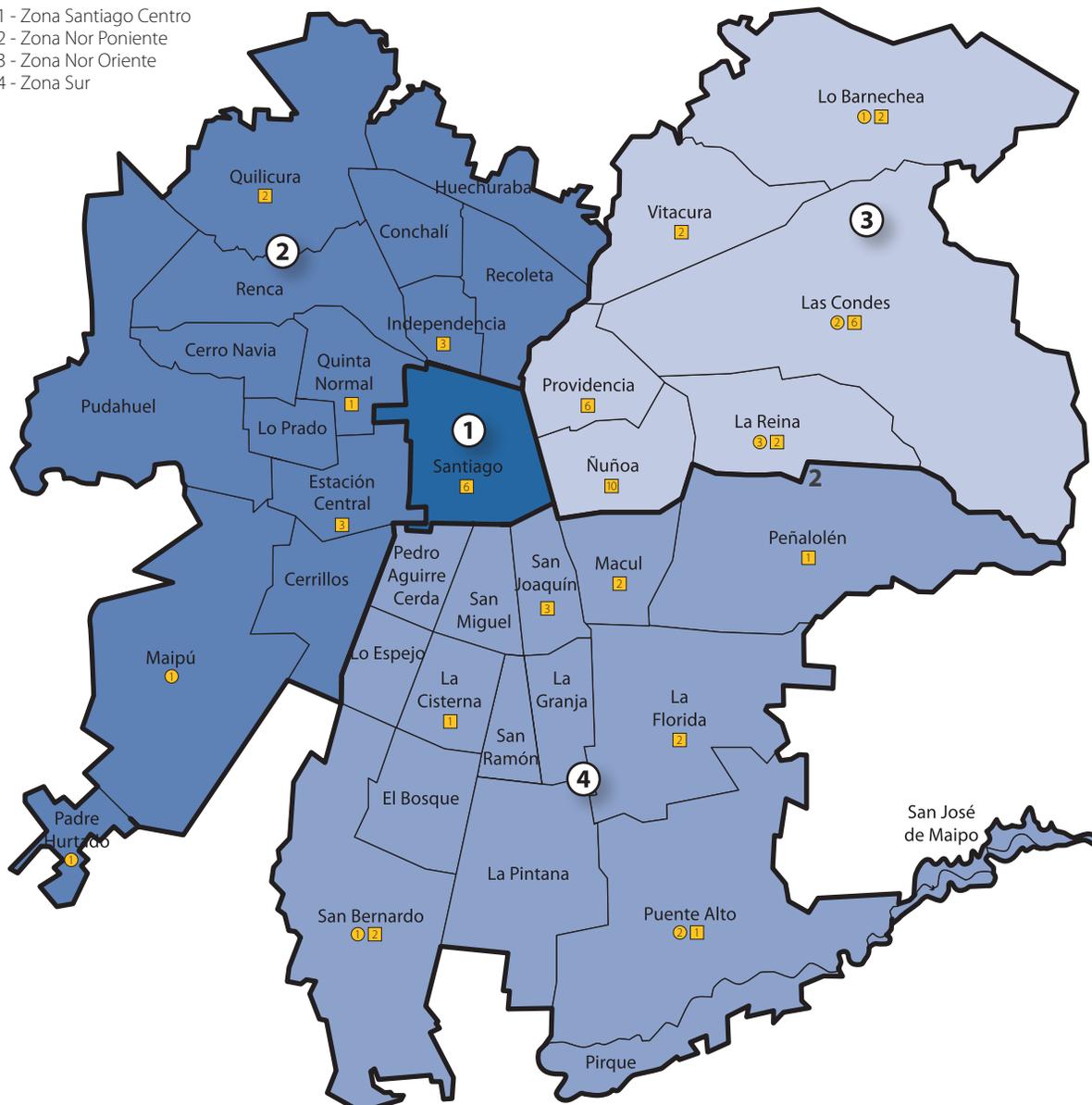


Distribución de proyectos que no han iniciado construcción desde septiembre 2016

Proyectos	Buín	Colina	Estación Central	Independencia	La Cisterna	La Florida	La Reina	Lampa	Las Condes	Lo Barnechea	Macul	Maipú	Ñuñoa	Padre Hurtado	Peñalolén	Providencia	Puente Alto	Quilicura	Quinta Normal	San Bernardo	San Joaquín	Santiago	Vitacura	Total
Casas	1	4	-	-	-	-	3	1	2	1	-	1	-	1	-	-	2	-	-	1	-	-	-	17
Departamentos	-	-	3	3	1	2	2	-	6	2	2	-	10	-	1	6	1	2	1	2	3	6	2	55

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)²

En el trimestre móvil julio-septiembre el índice real de precios de viviendas (IRPV) no registró variación significativa respecto del periodo anterior, mientras que en términos anuales el alza de precios se desaceleró a 6,5%. En departamentos el alza de precios se desaceleró a 4,5%, lo cual es coherente con el menor ritmo de comercialización de departamentos, mientras que en el mercado de casas el crecimiento de los precios se desaceleró a 10,8% tras cinco alzas consecutivas.

Los precios para las casas han aumentado 105,4% desde 2004. Los departamentos, por su parte, se han encarecido 100,8% desde igual fecha.

En el mercado de departamentos, los precios han tendido a desacelerar sus alzas anuales, tras cuatro periodos consecutivos de aceleración. Por un lado, la zona Nor-Poniente exhibe la mayor desaceleración del trimestre móvil, acumulando un alza de 4,9% en lo que va del año. De manera análoga, la zona Sur acumula un crecimiento de 8,8% a septiembre. Por

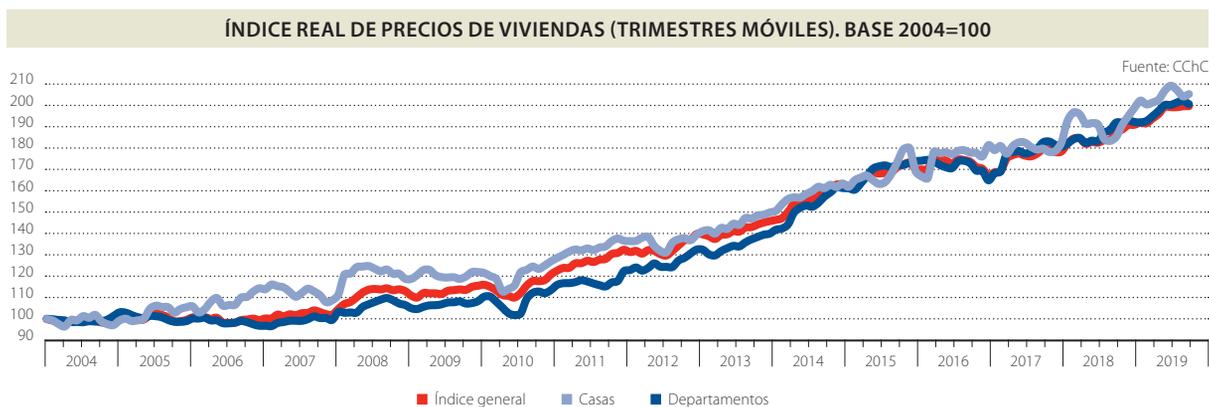
otra parte, en Santiago Centro la evolución de los precios ha sido más estable, alternado breves periodos de aceleración y desaceleración. Por último, la zona Nor-Oriente es la única que acumula una variación

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS (IRPV) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2019. Base 2004=100				
Vivienda	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
Departamentos	200,8	-0,7%	4,2%	4,5%
Casas	205,4	0,5%	3,3%	10,8%
Índice general	200,0	0,0%	4,5%	6,5%

Fuente: CChC

ÍNDICE REAL DE PRECIOS DE DEPARTAMENTOS (IRPD) EN EL GRAN SANTIAGO Trimestre móvil julio-septiembre 2019. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
1. Santiago Centro	211,7	0,6%	3,6%	3,9%
2. Nor poniente	199,1	-7,5%	4,9%	4,4%
3. Nor oriente	195,3	1,6%	1,0%	1,4%
4. Sur	209,4	-1,3%	8,8%	9,7%
Índice departamentos	200,8	-0,7%	4,2%	4,5%

Fuente: CChC



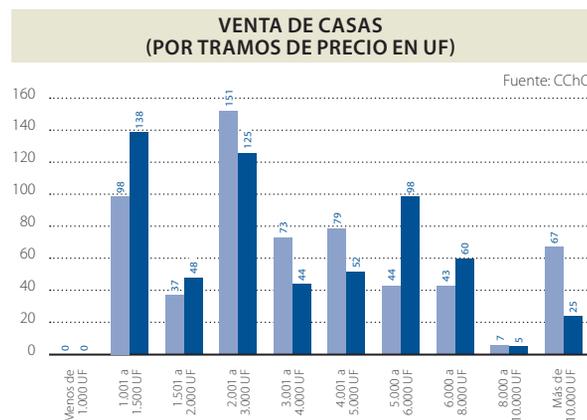
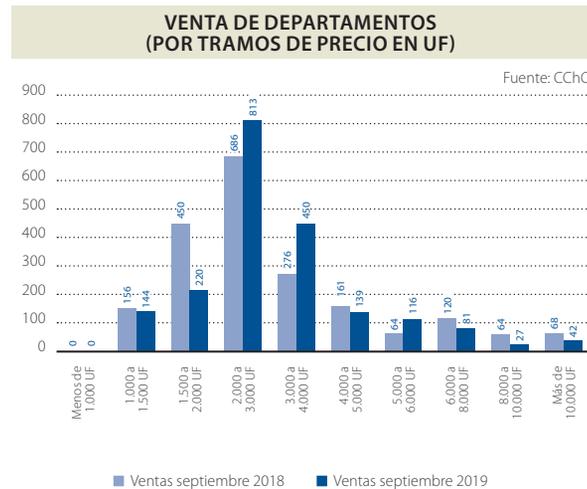
2 El detalle de la metodología de cálculo de los índices se encuentra en el documento "Índice de precios de viviendas nuevas para el Gran Santiago" Idrovo, B. y Lennon, J., Documento de Trabajo N°65, CChC (<http://biblioteca.cchc.cl/datafiles/22550-2.pdf>).

no significativa en lo que va del año, promediando un alza de 4,5% a septiembre tras haber promediado 2,2% en 2018. En general, los incrementos de precios han tendido a ser mayores en zonas donde 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 registro 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 julio-septiembre 2019. Base 2004=100				
Zona	Índice	% Variación		
		Sobre el trimestre móvil anterior	En lo que va del año	En un año
2. Nor poniente	200,0	-5,5%	0,4%	8,0%
3. Nor oriente	190,1	3,7%	5,0%	8,7%
4. Sur	215,4	4,8%	10,9%	18,6%
Índice casas	205,4	0,5%	3,3%	10,8%

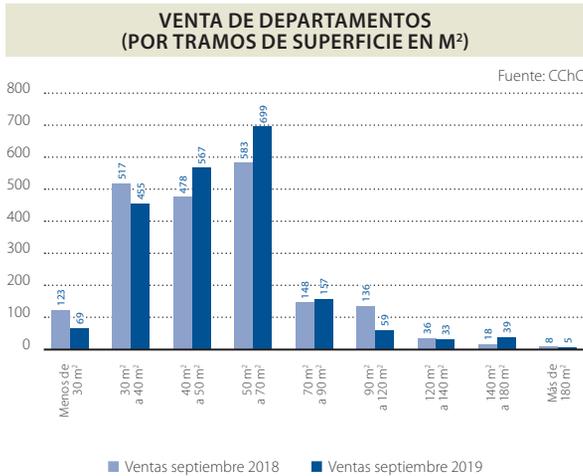
Fuente: CChC



DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN VALOR

La venta de departamentos registró aumentos únicamente en tramos intermedios de precio, destacando los avances en la comercialización de los segmentos "2.000 a 3.000 UF" (19%), "3.000 a 4.000 UF" (63%) y "5.000 a 6.000 UF" (81%). Por el contrario, las caídas más relevantes se dieron en los segmentos de menor valor (hasta 2.000 UF) así como en tramos de mayor precio (más de 6.000 UF).

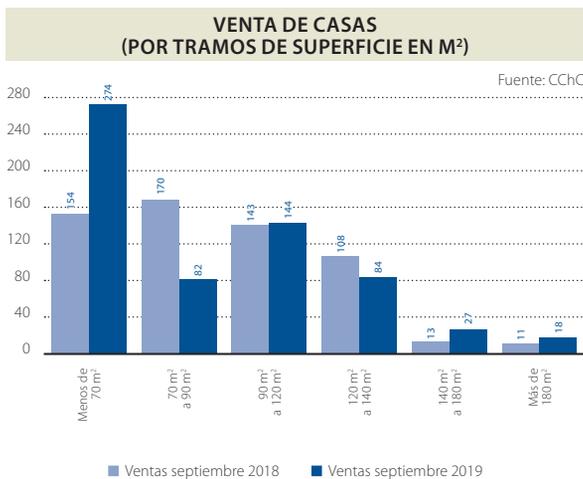
En el mercado de casas los resultados han sido diferentes, pues los tramos de menor y mayor valor



exhiben importantes avances en septiembre: "1.000 a 1.500 UF" (40%), "1.500 a 2.000 UF" (29%), "5.000 a 6.000 UF" (126%) y "6.000 a 8.000 UF" (39%). Por el contrario, segmentos de valor intermedio (2.000 a 5.000 UF) han exhibido significativas caídas respecto de un año atrás.

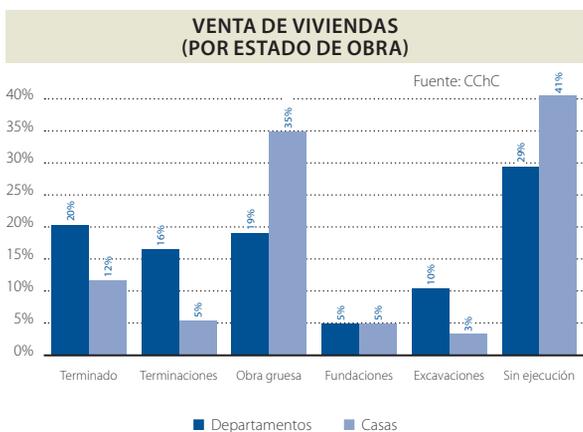
DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN TAMAÑO

Según superficie, en el mercado de departamentos los avances se concentraron en tramos intermedios y superiores: "40 a 50 m²" (19%), "50 a 70 m²" (20%) y "140 a 180 m²" (114%). Mientras que las principales caídas ocurrieron entre tramos de menor superficie (hasta 40 m²).



En el mercado de casas, los avances se concentraron en tramos de menor y mayor superficie: "Menos de 70 m²" (77%), "140 a 180 m²" (100%) y "Más de 180 m²" (63%); mientras que tramos intermedios exhibieron menor nivel de ventas respecto de un año atrás: "70 a 90 m²" (-52%) y "120 a 140 m²" (-23%).

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS SEGÚN ESTADO DE OBRA



La venta de viviendas según estado de obra mostró en septiembre resultados diferentes en los mercados de departamentos y casas. En el primer caso, las unidades terminadas y en terminaciones aumentaron levemente su participación respecto de meses precedentes, concentrando más de un tercio de la demanda, en detrimento de etapas intermedias de obra. En el mercado de casas disminuyó el peso relativo del producto terminado y próximo a terminación, mientras que aumentó la participación de venta en blanco.

DISTRIBUCIÓN DE VENTAS POR COMUNA

La participación de Santiago Centro en la venta de departamentos alcanzó a 12%, similar al promedio del último año. Independencia, Huechuraba, Ñuñoa y La Florida fueron las comunas que registraron mayor avance en su participación en el último año. Por el contrario, Estación Central y San Miguel perdieron varios puntos de participación.

En el mercado de casas, destacan los avances de Puente Alto, Lampa, Huechuraba y Colina. Por el contrario, San Bernardo, Padre Hurtado y Maipú vieron reducido su peso relativo en la demanda, al perder entre cuatro y ocho puntos porcentuales de participación en el último año respectivamente.

RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2019 (MERCADO DE DEPARTAMENTOS)				
Septiembre 2018		Comuna	Septiembre 2019	
Partic. en ventas	Mediana UF/m ²		Partic. en ventas	Mediana UF/m ²
13,4%	73,5	Ñuñoa / La Reina	15,0%	74,8
8,6%	53,9	La Florida / San Joaquín / Peñalolén	12,8%	58,3
12,8%	63,6	Santiago Centro	12,3%	68,7
0,9%	59,5	Independencia	11,4%	45,3
1,5%	52,6	Huechuraba / Recoleta / Conchalí / Renca	10,3%	43,3
7,5%	41,5	La Cisterna / Puente Alto / La Granja	6,7%	52,2
16,5%	49,2	San Miguel	6,5%	54,8
5,7%	99,1	Las Condes	5,6%	105,2
4,9%	43,3	Quinta Normal / Maipú / Cerrillos / Pudahuel	4,9%	48,3
5,5%	57,2	Macul	4,5%	59,2
16,3%	49,0	Estación Central	4,2%	57,4
1,6%	106,9	Vitacura	2,3%	95,5
3,0%	87,5	Providencia	1,9%	90,0
1,8%	89,1	Lo Barnechea	1,6%	88,1

Fuente CChC

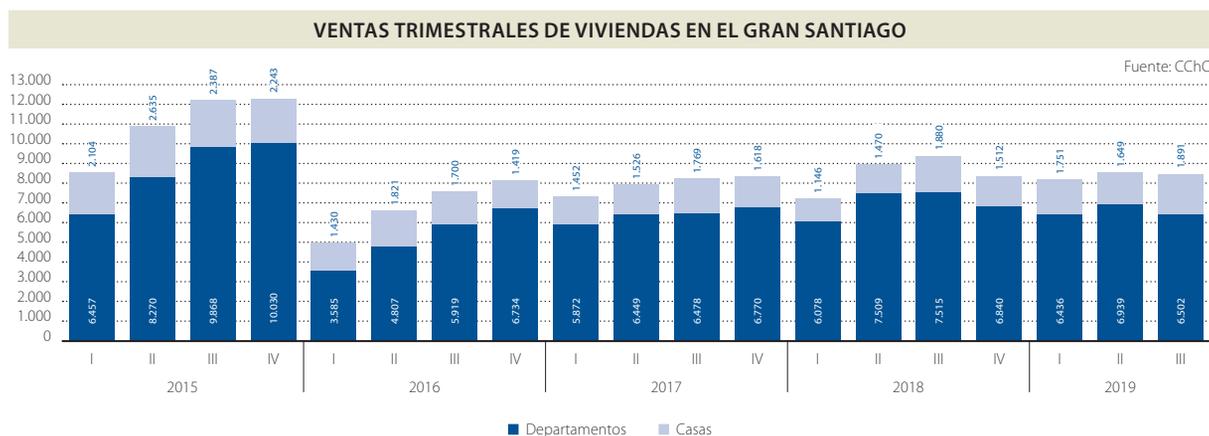
RANKING DE VENTAS EN UNIDADES SEPTIEMBRE 2019 (MERCADO DE CASAS)				
Septiembre 2018		Comuna	Septiembre 2019	
Partic. en ventas	Mediana UF/m ²		Partic. en ventas	Mediana UF/m ²
12,0%	37,8	Puente Alto	25,1%	27,0
19,9%	32,9	Lampa / Quilicura	24,5%	38,3
26,5%	32,8	San Bernardo / Buin	18,0%	39,5
10,6%	56,5	Colina	12,0%	53,7
11,8%	42,1	Maipú / Pudahuel / Cerrillos	5,9%	47,2
8,1%	89,6	Lo Barnechea / Las Condes	5,5%	89,6
1,7%	61,2	Huechuraba	3,4%	50,9
7,0%	42,0	Padre Hurtado / Peñaflor / Talagante	3,4%	45,5
2,5%	47,6	Peñalolén / La Florida	2,2%	51,6

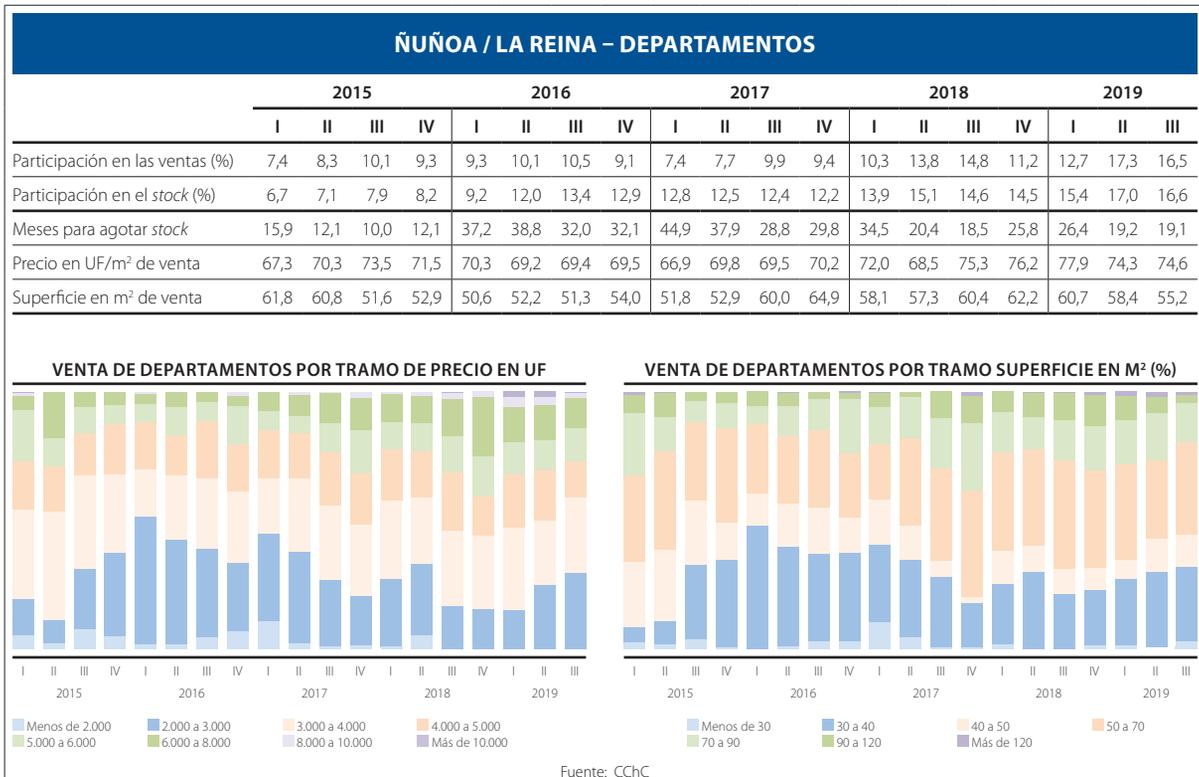
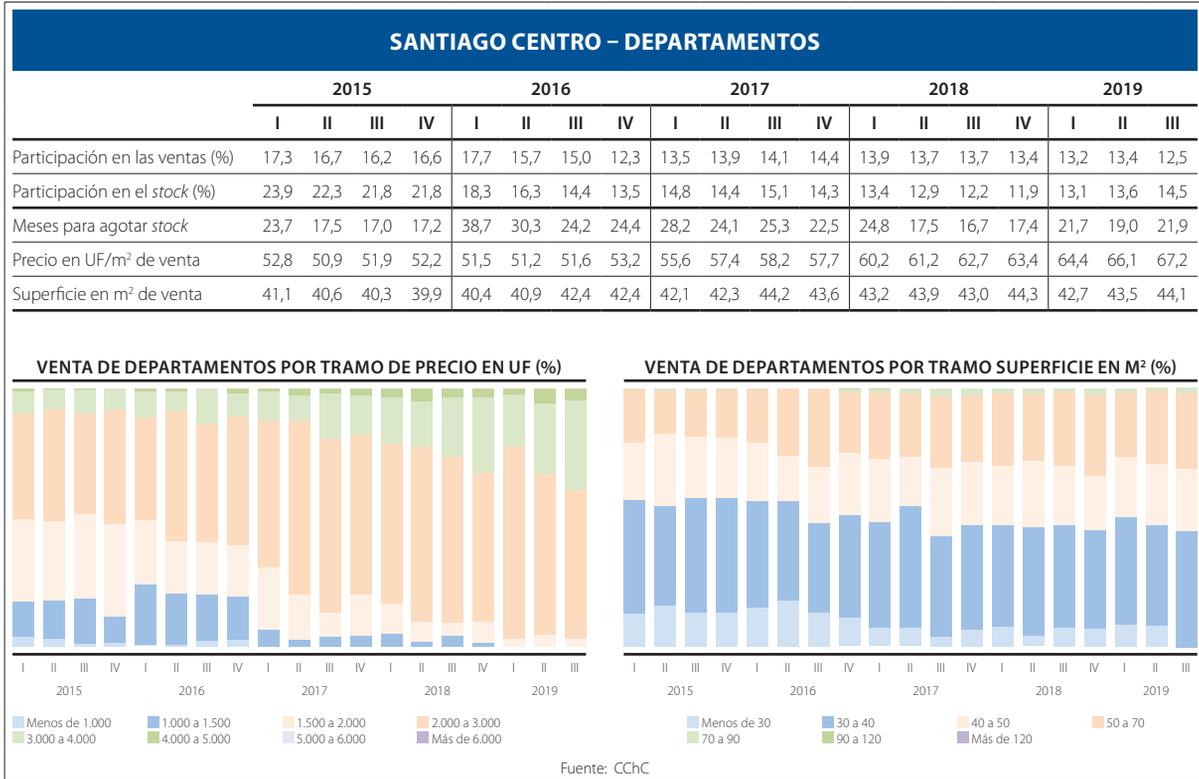
Fuente CChC

RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2019

Durante el tercer trimestre de 2019 la venta de viviendas registró un descenso de 10,7% en términos anuales. De esta manera, durante los meses de julio, agosto y septiembre se comercializaron 8.393 viviendas: 6.502 departamentos y 1.891 casas. La venta de departamentos durante el tercer cuarto del año exhibió un retroceso anual de 13,5%, mientras que la comercialización de casas aumentó 0,6%.

Por su parte, la oferta de viviendas en el Gran Santiago anotó un descenso de 8,8% respecto del mismo trimestre de 2018. Desagregado por tipo de vivienda, se observaron retrocesos de 9,8% en departamentos y de 2,4% en casas. La velocidad de venta (medida como meses necesarios para agotar la oferta) promedió 17,1 meses durante el tercer trimestre del año: 18,8 para departamentos y 11,4 para casas.

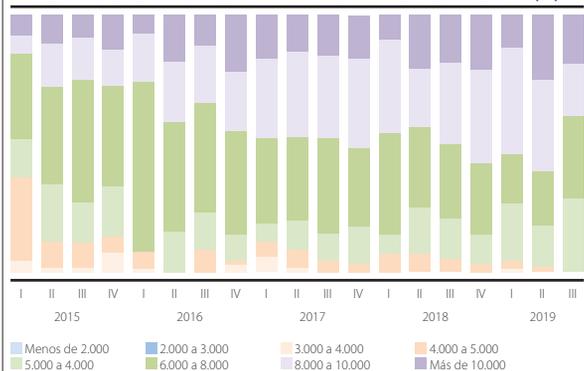




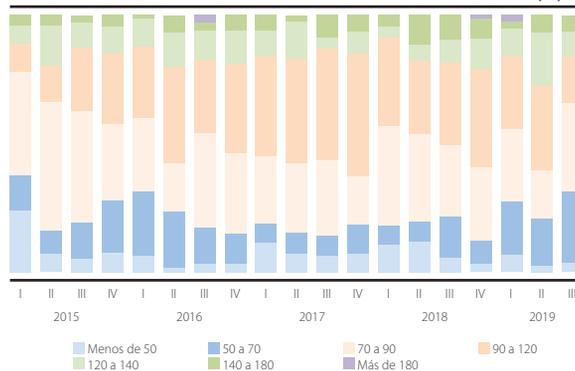
PROVIDENCIA – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	2,3
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	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	24,4
Precio en UF/m ² 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	94,2
Superficie en m ² 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	87,8

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

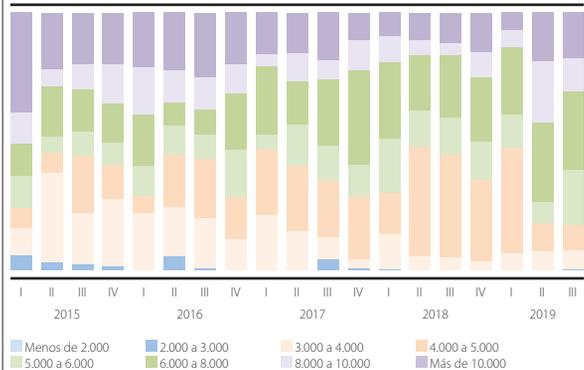


Fuente: CChC

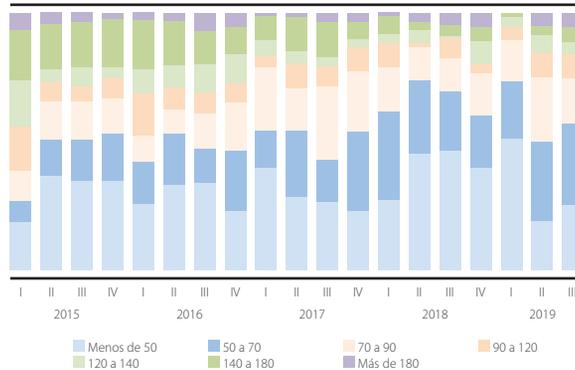
LAS CONDES – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	5,5
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	4,0
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	13,5
Precio en UF/m ² 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	97,5
Superficie en m ² 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	85,2

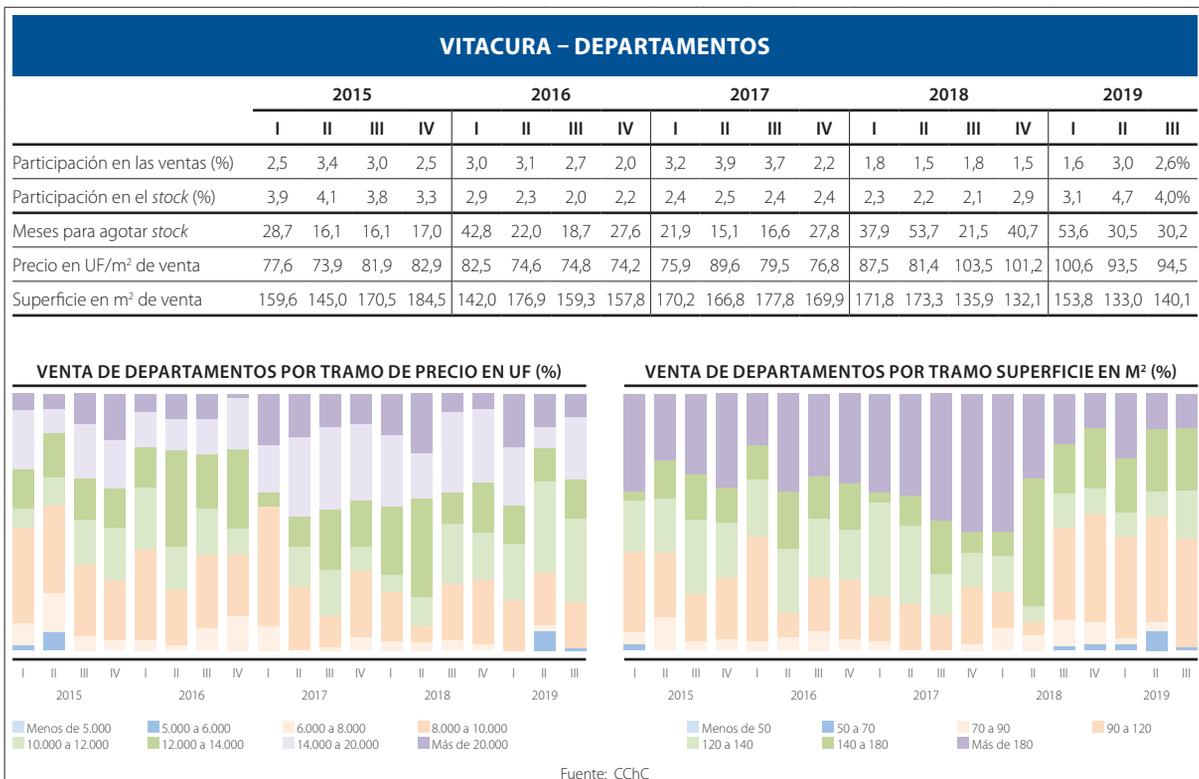
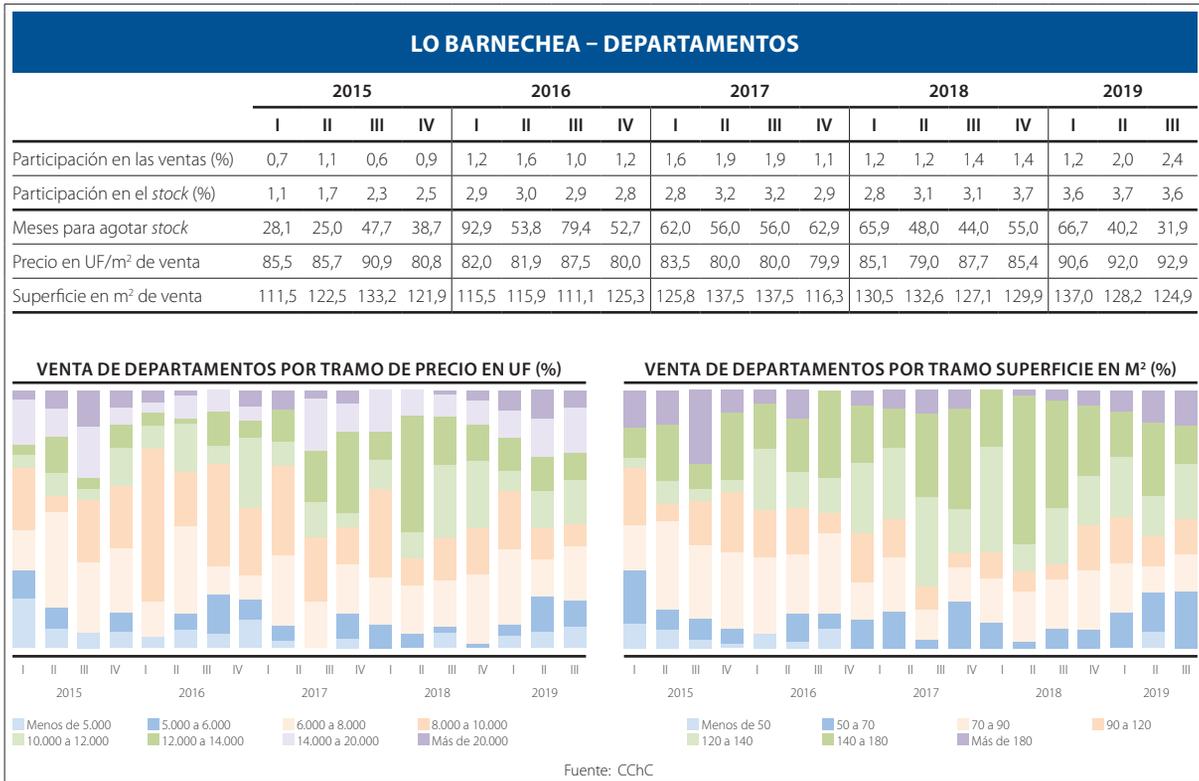
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



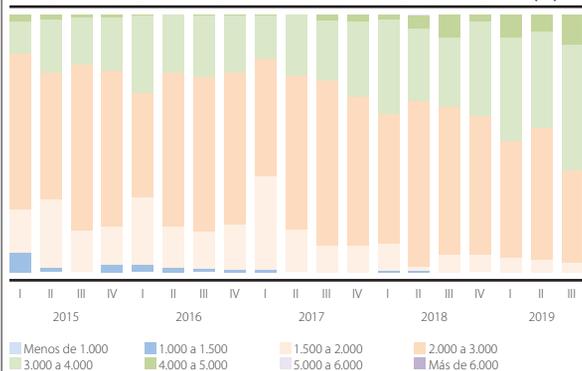
Fuente: CChC



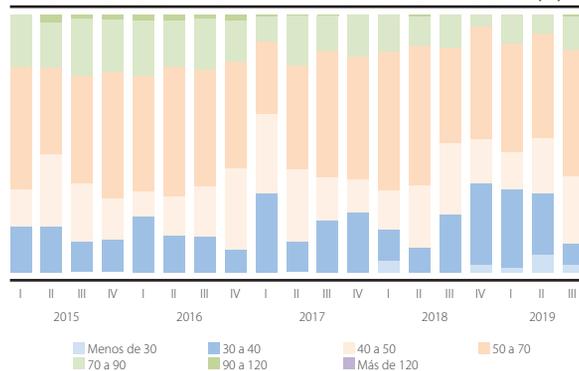
MACUL – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	6,0%
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	7,1%
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	23,5
Precio en UF/m ² 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	59,1
Superficie en m ² 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	54,2

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

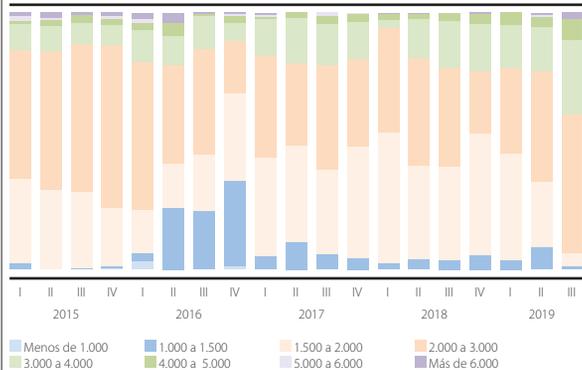


Fuente: CChC

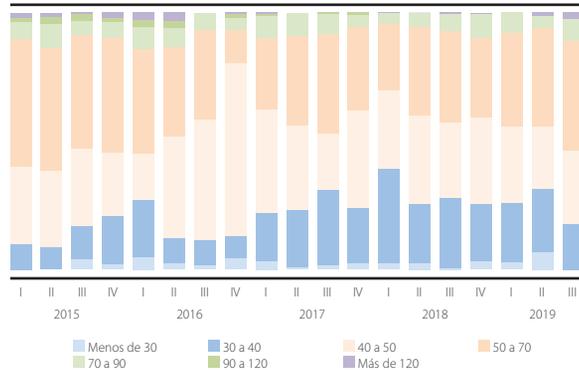
SAN MIGUEL – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	8,4
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	6,4
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	14,8
Precio en UF/m ² 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	54,3
Superficie en m ² 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	53,8

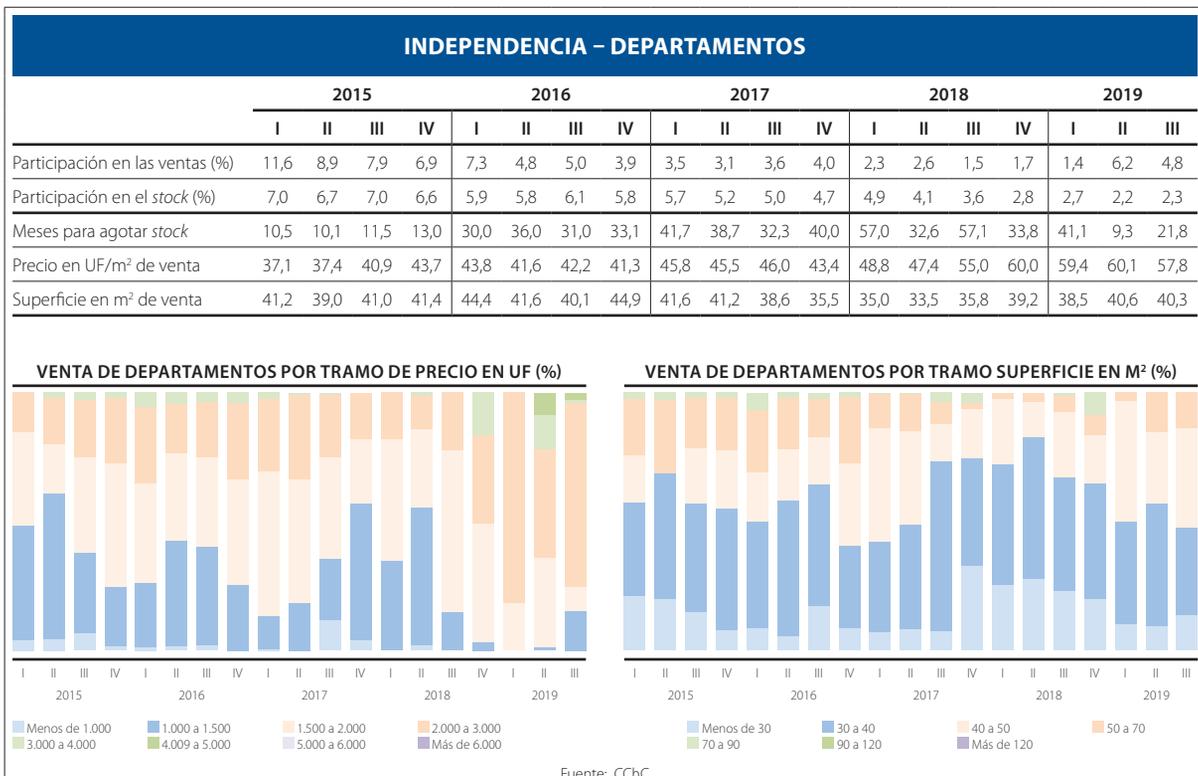
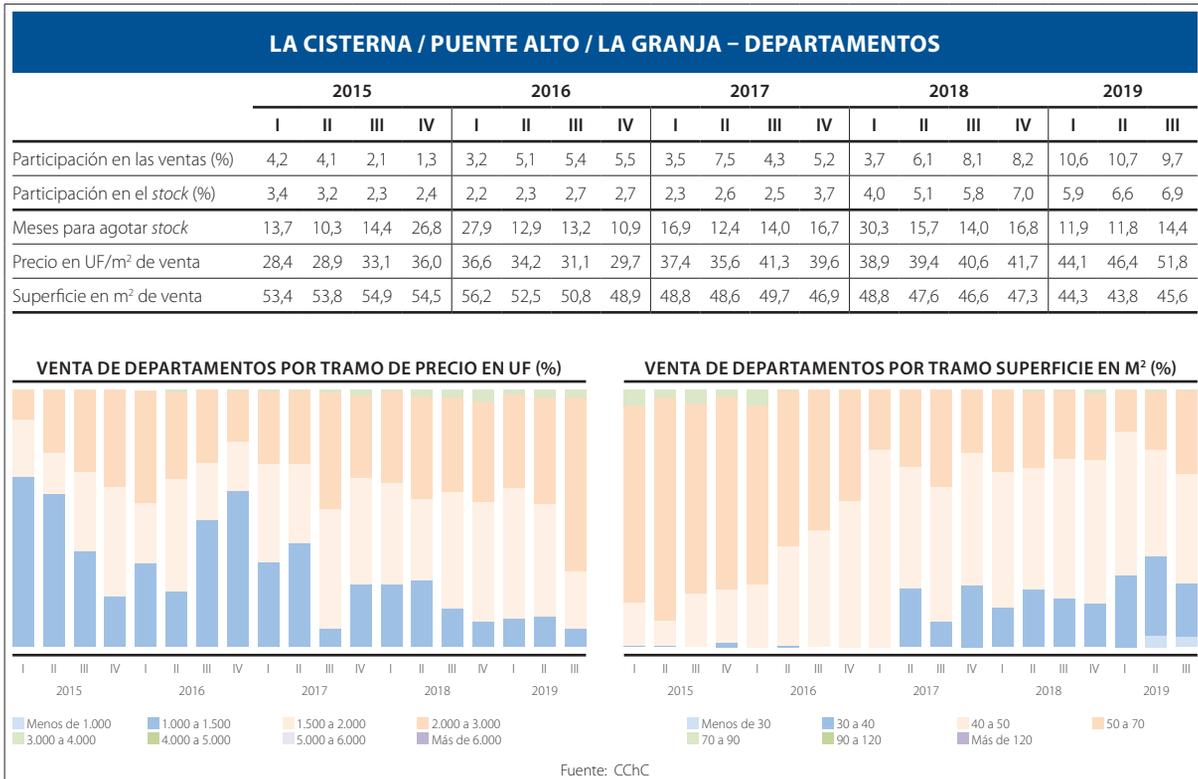
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



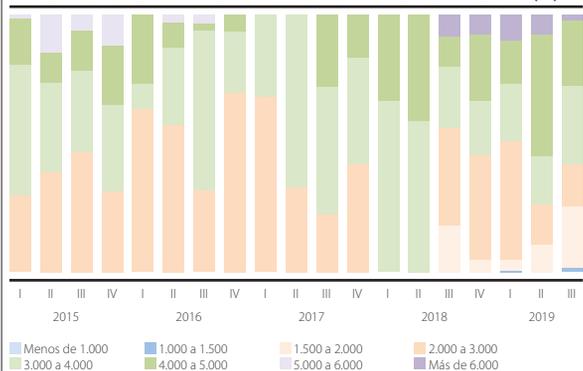
Fuente: CChC



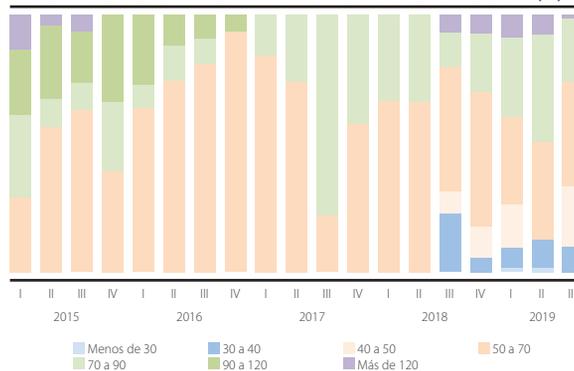
HUECHURABA / RECOLETA / CONCHALÍ – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Participación en las ventas (%)	2,3	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	3,7	1,4	5,1
Participación en el stock (%)	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	3,6	3,7	4,7
Meses para agotar stock	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	21,2	54,0	24,0
Precio en UF/m ² de venta	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	52,7	57,7	52,6
Superficie en m ² de venta	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	64,6	68,0	59,4

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



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

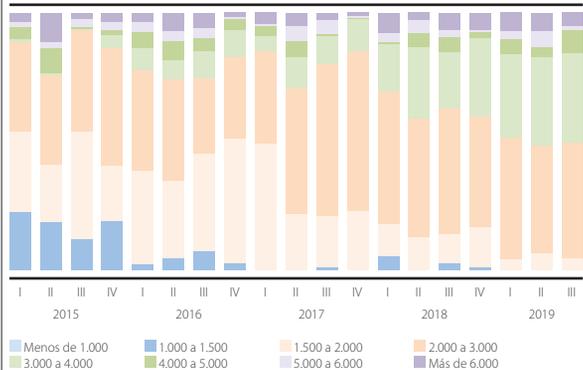


Fuente: CChC

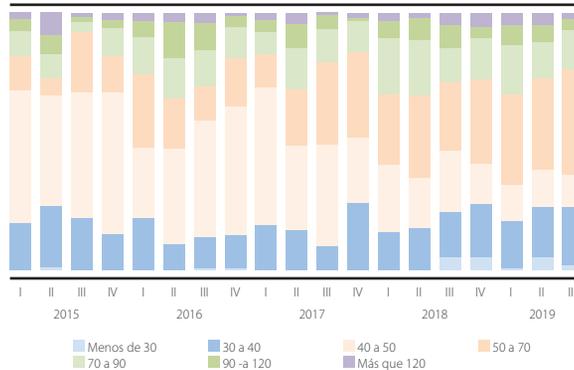
LA FLORIDA / SAN JOAQUÍN / PEÑALOLÉN – DEPARTAMENTOS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III												
Participación en las ventas (%)	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	9,3	8,3	12,9
Participación en el stock (%)	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	6,8	8,2	9,7
Meses para agotar stock	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	15,6	18,5	14,2
Precio en UF/m ² de venta	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	52,4	55,3	56,5
Superficie en m ² de venta	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	63,7	61,7	57,9

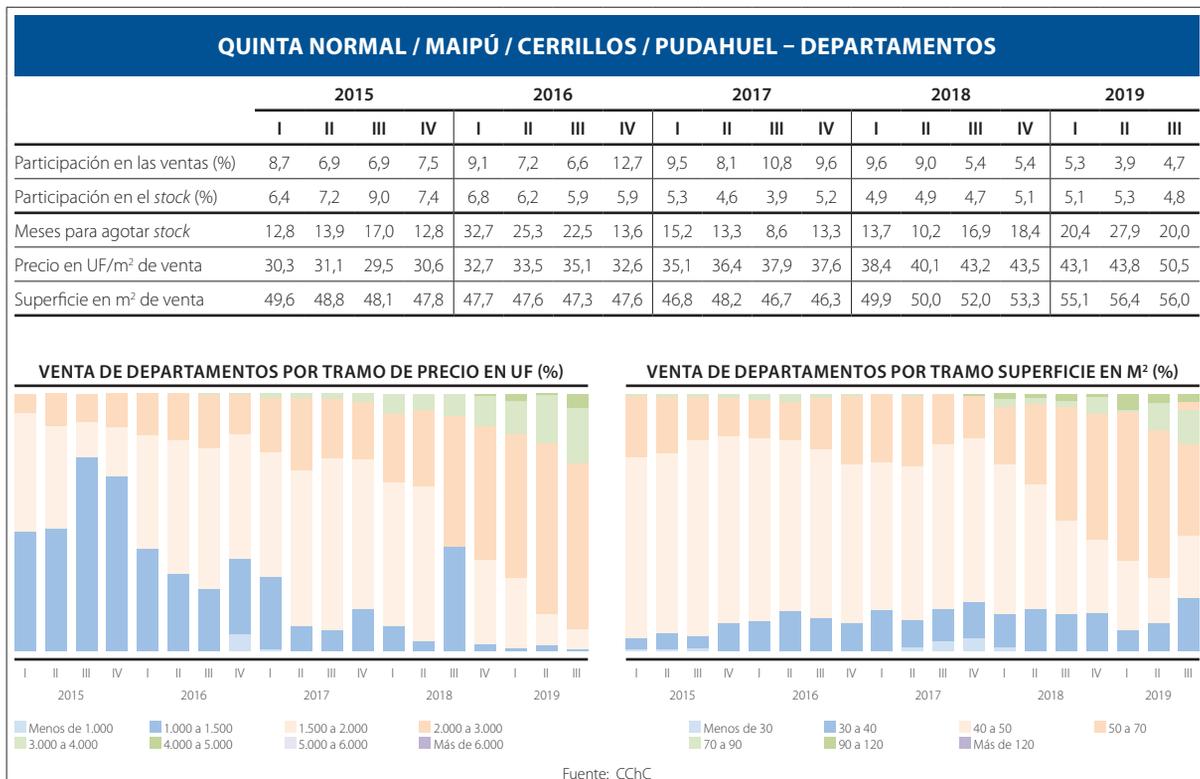
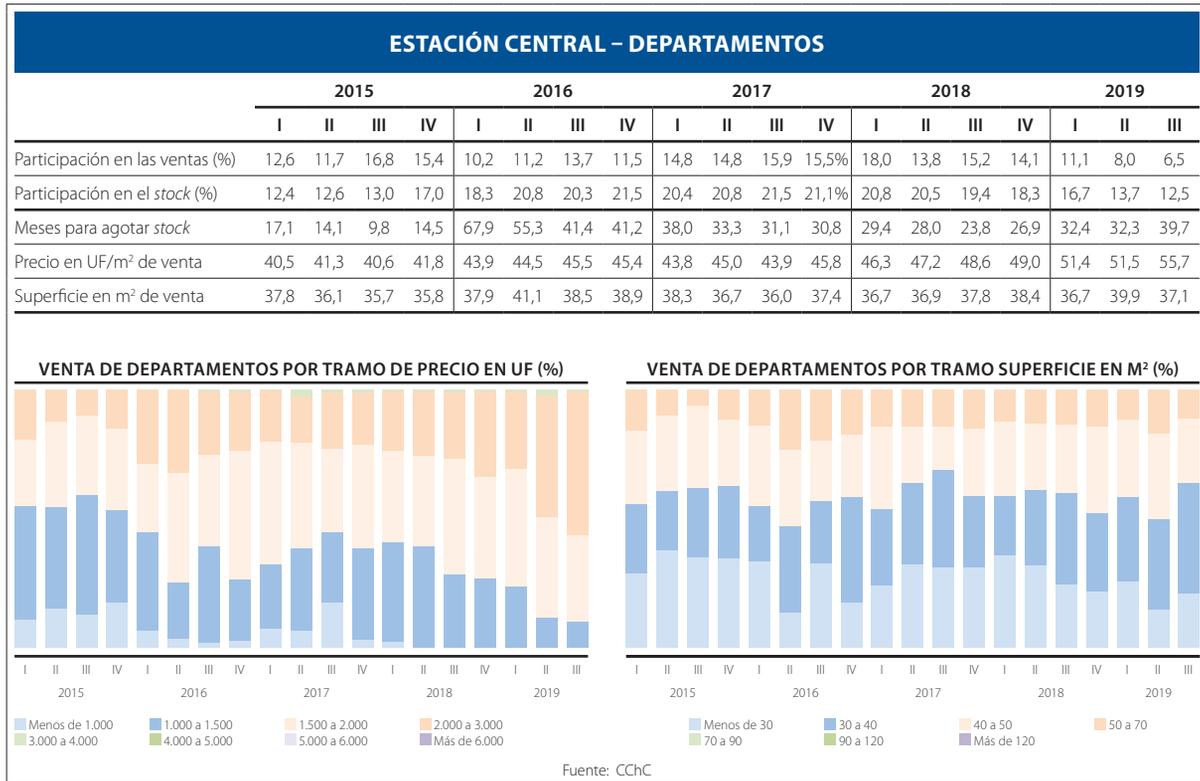
VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)



VENTA DE DEPARTAMENTOS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC



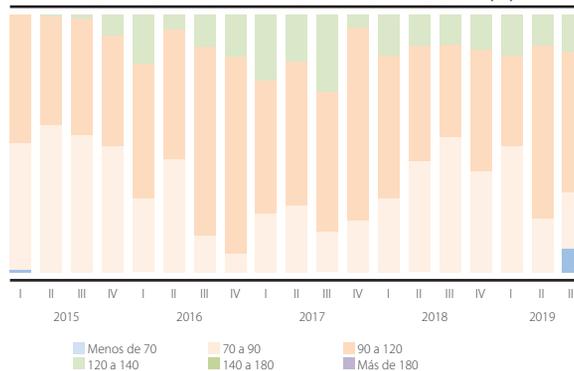
MAIPÚ / PUDAHUEL / CERRILLOS – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	7,2
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	9,2
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	15,2
Precio en UF/m² 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	45,9
Superficie en m² 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	96,7

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)

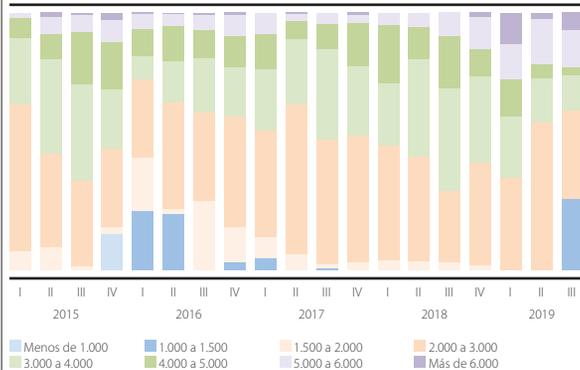


Fuente: CChC

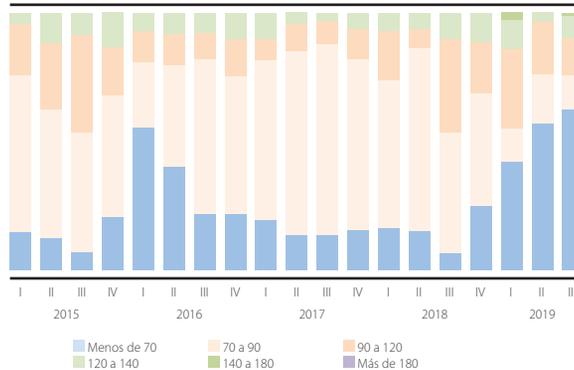
PUENTE ALTO – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III												
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	13,6
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	8,4
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	9,4
Precio en UF/m² 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	38,7
Superficie en m² 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	73,5

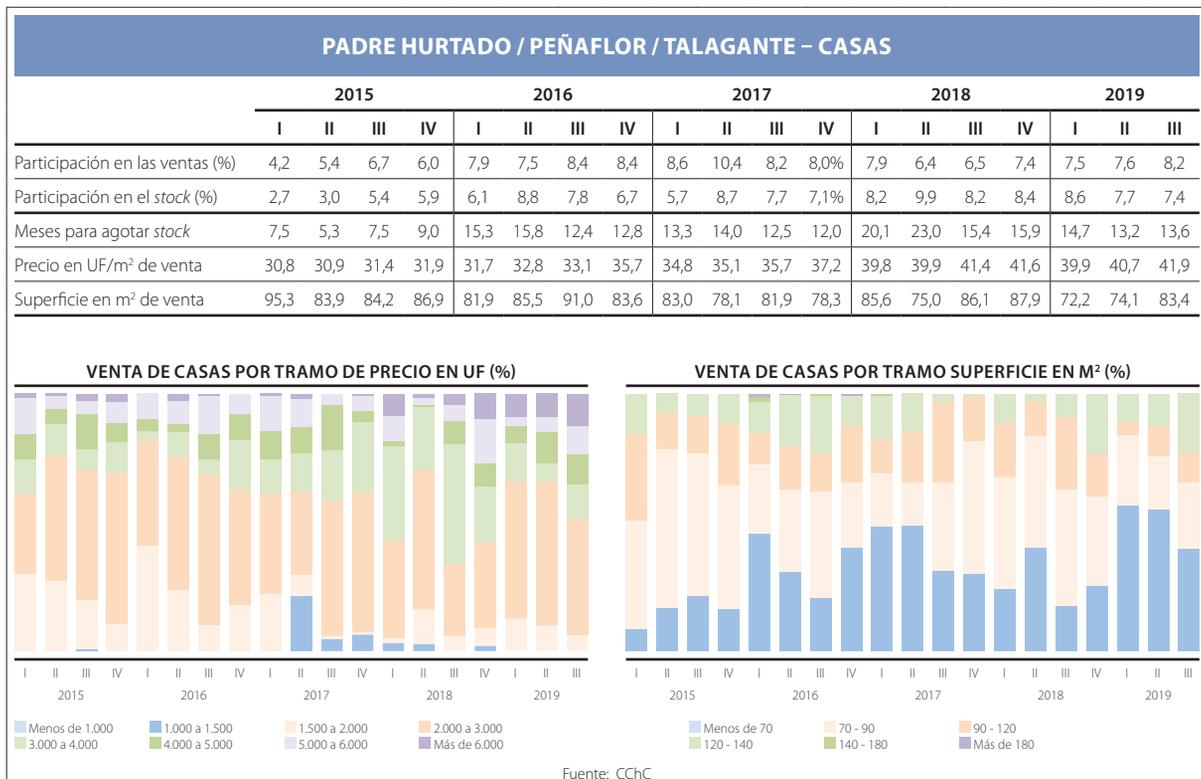
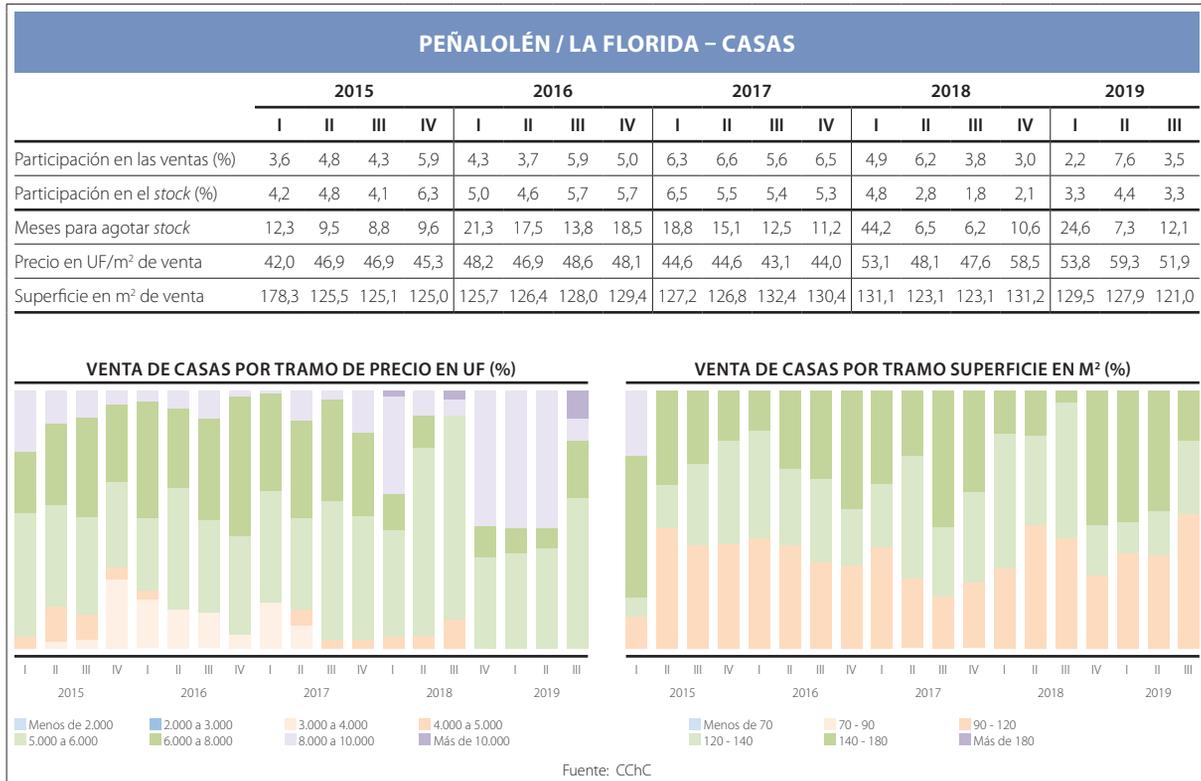
VENTA DE CASAS POR TRAMO DE PRECIO EN UF (%)

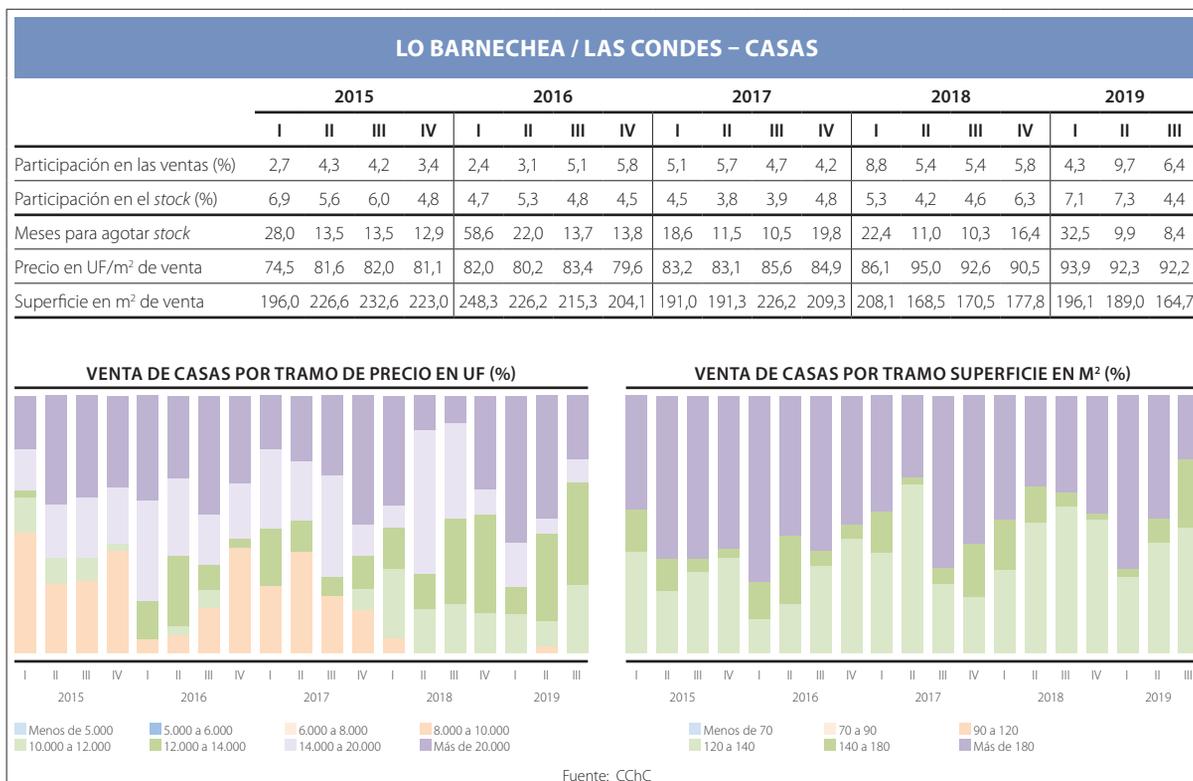
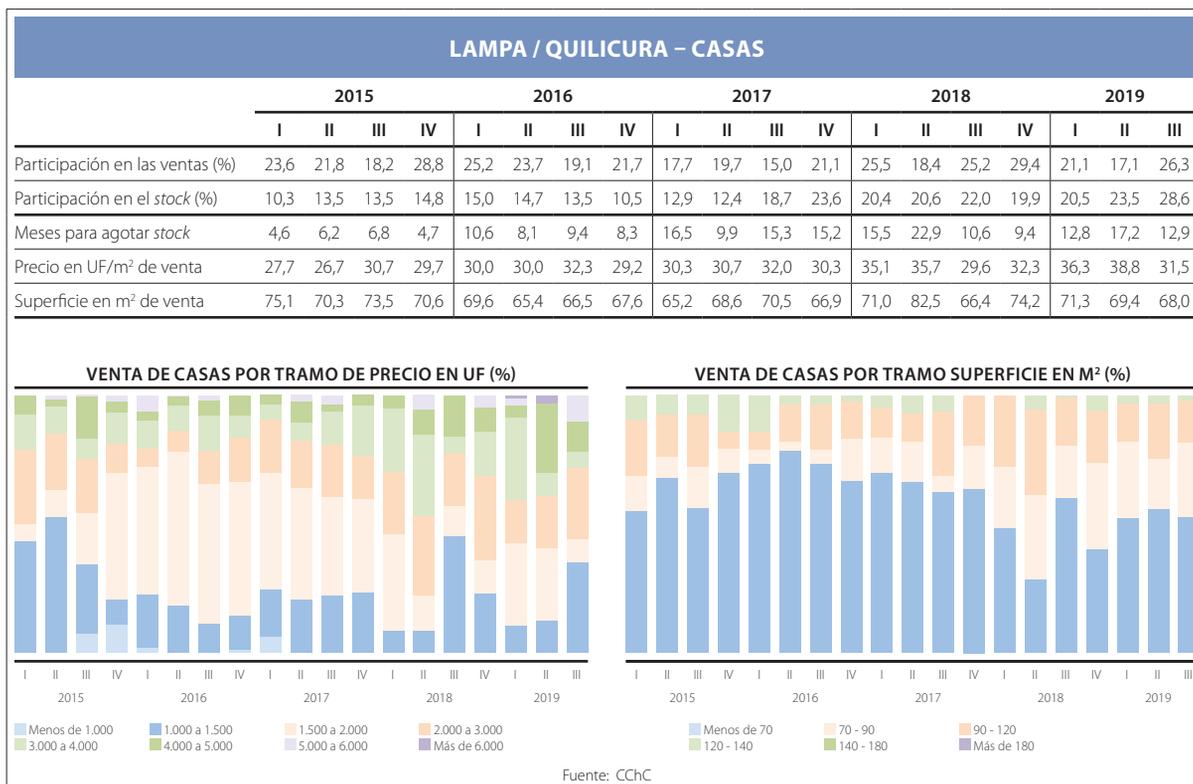


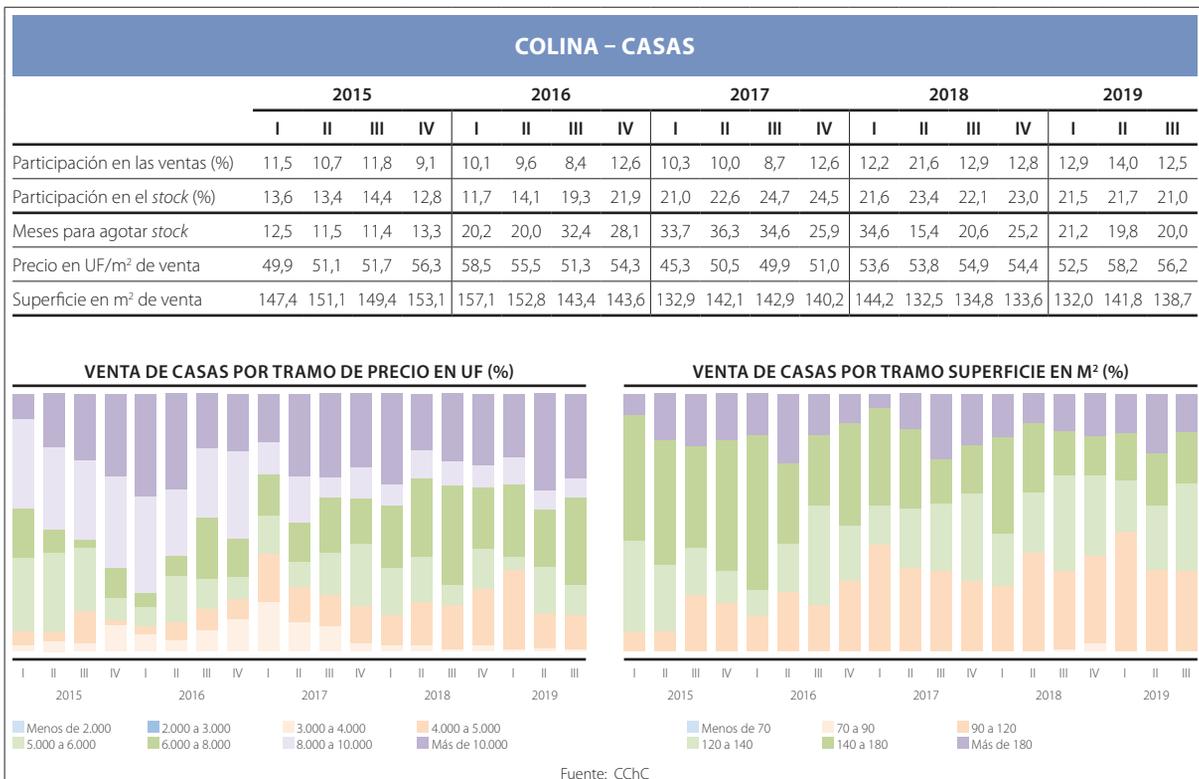
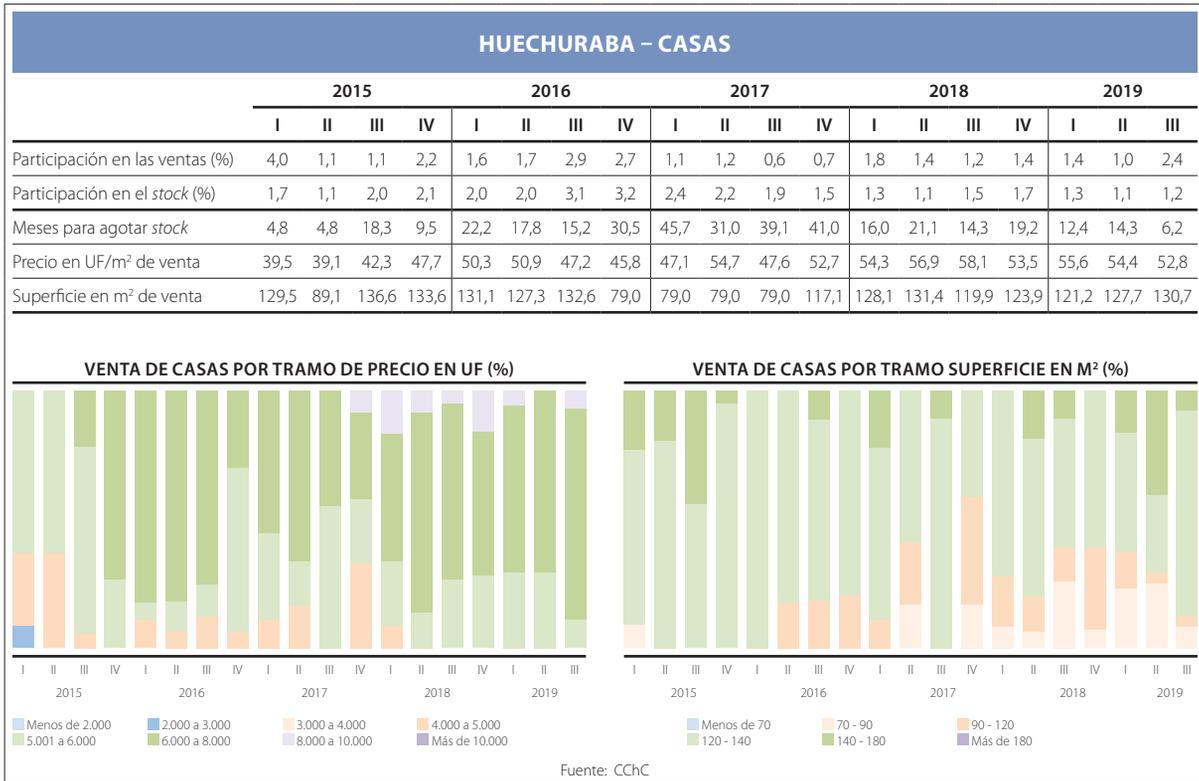
VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC



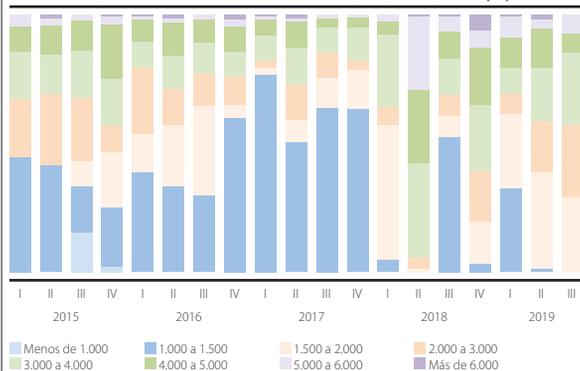




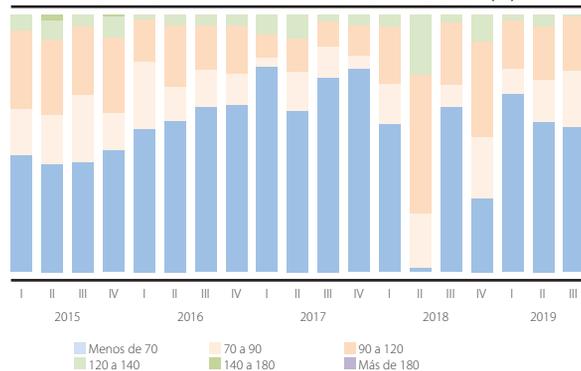
SAN BERNARDO / BUIN – CASAS

	2015				2016				2017				2018				2019		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
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	19,9
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	16,4
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	9,6
Precio en UF/m ² 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	40,2
Superficie en m ² 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	70,4

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



VENTA DE CASAS POR TRAMO SUPERFICIE EN M² (%)



Fuente: CChC

MARCO REGULATORIO

QUE AFECTA AL SECTOR INMOBILIARIO

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

Circular General 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° 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 N° 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. N° 151 de fecha 09.03.18 DDU 405.

Circular General DDU N° 411

Imparte instrucciones sobre los artículos 28 quinquies 28 sexies incorporados a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por medio de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano. Complementa Circular Ord. N° 151 de fecha 09.03.18 DDU 405.

Circular General DDU N° 412

Aplicación del artículo 10 de la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.

Circular General DDU N° 413

Validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial. Complementa Circular Ord. N° 151 de fecha 09.03.18 DDU 405, relativa a Ley N° 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 N° 414

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

Circular General DDU N° 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 N° 416

Aplicación de las disposiciones de la Ley N° 20.898 que Establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción. Ley N°21.141 que modifica la Ley N° 20.898.

Circular General DDU N° 417

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

Circular General DDU N° 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 N° 419

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

Circular General DDU N° 423

Artículos 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Circular General DDU N° 424

Definición de Línea Oficial en artículo 1.1.2 de la 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 co-propiedad inmobiliaria

Boletín 11.540-14. Este proyecto de ley deroga la Ley Nº 19.537. La Comisión concluyó el análisis de los aspectos pendientes del proyecto de ley, aprobándolo en particular. Se envía Oficio V-58/2019 a la Corte Suprema, comunicando que la Comisión de Vivienda del Senado despachó el proyecto y se pone en su conocimiento y para su pronunciamiento, ciertos cambios realizados al proyecto original, sobre el cual la Corte ya se pronunció con anterioridad. El proyecto se encuentra a la espera del oficio respuesta de la Corte Suprema sobre los puntos consultados. El proyecto no tiene urgencia.

Proyecto de Ley: Modifica la Ley Nº 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 Nº 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 Nº 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, para restringir la sobreocupación de viviendas

Boletín Nº 12.797-07. Se da cuenta de Oficio 194/2019 de la Corte Suprema, informando sobre el proyecto de ley. El proyecto no tiene Urgencia.

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

Boletín Nº 11.256-12. El proyecto tiene citación de la comisión para la sesión del día martes 24 de septiembre, a fin de abordar la forma y modo de resolver las

divergencias surgidas entre ambas Cámaras con ocasión de la tramitación del proyecto de ley. El proyecto tiene urgencia simple.

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

Boletín Nº 12.288-14. La Comisión inició el estudio del proyecto de ley, se encontraban invitados, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Ministro, señor Cristián Monckeberg; el asesor legislativo, señor Gonzalo Gazitúa; el asesor del equipo parlamentario, señor Carlos Gutiérrez; la encargada de redes sociales, señora María José Núñez; el jefe de comunicaciones, señor David Muñoz; y el periodista, señor Víctor Moreno. El proyecto tiene urgencia Suma.

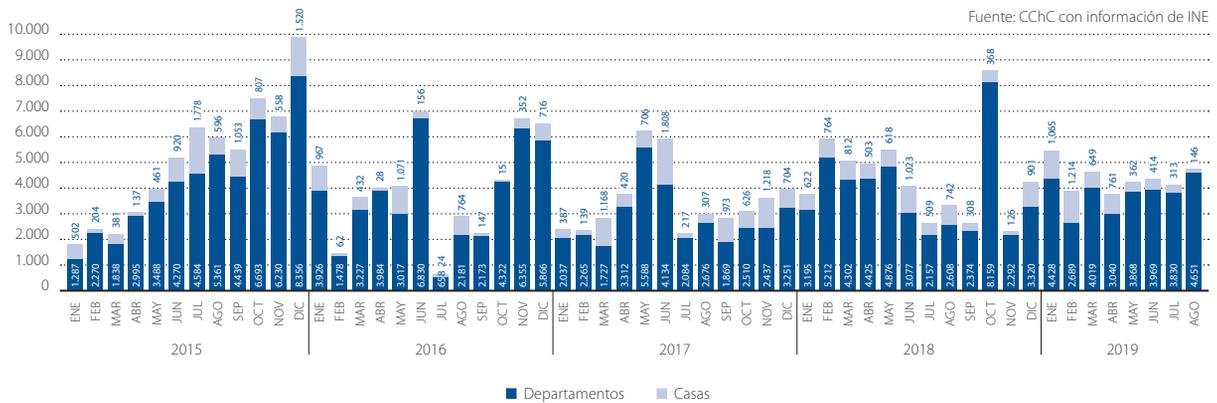
PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS

DE 2.000 M² O MÁS APROBADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA DURANTE AGOSTO DE 2019

Durante el mes de agosto se aprobó un total de 32 permisos de construcción de viviendas (de más de 2.000 m²) en la Región Metropolitana: tres de casas y 29 de departamentos. En departamentos, estos 29 permisos aprobados supusieron un total de 4.651 unidades y 345 mil metros cuadrados a construir en

11 comunas de la Región Metropolitana, entre las cuales destacan La Cisterna, Santiago, Ñuñoa y Cerrillos. En casas, los tres permisos aprobados corresponden a un total de 146 unidades y 15 mil metros cuadrados a construir en Puente Alto, Lo Barnechea y Alhué.

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 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 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).



