

Actividad Formativa Equivalente a Tesis para optar al grado de Magister en Dirección y
Administración de Proyectos Inmobiliarios.

**Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial,
determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna
de Iquique, Región de Tarapacá, Chile.**

Alumno : Arquitecto Nicolás Andrés Herrera Castillo
Profesor Guía : Dr. Arquitecto Carlos Muñoz Parra
Fecha : Octubre 2014

Contenido

1	Estado del arte	13
1.1	Motivaciones Personales	13
1.2	Antecedentes	14
1.3	Hipótesis	15
1.4	Objetivo general	16
1.4.1	Identificar oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión; caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile.....	16
1.5	Objetivos específicos	16
1.5.1	Identificar suelos aptos para el desarrollo inmobiliario residencial.....	16
1.5.2	Analizar el mercado residencial en la comuna de Iquique.	16
1.5.3	Identificar variables cualitativas asociadas al desarrollo inmobiliario.	16
1.5.4	Identificar los niveles de inversión para el desarrollo inmobiliario residencial, determinados por Alta, Media y Baja inversión en el área de estudio y sus niveles de rentabilidad.	16
1.6	Metodología	16
1.7	Estado del Arte	18
1.7.1	La ciudad y su proceso histórico	18
1.7.2	Crecimiento demográfico: Población y Vivienda.....	23
1.7.3	Oferta Inmobiliaria.....	29
1.7.4	Demanda	35
1.8	Síntesis	40
2	Análisis cualitativo del Plan Regulador Comunal de Iquique	41
2.1	Usos de suelo en los diferentes sectores de comuna de Iquique aptos para el desarrollo inmobiliario residencial.	47

2.2	Superficies construibles máximas en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.	50
2.3	Superficies máximas de uso en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.	53
2.4	Superficies prediales mínimas en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.	56
3	Mercado residencial en la comuna de Iquique.....	59
3.1	Levantamiento del mercado inmobiliaria residencial en la comuna de Iquique... ..	59
3.2	Tenencia y propiedad del mercado de propiedades de la comuna de Iquique....	78
3.3	Valor Justo Estimado para la rentabilidad del mercado inmobiliario en la comuna de Iquique.....	85
4	Variables cualitativas asociadas al desarrollo inmobiliario en el área de estudio	87
4.1	Principales servicios y características asociadas a la elección de una vivienda .	87
4.2	Principales variables cualitativas en las áreas de estudio.....	91
4.3	Radios de influencia cualitativas.....	93
5	Niveles de inversión para el desarrollo inmobiliario residencial	95
5.1	Niveles de inversión asociados a los sectores de estudio, valores de suelo promedio por sector apto para el desarrollo habitacional.	95
5.2	Costos de construcción asociado a las diferentes zonas de desarrollo inmobiliario residencial.	100
5.3	Análisis de los niveles de inversión y rentabilidad asociados al desarrollo de proyectos residenciales en la comuna de Iquique.....	103
6	Conclusiones del estudio.....	109
	Bibliografía	117

Imágenes

Imagen 1: Ique-Ique De Los Pescadores (1535).	19
Imagen 2: Plano De La Ciudad De Iquique (1861).	19
Imagen 3: Plano De La Ciudad De Iquique (1927).	20
Imagen 4: Distribución Residencial De Grupos Socioeconómicos Conurbación Iquique- Alto Hospicio.	29
Imagen 5: Estimación General Del Precio Del Suelo Conurbación Iquique-Alto Hospicio.	31
Imagen 6: Ofertas Desarrollo Inmobiliario En Iquique.....	32
Imagen 7: Volumen Y Precio De La Oferta Inmobiliaria De Viviendas Nuevas.	33
Imagen 8: Plan Regulador Comunal Iquique.	43
Imagen 9; Usos Permitidos PRC Iquique.	48
Imagen 10; Coeficiente de Constructibilidad.....	51
Imagen 11: Coeficiente de Ocupación del Suelo	54
Imagen 12: Superficie Predial Mínima.	57
Imagen 13: Proyectos Residenciales 2T 2014.....	63
Imagen 14: Volumen De Unidades Ofertadas 2T 2014	64
Imagen 15: Volumen De Unidades Disponibles 2T 2014.....	65
Imagen 16: Superficie Promedio Ofertada (m ²) 2T 2014.	67
Imagen 17: Valor Promedio Ofertado (UF/m ²) 2T 2014.....	68
Imagen 18: Principales Servicio En La Ciudad.	92
Imagen 19: Radios De Influencia Cualitativas.	94
Imagen 20: Comparables De Mercado Valor de Suelo (UF/m ²).....	97
Imagen 21: Valores De Suelo / Tablas De Impuestos Territoriales (SII).	98
Imagen 22: Valores De Suelos Estimados (UF/m ²).	99
Imagen 23: Costos de Construcción Estimados	102
Imagen 24, Clasificación de la inversión Inmobiliaria.....	106

Imagen 25: Rentabilidad Uf/M ² Terreno Desarrollado.....	108
Imagen 26: Áreas De Inversión Baja	113
Imagen 27: Áreas De Inversión Media.....	114
Imagen 28: Áreas De Inversión Alta.	115

Gráficos

Gráfico 1: Variación De Crecimiento Poblacional CENSO (1992-2002-2012).....	25
Gráfico 2: Variación Crecimiento Viviendas Según Región CENSO (1982-1992-2002-2012).....	26
Gráfico 3, Variación Crecimiento Viviendas Conurbación Iquique-Alto Hospicio CENSO 1992-2002-2012.....	27
Gráfico 4: Evolución Del Valor Del Suelo Iquique (2002-2010-2012-2013).....	30
Gráfico 5: Permisos Edificación Históricas.	34
Gráfico 6: Unidades de Vivienda y Tramo de Superficie.....	34
Gráfico 7: Ranking De Las Ciudades De Más De Cien Mil Habitantes Al 2002.	36
Gráfico 8: Ciclo Combinado De Empleos Proyectados Para La Minería Al Año 2020.....	37
Gráfico 9: Venta Mensual en Proyectos Inmobiliarios en Iquique, 2009.	38
Gráfico 10: Desarrollo Inmobiliario Zona Norte Meses Para Agotar Stock.....	38
Gráfico 11: Residencial / Equipamiento (Unidades).....	49
Gráfico 12: Residenciales / Equipamiento (m ²).....	49
Gráfico 13: Coeficiente de Constructibilidad Relación Rango Coeficiente / Porcentaje de Participación (m ²).	50
Gráfico 14: Zonas Por Rango De Valor (Unidades).	52
Gráfico 15: Zonas por Rango de Valor (m ²).....	52
Gráfico 16: Coeficiente Ocupación De Suelo Relación Rango Superficie / Porcentaje De Participación.....	53
Gráfico 17: Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (Unidad).....	55
Gráfico 18: Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (m ²).....	55
Gráfico 19: Superficie Predial Mínima	56
Gráfico 20: Zonas Por Rango De Superficie (Unidades).....	58
Gráfico 21: Zonas Por Rango De Superficie (m ²).	58
Gráfico 22: Valores Totales (UF) / Valores Unitarios (UF/m ²).	61

Gráfico 23: Stock Inicial Zonas PRC 2T 2014.....	62
Gráfico 24: Stock Disponible Zonas PRC 2T 2014.	62
Gráfico 25: Stock Disponible 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m2)	66
Gráfico 26: Stock Inicial 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m2).	66
Gráfico 27: Oferta Programática Sub Sector Cavanha 2T 2014.....	69
Gráfico 28: Oferta Programática Sub Sector Cavanha 2T 2014.....	69
Gráfico 29: Oferta Programática C-1 Pueblo Nuevo 2T 2014.	70
Gráfico 30: Oferta Programática D-1 Plaza Prat 2T 2014.	70
Gráfico 31: Oferta Programática E-1 Mosquito – Cabezal Norte 2T 2014.....	71
Gráfico 32: Oferta Programática G-1 Centro Playa Brava 2T 2014.....	71
Gráfico 33: Oferta Programática M-2 Tirana 2T 2014.	72
Gráfico 34: Oferta Programática M-3 Chipana 2T 2014.....	72
Gráfico 35: Oferta Programática M-5 Mirador 2T 2014.	73
Gráfico 36: Oferta Programática M-6-1 Costanera 2T 2014.....	73
Gráfico 37: Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014.....	75
Gráfico 38: Inscripciones Históricas Registro De Propiedades (1800-2013).	78
Gráfico 39: Inscripciones Registro De Propiedades (1968-2013)	79
Gráfico 40: Inscripciones Registro De Propiedades (1800-2013)	80
Gráfico 41: Inscripciones Registro De Propiedades (1970-2013).	81
Gráfico 42: Inscripciones Registro De Propiedades (1980-2013).	81
Gráfico 43: Inscripciones Registro De Propiedades (1990-2013).	82
Gráfico 44: Inscripciones Registro De Propiedades (2000-2013).	82
Gráfico 45: Inscripciones Registro De Propiedades (2010-2013).	83
Gráfico 46: Velocidades Promedio de Venta 2T 2014.	87
Gráfico 47: Resumen Actualizad Inmobiliaria Iquique 2T 2014.....	90
Gráfico 48: Zonas De Inversión Baja; Distribución Programática (%)	110

Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile

Gráfico 49: Zonas De Inversión Media; Distribución Programática (%).....	111
Gráfico 50: Zonas De Inversión Alta; Distribución Programática (%).....	112

Tablas

Tabla 1: Población Según Región CENSO 1982-1992-2002-2012.....	23
Tabla 2: Población CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio.....	24
Tabla 3: Viviendas Según Región CENSO (1982-1992-2002-2012).....	26
Tabla 4, Viviendas CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio.....	27
Tabla 5, Relación Habitante/Vivienda CENSO 1992-2002-2012.....	28
Tabla 6; Plan Regulador Comunal Iquique.....	42
Tabla 7: Tabla Detalle Plan Regulador Comunal Iquique.....	46
Tabla 8: Cuadro Resumen Proyectos con Sala de Venta 2° Trimestre 2014.....	59
Tabla 9: Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014.....	74
Tabla 10: Zonas Homologables.....	76
Tabla 11: Composición % De La Distribución Programática.....	76
Tabla 12: Composición De La Superficie Útil v/s Distribución Programática.....	77
Tabla 13: Composición Del Valor Útil De Venta V/S Distribución Programática.....	77
Tabla 14: Tipo De Tenencia De La Vivienda CASEN 2003-2009.....	84
Tabla 15: Viviendas Por Condición De Ocupación Y Tipo De Vivienda, Región De Tarapacá.....	84
Tabla 16: Comparables De Mercado Valores De Venta Departamentos.....	85
Tabla 17: Comparables De Mercado Valores De Arriendo Departamentos.....	86
Tabla 18: Comparables De Mercado Cálculo De Rentabilidad De Mercado.....	86
Tabla 19: Cuadro Comparativo De Atributos Proyectos En Venta 2T 2014.....	90
Tabla 20: Comparables de Mercado.....	95
Tabla 21: Presupuestos De Construcción.....	100
Tabla 22: Costos De Construcción Estimados.....	101
Tabla 23, Tabla De Relaciones De Inversión.....	103
Tabla 24, Estimación De La Inversión Por Zona Del PRC De Iquique.....	104

Tabla 25, Clasificación De La Inversión Inmobiliaria.....	105
Tabla 26: Rentabilidad UF/m ² Terreno	107
Tabla 27: Zonas De Inversión Baja; Programa, Superficies (M ²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M ²).....	109
Tabla 28: Zonas De Inversión Media; Programa, Superficies (M ²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M ²).....	110
Tabla 29: Zonas De Inversión Alta; Programa, Superficies (m ²) Y Valor Superficie Útil (UF/m ²).....	111

1 Estado del arte

1.1 Motivaciones Personales

Existe un dicho muy popular entre los iquiqueños, este dice “Ser chileno es un orgullo, ser iquiqueño un privilegio”, desde aquí resulta casi imposible de ignorar este llamado, así que sin lugar a dudas no tengo otra opción que desarrollar mi tesis en mi ciudad, quizás es el arraigo que las zonas extremas producen en sus habitantes, quizás simplemente esta decisión está dada por el conocimiento de Iquique.

Desde este punto de partida, el poder tener acceso a la información resulta de vital importancia, muchas veces se ha dicho que “pueblo chico infierno grande”, por lo menos este máxima rige en Iquique, siempre encuentras algún amigo o un conocido tras algún mesón de atención de público, facilitando tramites o la recopilación de antecedentes, pero sin lugar a dudas la mayor motivación radica en la tan anhelada independencia, si bien el día de hoy me encuentro radicado en Santiago, en el futuro espero que mis hijos puedan crecer con la libertad que entrega la vida de provincia, quiero que disfruten de Cavancha, que coman Chumbeques y que aprendan a disfrutar los constantes y cada vez más frecuentes movimientos sísmico.

Desde aquí, me resulta interesante el poder desarrollar mi tesis, asociada a un nicho no explotado, mi impresión es que, si bien existe un desarrollo inmobiliario importante, este solo apunta a grandes torres, superficies de más de 20.000 m² que en términos de inversión y espalda económica, son inalcanzables de abordar por un independiente en el corto y mediano plazo, no obstante creo que podría existir un área de desarrollo orientado a un nivel de inversión media, que si podría estar al alcance de cualquier profesional del área, ¿es posible desarrollar proyectos residenciales con un nivel de inversión medio/bajo?, ¿puedo el día de mañana como independiente desarrollar mi propia inmobiliario y tener éxito?, ¿puedo convencer a los bancos y compañías de seguro que confíen en un micro desarrollador inmobiliario?, sin lugar a dudas espero poder responder estas preguntas con las conclusiones de mi tesis.

1.2 Antecedentes

La conurbación Iquique-Alto Hospicio, ciudades mineras por excelencia, se presentó como una de las zonas con mayor incremento demográfico del país, alcanzando una tasa de crecimientos 44,1% en el periodo intercensal 2002-2012. Esta situación ha desencadenado la necesidad natural por satisfacer y captar la demanda habitacional por parte de los desarrolladores inmobiliarias, no obstante las políticas urbanas no han ido de la mano con este crecimiento demográfico, o más bien la políticas urbanas han optado por mantener un límite urbano incólume por más de 30 años, esto ha generado que la ciudad aparentemente presente una escases de sitios aptos para el desarrollo inmobiliario habitacional, así como también ha generado un vertiginoso crecimiento de las edificaciones habitacionales en altura.

En los últimos 15 años algunos desarrolladores fueron más allá de los límites interpuestos por el Plan Regulador Comunal, generando proyectos habitacionales en extensión fuera del radio urbano, todo gracias al artículo 55 de la ley general de urbanismo y construcción, situación que en muchos casos, por no decir todos, pasa por la voluntad política de las autoridades en turno, haciendo que el riesgo de estas inversiones sea volátil.

Entonces, resultaría de gran interés poder identificar sectores con potenciales de desarrollo inmobiliario habitacional dentro del radio urbano de la ciudad de Iquique, y más aún si clasificar estos potenciales sectores a través de sus niveles de inversión, asociados a niveles bajos, medios y altos.

1.3 Hipótesis

Dado el aumento demográfico experimentado en la ciudad de Iquique, sumado al óptimo escenario económico actual de la ciudad, se puede afirmar que existen oportunidades de inversión inmobiliaria destinadas a atender a los distintos nichos de demanda, por lo que se requiere identificar escenarios de participación asociados a niveles de inversión, alternativas de producción, condiciones normativas entre otras.

1.4 Objetivo general

1.4.1 Identificar oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión; caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile.

1.5 Objetivos específicos

1.5.1 Identificar suelos aptos para el desarrollo inmobiliario residencial.

1.5.2 Analizar el mercado residencial en la comuna de Iquique.

1.5.3 Identificar variables cualitativas asociadas al desarrollo inmobiliario.

1.5.4 Identificar los niveles de inversión para el desarrollo inmobiliario residencial, determinados por Alta, Media y Baja inversión en el área de estudio y sus niveles de rentabilidad.

1.6 Metodología

Metodológicamente, se elaboró una base de datos georreferenciada, analizando variables cuantitativas económicas y normativas, como también variables Cualitativas de equipamiento asociado a las zonas aptas para el desarrollo inmobiliario residencial.

Para la identificación de suelos aptos para el desarrollo inmobiliario residencial, se planteó revisión del plan regulador comunal, identificación de zonas aptas para el desarrollo residencial, además del análisis de las condiciones de constructibilidad, alturas y/o usos de suelo de las zonas aptas para el desarrollo de viviendas, del mismo modo, se desarrollaron catastros de ofertas terrenos residuales y terrenos eriazos disponibles que fueran aptos para el desarrollo inmobiliario residencial.

Para el análisis del mercado residencial en la ciudad de Iquique, se realizó un catastro del total de los proyectos residenciales que presentan sala de venta, de los permisos de proyectos de viviendas en altura y en extensión en el área analizada, así como un catastro de comparables de arriendo y venta de activos residenciales en el área de estudio.

Para la identificación de las variables cualitativas, se identificaron y catastraron las principales vías estructurantes y conectoras dentro del área en estudio, además de los de los principales servicios en el área analizada. Se realizó un levantamiento del comportamiento de la demanda, asociado a la velocidad de venta de los productos

habitacionales de proyectos ya recepcionados y en venta, así como la realización de un análisis cualitativo de la publicidad y marketing asociada a los proyectos en venta.

Y por último, para la identificación de los niveles de inversión y rentabilidad, se realizó un análisis de las especificaciones técnicas y costos estimados de construcción en los diferentes proyectos identificados que contaban con sala de venta, además de un catastro de los valores de mercado, asociado a la venta de sitios desarrollables en el área de estudio y los valores de venta de superficies útiles de unidades habitacionales.

De esta forma en el estudio se identifica las zonas de potencial inmobiliario residencial y las clasifica según su nivel de inversión y su rentabilidad.

1.7 Estado del Arte

1.7.1 La ciudad y su proceso histórico

Las ciudades latinoamericanas han debido adaptarse a cada uno de los cambios económicos a los cuales se han visto afectados durante su historia, Iquique no escapa a estos cambios y a través de su desarrollo productivo ha ido modificando su imagen urbana, según Bernardo Guerrero, Iquique no estuvo ajeno a este proceso,

Ubicó cuatro hitos que ayudan a entender la configuración de la ciudad. El primero es el paso de la caleta al puerto, motivado por la industria salitrera (1830-1930). El segundo, la del puerto pos-salitrero que por intervención del Estado construyó ciertos edificios como una forma de paliar la profunda crisis que vivía la ciudad (1930-1960). El tercero, producto de la última crisis del salitre y por la aparición de la industria pesquera, configuró un nuevo espacio urbano (1960-1980). El cuarto, que bajo el influjo de la Zona Franca, del populismo de Soria y del nuevo ciclo minero, se genera, sin duda alguna, una nueva ciudad (1980-) (Guerrero, 2007, pág. 149).

Ahora bien, a estos cuatro hitos identificados por Guerrero se debe incorporar el proceso económico asociado a la gran minería de los últimos años,

En el último período, a partir de comienzos de la década de los '90, la actividad de la gran minería del cobre irrumpe provocando una nueva expansión económica y urbanística de la Ciudad, e impregnando su particular modo de vida y presencia en el paisaje urbano (CCHC, Delagación Iquique, 2012, pág. 6).

Todos estos procesos antes mencionados fueron capaces de estructurar la imagen urbana de Iquique, por sus connotaciones espaciales, relaciones urbanas y aparición de nuevos hitos que conformaron la ciudad.

Las Imágenes N°1 y N°2, muestran el cambio urbano en la ciudad, entre los años 1535-1861, originados a partir del procesos salitrero,

La primera, corresponde a la época del ciclo salitrero. Se caracteriza por el paso de la caleta al puerto. Es la etapa de consolidación de los asentamientos humanos populares y costeros como Cavancho, El Colorado, El Morro, entre otros (Guerrero, 2007, pág. 154).

Ique-ique de los pescadores (La caleta prehispánica 1535)

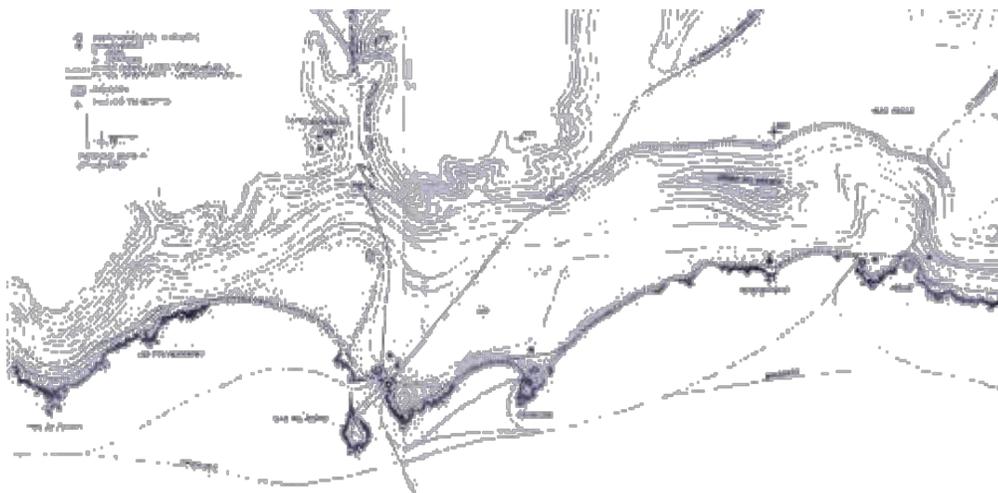


Imagen 1: Ique-Ique De Los Pescadores (1535).
Fuente: (Advis, 1990, pág. 45).

Plano De La Ciudad De Iquique Año 1861



Imagen 2: Plano De La Ciudad De Iquique (1861).
Fuente: (CCHC, Delagación Iquique, 2012, pág. 12).

Es evidente como el ciclo productivo fue dando forma a la ciudad, aquí cobran sentido las palabras de Enrique Dussel, El trabajo crea al propio hombre (Dussel, 1984, pág. 29), El quehacer productivo fue dando forma a la trama y desarrollo urbano de Iquique (ver imagen N°3).

Plano De La Ciudad De Iquique Año 1927



Imagen 3: Plano De La Ciudad De Iquique (1927).
Fuente: (CCHC, Delagación Iquique, 2012, pág. 13).

El proceso histórico que se enmarcó ente los años 1930-1960, se asocia a un proceso de crisis de la industria salitrera,

La elite salitrera abandona sus casas en el casco antiguo de la ciudad. La Iglesia Anglicana, queda abandonada por falta de fieles de esa denominación, al igual que la masonería de origen inglés (Guerrero, 2007, pág. 155).

La industria salitrera esta de salida y los otrora pampinos comenzaron a poblar las zonas interiores de la ciudad buscando nuevos horizontes,

Son los años en que el éxodo de la pampa empieza a poblar, a fines de los años 50, ese territorio arenoso donde hoy se ubica la población Caupolicán, Genaro Gallo y todo ese entorno (Guerrero, 2007, pág. 156).

Entre los años 1960-1980, la ciudad toma nuevos aires, es la industria pesquera la que generó crecimiento económico y urbano, el sector norte y Cavancha crecen desde este nuevo sistema productivo, según Guerrero,

La industria pesquera ofrece la posibilidad de terminar con la crisis. Desde fines de los años 50, ya se habían instalado dos pesqueras en la ciudad. Una en Cavancha y la otra en el sector norte. Esta actividad permitió dinamizar la alicaída economía local (Guerrero, 2007, pág. 158).

Estas modificaciones urbanas gatillaron un crecimiento demográfico, que dio forma a la nueva ciudad,

Uno al sector norte y centro oriente, donde llegaron los migrantes atraídos por la incipiente industria pesquera, y los últimos pampinos una vez cerradas las oficinas salitreras como Humberstone. Aquí, sin ninguna consideración por el orden urbano, las poblaciones empiezan a levantarse. El segundo, hacia el sector sur, por la costa se echa abajo el viejo parque Balmaceda, herencia de la colonias llegadas por el salitre, y se construye un nuevo espacio público cuya máxima expresión es el teatro al aire libre llamado “Délfico” (Guerrero, 2007, pág. 158).

Con la aparición de la zona franca en 1975, la ciudad nuevamente dio inicio a un proceso de desarrollo y crecimiento urbano,

La Zofri sobre todo en los años 80 redefine todo el uso del espacio público de la ciudad. Esta especie de shopping o de mall, se instaló en el sector norte de la ciudad, en el mismo lugar donde la industria del salitre desarrolló una actividad vial y de comercio (Guerrero, 2007, pág. 159).

De este modo, los nuevos procesos económicos ocurridos en la ciudad, establecieron nuevos usos del espacio público así como nuevos eventos de migración, esta vez motivados por el intercambio comercial, sobre estos procesos Guerrero plantea lo siguiente,

En el plano barrial, la actividad de la Zofri permite el nacimiento de nuevos espacios públicos. En el barrio Matadero aparece ahora una barriada habitada por peruanos,

bolivianos y paraguayos, que vienen en sus camiones a comprar (Guerrero, 2007, pág. 163).

Del mismo modo los procesos mercantiles de la época, atrajeron a colectividades más distantes, donde la comunidad asiáticos cobro mayor protagonismo y relevancia, integrándose a la comunidad iquiqueña, ante esto Podestá establece que,

Hoy día, Iquique puede ser definido como lugar de tránsito de mercaderías que se mueven entre Asia y los países suramericanos (Podestá, 1998, pág. 12).

Ahora bien, en la última década es donde ha cobrado importancia el desarrollo de la industria minera cuprífera, es en este proceso donde Iquique extendió su traba urbana hacia el sector sur, la actividad comercial se desplaza hacia la masa crítica de población que busca satisfacer sus necesidades y aparecen nuevos barrios que densifican los faldeos del Cerro Dragón,

Estos dos últimos períodos (Zofri y Minería), se manifiestan en un fuerte crecimiento urbano y poblacional, que hacen que Iquique pase de una población de menos de 70.000 habitantes en 1975 (aparición de Zofri), a una población superior a los 200.000 el año 2000, de los cuales el 99,15% corresponden a población urbana, con una variación intercensal (1992-2002) de 42,7% que prácticamente duplica la media de las ciudades sobre 100.000 habitantes de nuestro país (CCHC, Delagación Iquique, 2012, pág. 6)

Igualmente, se espera que para el año 2020, el creciente en personal para la industria minera sea de alrededor de 40.000 trabajadores, ante lo cual es evidente que Iquique debe ser capaz de absorber y estar preparado para esta demanda,

En este sentido Iquique deberá ser capaz de responder a este aumento en la demanda de vivienda y de servicios para la llegada de nueva población (CCHC, Delagación Iquique, 2012, pág. 18)

Es en la trama urbana donde es posible identificar, la ciudad salitrera, contenida en el centro, la ciudad postmodernista, asociada a la industria pesquera, la ciudad turística con sus bordes costeros y paseos, producto de la intervención de la zona franca y actualmente es posible apreciar la ciudad sur, producto de la aparición de la industria minera, ahora bien, se puede entender el desarrollo urbano y su imagen desde los dichos de Kevin Lynch donde establece que,

Es muy cierto que necesitamos un medio que no solo este bien organizado sino que asimismo sea poético y simbólico, El medio debe hablar de los Individuos y su compleja sociedad, de sus aspiraciones y su tradición histórica, del marco natural y de las funciones y los movimientos complejos del mundo urbano (Lynch, 1960, pág. 146)

Es así, la ciudad de Iquique se formó desde sus habitantes y procesos económicos, pero además, se ha de identificar estos procesos económicos se ha identificado un factor común presente en cada uno de estos ciclos, la migración, tanto nacional como extranjera a la ciudad de Iquique, es la que ha generado el crecimiento urbano y demográfico de la ciudad de Iquique.

1.7.2 Crecimiento demográfico: Población y Vivienda

Tarapacá tiene una población de 298.257 habitantes (ver tabla N°1) y una superficie de 42.225 km². (CIPTAR, 2013).

Población Según Región CENSO 1982-1992-2002-2012

Región	Población Según Región							
	Censo 1982		Censo 1992		Censo 2002		Censo 2012	
	Población	%	Población	%	Población	%	Población	%
XV Arica y Parinacota	152.406	1,35%	172.669	1,30%	188.463	1,25%	213.595	1,29%
I de Tarapacá	122.729	1,08%	163.404	1,23%	236.021	1,57%	298.257	1,80%
II de Antofagasta	341.436	3,02%	408.874	3,08%	481.931	3,20%	542.504	3,27%
III de Atacama	184.129	1,63%	229.154	1,73%	253.205	1,68%	290.581	1,75%
IV de Coquimbo	420.113	3,71%	501.795	3,78%	603.133	4,01%	704.908	4,25%
V de Valparaíso	1.209.929	10,69%	1.373.095	10,35%	1.530.841	10,17%	1.723.547	10,40%
XIII Metropolitana	4.316.113	38,12%	5.220.732	39,36%	6.045.532	40,17%	6.683.852	40,33%
VI de O'Higgins	585.208	5,17%	690.751	5,21%	775.883	5,15%	872.510	5,26%
VII del Maule	728.942	6,44%	832.447	6,28%	905.401	6,02%	963.618	5,81%
VIII del Biobío	1.517.226	13,40%	1.729.209	13,04%	1.859.546	12,35%	1.965.199	11,86%
IX de La Araucanía	698.706	6,17%	777.788	5,86%	867.351	5,76%	907.333	5,47%
XIV de Los Ríos	307.052	2,71%	328.479	2,48%	354.271	2,35%	363.887	2,20%
X de Los Lagos	541.980	4,79%	616.682	4,65%	712.039	4,73%	785.169	4,74%
XI de Aysén	66.292	0,59%	78.666	0,59%	89.986	0,60%	98.413	0,59%
XII Mag. y La Antártica	130.899	1,16%	141.818	1,07%	147.533	0,98%	159.102	0,96%
Total País	11.323.160	100,00%	13.265.563	100,00%	15.051.136	100,00%	16.572.475	100,00%

Tabla 1: Población Según Región CENSO 1982-1992-2002-2012.

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 7).

Elaboración: Propia.

En términos de porcentuales de crecimiento poblacional, la Región de Tarapacá, se presentó como la Región de mayor aumento con 20,87% (ver gráfico N°1) en relación al año 2002, muy por encima del promedio país de un 9,18%, (CCHC, Coordinación Territorial, 2013). Esta tendencia concuerda con lo expresado en términos generales a los procesos demográficos históricos vividos por la Región.

Variación De Crecimiento Poblacional Según Región (%) CENSO 1982-1992-2002-2012

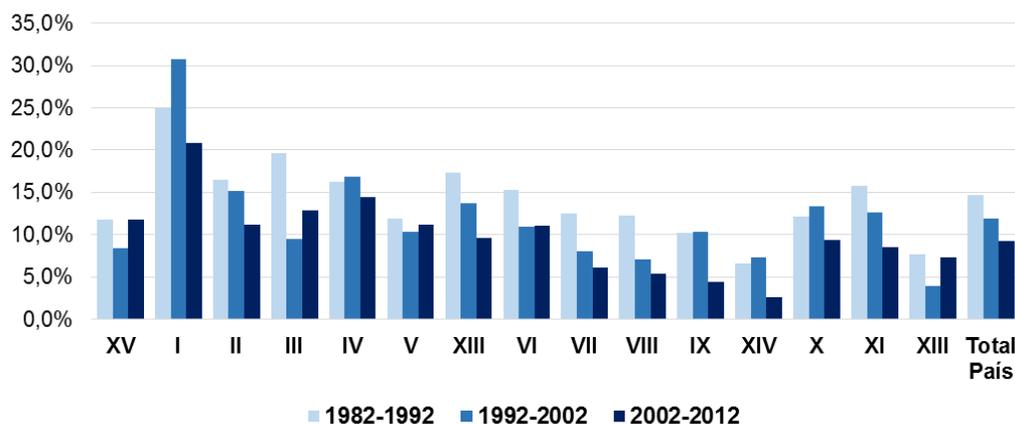


Gráfico 1: Variación de Crecimiento Poblacional Según Región CENSO 1982-1992-2002-2012.

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 7).

Elaboración: Propia.

Iquique es la capital de la Región de Tarapacá, posee una superficie de 2.835 km² y una población de 183.997 habitantes, ver tabla N°2, siendo la ciudad con mayor concentración de población extranjera, con aproximadamente un 10% del total de la población, en su mayoría provenientes de Perú o Bolivia. (CIPTAR, 2013).

Población CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio

Región	Población Censo (1992-2002-2012)								
	Población			1992-2002			2002-2012		
	1992	2002	2012	Variación Absoluta	Variación Porcentual	Tasa Anual Promedio	Variación Absoluta	Variación Porcentual	Tasa Anual Promedio
Total Regional	163.404	236.021	298.257	72.617	44,44%	3,17%	62.236	26,37%	2,64%
Conurbación	149.958	217.833	278.251	67.875	45,26%	3,22%	60.418	27,74%	2,22%
Iquique	144.447	168.397	183.997	23.950	16,58%	1,44%	15.600	9,26%	0,86%
Alto Hospicio	5.511	49.436	94.254	43.925	797,04%	9,75%	44.818	90,66%	4,99%
% respecto del total Regional	91,77%	92,29%	93,29%						

Tabla 2: Población CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio.

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 34).

Elaboración: Propia.

Variación De Crecimiento Poblacional (%) CENSO (1992-2002-2012)

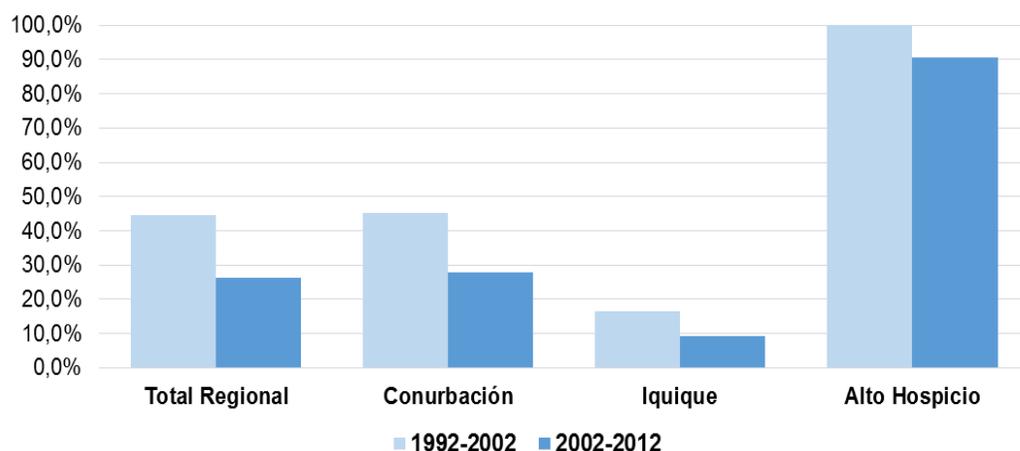


Gráfico 1: Variación De Crecimiento Poblacional CENSO (1992-2002-2012).

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 36).

Elaboración: Propia.

Resulta interesante el apreciar que la conurbación Iquique-Alto Hospicio, creció por sobre la tasa nacional, con un promedio de 27,74%, no obstante en términos de población porcentual la ciudad de Iquique, creció bajo el promedio nacional con un 9,26% según lo expresado en el gráfico N°2.

En la variación de vivienda, la Región de Tarapacá, presentó una alta tasa de incremento porcentual para el periodo 2002-2012, alcanzando un aumento de 42,85% (ver gráfico N°3) con un promedio anual de crecimiento de 3.09%. Para la zona urbana, mas específicamente la conurbación Iquique-Alto Hospicio, las tasas presentaron números aún mayores, alcanzando un valor de 44.57%, además de incrementar su participación a nivel país de un 1,06% en el año 1992 a un 1,52% en el 2012. (CCHC, Coordinación Territorial, 2013).

Viviendas Según Región CENSO (1982-1992-2002-2012)

Región	Viviendas Según Región							
	Censo 1982		Censo 1992		Censo 2002		Censo 2012	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
XV Arica y Parinacota	33.101	1,31%	42.623	1,26%	52.396	1,19%	66.761	1,17%
I de Tarapacá	29.530	1,17%	43.186	1,28%	71.326	1,62%	101.889	1,78%
II de Antofagasta	80.048	3,17%	101.474	3,01%	126.882	2,88%	159.173	2,78%
III de Atacama	47.198	1,87%	62.934	1,87%	79.012	1,80%	99.944	1,74%
IV de Coquimbo	95.239	3,78%	133.598	3,96%	192.587	4,38%	255.587	4,46%
V de Valparaíso	324.926	12,88%	409.026	12,14%	532.641	12,11%	709.142	12,38%
XIII Metropolitana	947.202	37,55%	1.286.486	38,18%	1.643.892	37,36%	2.096.962	36,60%
VI de O'Higgins	123.213	4,88%	174.149	5,17%	232.930	5,29%	312.014	5,45%
VII del Maule	149.667	5,93%	209.231	6,21%	278.192	6,32%	362.971	6,33%
VIII del Biobío	315.014	12,49%	415.193	12,32%	531.385	12,08%	683.184	11,92%
IX de La Araucanía	149.649	5,93%	193.697	5,75%	259.939	5,91%	342.554	5,98%
XIV de Los Ríos	64.728	2,57%	82.430	2,45%	107.873	2,45%	138.887	2,42%
X de Los Lagos	114.759	4,55%	152.527	4,53%	212.550	4,83%	300.396	5,24%
XI de Aysén	16.266	0,64%	21.779	0,65%	30.012	0,68%	41.164	0,72%
XII Mag. y La Antártica	31.829	1,26%	41.516	1,23%	48.335	1,10%	59.349	1,04%
Total País	2.522.369	100,00%	3.369.849	100,00%	4.399.952	100,00%	5.729.977	100,00%

Tabla 3: Viviendas Según Región CENSO (1982-1992-2002-2012).

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 6).

Elaboración: Propia.

Variación Crecimiento Viviendas Según Región (%) CENSO (1982-1992-2002-2012)

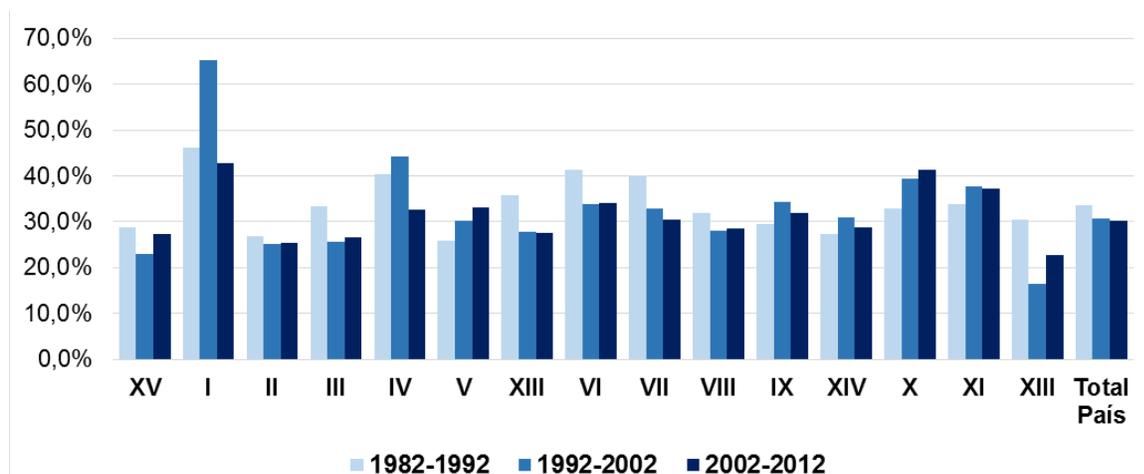


Gráfico 2: Variación Crecimiento Viviendas Según Región CENSO (1982-1992-2002-2012).

Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 6).

Elaboración: Propia.

Para el total de viviendas nuevas entre el periodo 2002-2012, que alcanzó la cifra de 26.867 unidades (ver tabla N°4), aproximadamente el 40% fueron absorbidas por Alto Hospicio, correspondientes a 10.991 viviendas, mientras que el 60% restante se localizaron en Iquique, con un total de 15.876 viviendas. (CCHC, Coordinación Territorial, 2013).

Viviendas CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio

Región	Viviendas Censo (1992-2002-2012)								
	Viviendas			1992-2002			2002-2012		
	1992	2002	2012	Variación Absoluta	Variación Porcentual	Tasa Anual Promedio	Variación Absoluta	Variación Porcentual	Tasa Anual Promedio
Total Regional	43.186	71.326	101.889	28.140	65,16%	4,11%	30.563	42,85%	3,09%
Conurbación	35.666	60.285	87.152	24.619	69,03%	4,26%	26.867	44,57%	3,18%
Iquique	34.240	45.260	61.136	11.020	32,18%	2,50%	15.876	35,08%	2,67%
Alto Hospicio	1.426	15.025	26.016	13.599	953,65%	9,95%	10.991	73,15%	4,41%
% respecto del total Regional	82,59%	84,52%	85,54%						

Tabla 4, Viviendas CENSO (1992-2002-2012) Conurbación Iquique-Alto Hospicio.
Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 34).
Elaboración: Propia.

Variación Crecimiento Viviendas Conurbación Iquique - Alto Hospicio (%) CENSO 1992-2002-2012

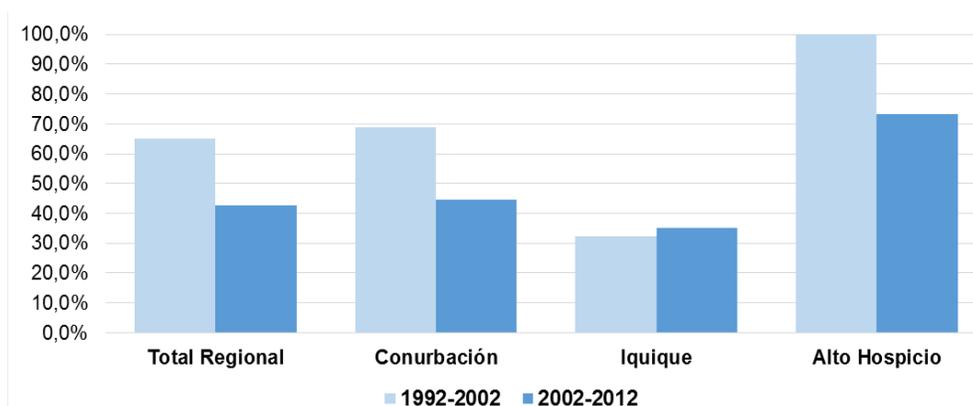


Gráfico 3, Variación Crecimiento Viviendas Conurbación Iquique-Alto Hospicio CENSO 1992-2002-2012.
Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 34).
Elaboración: Propia.

Ahora bien, para el índice de habitantes por vivienda, la Región presentó indicadores de variación superiores al promedio nacional, donde en promedio en Chile existen 2,89 habitantes por vivienda, en la Región habitan 3,19 personas por vivienda, no obstante para

la ciudad de Iquique resulta interesante que la variación porcentual entre periodos intercensales es inferior al promedio nacional, alcanzando una variación de -19.1%.

Relación Habitante/Vivienda CENSO 1992-2002-2012

Relación Habitante/Vivienda					
Habitante/Vivienda	1992	%	2002	%	2012
I de Tarapacá	3,78	-12,5%	3,31	-11,5%	2,93
Conurbación	4,20	-14,1%	3,61	-11,6%	3,19
Iquique	4,22	-11,8%	3,72	-19,1%	3,01
Alto Hospicio	3,86	-14,9%	3,29	10,1%	3,62
Promedio País	3,94	-13,1%	3,42	-15,5%	2,89

Tabla 5, Relación Habitante/Vivienda CENSO 1992-2002-2012.
Fuente: (CCHC, Coordinación Territorial, 2013, pág. 34).
Elaboración: Propia.

1.7.3 Oferta Inmobiliaria

La ciudad de Iquique ha presentado un modelo socio económico ligado íntimamente a su relación con el mar (ver imagen N°4),

La distribución residencial de los grupos socioeconómicos en Iquique presenta un patrón en que a mayor cercanía al mar, mayor es el nivel socioeconómico de los hogares (CIPTAR, 2013, pág. 12).

Distribución Residencial De Grupos Socioeconómicos Conurbación Iquique-Alto Hospicio

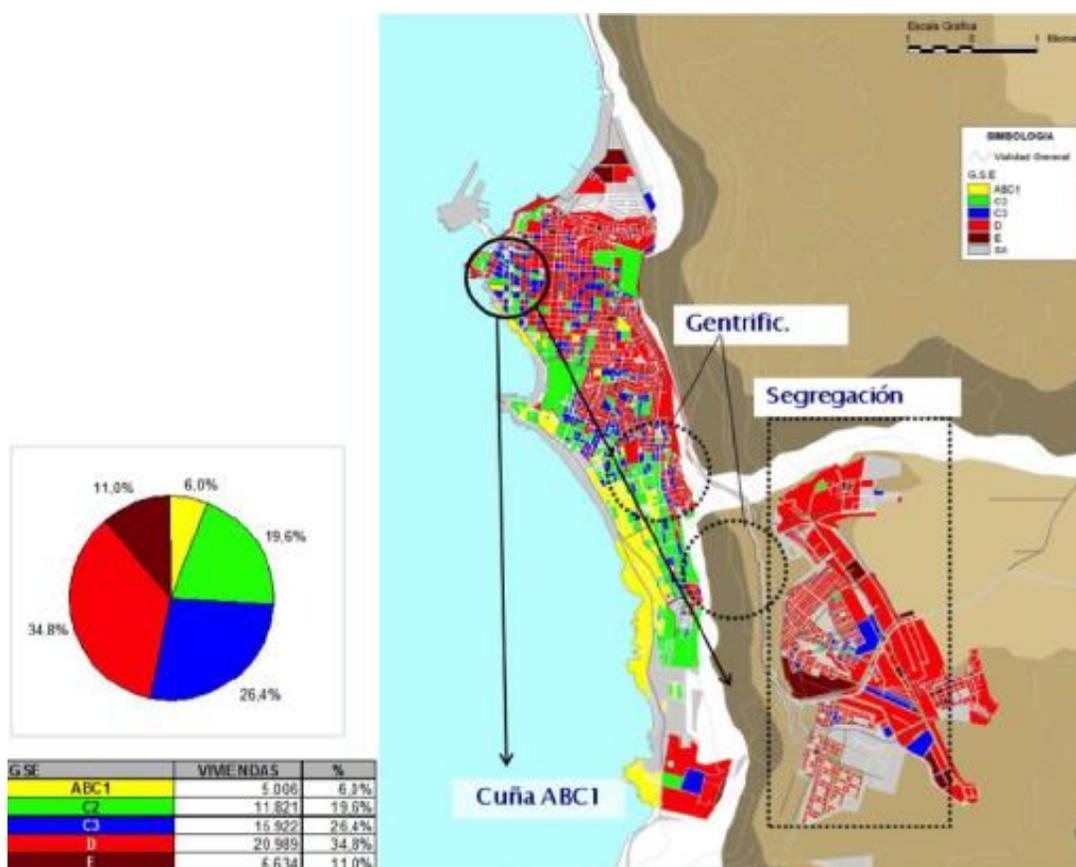


Imagen 4: Distribución Residencial De Grupos Socioeconómicos Conurbación Iquique-Alto Hospicio.
Fuente: (CIPTAR, 2013, pág. 13).

Paralelo a la segregación social de la ciudad, la geografía sumada a una escasez aparente de suelo urbanizables para el desarrollo inmobiliario habitacional generaron un aumento en los valores del suelo en los últimos años (ver gráfico N°5), ahora bien CIPTAR en su estudio da cuenta de estos factores,

Dadas las restricciones que impone la geografía de la ciudad, el crecimiento urbano actual y proyectado de Iquique se encuentra orientado principalmente hacia la zona sur-oriental de la ciudad. Este es el único sector de la comuna que cuenta con espacio disponible para ser utilizado, sin embargo, es al mismo tiempo el área que tiene valores de suelo más altos (CIPTAR, 2013, pág. 20).

Evolución Del Valor Del Suelo Iquique (2002-2010-2012-2013)

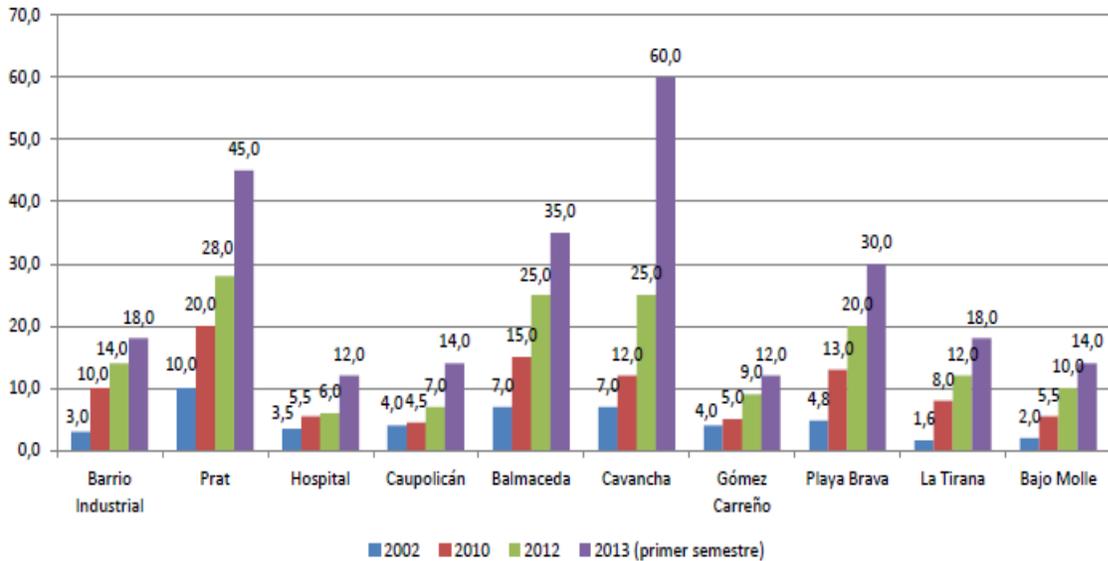


Gráfico 4: Evolución Del Valor Del Suelo Iquique (2002-2010-2012-2013).
Fuente: (CCHC, Delegación Iquique, 2013, pág. 4).

Esta situación ha reconocido claramente un esquema de desarrollo de la oferta inmobiliaria en, los valores de venta de sitios, ver imagen N°5, y los proyectos residenciales, ver imágenes N°6 y N°7, mientras más cerca es esta relación con el borde costero los valores y el segmento socio económico van en aumento,

En el caso de Iquique el elemento básico que ordena los valores de suelo desde el mayor a Menor valor es la cercanía a la costa. También existe un patrón en donde el precio del Suelo aumenta hacia el sur (SEREX, 2007, pág. 72)

De este modo es posible identificar una tendencia de desarrollo, que queda en manifiesto según lo expresado en el informe de CIPTAR.

En Iquique los altos precios de suelo impiden el desarrollo de proyectos inmobiliarios para sectores con menor capacidad de pago, generándose preferentemente construcciones orientadas a los grupos medios altos y altos (CIPTAR, 2013, pág. 23).

Estimación General Del Precio Del Suelo Conurbación Iquique-Alto Hospicio

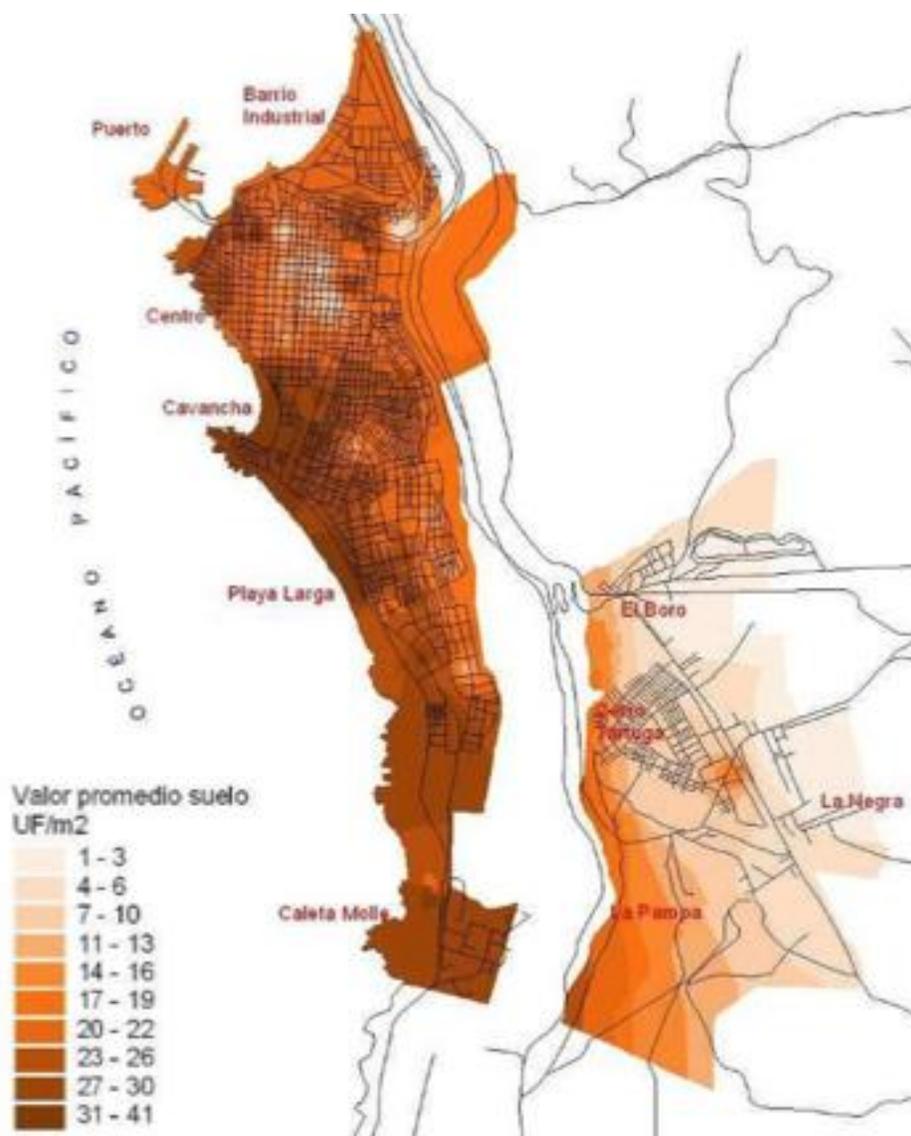


Imagen 5: Estimación General Del Precio Del Suelo Conurbación Iquique-Alto Hospicio.
Fuente: (SEREX, 2007, pág. 72).

Ahora bien la distribución de la oferta inmobiliaria en el año 2007, imagen N°7, se aferró al patrón de relación con el mar,

En Iquique la mayor parte del mercado de las casas usadas está desde Cavancha al sur entre Platas blancas y Avenida Sur. En cuanto a los departamentos estos se distribuyen a lo largo de la ciudad concentrándose en ciertos sectores como el centro, la Península Cavancha y por la costa hacia el sur (SEREX, 2007, pág. 73)

Consecuentemente en el año 2013, imagen N°6, las relaciones de oferta y desarrollo inmobiliario continúan el mismo patrón.

Ofertas Desarrollo Inmobiliario En Iquique

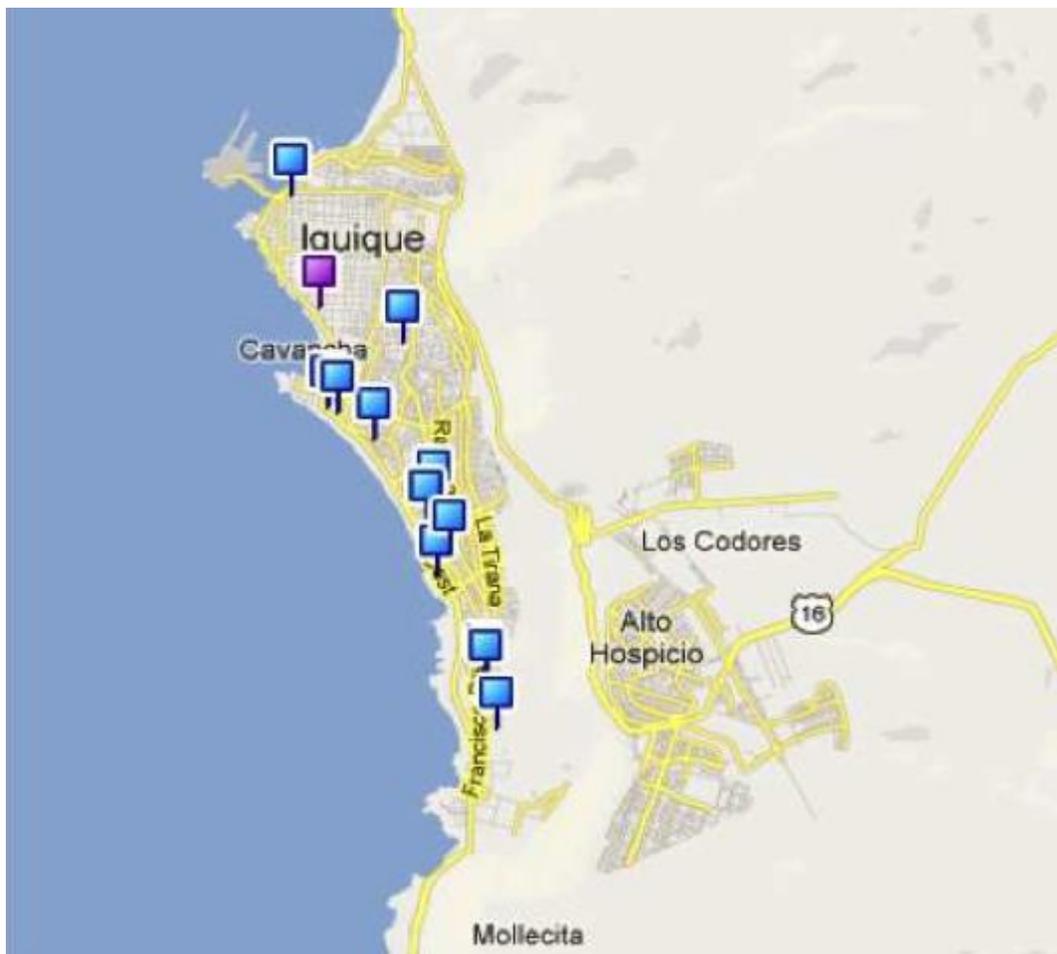


Imagen 6: Ofertas Desarrollo Inmobiliario En Iquique.
Fuente: (CIPTAR, 2013, pág. 23).

Volumen Y Precio De La Oferta Inmobiliaria De Viviendas Nuevas Conurbación Iquique-Alto Hospicio

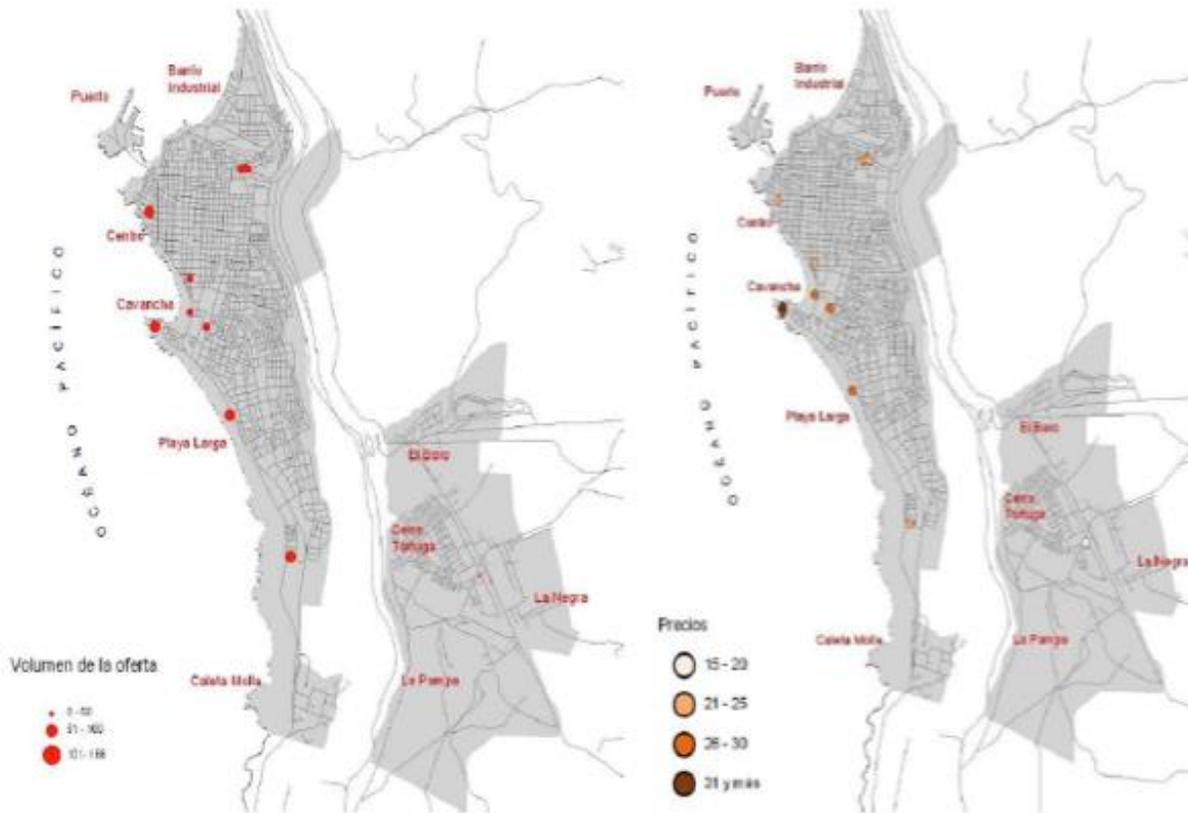


Imagen 7: Volumen Y Precio De La Oferta Inmobiliaria De Viviendas Nuevas.
Fuente: (SEREX, 2007, pág. 73).

Respecto de la oferta inmobiliaria asociada a los permisos de edificación, es posible identificar que en la ciudad de Iquique el desarrollo en los último doce años ha apuntado al desarrollo vertical dejando de lado la extensión, en el caso de Iquique la oferta catastrada sólo contiene oferta de departamentos para el año 2007 (SEREX, 2007), situación que queda en evidencia a través de los datos en el gráfico N°5.

Permisos Edificación Históricos Unidades v/s Superficies

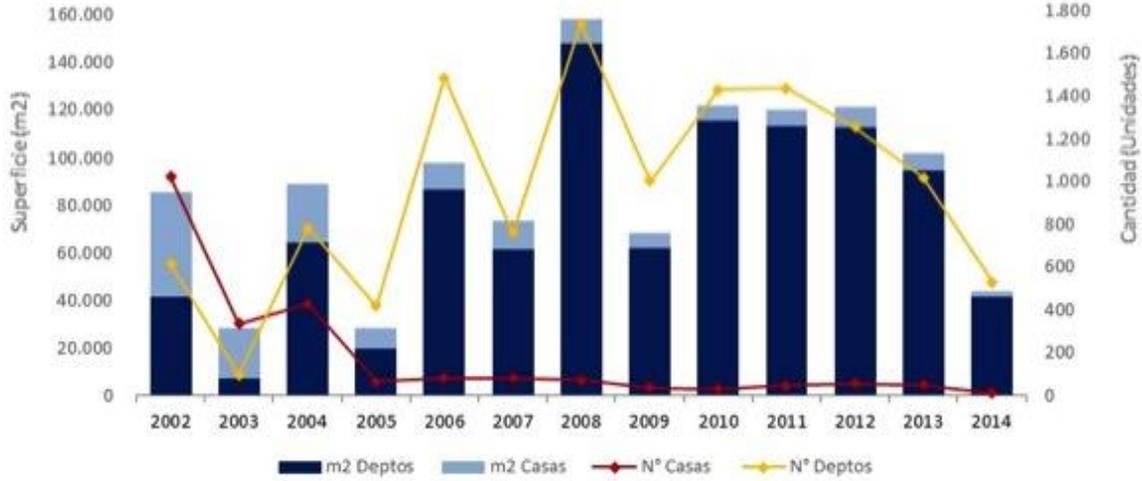


Gráfico 5: Permisos Edificación Históricos.
Fuente: MINVU.
Elaboración: Propia.

Unidades De Vivienda Y Tramos De Superficies (2011-2012-2013)

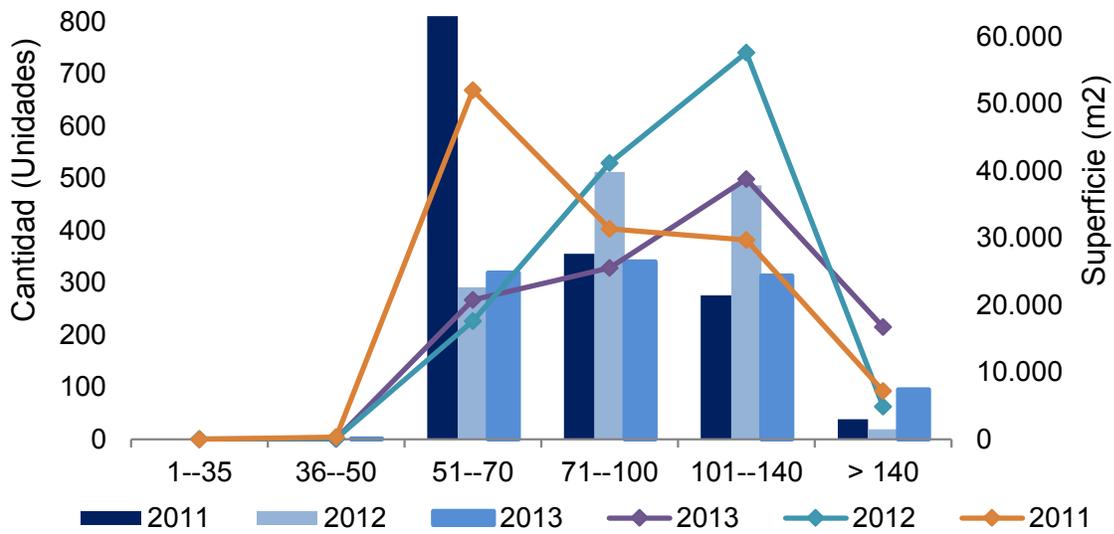


Gráfico 6: Unidades de Vivienda y Tramo de Superficie.
Fuente: MINVU.
Elaboración: Propia.

Se identificó que para los años 2011 al 2013, las unidades ofertadas, estuvieron orientadas al segmento de superficies que van entre los 51-70 m² a 101-140 m² (ver gráfico N°6),

Las dimensiones fluctúan entre los 36 m² y 110 m² en el caso de los más grandes. La oferta de mayor valor se concentra fuertemente en la Península de Cavanha con valores que alcanzan las 45 UF/m², mientras que hacia el oriente los valores descienden hasta las 25 a 30 UF/m² (SEREX, 2007, pág. 74)

a partir de los levantamiento realizados por CIPTAR es posible afirmar que Iquique presentó una oferta variada para el año 2013, que se distribuyó de manera homogénea y sus valores se situaron acorde a su relación con el borde costero, además CIPTAR concluye respecto de la oferta de Iquique lo siguiente,

En términos generales, se observa que en Iquique existe una mayor oferta y diversidad de desarrollos, lo que probablemente está relacionado con la mayor diversidad socioeconómica de sus habitantes, así como también, con las mejores condiciones que ofrece la ciudad en términos de infraestructura urbana, cercanía al mar e imagen urbana (CIPTAR, 2013, pág. 23).

1.7.4 Demanda

La demanda de la ciudad de Iquique, está basada en su relación directa con la comuna de Alto Hospicio, esto quedó en manifiesto en el estudio desarrollado por AGS donde se realizó la siguiente aseveración

La demanda residencial en Iquique y Alto Hospicio se caracteriza por ser diversa y concentrada: mientras en la zona costera (Iquique) hay sólo proyectos inmobiliarios en altura y muy pocos condominios de casas, en Alto Hospicio existen sólo casas y concentradas en valores bajo 1.000 UF Entre ambas comuna se conforma un sistema que da cabida a todos los estratos socioeconómicos y a todas las tipologías, por lo que se hace necesario estimar su demanda en conjunto” (AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales, 2010, pág. 134),

Del mismo modo AGS comenta que las condiciones económicas y la contingencia son elementos que inciden en las decisiones de adquirir viviendas.

Las condiciones coyunturales de la economía sólo retrasan o adelantan la decisión de compra de vivienda. Ante cambios económicos considerados permanentes, la demanda en determinado estrato socioeconómico se ve afectada por el traspaso de

demanda desde un estrato a otro (AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales, 2010, pág. 134)

En el ítem 1.7.2, se mencionó que el aumento intercensal en la conurbación Iquique-alto Hospicio fue de un 20,87%, es decir la tendencia de la ciudad es a seguir creciente en población, por tanto se puede inferir que la demanda aumenta, además según el estudio “Medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial” realizado por el MINVU (2002), se estimó un requerimiento de construcción de 56,5 nuevas viviendas por cada 1.000 habitantes según lo expuesto en el gráfico N°7.

Ranking De Las Ciudades De Más De Cien Mil Habitantes Al 2002

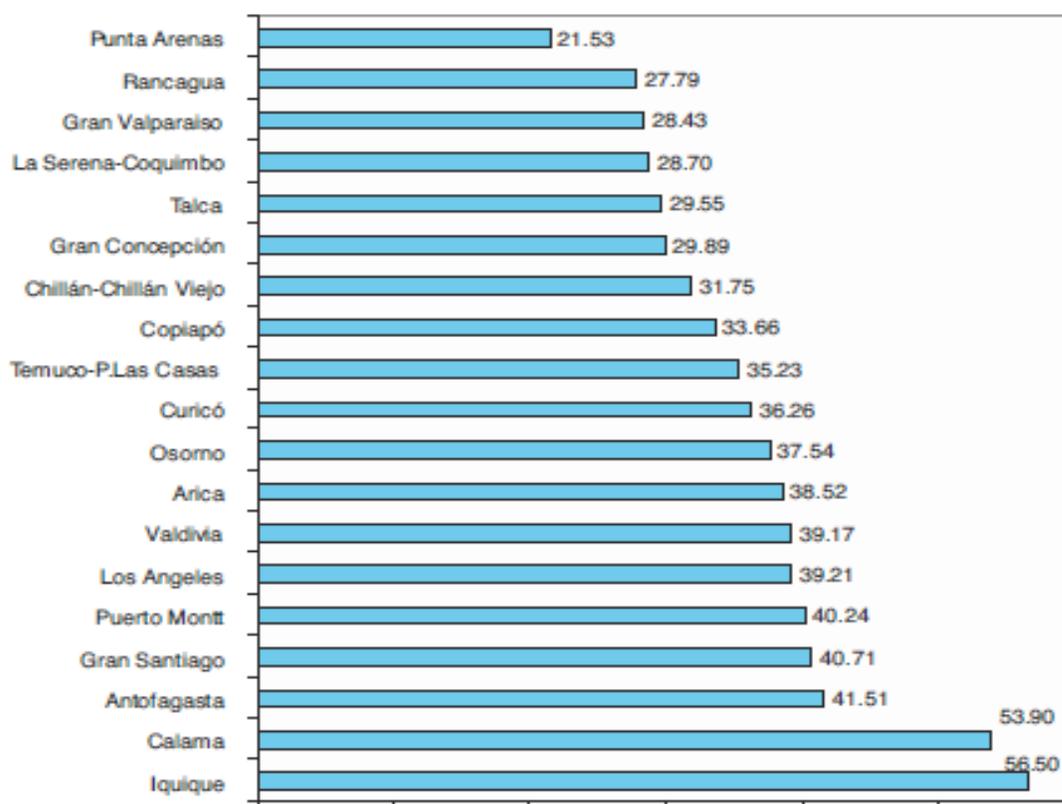


Gráfico 7: Ranking De Las Ciudades De Más De Cien Mil Habitantes Al 2002.
Fuente: (MINVU, 2002, pág. 64).

Del mismo modo estimaciones de la Cámara Chilena de la Construcción, plantean que para el año 2020, la industria minera generará 40.000 nuevo empleos en el sector (ver gráfico N°8), lo que significaría, en un escenario optimista un déficit de 11.795 viviendas en la comuna de Iquique, (CCHC, Delegación Iquique, 2013).

Ciclo Combinado De Empleos Proyectados Para La Minería Al Año 2020

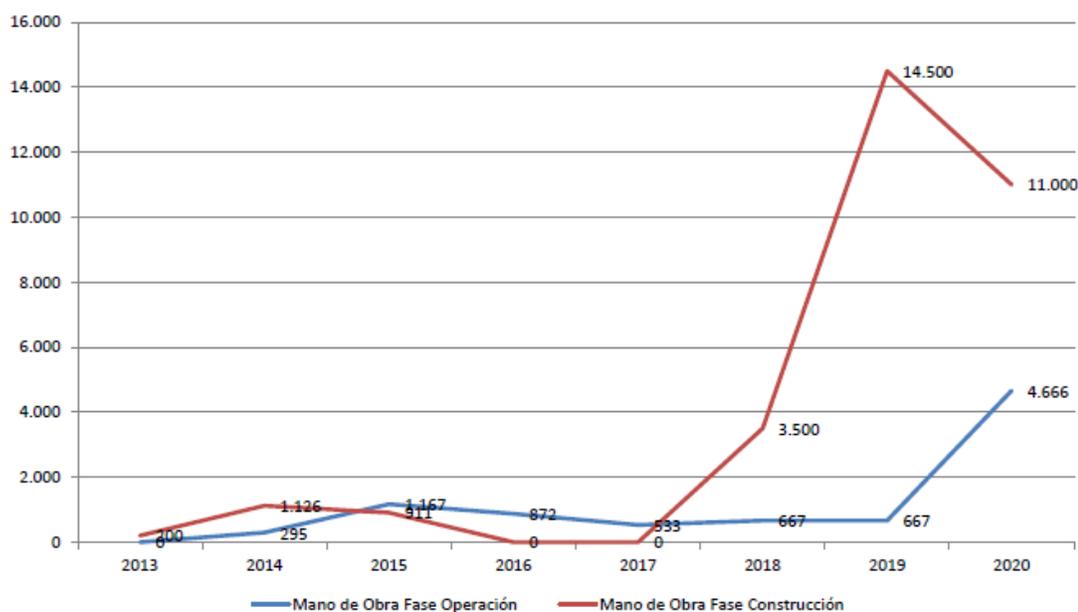


Gráfico 8: Ciclo Combinado De Empleos Proyectados Para La Minería Al Año 2020.
Fuente: (CCHC, Delegación Iquique, 2013, pág. 39).

Ahora bien, en relación a los proyectos residenciales levantados por AGS (AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales, 2010), en el año 2009, se establecieron velocidades de venta (ver gráfico N°9), por sobre el promedio de otras ciudades de Chile,

Las velocidades de venta son altas en relación a otras ciudades de Chile, donde la demanda promedio es alrededor de 2 departamentos mensuales en esta época de reactivación de la crisis. La venta de proyectos con cifras conocidas en Iquique se empina hasta las 3,6 viviendas mensuales vendidas (AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales, 2010, pág. 171)

Esta situación se mantuvo para el año 2013, sobre los meses para agotar stock, la Cámara Chilena de la Construcción para la zona norte del país, establece que existen 16 meses de stock para departamento y de 7 meses de stock para casas, según lo expuesto en el gráfico N°10, posicionándose levemente por bajo el promedio nacional que dispone de 16 meses de stock en departamentos y de 8 meses de stock en casas. (CCHC, 2013).

Ventas Mensuales En Proyectos Inmobiliarios En Iquique (2009)

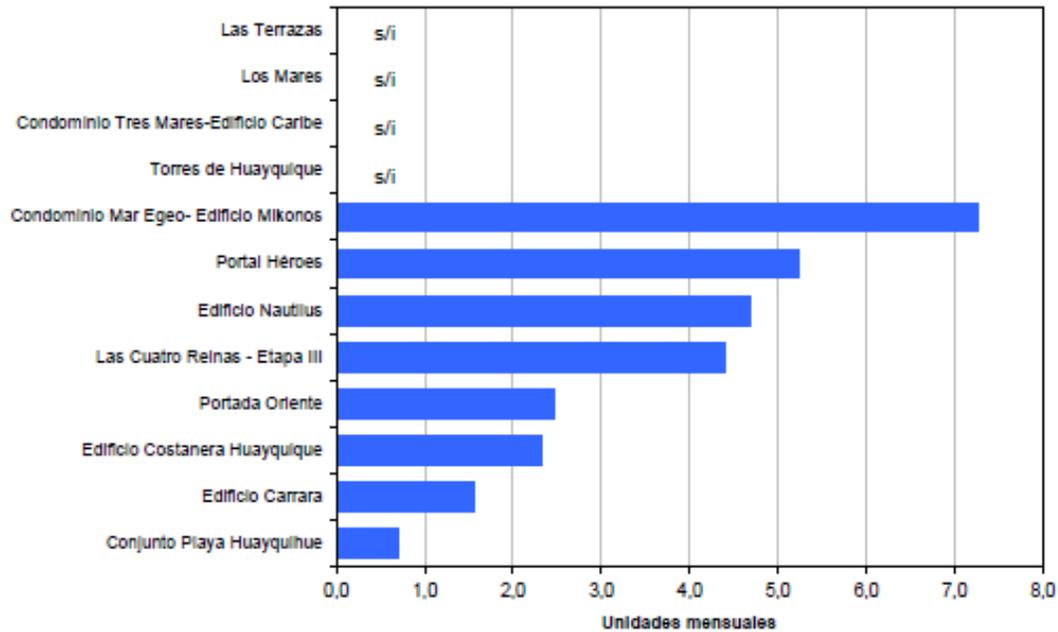


Gráfico 9: Venta Mensual en Proyectos Inmobiliarios en Iquique, 2009.
Fuente: (AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales, 2010, pág. 172).

Desarrollo Inmobiliario Zona Norte Meses Para Agotar Stock

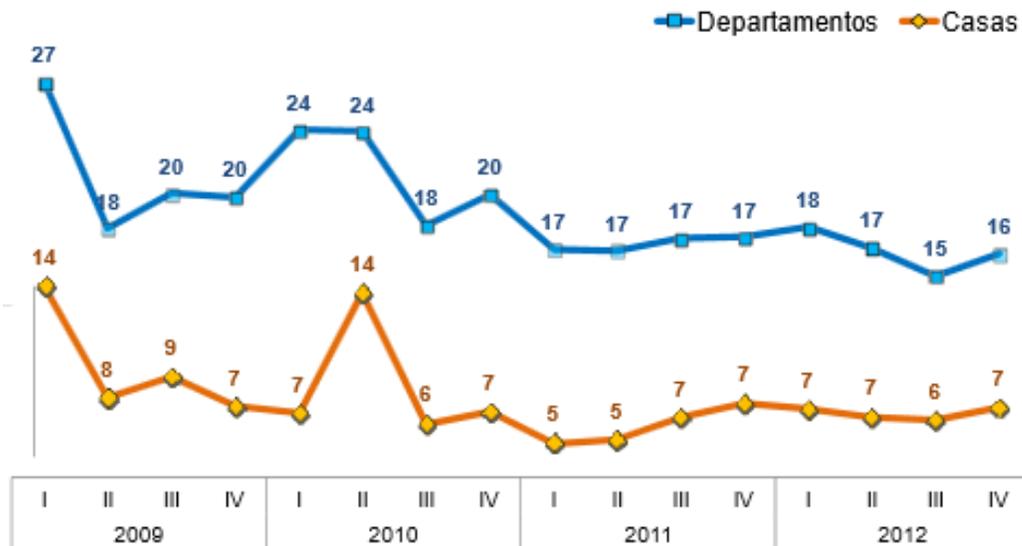


Gráfico 10: Desarrollo Inmobiliario Zona Norte Meses Para Agotar Stock.
Fuente: (CCHC, 2013, pág. 26).

Dada la demanda insatisfecha y estimada para la ciudad, cobra relevancia el hecho de poder identificar formas de cautivar las potenciales demandas, SEREX en el año 2007 ya estimaba la necesidad imperiosa de superficies desarrollables para la ciudad de Iquique,

Lo que llevaría a suponer que de aquí (2007) al 2012 la ciudad consumiría más de 100 ha las que en el caso de Iquique no existen por tanto es importante considerar con urgencia la aprobación de las modificaciones al Plan Regulador que están en curso. Tomando en cuenta el déficit habitacional que se generaría de aquí al 2012 la situación se hace más urgente aún debido a que por ejemplo para Iquique se requerirían más de 9.000 viviendas y en Alto Hospicio más de 4.000. En este sentido dentro de Iquique las zonas con mayor demanda de nuevas viviendas son Huayquique, Playa Brava y Barrio Industrial. (SEREX, 2007, pág. 88)

Ya en el 2014, es un hecho que el plan regulador comunal, aún está en proceso de desarrollo y sin un horizonte claro de aprobación.

1.8 Síntesis

Ahora bien a modo de síntesis de este capítulo, podemos identificar que cada proceso histórico identificado en la ciudad ha sido el detonante de aumentos demográficos significativos, en la actualidad tasa de crecimiento poblacional en Iquique-Alto Hospicio sigue siendo muy alta en relación al promedio nacional, lo que indica la existencia de importantes saldos migratorios positivos en la ciudad, todos estos factores generando la necesidad imperiosa de viviendas.

Al mismo tiempo la distribución socioeconómica de la población en la comuna de Iquique, está determinada por su relación con el borde costero, donde el aumento de los valores de los productos inmobiliarios ofertados esta directa relación a la distancia con el mar.

Además la relación directa e inmediata que se establece entre la conurbación Iquique-alto Hospicio, posibilita la existencia de un mercado inmobiliaria diferenciado, donde Iquique tiende a concentrar un desarrollo residencial en altura, principalmente definitivo el alto valor del suelo y por la falta aparente de suelo urbanizable.

Por tanto resultaría atractivo el identificar las zonas desarrollables para el mercado inmobiliario residencial en la comuna de Iquique, analizado a través de las variables normativas del plan regulador comunal, la rentabilidad financiera, el levantamiento de las ofertas de mercado y la identificación de la demanda actual, además del cruce de variables cualitativas, que entreguen la posibilidad de identificar oportunidades de inversión para el desarrollo inmobiliario residencial, así como poder establecer sus grados de inversión.

2 Análisis cualitativo del Plan Regulador Comunal de Iquique

El objetivo de este capítulo fue el poder identificar las zonas con potenciales de desarrollo inmobiliario dentro de las variables presentes en las diferentes zonas del plan regulador y las normas urbanísticas que al momento del estudio rigen en la comuna de Iquique, para todos los casos de esta investigación entenderemos como normas urbanísticas como:

“todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 23)

Del mismo modo entendemos como instrumentos de planificación:

“vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 21)

En la tabla N°6 podemos apreciar los diferentes sectores y sub sectores del Plan Regulador Comuna de Iquique, esto mismo es ilustrado en la imagen N°8.

Zonas Plan Regulador Comunal de Iquique

N°	SECTOR	SUBSECTOR	NOMBRE ZONA
A	El Colorado	A-1	Barrio Industrial
		A-2	Zofri
B	Barrio Norte	B-1	Área Restricción - Regimientos
		B-2	Cantera – Alto Colorado
		B-3	Estación – La Puntilla
		B-4	Área Restricción – Recinto Naval
		B-5	Bahía
		B-6	Área Restricción - Puerto
C	Oriente	C-1	Pueblo Nuevo
D	Centro	D-1	Plaza Prat
		D-2	Balmaceda
E	Poblaciones	E-1	Mosquito – Cabezal Norte
F	Cavancha	E-2	Cerro Dragón
		F-2	Playa Balneario
G	Barrio Sur	G-1	Centro Playa Brava
		G-2	Playa Brava
A-1	Subzona A-1	M-1	Industrias
		M-2	Tirana
		M-3	Chipana
		M-4	Huayquique
		M-5	Mirador
		M-6	Costanera
		M-6-1	Costanera
		M-7	Deportes
		M-8	Talleres
		M-9	Mercado
		M-10	Lirima
		M-11	Cerro Dragon
M-12	Playas		
A-2	Terrenos Colindantes De Playa De Mar	A-2.1	Punta El Morro
		A-2.1	Costanera - Parque Balmaceda
		A-2.1	Playa Cavancha
		A-2.1	Punta Cavancha
A-2.2	Costanera	A-2.2	Remodelacion El Morro
		A-2.2	El Morro
		A-2.2	Balmaceda
		A-2.2	Cavancha
		A-2.2	Peninsula de Cavancha
A-2.2	Aeropuerto		

Tabla 6; Plan Regulador Comunal Iquique.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Plan Regulador Comunal de Iquique Zonas Normativas PRC

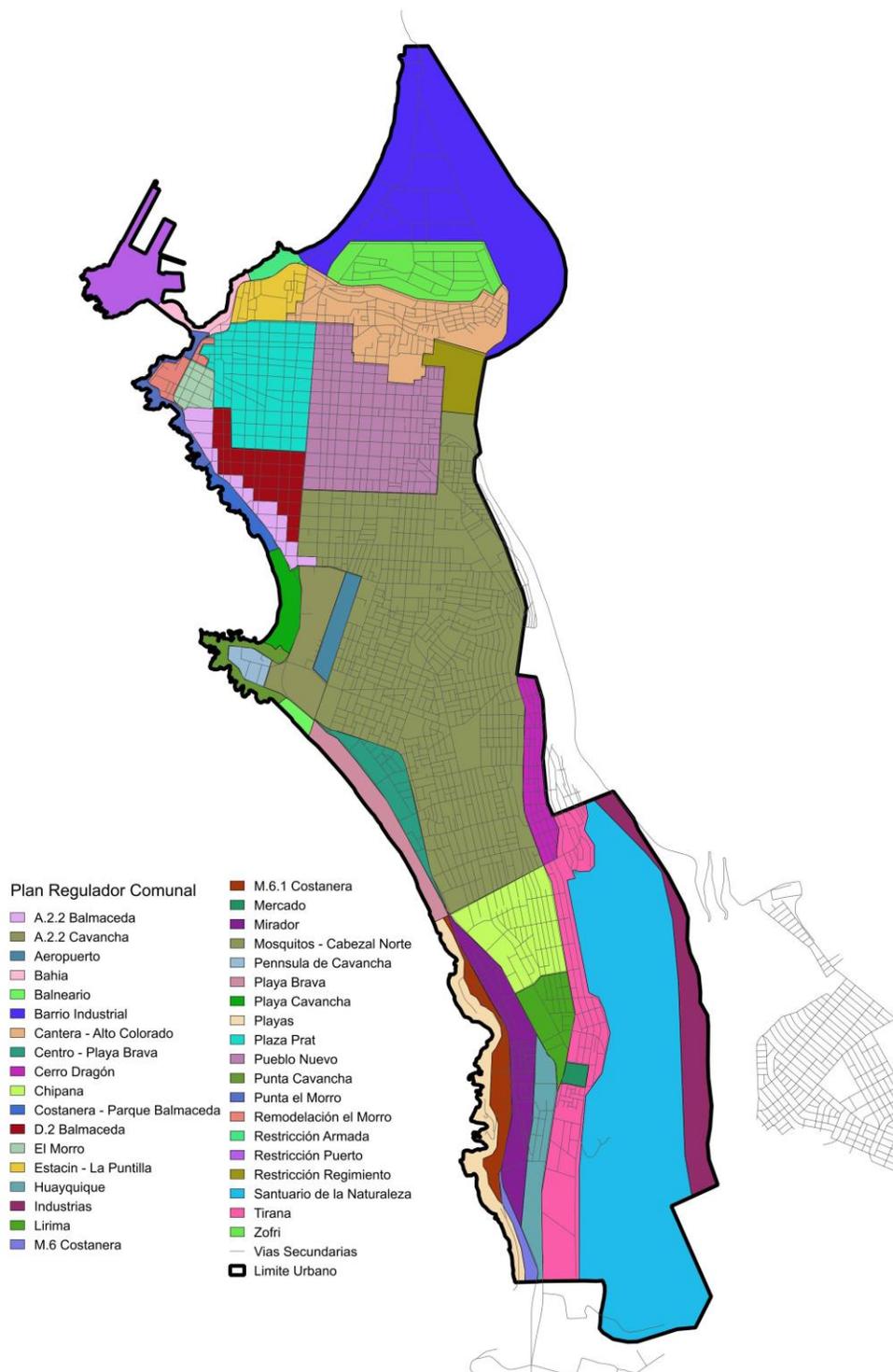


Imagen 8: Plan Regulador Comunal Iquique.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Ahora bien, dada la gran cantidad de zonas presentes en el Plan Regulador Comunal de la ciudad de Iquique, es que para este estudio se ha decidido la elaboración de planimetrías asociados a las variables cuantitativas y sus limitantes urbanísticas, las variables estudiadas fueron las siguientes:

Uso de Suelo:

“Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 30)

Densidad:

“número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.)” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 27)

Densidad bruta:

“número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 27)

Densidad neta:

“número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 27)

Coefficiente de ocupación del suelo:

“número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 16)

Coefficiente de constructibilidad:

“número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados

posibles de construir sobre el terreno.” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 15)

“La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%. Cuando resulten terrenos de 2.500 m². o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico". (MINVU, 1975, pág. 33)

Subdivisión de terrenos:

“proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.” (MINVU, 1992, pág. 29)

Altura de edificación:

“La distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo” (MINVU, Ordenanza General de la Ley General, 1992, pág. 13)

Dentro el cuadro comparativo (ver tabla N°7) , ha sido posible apreciar la gran variedad de factores cuantitativos dentro del Plan Regulador Comunal de Iquique, dentro de los cuales destaca la libertad de altura que el instrumento de planificación entrega a los desarrolladores, quedando limitada exclusivamente por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, razón por la cual esta variable queda fuera del análisis de este informe, del mismo modo el Plan Regulador Comunal no considera dentro de sus condiciones las densidades habitacionales por lo que no son parte del análisis de este estudio.

Plan Regulador Comunal Iquique

Tabla Detalle Plan Regulador Comunal Iquique

N°	SECTOR	SUBSECTOR	NOMBRE ZONA	USO DE SUELO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD + ART. 63 LGUC	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (%)	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA DE SUBDIVISION (M2)	ALTURA (MTS)
A	El Colorado	A-1	Barrio Industrial	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
		A-2	Zofri	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	1,00	300	O.G.U.C
B	Barrio Norte	B-1	Área Restricción - Regimientos	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
		B-2	Cantera – Alto Colorado	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,80	160	O.G.U.C
		B-3	Estación – La Puntilla	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,80	160	O.G.U.C
		B-4	Área Restricción – Recinto Naval	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
		B-5	Bahía	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
		B-6	Área Restricción - Puerto	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
C	Oriente	C-1	Pueblo Nuevo	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,70	160	O.G.U.C
D	Centro	D-1	Plaza Prat	Residencial	No Aplica	No Aplica	1,00	115	O.G.U.C
		D-2	Balmaceda	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,80	115	O.G.U.C
E	Poblaciones	E-1	Mosquito – Cabezal Norte	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,70	160	O.G.U.C
		E-2	Cerro Dragón	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,70	160	O.G.U.C
F	Cavancha	F-2	Playa Baleario	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
G	Barrio Sur	G-1	Centro Playa Brava	Residencial	No Aplica	No Aplica	0,70	300	O.G.U.C
		G-2	Playa Brava	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	0,40	500	O.G.U.C
A-1	Subzona A-1	M-1	Industrias	Equipamiento	0,80	1,04	0,80	500	O.G.U.C
		M-2	Tirana	Residencial	2,00	2,60	0,70	120	O.G.U.C
		M-3	Chipana	Residencial	3,00	3,90	0,50	1.000	O.G.U.C
		M-4	Huayquique	Residencial	2,50	3,25	0,50	1.750	O.G.U.C
		M-5	Mirador	Residencial	3,25	4,23	0,50	2.100	O.G.U.C
		M-6-1	Costanera	Residencial	2,30	2,99	0,40	1.000	O.G.U.C
		M-6	Costanera	Equipamiento	0,50	0,65	0,50	5.000	O.G.U.C
		M-7	Deportes	Equipamiento	0,25	0,33	0,50	2.000	O.G.U.C
		M-8	Talleres	Equipamiento	0,65	0,85	0,80	300	O.G.U.C
		M-9	Mercado	Equipamiento	2,00	2,60	0,80	2.000	O.G.U.C
		M-10	Lirima	Residencial	3,50	4,55	0,80	1.400	O.G.U.C
		M-11	Cerro Dragon	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C
M-12	Playas	Equipamiento	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	O.G.U.C		
A-2	Terrenos Colindantes De Playa De Mar	A-2.1	Punta El Morro	Equipamiento	2,10	2,73	0,39	2.000	O.G.U.C
		A-2.1	Costanera - Parque Balmaceda	Equipamiento	2,10	2,73	0,39	2.000	O.G.U.C
		A-2.1	Playa Cavancha	Equipamiento	2,10	2,73	0,39	2.000	O.G.U.C
		A-2.1	Punta Cavancha	Equipamiento	2,10	2,73	0,39	2.000	O.G.U.C
A-2.2	Costanera	A-2.2	Remodelación El Morro	Residencial	5,20	6,76	0,40	500	O.G.U.C
		A-2.2	El Morro	Residencial	4,80	6,24	0,75	160	O.G.U.C
		A-2.2	Balmaceda	Residencial	5,20	6,76	0,50	300	O.G.U.C
		A-2.2	Cavancha	Residencial	5,80	7,54	0,40	1.000	O.G.U.C
		A-2.2	Península de Cavancha	Residencial	5,20	6,76	0,40	500	O.G.U.C
		A-2.2	Aeropuerto	Residencial	4,80	6,24	0,40	750	O.G.U.C

Tabla 7: Tabla Detalle Plan Regulador Comunal Iquique.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

2.1 Usos de suelo en los diferentes sectores de comuna de Iquique aptos para el desarrollo inmobiliario residencial.

Dentro del Plan Regulador Comunal de la ciudad de Iquique, es posible apreciar zonas que no permiten el desarrollo residencial en ninguna de sus formas (ver tabla N°7), por tanto para lograr la identificación clara y precisa de las áreas con potencial de desarrollo inmobiliario residencial se ha ilustrado cuales zonas son aptas para esta materia, esto queda en evidencia en la imagen N°9.

Para el uso de suelo en la ciudad de Iquique, se puede decir, en términos generales, que presenta un patrón claro, que se asocia posicionando las zonas aptas para el desarrollo residencial en el sector interior de la mancha urbana, dejando un perímetro exterior sin posibilidades de realizar usos de suelo asociado a viviendas, el cual se destina a industrias, turismo, recreación, áreas protegidas y faldeos de cerro.

Del total de las treinta y siete zonas urbanas identificadas en el Plan Regulador Comunal de Iquique, veinte áreas permiten el desarrollo de vivienda equivalentes al 51% de zonas reguladas y al 60% del total de superficies inserta dentro del Plan Regulador de la ciudad (ver gráficos N°11 y gráfico N°12).

Plan Regulador Comunal De Iquique Usos Permitidos

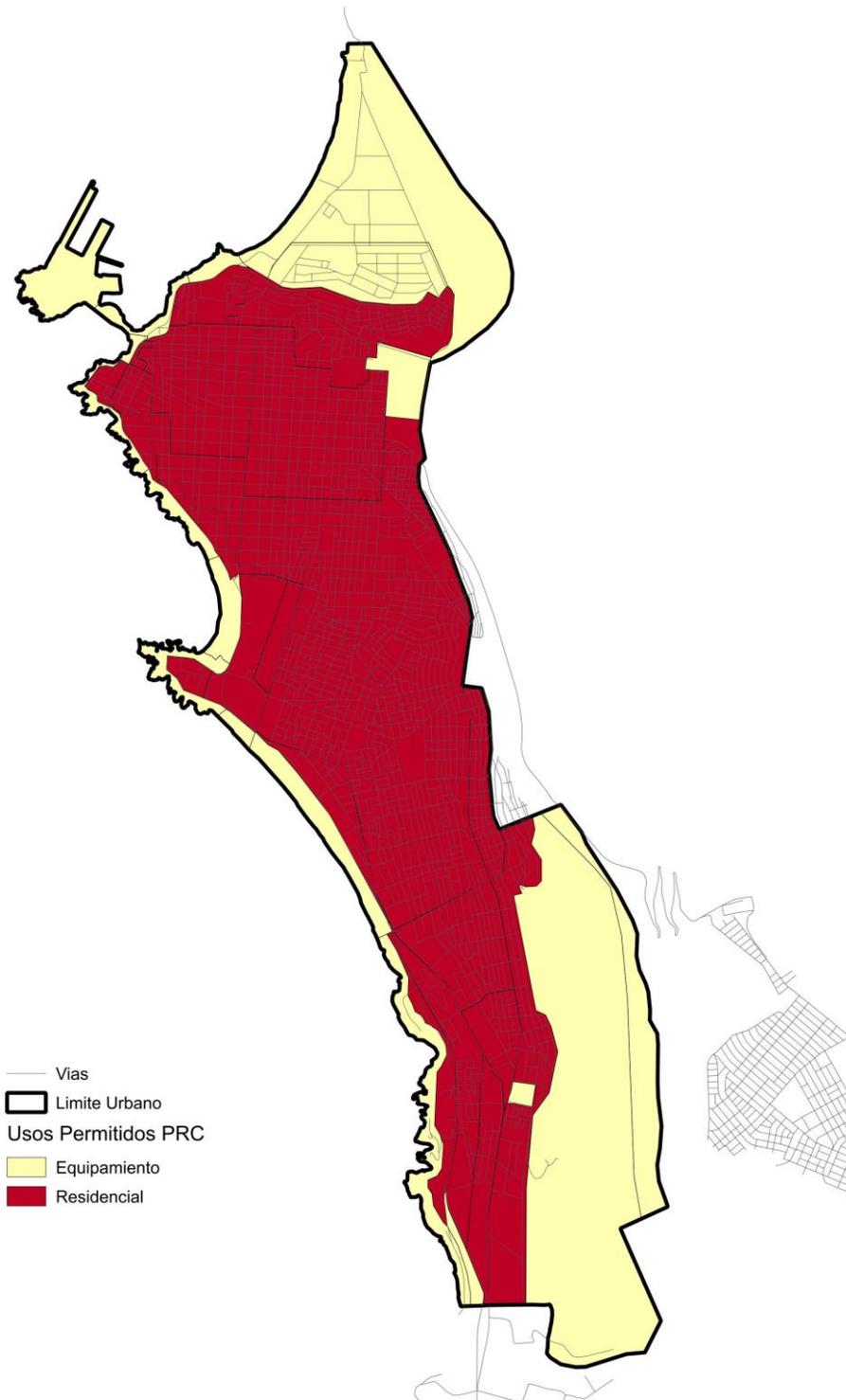
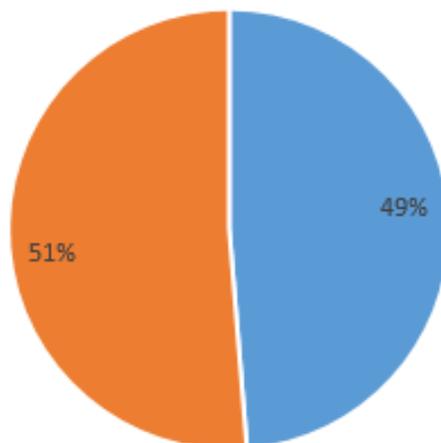


Imagen 9; Usos Permitidos PRC Iquique.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

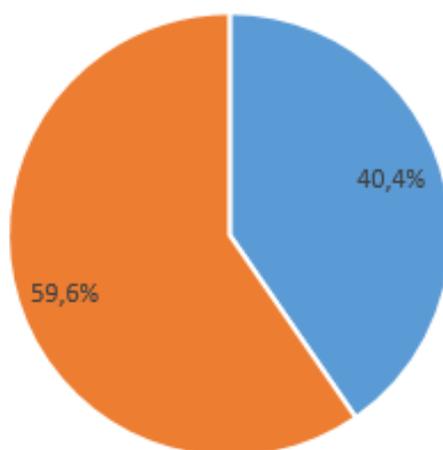
Zonas PRC Iquique Residenciales / Equipamiento (Unidades)



■ Equipamiento ■ Residencial

Gráfico 11: Residencial / Equipamiento (unidades).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Zonas PRC Iquique Residenciales / Equipamiento (m²)



■ Equipamiento ■ Residencial

Gráfico 12: Residenciales / Equipamiento (m²).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

2.2 Superficies construibles máximas en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.

En el Plan Regulador Comunal de la ciudad de Iquique dentro de las zonas aptas para el desarrollo habitacional los sectores denominados D-2 Balmaceda, Plaza Prat, Pueblo Nuevo, Mosquito – Cabezal Norte, Cerro Dragón, Cantera – Alto Colorado, Estación – La Puntilla y Centro Playa Brava no presenta limitaciones para la variable coeficiente de constructibilidad, para efectos de presentación en la imágenes y gráficos a estas zonas se les asigno el coeficiente de constructibilidad de 10 puntos. Las zonas Huayquique, Chipana, Mirador, Lirima, El Morro, Aeropuerto, Remodelación El Morro, Península de Cavancha, M-6-1 Costanera, Cavancha y Balmaceda presentan factores de coeficiente de constructibilidad sobre 3, únicamente la zona Tirana presentan valores de constructibilidad bajo los 2,6 puntos.

Esta condición constructiva intensifica el desarrollo de construcciones altamente densificadas favoreciendo el desarrollo de viviendas en altura (ver gráfico N° 13).

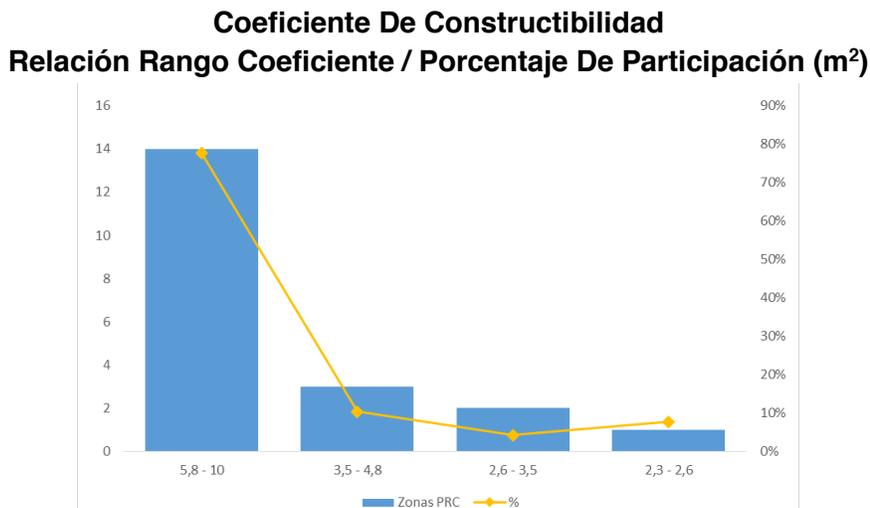


Gráfico 13: Coeficiente de Constructibilidad Relación Rango Coeficiente / Porcentaje de Participación (m²).

Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.

Elaboración: Propia.

Según lo establecido en los gráficos N° 14 y Grafico N° 15, un total del 78% de la superficie y zonas del Plan Regulador Comunal de la ciudad presenta un coeficiente de constructibilidad sobre 5,8 puntos, estas zonas corresponden a D-2 Balmaceda, Plaza Prat, Pueblo Nuevo, Mosquito – Cabezal Norte, Cerro Dragón, El Morro, Cantera – Alto Colorado, Estación – La Puntilla, Balmaceda, Centro Playa Brava, Remodelación El Morro, Península de Cavancha, Aeropuerto, Cavancha.

Plan Regulador Comunal De Iquique Coeficiente De Constructibilidad

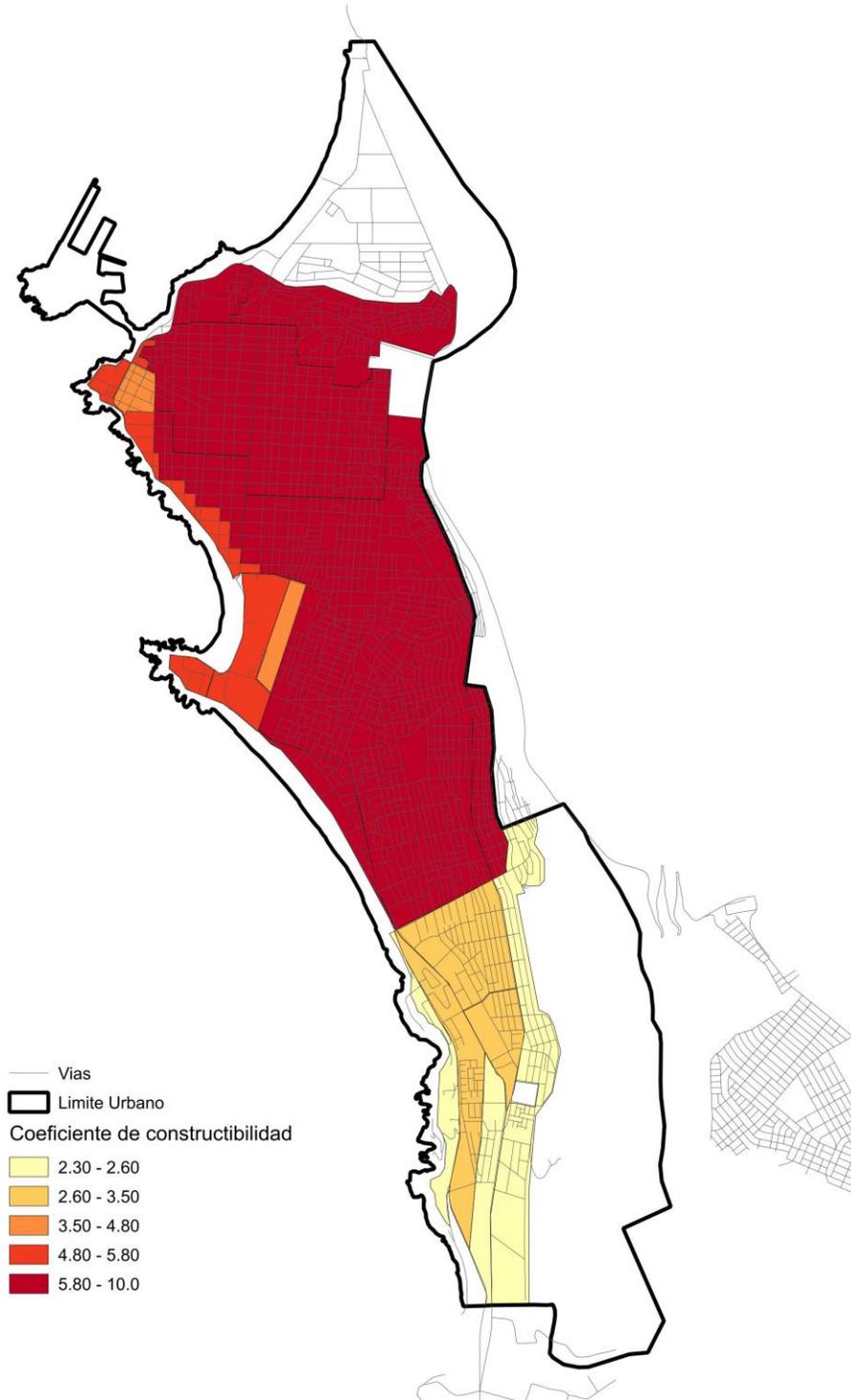


Imagen 10; Coeficiente de Constructibilidad.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Coeficiente De Constructibilidad Zonas Por Rango De Valor (Unidades)

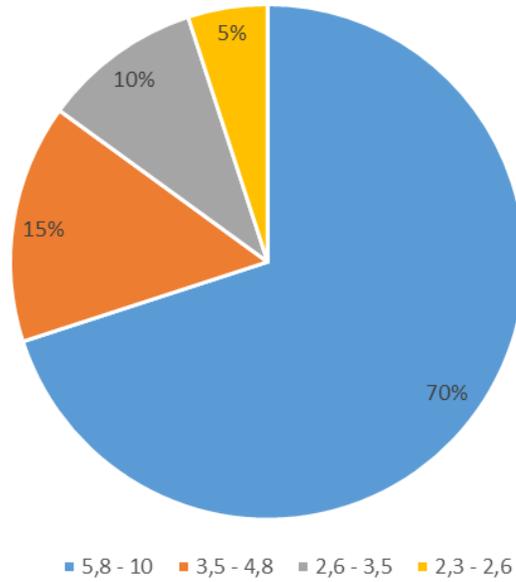


Gráfico 14: Zonas Por Rango De Valor (Unidades).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Coeficiente de Constructibilidad Zonas por Rango de Valor (m²)

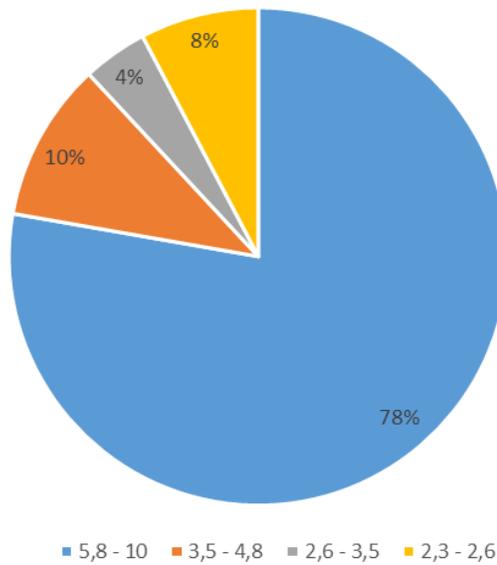


Gráfico 15: Zonas por Rango de Valor (m²).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

2.3 Superficies máximas de uso en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.

En general podemos apreciar que el plan regulador considera un coeficiente de ocupación de suelos importantes, donde solo el 2% de la superficie apta para el desarrollo de proyectos habitacionales es inferior a un 40% de ocupación de suelo (ver gráfico N°16), estos sectores corresponden a Aeropuerto, Península de Cavancha, Cavancha, M-6-1 Costanera y Remodelación el Morro.

**Coeficiente Ocupación De Suelo
Relación Rango Superficie / Porcentaje De Participación**

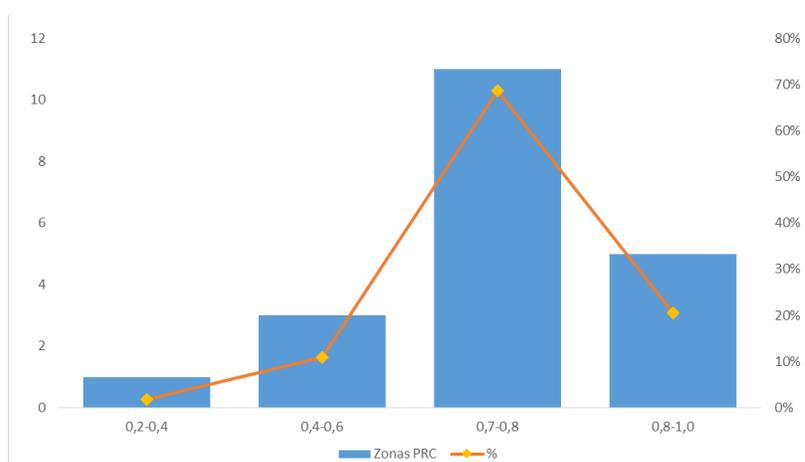


Gráfico 16: Coeficiente Ocupación De Suelo Relación Rango Superficie / Porcentaje De Participación.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Las zona con mayor coeficiente de uso de suelo, coinciden en relación a los predios que posee mayores contractibilidades, por lo que resulta podríamos inferir que su potencial resulta interesante.

Se aprecia que el sector antes mencionado, situado en el rango de una ocupación de suelo del 0,7-0,8 representa el 69% de la superficie desarrollable habitacionalmente, correspondiente a los sectores Pueblo Nuevo, Centro - Playa Brava , Mosquitos - Cabezal Norte, Cerro Dragón, El Morro y Tirana, además el tramo comprendido entre el factor 0,8 - 1,00 representa el 20% de la superficie, conformado por los sectores D-2 Balmaceda, Estación - La Puntilla, Lirima, Plaza Prat y Cantera - Alto Colorado, ambos rangos corresponde al 89% de la superficie desarrollable, por lo se puede entender que la ciudad presenta un tamiz pequeño y puede presentar un potencial de desarrollo altamente denso, lo cual favorece el desarrollo inmobiliario en altura.

Plan Regulador Comunal De Iquique Coeficiente De Ocupación Del Suelo

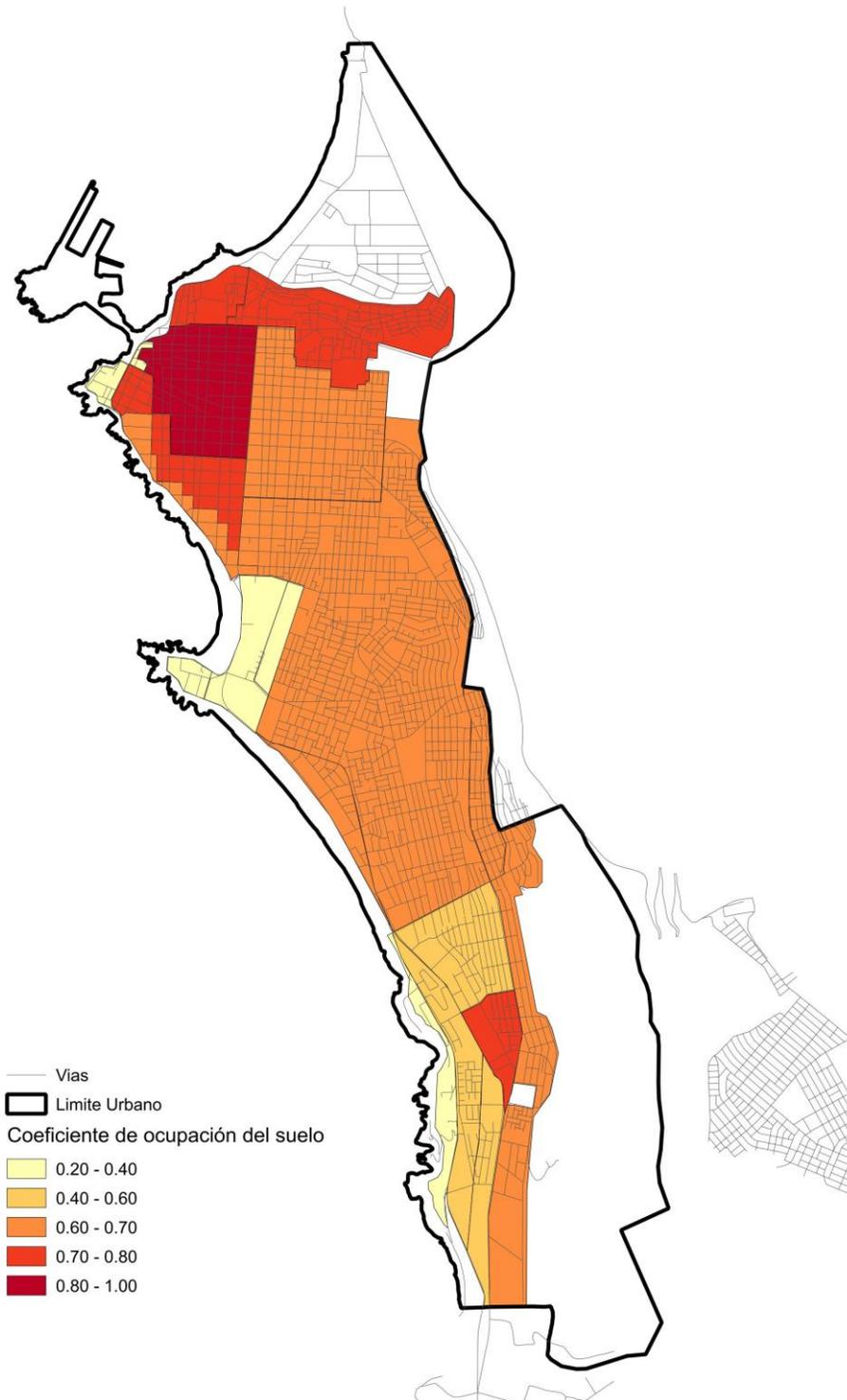


Imagen 11: Coeficiente de Ocupación del Suelo
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique
Elaboración: Propia.

Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (Unidad)

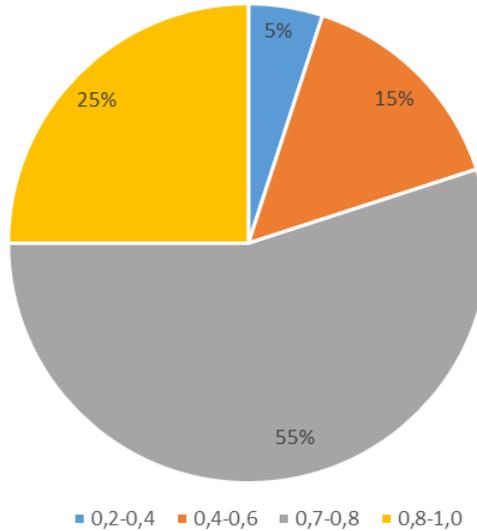


Gráfico 17: Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (Unidad)
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique
Elaboración: Propia.

Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (m²)

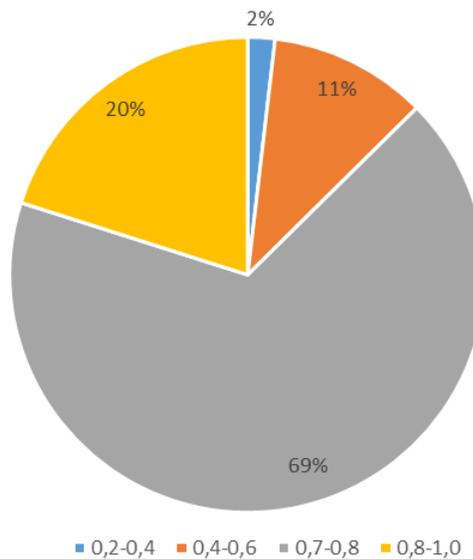


Gráfico 18: Coeficiente Ocupación De Suelo Zonas Por Rango De Valor (m²)
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique
Elaboración: Propia.

2.4 Superficies prediales mínimas en los diferentes sectores aptos para el desarrollo inmobiliario.

Las superficies prediales mínimas en la ciudad de Iquique presenta una tendencia de atomización de poniente a oriente, es posible identificar mayores superficies prediales a medida que se va aproximando al borde costero y en relación opuesta, las superficies disminuyen cuanto más cercas al borde cerro se encuentren.

Superficie Predial Mínima
Relación Rango Superficie / Porcentaje De Participación

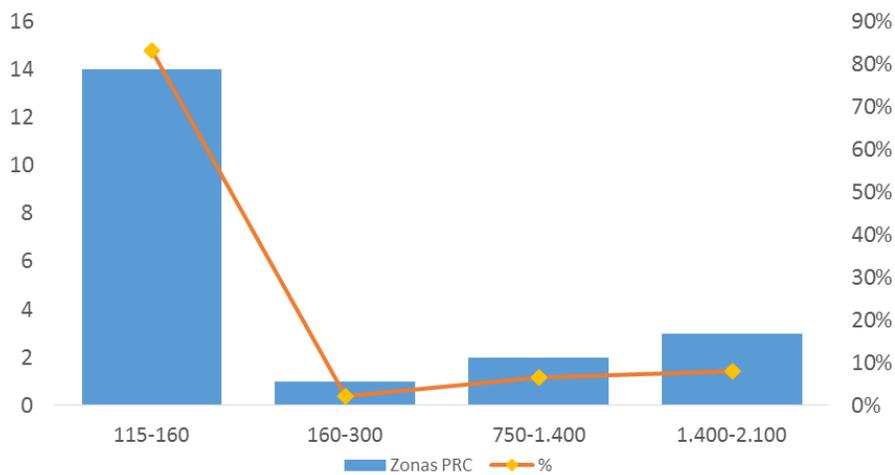


Gráfico 19: Superficie Predial Mínima
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique
Elaboración: Propia.

Las zonas que se presentan con menores rangos de subdivisión predial en el Plan Regulador Comunal de Iquique, se repiten en relación a las zonas con mayores coeficientes de constructibilidad y de coeficientes de uso del suelo, a excepción de las zonas centro poniente y sur poniente de la ciudad correspondientes a las zonas Aeropuerto, M-6-1 Costanera, Cavancha, Chipana, Lirima, Huayquique y Mirador representando el 15% de la superficie de suelos desarrollables y se presentan con superficies prediales sobre los 750 m².

Los predios con menores superficies suelen estar emplazados en la zona mediterránea de la ciudad, de este modo el corazón urbano presenta predios de dimensiones de entre los 115 m² a 300 m², este rango de superficie corresponden al 85% de la superficie urbana que permite el desarrollo habitacional y corresponden a las zonas denominadas Pueblo Nuevo, A-2.2 Balmaceda, D-2 Balmaceda, El Morro, Plaza Prat, Estación - La Puntilla, Centro - Playa Brava, Mosquitos - Cabezal Norte, Cerro Dragón, Tirana y Cantera - Alto Colorado.

Plan Regulador Comunal De Iquique Superficie Predial Mínima

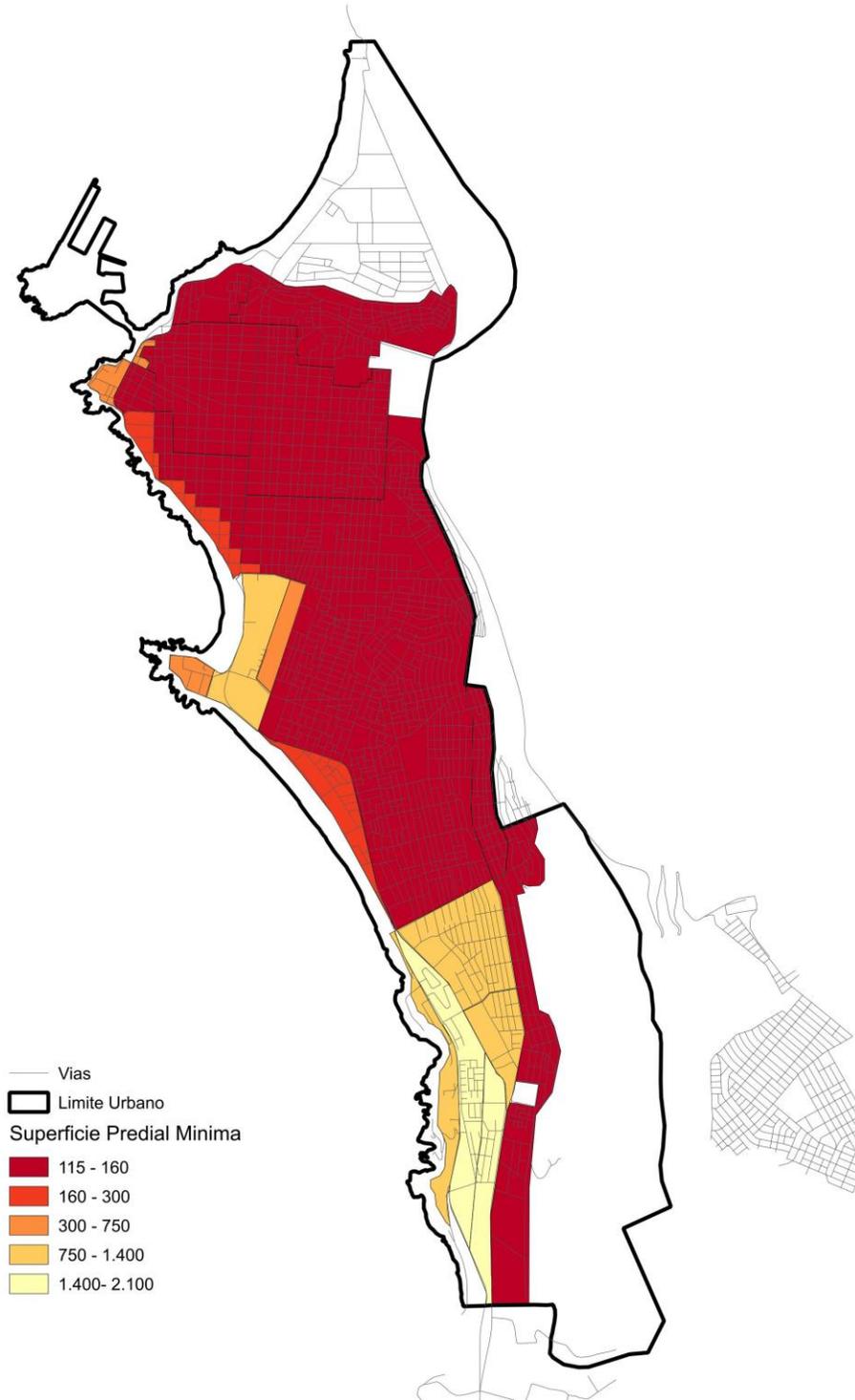


Imagen 12: Superficie Predial Mínima.
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Superficie Predial Mínima Zonas por rango de superficie (unidad)

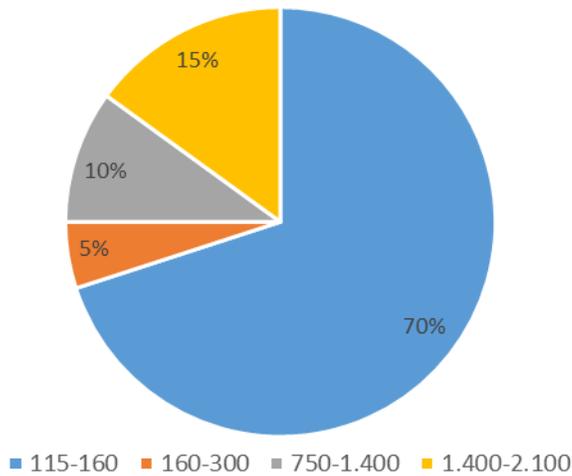


Gráfico 20: Zonas Por Rango De Superficie (Unidades).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

Superficie Predial Mínima Zonas por rango de superficie (m²)

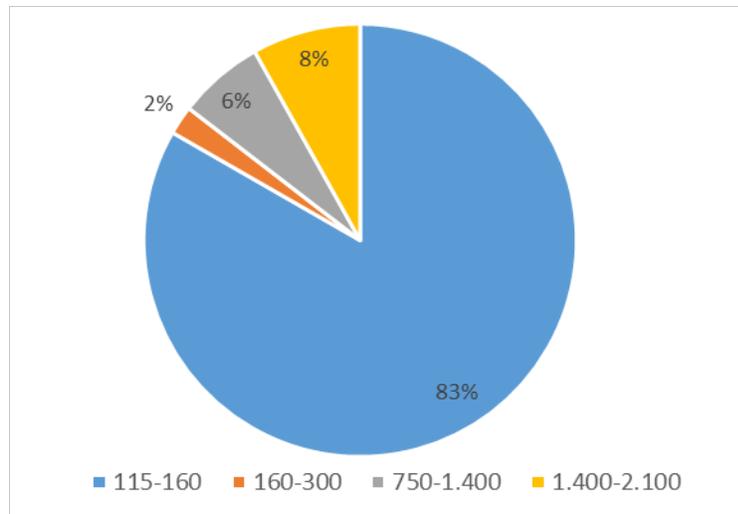


Gráfico 21: Zonas Por Rango De Superficie (m²).
Fuente: Ilustre Municipalidad de Iquique.
Elaboración: Propia.

3 Mercado residencial en la comuna de Iquique.

3.1 Levantamiento del mercado inmobiliaria residencial en la comuna de Iquique.

La oferta de viviendas nuevas al momento de la redacción de este informe en la ciudad de Iquique corresponden a un 100% para viviendas en altura, por esta razón el análisis se centró en realización un levantamiento del escenario actual de oferta de proyectos inmobiliarios con sala de venta (ver tabla N° 8).

**Cuadro Resumen Proyectos Con Sala De Venta
2° Trimestre 2014**

PROYECTOS	ZONA PRC	SUP. PROMEDIO (M2)	VALOR UNITARIO PROMEDIO (UF/M2)	PROMEDIO DE VALOR VENTA (UF)	STOCK INICIAL (UNIDADES)	VELOCIDAD PROMEDIO (UN/MES)	MESES AGOTAR STOCK
Entregado		74,96	48,14	3.630,7	1.048	7,73	4,22
Condominio El Aguila	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	82,15	55,13	4.537,7	137	4,49	0,46
Condominio Tadeo Haencke	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	66	44	2.923,8	350	10,63	0,26
Condominio Velamar	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	82	53	4.293,8	240	4,25	10,72
Costanera Huayquique	M-5 Mirador	91	55	5.031,3	100	1,43	31,57
Mirador Playa Brava Uno	G-1 Centro Playa Brava	83	49	4.002,3	221	6,55	3,85
Obra Bruesa		85,40	59,62	5.133,7	1.256	7,08	14,95
Costacavancha	A-2.2 Peninsula de Cavancha	110,17	76,43	8.397,5	66	13,14	0,40
Edificio Alto Cavancha	A-2.2 Peninsula de Cavancha	113,14	57,65	6.511,1	67	8,38	0,27
Edificio Matiz Cavancha	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	62,38	59,38	3.601,0	120	5,26	4,88
Edificio Península	A-2.2 Peninsula de Cavancha	100,21	66,27	6.563,4	128	8,69	8,18
Mirador Playa Brava Dos	G-1 Centro Playa Brava	81,49	53,13	4.311,3	202	8,39	5,69
Nuevo Barrio	C-1 Pueblo Nuevo	55,92	40,06	2.240,5	304	5,13	51,17
Torre Capital	D-1 Plaza Prat	73,14	55,73	4.032,6	156	4,42	15,06
Edificio Terranova	M-5 Mirador	91,25	61,82	5.660,2	213	4,82	45,43
Terminaciones		91,26	48,97	4.600,4	621	5,25	2,40
Edificio Santorini	A-2.2 Cavancha	131,00	57,31	7.516,3	100	2,88	2,16
Condominio Brisas del Sur II	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	68,66	43,72	2.983,4	201	5,47	1,96
Condominio Buenavista	M-3 Chipana	65,75	40,83	2.682,5	152	5,92	2,10
Edificio Ámsterdam	M-2 Tirana	103,91	53,46	5.516,3	168	5,89	3,04
Venta en Verde		90,26	68,34	6.152,9	191	11,00	28,10
Playa Huantajaya	M-6-1 Costanera	90,26	68,34	6.152,9	191	11,00	28,10
TOTALES		84,44	55,82	4.781,0	3.116	7,45	11,60

Tabla 8: Cuadro Resumen Proyectos con Sala de Venta 2° Trimestre 2014.

Fuente: Levantamiento En Terreno.

Elaboración: Propia.

Sobre la oferta inicial, 3.116 departamentos, es posible identificar que los volúmenes de unidades se concentran los sectores denominados Mosquito – Cabezal Norte con un 36% de la oferta total correspondiente a 1.121 unidades ofertadas y Pueblo Nuevo con un 14%, asociado a 416 unidades.

Sobre el stock inicial es posible apreciar que los rangos con mayores ofertas corresponden a unidades de superficies inferiores de los 80 m² con un porcentaje de participación del 55% de total inicial, correspondientes a 1.558 unidades. Para todos los cálculos entenderemos UF/m² por tipología de departamento como:

$$\text{UF/m}^2 = (\text{Valor Total UF}) / (\text{m}^2 \text{ útil} + \frac{1}{2} \text{ Terraza})$$

El stock disponible al final de este estudio alcanzó las 911 unidades, donde el 57% del total corresponde al stock de departamentos se encontraba dentro del rango inferiores a los 80 m², correspondientes a la 519 unidades, la zona que presenta mayor stock en este segmento corresponde a Pueblo Nuevo que posee un total del 35% de la oferta disponible, asociada a 319 unidades, principalmente debido al ingreso en el mes de marzo del proyecto denominado “Nuevo Barrio”, en tanto Mosquito – Cabezal Norte solo dispone de un stock en el segmento inferior de 80 m² del 2%, correspondientes a tan solo 18 unidades, este escenario abre una idea de las proyecciones inmobiliarias, debido a que esta zona presenta excelentes ratios de coeficientes de construcción, coeficientes de ocupación de suelo y de subdivisión predial mínima.

El sector M-5 Mirador aporta con el 25% del stock disponible, con 228 unidades, como se mencionó anteriormente, la zona de pueblo nuevo representa el 30% de la oferta disponible, donde el proyecto “Nuevo Barrio” aporta el 70% de este, ambas zonas presentan recientes ingresos de proyectos, por lo que su participación en el stock disponible es fácilmente explicable, los sectores de Tirana, Chipana y Cavanha presentan un reducido volumen de unidades disponibles alcanzando en conjunto un 5% del total de la oferta actual.

Para las superficies superiores a 140 m², existe una oferta limitada que los alcanza el 0,88% del total ofertado, mientras que en stock actual solo existen 7 unidades en el sector denominado M-5 Mirador, en el proyecto “Terranova”.

Mercado Habitacional Iquique Valores Totales (UF) / Valores Unitarios (UF/m²)

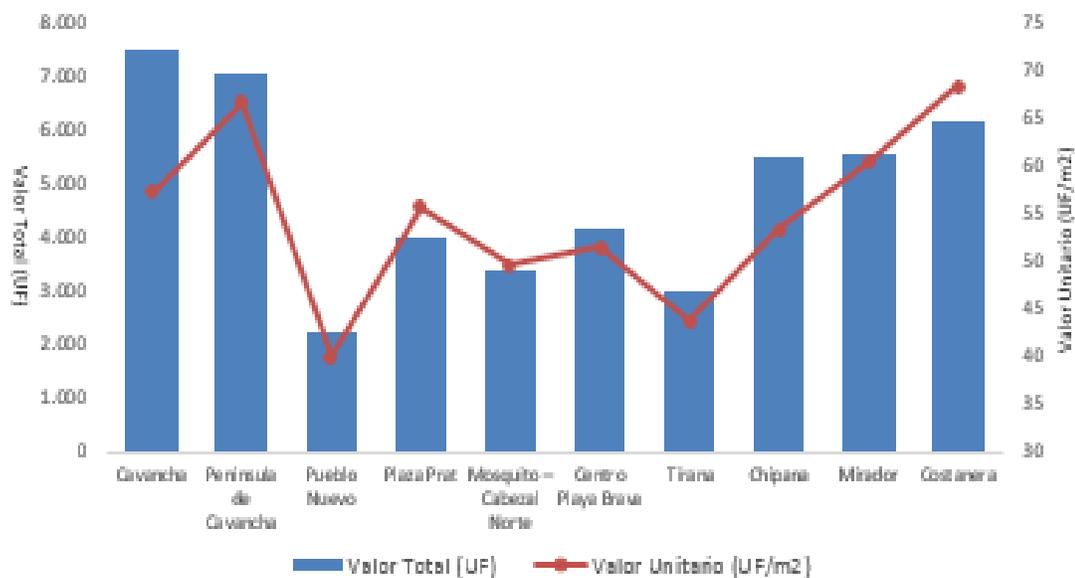


Gráfico 22: Valores Totales (UF) / Valores Unitarios (UF/m²).
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

En general la oferta inmobiliaria en la comuna de Iquique se emplaza en el la zona sur poniente y centro poniente, destacando la relación con el borde costero.

**Mercado Habitacional Iquique
Stock Inicial Zonas PRC 2T 2014**

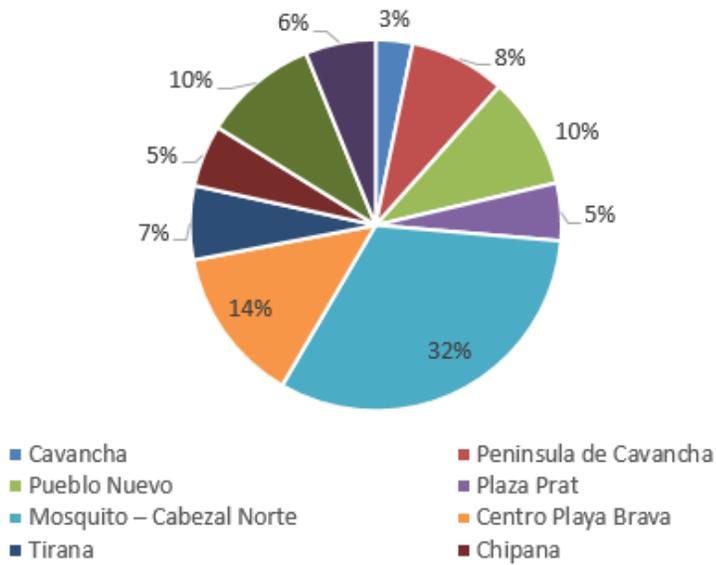


Gráfico 23: Stock Inicial Zonas PRC 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

**Mercado Habitacional Iquique
Stock Disponible Zonas PRC 2T 2014**

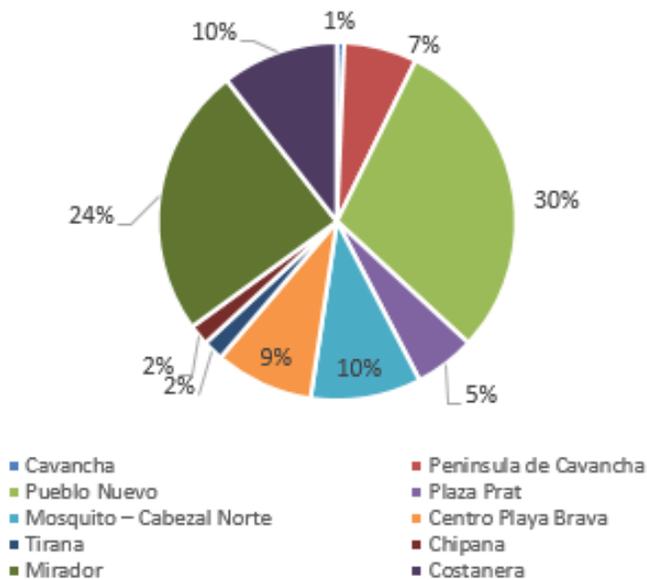


Gráfico 24: Stock Disponible Zonas PRC 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Proyectos Residenciales 2° Trimestre 2014

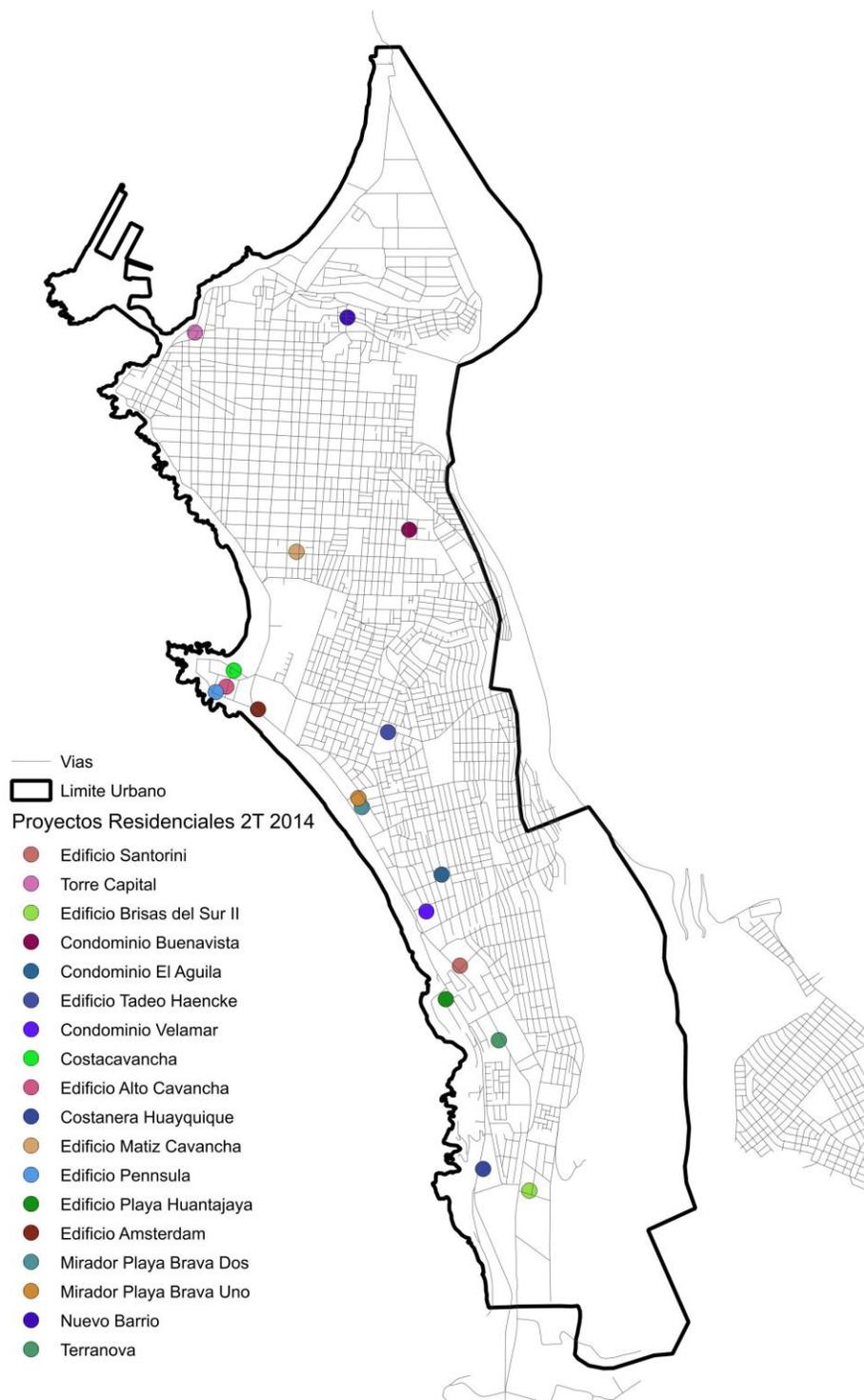


Imagen 13: Proyectos Residenciales 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Proyectos Residenciales Volumen De Unidades Ofertadas 2T 2014

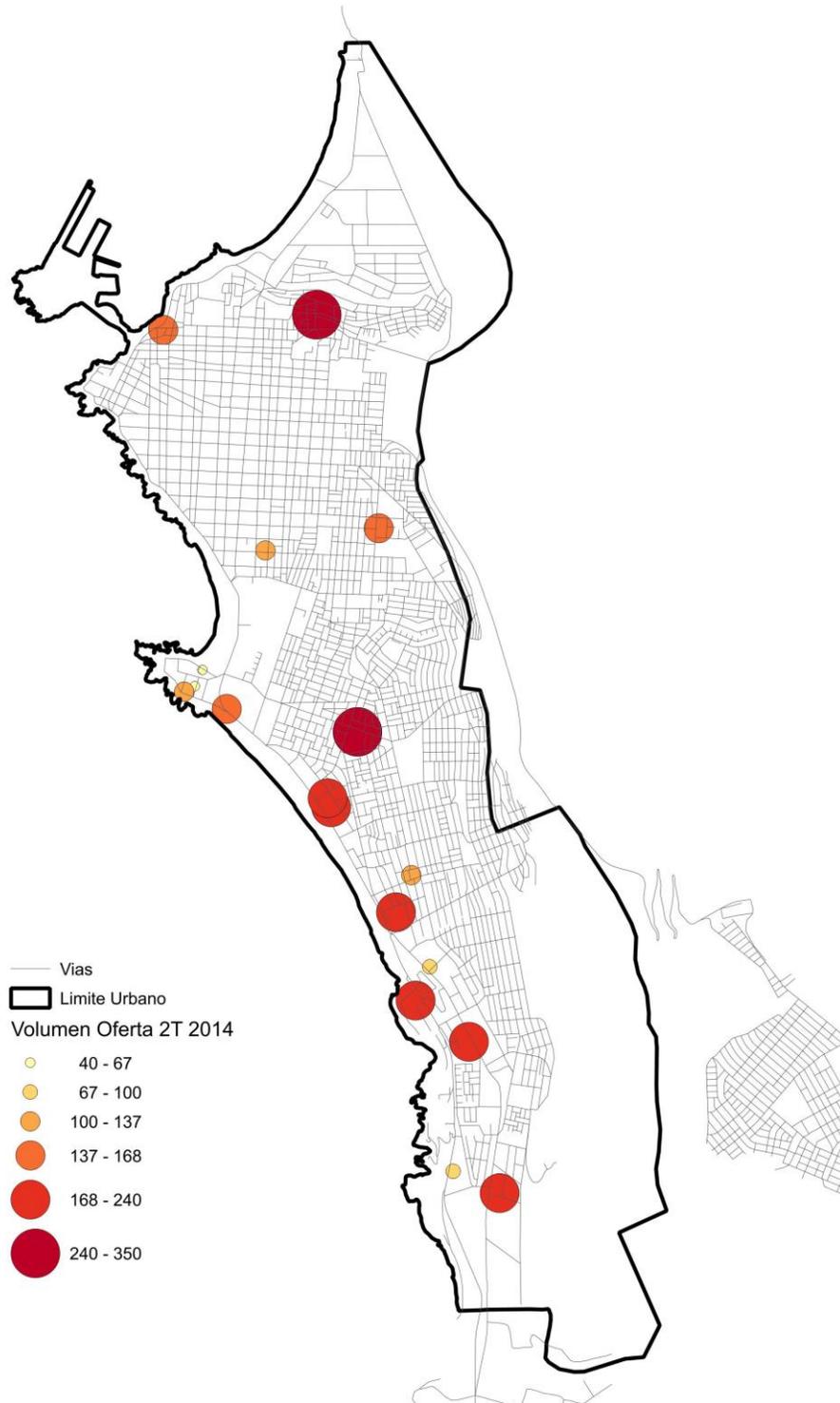


Imagen 14: Volumen De Unidades Ofertadas 2T 2014
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Proyectos Residenciales Volumen De Unidades Disponibles 2T 2014

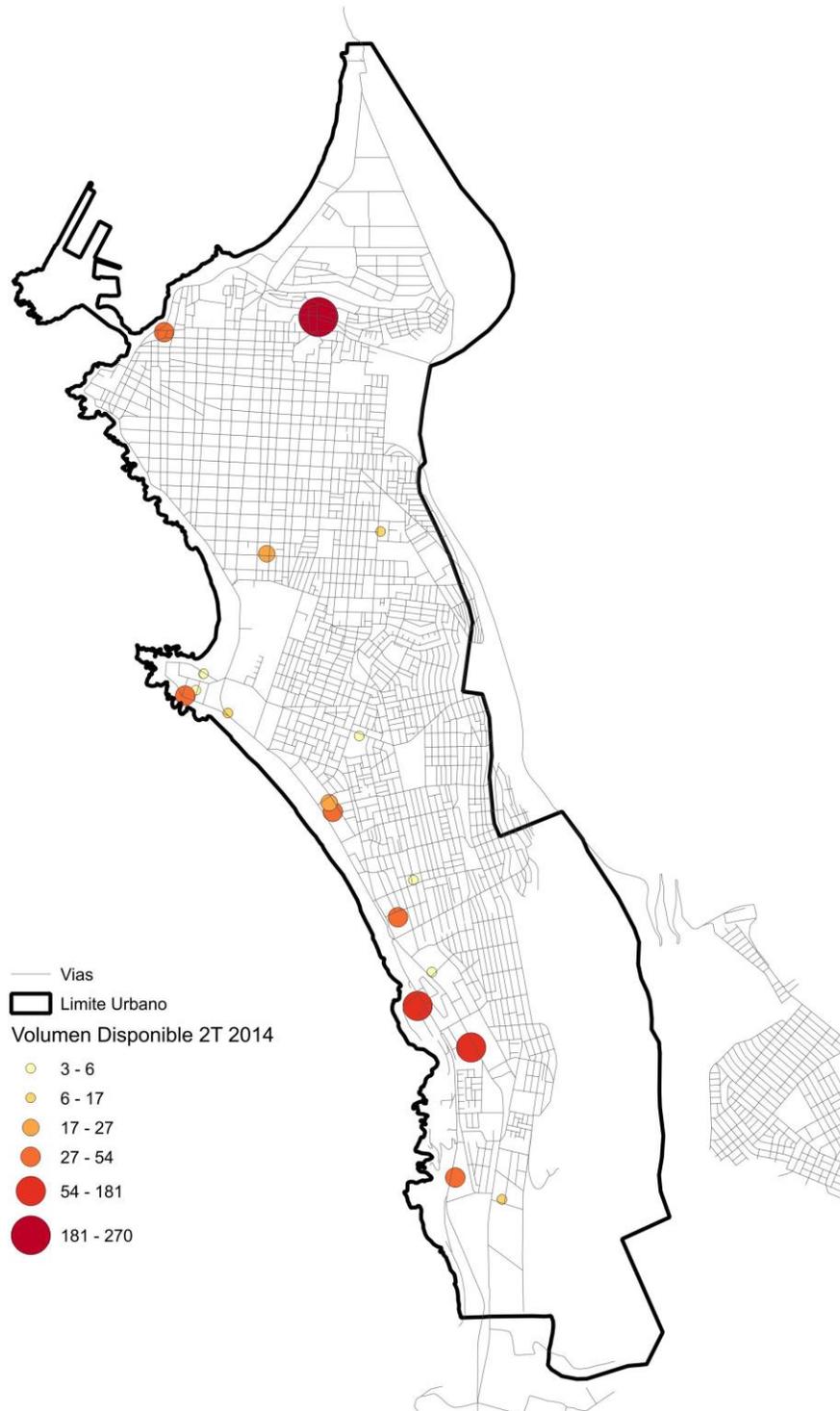


Imagen 15: Volumen De Unidades Disponibles 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Stock Disponible 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m²)

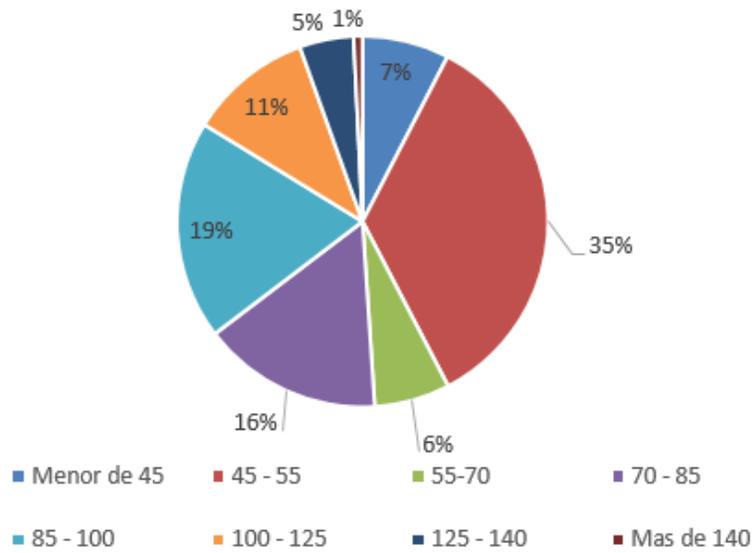


Gráfico 25: Stock Disponible 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m2)
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Stock Inicial 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m²)

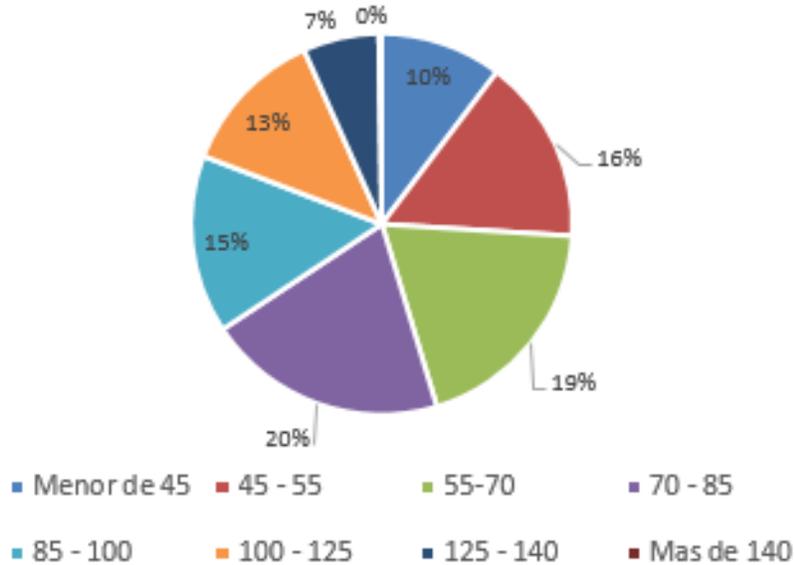


Gráfico 26: Stock Inicial 2T 2014 Por Rango De Superficie Ofertada (m2).
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Proyectos Residenciales A La Venta Superficie Promedio Ofertada (M²) 2T 2014

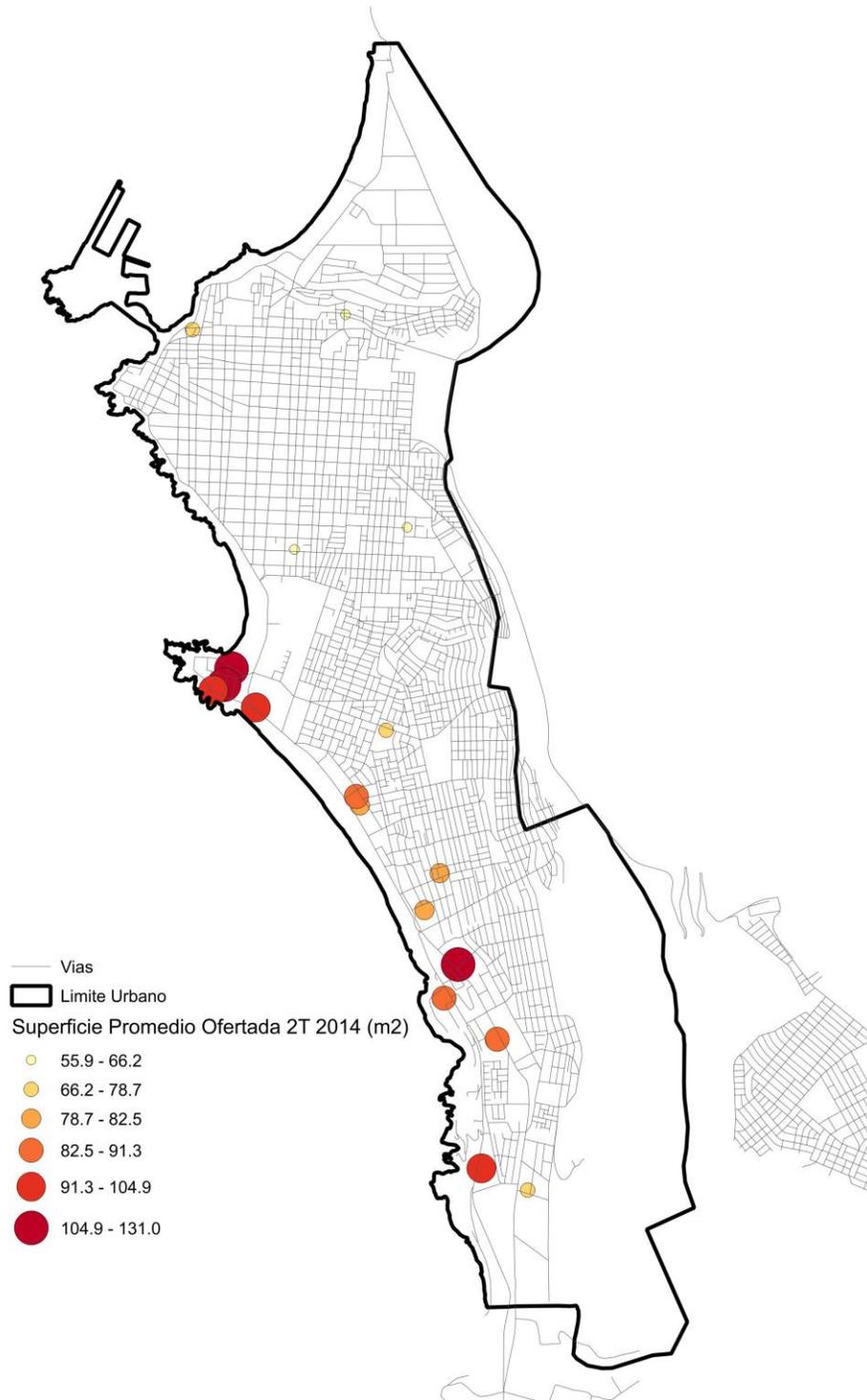


Imagen 16: Superficie Promedio Ofertada (m²) 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Proyectos Residenciales a la Venta Valor Promedio Ofertado (UF/m²) 2T 2014.

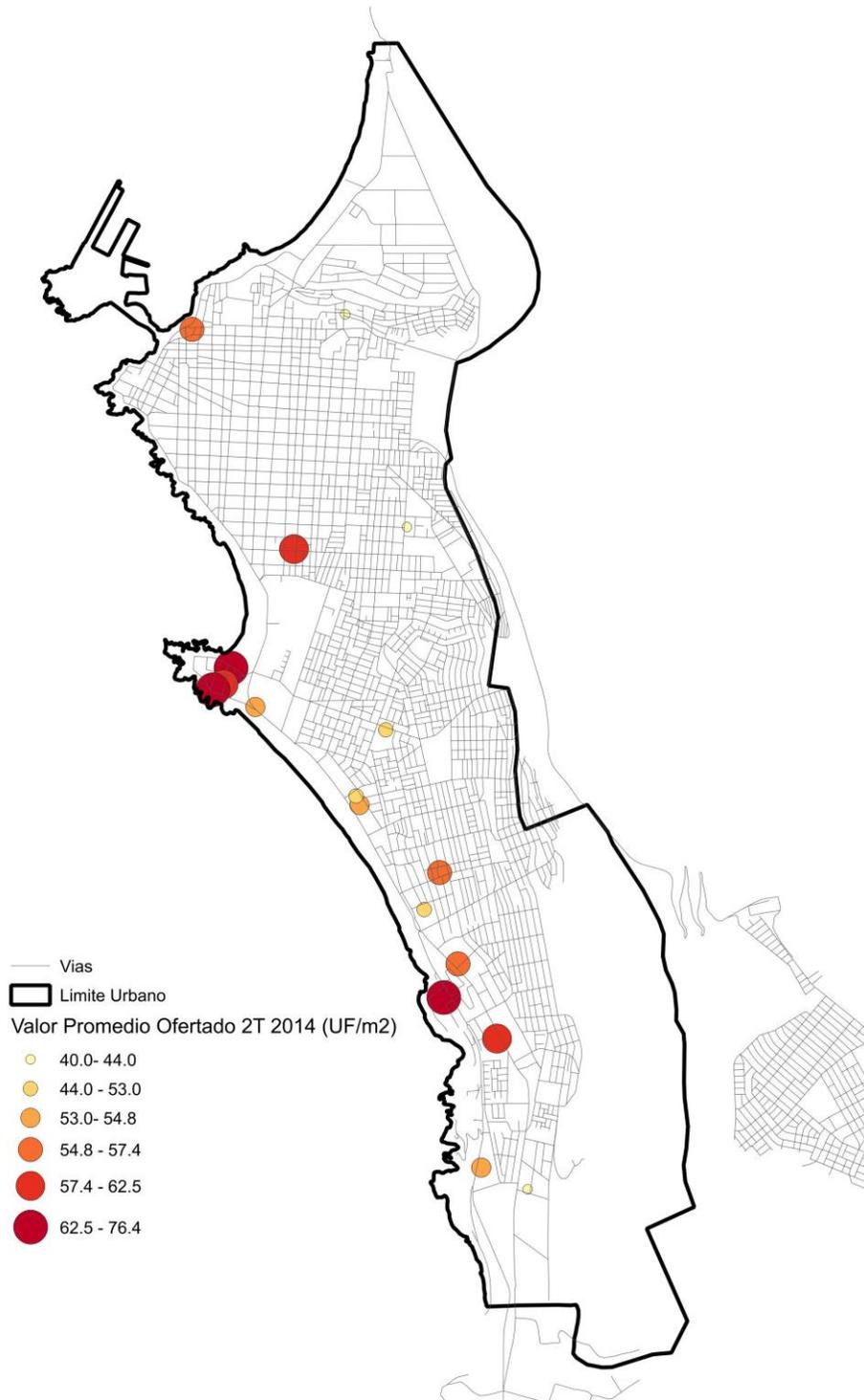


Imagen 17: Valor Promedio Ofertado (UF/m²) 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática A-2.2 Cavancha 2T 2014

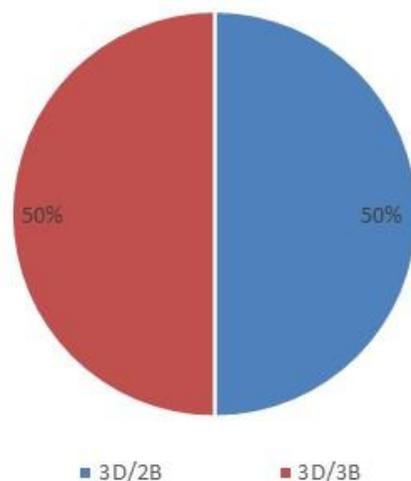


Gráfico 27: Oferta Programática Sub Sector Cavancha 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática A-2.2 Península de Cavancha 2T 2014

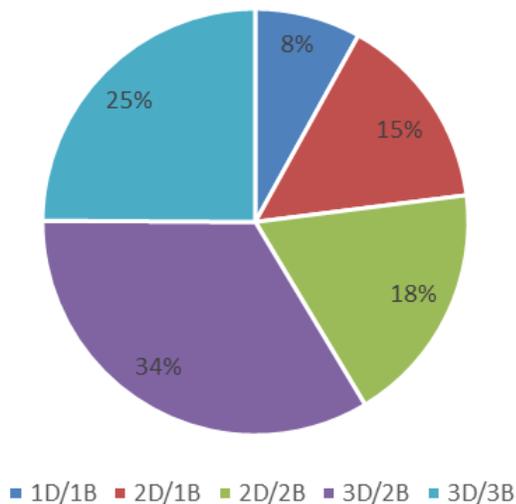


Gráfico 28: Oferta Programática Sub Sector Cavancha 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique
Oferta Programática C-1 Pueblo Nuevo 2T 2014

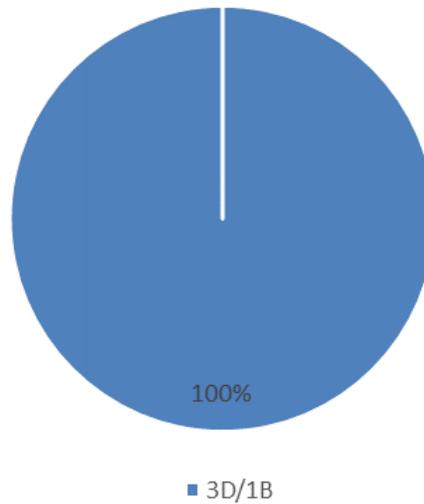


Gráfico 29: Oferta Programática C-1 Pueblo Nuevo 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique
Oferta Programática D-1 Plaza Prat 2T 2014

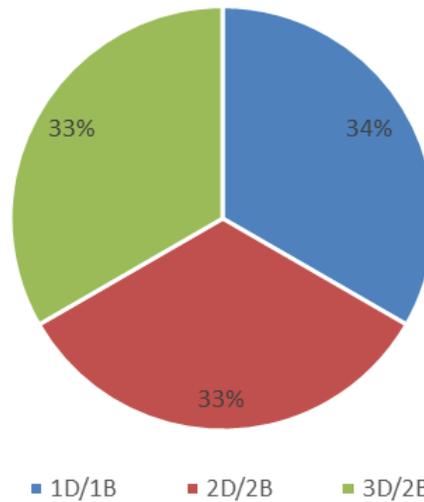


Gráfico 30: Oferta Programática D-1 Plaza Prat 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática E-1 Mosquito – Cabezal Norte 2T 2014

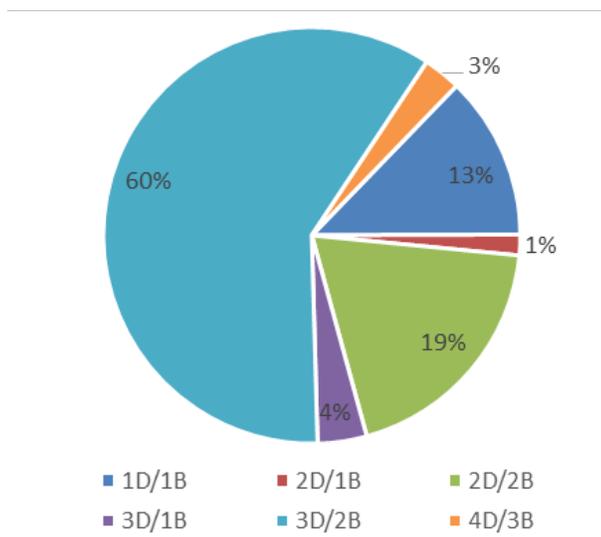


Gráfico 31: Oferta Programática E-1 Mosquito – Cabezal Norte 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática G-1 Centro Playa Brava 2T 2014

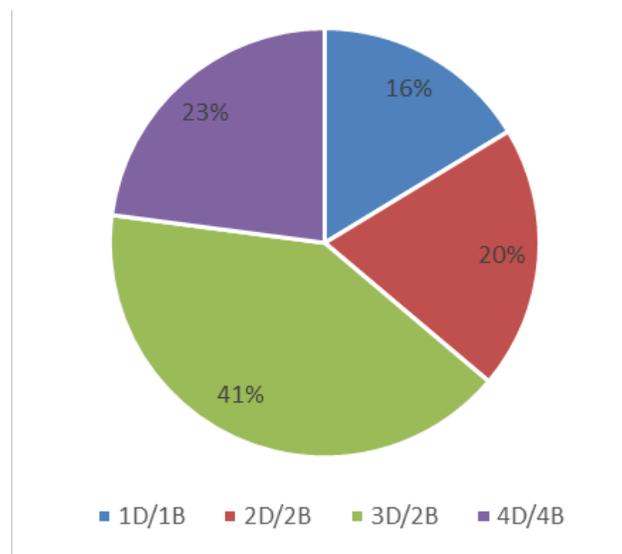


Gráfico 32: Oferta Programática G-1 Centro Playa Brava 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática M-2 Tirana 2T 2014

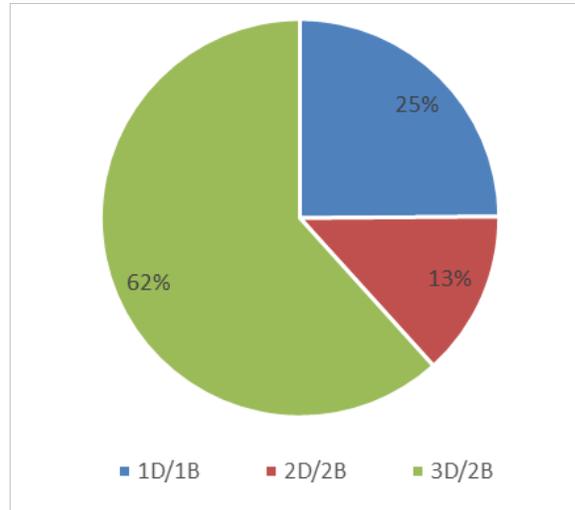


Gráfico 33: Oferta Programática M-2 Tirana 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática M-3 Chipana 2T 2014

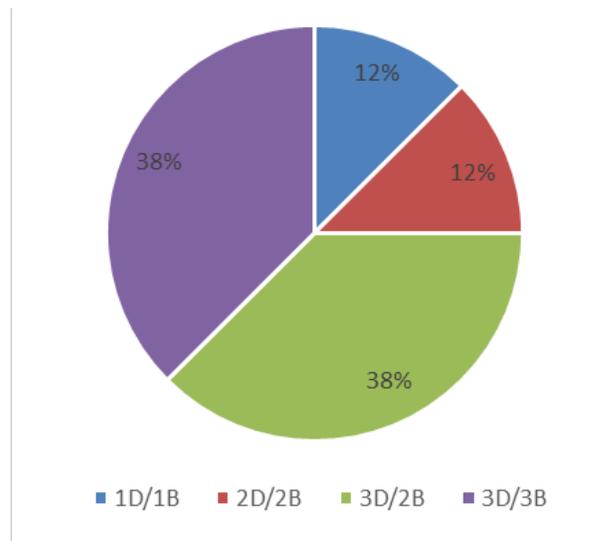


Gráfico 34: Oferta Programática M-3 Chipana 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

**Mercado Habitacional Iquique
Oferta Programática M-5 Mirador 2T 2014**

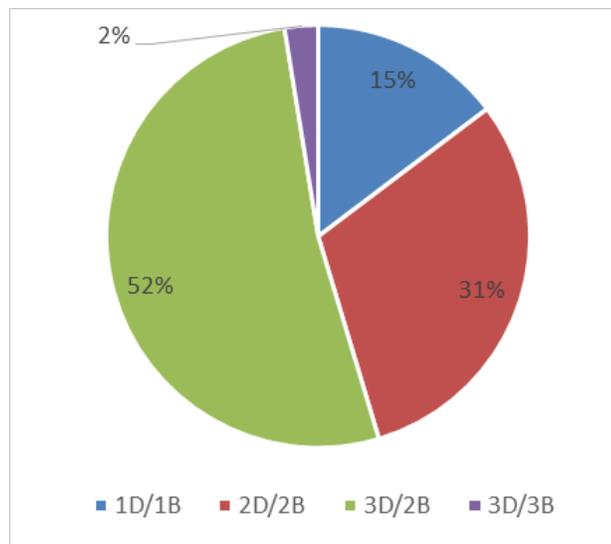


Gráfico 35: Oferta Programática M-5 Mirador 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

**Mercado Habitacional Iquique
Oferta Programática M-6-1 Costanera 2T 2014**

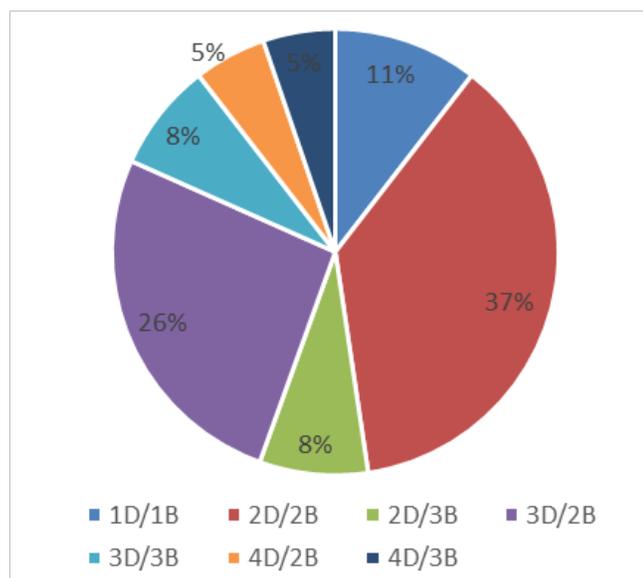


Gráfico 36: Oferta Programática M-6-1 Costanera 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique

Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014

Zona/Tipo	Unidades Iniciales	Stock 2T 2014	Sup. Útil Promedio m2	Valor Promedio UF	Valor Promedio UF
A-2.2 Cavancha	100	6	131,0	7.456,3	56,9
3D/2B	50	4	108,0	6.102,5	56,5
3D/3B	50	2	154,0	8.810,0	57,2
A-2.2 Península de Cavancha	261	60	106,3	6.966,5	65,5
1D/1B	21	3	76,3	4.715,7	61,8
2D/1B	39	6	80,8	5.260,5	65,1
2D/2B	48	3	110,4	7.403,3	67,1
3D/2B	88	32	103,3	6.400,8	62,0
3D/3B	65	16	134,2	9.183,1	68,5
C-1 Pueblo Nuevo	304	270	55,9	2.180,5	39,0
3D/1B	304	270	55,9	2.180,5	39,0
D-1 Plaza Prat	156	50	73,1	3.982,6	54,4
1D/1B	52	13	47,8	2.810,3	58,8
2D/2B	52	10	78,4	3.484,5	44,4
3D/2B	52	27	95,9	5.404,0	56,4
E-1 Mosquito – Cabezal Norte	999	91	68,7	3.297,4	48,0
1D/1B	127	1	42,9	2.148,7	50,0
2D/1B	16	0	51,3	3.071,1	59,8
2D/2B	192	6	65,1	3.090,6	47,5
3D/1B	38	4	56,6	2.300,0	40,6
3D/2B	597	73	80,0	3.746,8	46,8
4D/3B	29	7	114,5	5.982,3	52,3
G-1 Centro Playa Brava	423	81	82,0	4.115,4	50,2
1D/1B	69	8	45,7	2.337,7	51,1
2D/2B	84	17	70,4	3.885,0	55,2
3D/2B	173	34	83,7	3.896,7	46,5
4D/4B	97	22	130,5	6.638,0	50,9
M-2 Tirana	201	17	68,7	2.923,4	42,6
1D/1B	50	3	48,1	2.355,8	49,0
2D/2B	27	0	71,2	2.736,0	38,4
3D/2B	124	14	73,0	3.300,0	45,2
M-3 Chipana	168	17	103,9	5.456,3	52,5
1D/1B	21	1	49,5	2.600,0	52,6
2D/2B	21	0	63,9	3.600,0	56,3
3D/2B	63	7	101,1	5.350,0	52,9
3D/3B	63	9	138,2	7.133,3	51,6
M-5 Mirador	313	223	91,3	5.485,9	60,1
1D/1B	46	44	43,0	2.928,7	68,1
2D/2B	96	64	79,0	4.192,2	53,1
3D/2B	163	108	94,1	5.694,9	60,5
3D/3B	8	7	159,5	10.670,0	66,9
M-6-1 Costanera	191	96	90,3	6.092,9	67,5
1D/1B	20	6	47,5	3.103,0	65,3
2D/2B	71	31	72,7	4.983,8	68,6
2D/3B	15	4	84,3	5.796,8	68,8
3D/2B	50	32	112,9	7.483,7	66,3
3D/3B	15	12	96,0	6.687,5	69,7
4D/2B	10	4	132,0	9.044,0	68,5
4D/3B	10	7	132,0	8.507,0	64,4
Total general	3.116	911	84,4	4.708,9	55,8

Tabla 9: Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014.

Fuente: Levantamiento En Terreno.

Elaboración: Propia.

Para el sector A-2.2 Cavancha y A-2.2 Península de Cavancha es posible apreciar que programáticamente está centrado en unidades de superficies sobre los 100 m² y con una participación principal para el programa de 3D / 2B, no obstante el programa 2D/2B (1B) representa casi el 33,3 % de la oferta para el sub sector A-2.2 Península de Cavancha (ver tabla N°9).

Para la zona C1 Pueblo Nuevo, el programa 3D/2B corresponde al 100% de la oferta inicial, no obstante se diferencia por poseer superficies de mejor tamaño promediando los 55,9 m². Para el sector D-1 Plaza Prat es posible apreciar una oferta homogénea en 3D/2B, 2D/2B y 1D/1B.

El sector E-1 Mosquito – Cabezal Norte junto al sector M-6-1 Costanera, son los que presentan los proyectos con mayor variedad programática, 1D/1B, 2D/1B, 2D/2B, 3D/1B, 3D/2B, 3D/3B, 2D/3B, 4D/2B, 4D/3B no obstante el producto 3D/2D alcanza un promedio de 43% del stock inicial, seguido del programa 2D/2B con un promedio de 28,5% de la oferta.

Para las zonas M-2 Tirana, M-3 Chipana y M-5 Mirador el programa 3D/2D posee una presencia promedio del 50,4% de las unidades, seguido con un promedio 18,9% de las unidades para el programa 2D/2D.

En general en la ciudad de Iquique el programa más ofertado corresponde al 3D/2B con un 43,6% de participación, seguido del programa 2D/2B con un 19% y luego el 13% para el programa 1D/1B, además existe un 11% asociado al programa 3D/1B (ver gráficos N° 37).

Mercado Habitacional Iquique Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014

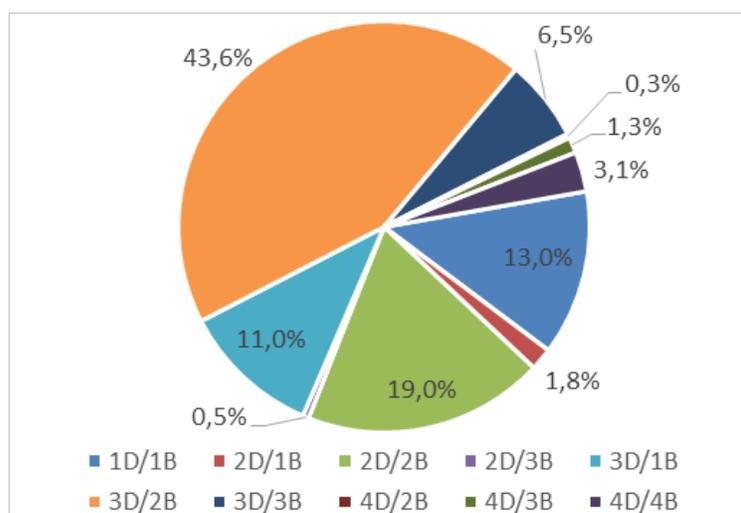


Gráfico 37: Oferta Programática PRC Iquique 2T 2014
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

A partir de estos antecedentes programáticos recopilados en terreno y el emplazamiento de los diferentes proyectos ofertados en la ciudad, sumado a las variables de valores de suelo analizadas en el capítulo N°5, el autor ha desarrollado una tabla (ver tabla N°10) la cual establece zonas homogéneas dentro del plan regulador, de este modo para las áreas que no presentan ofertas actual es posible inferir una distribución programática asociada a las zonas que si la presentan (ver tablas N°11, N°12 y N°13).

Mercado Habitacional Iquique Zonas Homologables

Zona PRC	Zona Homologable
B-2 Cantera – Alto Colorado	ZH 1
B-3 Estación – La Puntilla	ZH 1
A-2.2 Remodelacion El Morro	ZH 1
A-2.2 El Morro	ZH 1
C-1 Pueblo Nuevo	ZH 1
D-1 Plaza Prat	ZH 2
D-2 Balmaceda	ZH 2
A-2.2 Balmaceda	ZH 2
E-1 Mosquito – Cabezal Norte	ZH 3
E-2 Cerro Dragón	ZH 4
M-2 Tirana	ZH 4
G-1 Centro Playa Brava	ZH 5
M-3 Chipana	ZH 6
M-4 Huayquique	ZH 7
M-5 Mirador	ZH 7
M-10 Lirima	ZH 7
M-6-1 Costanera	ZH 8
A-2.2 Peninsula de Cavanca	ZH 9
A-2.2 Cavanca	ZH 10
A-2.2 Aeropuerto	ZH 10

Tabla 10: Zonas Homologables.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Zonas Homologables Composición % De La Distribución Programática

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Total general
ZH 1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 2	33,3%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 3	12,7%	1,6%	19,2%	0,0%	3,8%	59,8%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	100,0%
ZH 4	24,9%	0,0%	13,4%	0,0%	0,0%	61,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 5	16,3%	0,0%	19,9%	0,0%	0,0%	40,9%	0,0%	0,0%	0,0%	22,9%	100,0%
ZH 6	12,5%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%	37,5%	37,5%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 7	14,7%	0,0%	30,7%	0,0%	0,0%	52,1%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 8	10,5%	0,0%	37,2%	7,9%	0,0%	26,2%	7,9%	5,2%	5,2%	0,0%	100,0%
ZH 9	8,0%	14,9%	18,4%	0,0%	0,0%	33,7%	24,9%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 10	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total general (%)	13,3%	1,7%	18,5%	0,8%	10,4%	39,5%	12,3%	0,5%	0,8%	2,3%	100,0%
Superficie Promedio (m2)	48,2	66,0	75,8	84,3	56,1	89,2	134,2	132,0	123,2	130,5	84,4

Tabla 11: Composición % De La Distribución Programática.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Zonas Homologables Composición De La Superficie Útil V/S Distribución Programática

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Promedio General
ZH 1	0,0	0,0	0,0	0,0	55,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	55,9
ZH 2	47,8	0,0	78,4	0,0	0,0	95,9	0,0	0,0	0,0	0,0	73,1
ZH 3	42,9	51,3	65,1	0,0	56,6	80,0	0,0	0,0	114,5	0,0	68,7
ZH 4	48,1	0,0	71,2	0,0	0,0	73,0	0,0	0,0	0,0	0,0	68,7
ZH 5	45,7	0,0	70,4	0,0	0,0	83,7	0,0	0,0	0,0	130,5	82,0
ZH 6	49,5	0,0	63,9	0,0	0,0	101,1	138,2	0,0	0,0	0,0	103,9
ZH 7	43,0	0,0	79,0	0,0	0,0	94,1	159,5	0,0	0,0	0,0	91,3
ZH 8	47,5	0,0	72,7	84,3	0,0	112,9	96,0	132,0	132,0	0,0	90,3
ZH 9	76,3	80,8	110,4	0,0	0,0	103,3	134,2	0,0	0,0	0,0	106,3
ZH 10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108,0	154,0	0,0	0,0	0,0	131,0
Superficie Promedio (m2)	48,2	66,0	75,8	84,3	56,1	89,2	134,2	132,0	123,2	130,5	84,4

Tabla 12: Composición De La Superficie Útil v/s Distribución Programática.
Elaboración: Propia.

Mercado Habitacional Iquique Zonas Homologables Composición Del Valor Útil De Venta V/S Distribución Programática

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Promedio General
ZH 1	0,0	0,0	0,0	0,0	40,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,1
ZH 10	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,0	57,6	0,0	0,0	0,0	57,3
ZH 2	59,9	0,0	45,1	0,0	0,0	56,9	0,0	0,0	0,0	0,0	55,7
ZH 3	53,1	61,0	48,9	0,0	41,7	47,5	0,0	0,0	53,0	0,0	49,6
ZH 4	50,2	0,0	39,3	0,0	0,0	45,9	0,0	0,0	0,0	0,0	43,7
ZH 5	52,8	0,0	56,4	0,0	0,0	47,7	0,0	0,0	0,0	51,4	51,5
ZH 6	53,8	0,0	57,3	0,0	0,0	53,5	52,0	0,0	0,0	0,0	53,5
ZH 7	69,5	0,0	54,0	0,0	0,0	61,1	67,3	0,0	0,0	0,0	60,5
ZH 8	66,7	0,0	69,5	69,5	0,0	66,9	70,3	69,0	64,9	0,0	68,3
ZH 9	65,5	66,1	70,5	0,0	0,0	62,3	69,1	0,0	0,0	0,0	66,7
Superficie Útil (UF/m2)	57,0	63,6	56,5	69,5	40,6	52,9	62,9	69,0	59,0	51,4	55,8

Tabla 13: Composición Del Valor Útil De Venta V/S Distribución Programática.
Elaboración: Propia.

3.2 Tenencia y propiedad del mercado de propiedades de la comuna de Iquique

Para el análisis de la tenencia y propiedad en la comuna de Iquique, se realizó un levantamiento del registro de propiedades del conservador de bienes raíces de la ciudad, que contemplo las inscripciones históricas que presentan registro entre los años 1800 y 2013.

Destaca que la existencia de propiedades con data del año 1800, no obstante el proceso de inscripción presenta un notorio aumento en sus registros de propiedades a partir del año 1968.

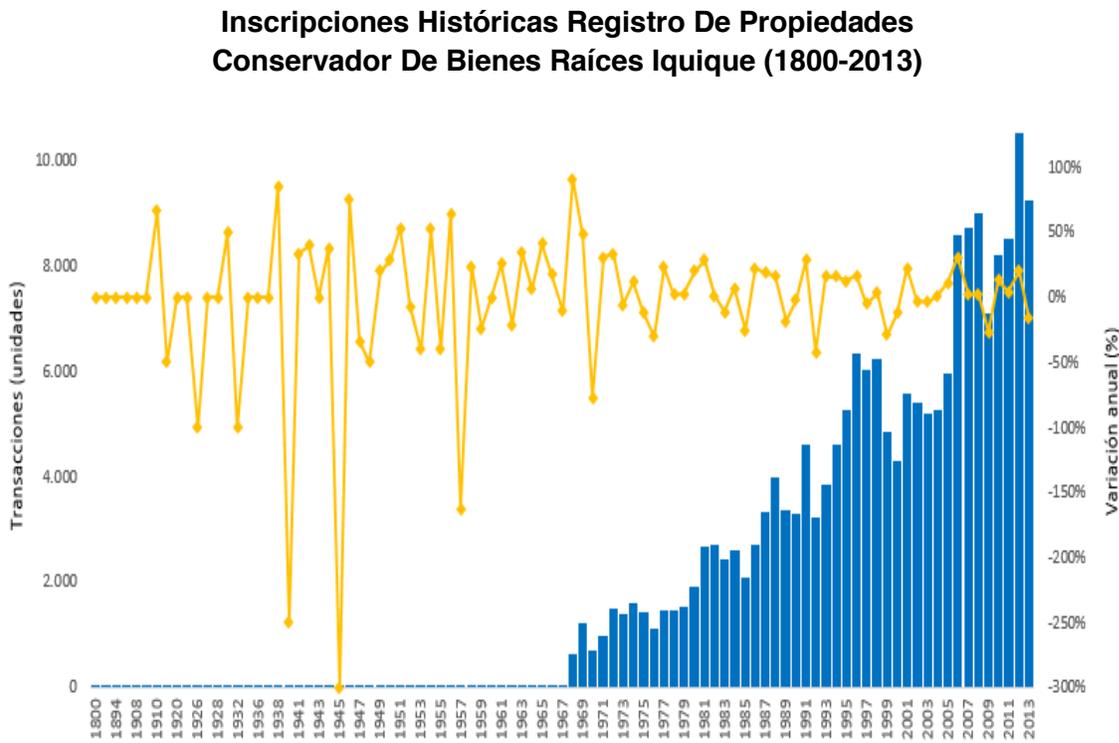


Gráfico 38: Inscripciones Históricas Registro De Propiedades (1800-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Resulta interesante que en la serie histórica el promedio de variación anual es de -2,5%, producto de variaciones sustancial en los años 1938, 1945 y 1957 donde la variación porcentual es muy alta, asociando valores absolutos de transiciones muy bajo que bordeaban las 7, 8 y 42 inscripciones. A partir del año 1968 las transacciones comienzan a presentar variaciones promedio que borden los 5,24% anual, desde este periodo la

Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile

tendencia es a ir aumentando considerablemente los registros de propiedades alcanzando un total histórico de 10.712 inscripciones en el año 2012.

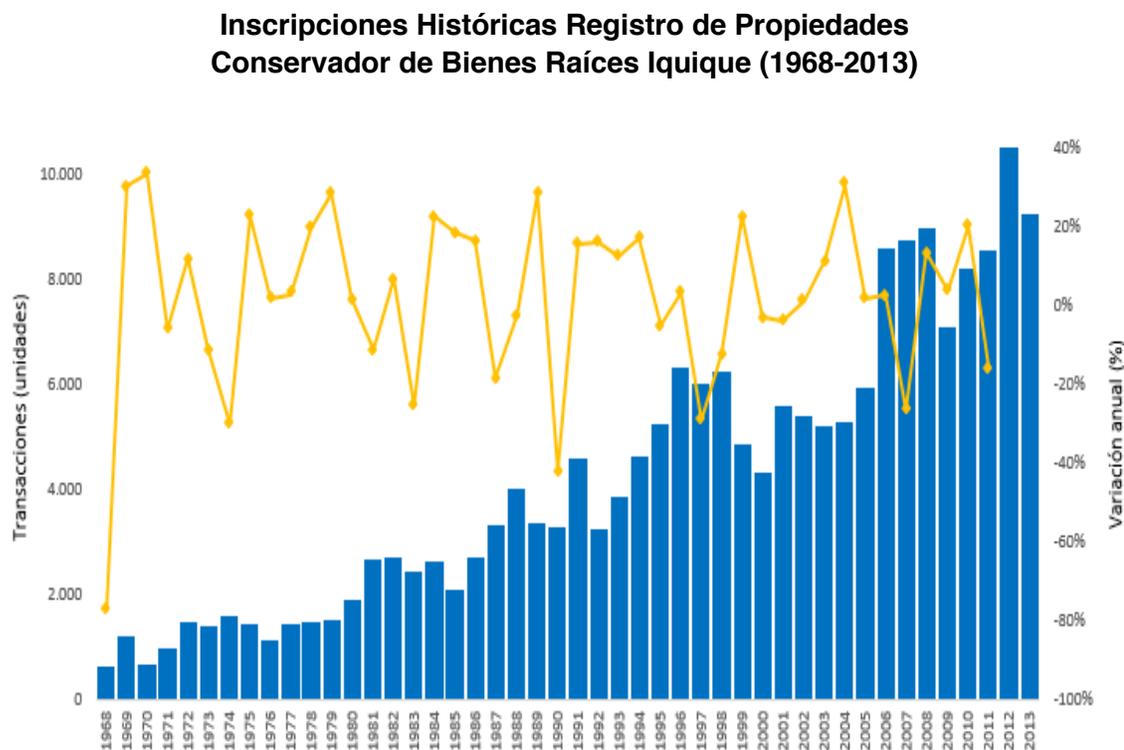


Gráfico 39: Inscripciones Registro De Propiedades (1968-2013)

Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique

Elaboración: Propia.

Ahora bien, dentro de la industria del desarrollo inmobiliario residencial resulta de vital importancia el poder reconocer la tenencia y propiedad que presentan las áreas potencialmente desarrollables, dentro de los antecedentes del registro de propiedad de la ciudad de Iquique es posible aseverar que para la serie histórica 1800-2013, existe un total de 45% de personas y/o sociedades que presentan únicamente una inscripción, por el contrario, es posible aseverar que un 55% posee o ha inscrito más de dos propiedades.

resulta interesante el ver que existe un 55% de personas y/o sociedad que presentan históricamente más de 2 inscripciones, además para la tenencia de más de 3 propiedades existe registros que sitúan en un 32% la tenencia y propiedad.

Para la serie 1970-2013 es posible apreciar que la tenencia de más de dos propiedades corresponde al 55%, para la serie 1980-2013 es de 53% de las inscripciones, del mismo

modo para el periodo 1990-2013 el volumen de personas y/o sociedades con más de dos inscripciones alcanzó el 50%, claramente estamos frente a una tenencia y propiedad que habla de una zona geográfica que ve como alternativa la inversión para renta o segunda vivienda, esto además se acentúa para las ultimas series que considera para el periodo 2000-2013 una tenencia de más de dos propiedades del 44% y para el periodo 2010-2013 del 34%, es importante establecer que los ciclos preferentes de adquisición de bienes corresponden a series de dos a cuatro años, por eso no es extraño que para las series más cortas los porcentajes tiendan a reducirse, de todos modos valores de tenencia de dos o más propiedades por sobre el 30% son valores relevantes dentro del análisis inmobiliario de la ciudad de Iquique.

Inscripciones Registro de Propiedades (1800-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

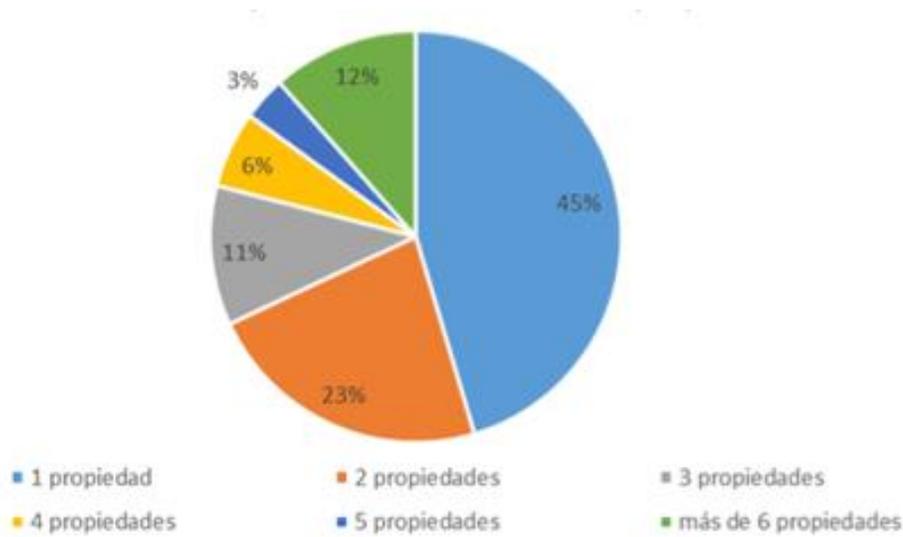


Gráfico 40: Inscripciones Registro De Propiedades (1800-2013)
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Inscripciones Registro de Propiedades (1970-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

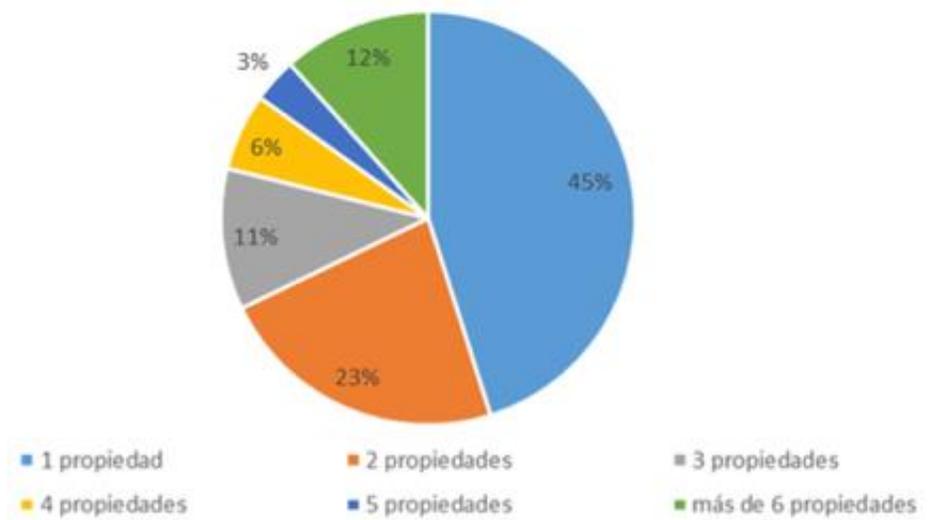


Gráfico 41: Inscripciones Registro De Propiedades (1970-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Inscripciones Registro de Propiedades (1980-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

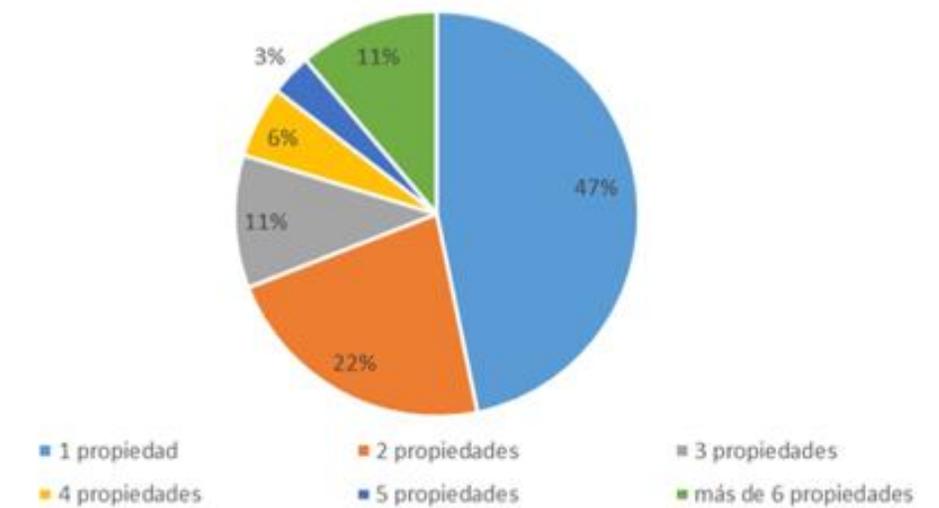


Gráfico 42: Inscripciones Registro De Propiedades (1980-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Inscripciones Registro de Propiedades (1990-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

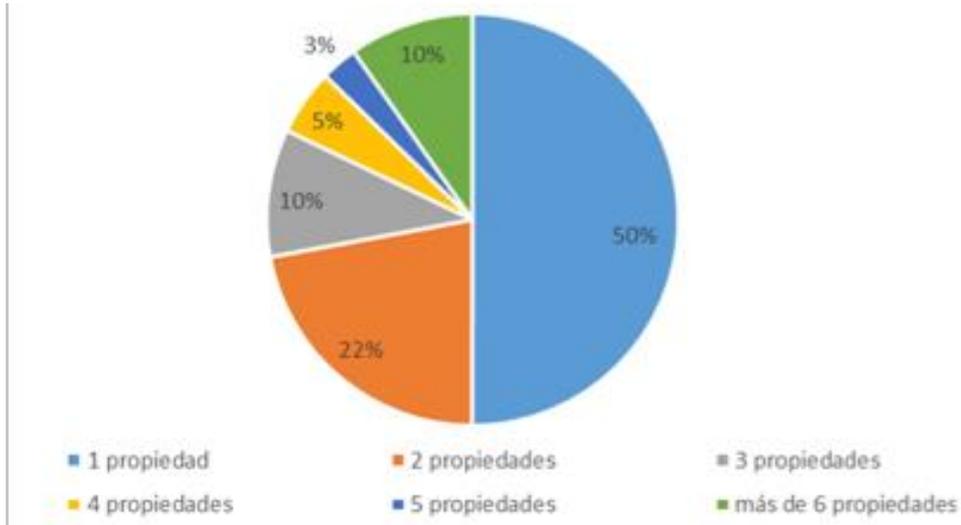


Gráfico 43: Inscripciones Registro De Propiedades (1990-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Inscripciones Registro de Propiedades (2000-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

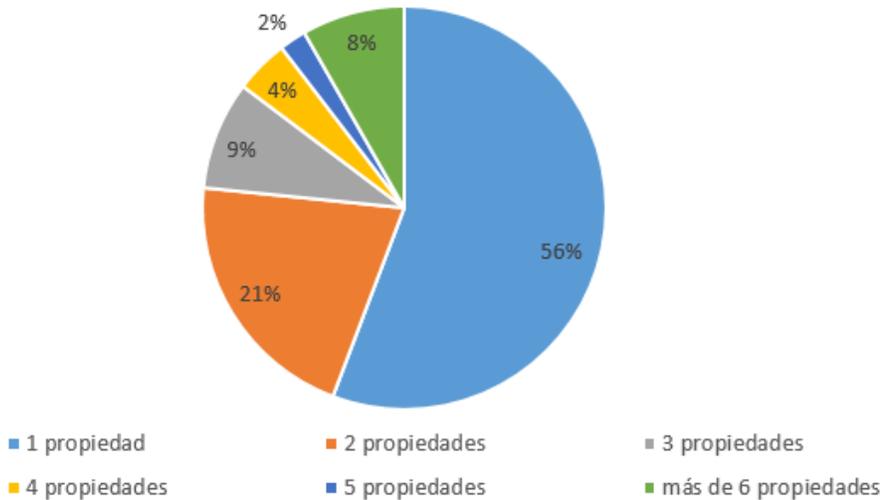


Gráfico 44: Inscripciones Registro De Propiedades (2000-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Inscripciones Registro de Propiedades (2010-2013) Conservador de Bienes Raíces Iquique

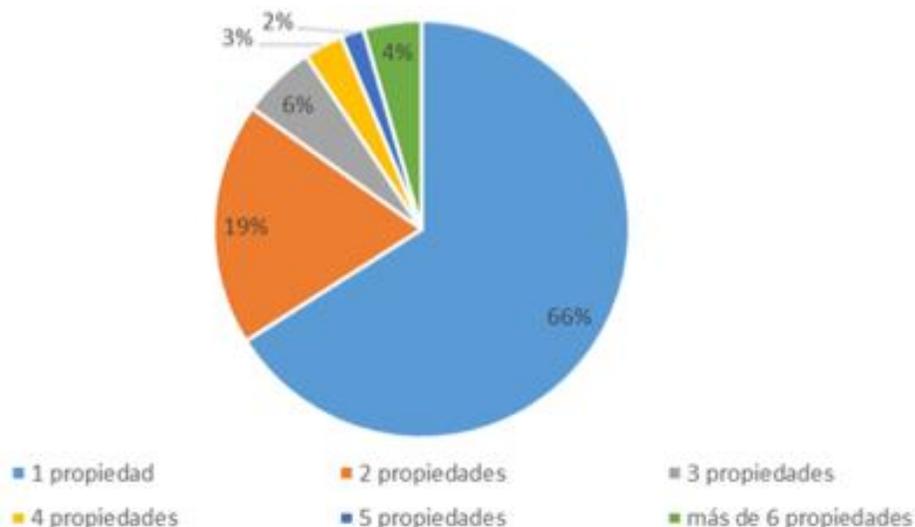


Gráfico 45: Inscripciones Registro De Propiedades (2010-2013).
Fuente: Conservador De Bienes Raíces De Iquique.
Elaboración: Propia.

Ahora bien, la tenencia y propiedad según CASEN 2003-2009 considera un universo de 17,7% de propiedades en arriendo (ver tabla N°9), del mismo modo lo establecido en el CENSO del año 2002 (ver tabla N°10), entrega un promedio del 20,7% de desocupación en propiedades de departamento en edificio con ascensor para la Región de Tarapacá, de los cuales un 8,2% correspondiente a propiedades de uso temporal y un 10,6% a propiedades disponibles para el arriendo. Por tanto es prudente pensar que del universo total de proyectos residenciales al menos se debe contar con un porcentaje del 30% de las unidades asociadas a propiedades para inversión de arrendamiento mensual y/o arriendo diario además de un promedio del 10% en unidades destinadas a segundas viviendas, estos factores no hacen más de validar antecedentes recopilados en el conservador de bienes raíces que establecen que la tenencia y propiedad en la ciudad de Iquique para más de dos propiedades bordea el 40%.

Tipo de tenencia de la vivienda CASEN 2003-2009

Tenencia	2003	2006	2009	% según Territorio (2009)		
				Comuna	Región	País
Viviendas Pagadas	17.350	22.299	23.923	46,4%	50,3%	53,1%
Viviendas Pagándose	7.135	2.528	3.081	19,1%	5,7%	6,8%
Arrendadas	6.624	10.576	10.738	17,7%	23,9%	23,8%
Cedidas	6.202	7.784	7.010	16,6%	17,6%	15,6%
Usufructo	29	489	267	0,1%	1,1%	0,6%
Ocupación Irregular	17	629	55	0,0%	1,4%	0,1%
Total	37.357	44.305	45.074	100%	100%	100%

Tabla 14: Tipo De Tenencia De La Vivienda CASEN 2003-2009
Fuente: Reporte Estadístico Comunal 2012, Biblioteca Del Congreso Nacional De Chile.
Elaboración: Propia.

Viviendas por condición de ocupación y tipo de vivienda Región de Tarapacá (CENSO 2002)

Region y tipo de vivienda	Total viviendas	Ocupadas	Desocupadas				
		Total ocupadas	Total desocupadas	Con uso temporal	Dispuesta para arriendo o venta	Abandonada /cerrada	Otro
Casa no pareada (independiente)	22.492	16.157	6.335	4.953	256	772	354
Casa pareada	48.938	43.866	5.072	2.588	709	1.131	644
Departamento en edificio con ascensor	10.492	8.323	2.169	857	1.107	92	113
Departamento en edificio sin ascensor	9.514	8.849	665	217	239	152	57
Vivienda tradicional indígena (Ruka, Pae Pae u otras)	398	173	225	163	0	62	0
Pieza en casa antigua o conventillo	6.148	5.491	657	108	518	17	14
Mediagua o mejora	1.423	899	524	397	4	115	8
Rancho o choza	188	50	138	88	0	47	3
Vivienda precaria de materiales reutilizados	697	454	243	124	5	110	4
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	38	34	4	1	0	2	1
Otro tipo de vivienda particular	1.575	218	1.357	149	40	111	1.057
Colectiva	98	98	0	0	0	0	0
TARAPACÁ	102.001	84.612	17.389	9.645	2.878	2.611	2.255

Tabla 15: Viviendas Por Condición De Ocupación Y Tipo De Vivienda, Región De Tarapacá.
Fuente: Reporte Estadístico Comunal 2012, Biblioteca Del Congreso Nacional De Chile.
Elaboración: Propia.

3.3 Valor Justo Estimado para la rentabilidad del mercado inmobiliario en la comuna de Iquique.

Según IFRS (Normas Internacionales de Información Financiera) se entiende Valor justo o valor razonable como:

“Es el monto por el cual podría ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua”

Desde esta definición, se establecen parámetros de mercado para la estimación de las tasas de rentabilidad exigidas para un activo inmobiliario, basándonos en el análisis de capitalización o denominado comúnmente en el mercado inmobiliario como Cap Rate, que define como:

“la tasa capitalización de una propiedad inmobiliaria la cual se obtiene partir de los ingreso por arriendos en un periodo de tiempo que la propiedad es capaz de generar sobre el valor total de la de compra del activo”,

Y se define a través de la siguiente formula:

$$\text{Ratio de Capitalización} = \text{Renta Anual} / \text{Costo (Valor del Activo)}$$

Ahora bien, al realizar una muestra de ofertas de mercado de ventas de departamentos en la ciudad de Iquique, la cual ha sido levantada durante el proceso que tomo el desarrollo de este estudio.

Comparables De Mercado Valores De Venta Departamentos

Propiedad	Tipo	Operación	Fuente	Sup. Util (m2)	Balcon (m2)	Sup. Total (m2)	Sup. Homologable (m2)	Valor total (UF)	Valor Unitario (UF)
Edificio Velamar	Departamento	Venta	Pt: 1885456	74	12	85	79	4.300	54
Edificio Matiz	Departamento	Venta	Pt: 1870191	69	11	80	75	3.850	52
Edificio Aguamarina II	Departamento	Venta	Pt: 1803804	76	4	80	78	3.950	51
Condominio Puesta del Sol	Departamento	Venta	Pt: 1813595	80	6	86	83	3.900	47
Edificio Nostro Sole	Departamento	Venta	Pt: 1790812	74	10	84	79	3.850	49
Edificio Las Gaviotas	Departamento	Venta	Pt: 1897312	71	8	79	75	3.700	49
Edificio Araucaria	Departamento	Venta	Pt: 1792047	75	4	79	77	3.600	47
Edificio Rodas	Departamento	Venta	Pt: 1870180	92	13	105	98	6.500	66
Edificio Alerce,	Departamento	Venta	Pt: 1891573	138	2	140	139	6.890	50
Avenida Chipana 2040	Departamento	Venta	Pt: 1796309	130	10	140	135	8.500	63
Valor Unitario Promedio									50

Tabla 16: Comparables De Mercado Valores De Venta Departamentos.
Fuente: Portal Inmobiliario
Elaboración: Propia.

Del mismo modo se realizó una muestra un amuestra para los valores de arriendo dentro de las zonas analizadas:

Comparables De Mercado Valores De Arriendo Departamentos

Propiedad	Tipo	Operación	Fuente	Sup. Util (m2)	Balcon (m2)	Sup. Total (m2)	Sup. Homologable (m2)	Valor total arriendo (UF)	Valor Unitario (UF)
Avenida Arturo Prat/Calle 5	Departamento	Arriendo	PI: 1899367	102	3	105	104	25	0,24
Cond. Velamar	Departamento	Arriendo	PI: 1905482	74	11	85	80	21	0,26
Avenida Arturo Prat Iquique	Departamento	Arriendo	PI: 1887966	80	10	90	85	32	0,38
Dos oriente/ vistamar, Iquique	Departamento	Arriendo	PI: 1891755	68	4	72	70	19	0,27
Jardines de Huayquique	Departamento	Arriendo	PI: 1906642	60	5	65	63	17	0,27
Condominio Tadeo Haenke, Iquique	Departamento	Arriendo	PI: 1895769	40	6	46	43	15	0,34
Torre Huayquique	Departamento	Arriendo	EI: 430800	58	2	60	59	19	0,31
capitan roberto perez 2777	Departamento	Arriendo	EI: 378173	115	5	120	118	37	0,32
proyectada 2140	Departamento	Arriendo	EI: 382935	95	5	100	98	25	0,26
Avenida proyectada 2140	Departamento	Arriendo	EI: 436666	106	24	130	118	29	0,25
Valor Unitario Promedio									0,29

Tabla 17: Comparables De Mercado Valores De Arriendo Departamentos.
Fuente: Portal Inmobiliario.
Elaboración: Propia.

De este modo se obtuvieron los valores unitarios asociados a venta y arriendo a través de comprables de mercado, si este análisis se traspasa a un activo promedio de 80 m² y con una superficie de balcón de 5 m², se obtiene el siguiente resultado de tasa de rentabilidad exigida:

Comparables De Mercado Cálculo De Rentabilidad De Mercado

Arriendo	Sup. Util (m2)	Balcon (m2)	Sup. Total (m2)	Sup. Homologable (m2)	Valor total arriendo (UF)	Valor Unitario (UF)
	80	5	85	83	24	0

Venta	Sup. Util (m2)	Balcon (m2)	Sup. Total (m2)	Sup. Homologable (m2)	Valor total venta (UF)	Valor Unitario (UF)
	80	5	85	83	4.132	50
Rentabilidad Estimada						7%

Tabla 18: Comparables De Mercado Cálculo De Rentabilidad De Mercado.
Elaboración: Propia.

En conclusión bajo comparables de mercado una rentabilidad promedio exigida para un activo inmobiliario en la comuna de Iquique debería ser en torno a un 7%.

4 Variables cualitativas asociadas al desarrollo inmobiliario en el área de estudio

4.1 Principales servicios y características asociadas a la elección de una vivienda

A través del análisis de comportamiento de las velocidades de ventas (ver gráfico N°46) se han determinado cuáles son los proyectos con mayor absorción y por ende aquellos que concitan el interés de los consumidores a partir de sus cualidades cuantitativas y cualitativas.

En principio aquellos proyectos emplazados a pocos metros del borde costero son aquellos que presentan mayores demandas, es el caso de los proyectos Edificio Alto Cavancha y Edificio Costa Cavancha, no obstante los proyectos Edificio Tadeo Haenke y Edificio Nuevo Barrio, se insertan dentro de los proyectos con las mejores velocidades de venta, pero consideran valores unitarios más reducidos, bajo las 50 UF/m², y con superficies que no superan en promedio los 45 m², no obstante estos dos casos, en general los proyectos con mejores velocidades de venta son aquellos que presentan valores unitarios más elevados o por sobre el promedio del mercado iquiqueño.

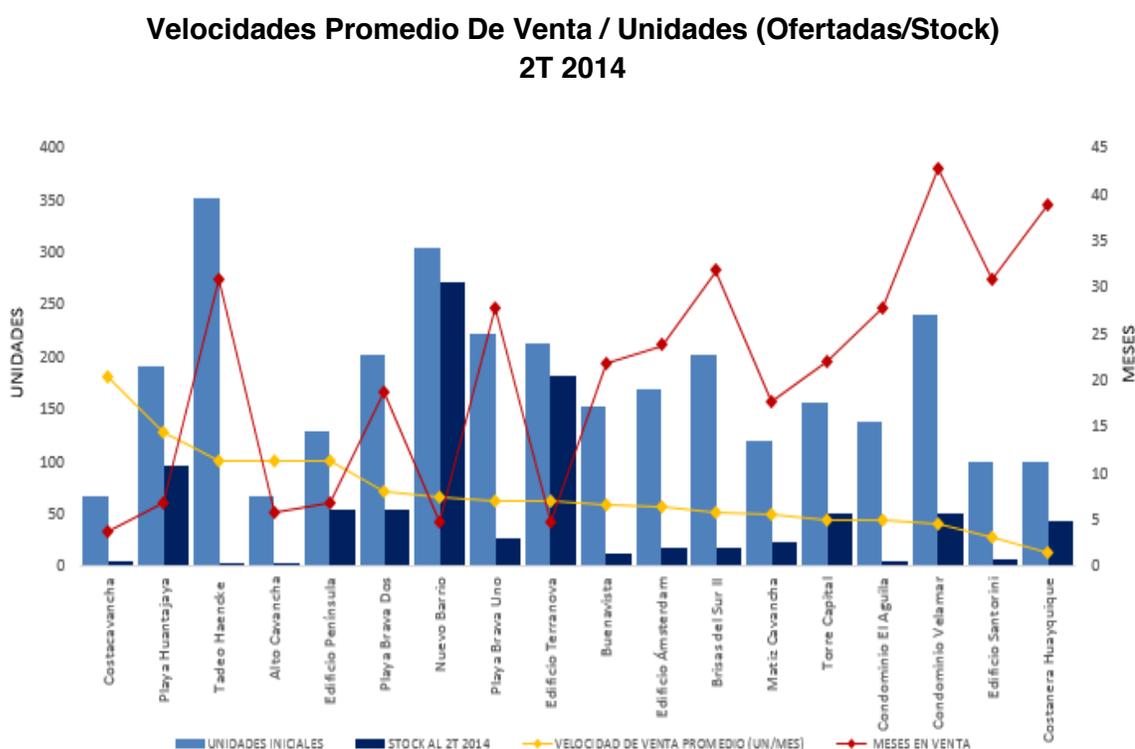


Gráfico 46: Velocidades Promedio de Venta 2T 2014.

Fuente: Levantamiento En Terreno.

Elaboración: Propia.

Resulta interesante poder constatar que aquellos proyectos que en general presentan baja velocidad de venta son aquellos que poseen más meses en comercialización, es decir son aquellos que se encuentran entregados o en proceso de entrega, esto no quiere decir que los proyectos no sean exitosos, puesto que si se observa el análisis muchos de ellos presentan stock disponible muy limitado, por tanto posicionan el análisis en el tiempo de ejecución el cual es trascendental para que los proyectos sean rentables en el tiempo, caso aparte resulta el proyecto denominado “Costanera Huayquique”, desarrollo que se encuentra en etapa de termino y presenta aun un stock considerable de unidades disponibles.

Ahora bien se han levantado variables cualitativas asociadas al marketing realizado por los diferentes proyectos en venta, para lo cual el autor ha identificado una serie de atributos que fueron promocionados en los proyectos y definidos de la siguiente manera:

Calidad:

Producto ofertado por sobre los comparables del mercado, hace referencia a una marca detrás del producto que es capaz de asociar una factura y elaboración superior.

Ubicación:

Se asocia al grado de conexión asociado al borde costero y principales servicios de la ciudad.

Diseño:

Se entenderá el concepto diseño en este capítulo como la oferta asociada a vanguardia que el desarrollador puede entregar, asociada a imagen.

Equipamiento Interior:

Corresponde a los servicios que el desarrollador oferta dentro del conjunto habitacional.

Exclusividad:

Asociado a un desarrollo de pocas unidades de alto estándar constructivo y de terminaciones.

Vista:

Este concepto apunta al factor paisaje que es posible obtener en el proyecto desarrollado, está orientado a proyectos que presentan ubicaciones secundarias y el factor vista cobra relevancia para captar potencial demanda.

Precio:

Característica relevante para proyectos orientados a segmentos de mejor poder adquisitivo. Busca poner en valor las cualidades del proyecto que pueden ser adquiridas a un mejor precio comparativo.

Seguridad:

Presencia de elementos disuasivos ofertados en los diferentes proyectos en venta, con el objetivo de ofrecer seguridad a los potenciales propietarios.

En general los proyectos que presentan mayor absorción y velocidad de venta se caracterizan por la ubicación y su exclusividad, paralelamente existe una demanda interesante asociada a precio y equipamiento, donde se hace presente la aparición de proyectos que entregan valiosos elementos dentro de sus instalaciones con el objetivo de suplir factores cualitativos no posibles de abordar como lo es la ubicación o relación directa con el borde costero.

De este modo los factores relevantes dentro del análisis cualitativo presentan satisfactores complementarios, tal como la ubicación se relaciona directamente con el grado de conectividad, el equipamiento interior con el equipamiento y servicio de la ciudad y la exclusividad y/o calidad se relaciona con el precio de la unidad, todos estos factores son decisivos dentro del proceso de demanda.

Resumen Actualizad Inmobiliaria Iquique 2T 2014

PROYECTO	ZONA	VELOCIDAD DE VENTA PROMEDIO (UN/MES)	MESES EN VENTA	SUPERFICIE (M2)	VALOR UNITARIO (UF/M2)	VALOR VENTA (UF)	UNIDADES INICIALES	STOCK AL 2T 2014
Costacavanca	A-2.2 Península de Cavanca	20,2	3,7	110,2	76,2	8.397,5	66	4
Playa Huantajaya	M-6-1 Costanera	14,3	6,7	90,3	68,2	6.152,9	191	96
Tadeo Haencke	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	11,3	30,7	66,4	44,1	2.923,8	350	3
Alto Cavanca	A-2.2 Península de Cavanca	11,3	5,7	113,1	57,6	6.511,1	67	3
Edificio Península	A-2.2 Península de Cavanca	11,3	6,7	100,2	65,5	6.563,4	128	53
Playa Brava Dos	G-1 Centro Playa Brava	7,9	18,7	81,5	52,9	4.311,3	202	54
Nuevo Barrio	C-1 Pueblo Nuevo	7,3	4,7	55,9	40,1	2.240,5	304	270
Playa Brava Uno	G-1 Centro Playa Brava	7,0	27,7	82,9	48,3	4.002,3	221	27
Edificio Terranova	M-5 Mirador	6,9	4,7	91,2	62,0	5.660,2	213	181
Buenavista	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	6,5	21,7	65,7	40,8	2.682,5	152	12
Edificio Ámsterdam	M-3 Chipana	6,4	23,7	103,9	53,1	5.516,3	168	17
Brisas del Sur II	M-2 Tirana	5,8	31,7	68,7	43,4	2.983,4	201	17
Matiz Cavanca	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	5,5	17,7	62,4	57,7	3.601,0	120	22
Torre Capital	D-1 Plaza Prat	4,8	22,0	73,1	55,1	4.032,6	156	50
Condominio El Aguila	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	4,8	27,7	82,1	55,2	4.537,7	137	4
Condominio Velamar	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	4,4	42,7	81,9	52,4	4.293,8	240	50
Edificio Santorini	A-2.2 Cavanca	3,1	30,7	131,0	57,4	7.516,3	100	6
Costanera Huayquique	M-5 Mirador	1,5	38,7	91,5	55,0	5.031,3	100	42
PROMEDIOS		7,8	20,3	86,2	54,7	4831,0	173,1	50,6

Gráfico 47: Resumen Actualizad Inmobiliaria Iquique 2T 2014
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

Cuadro Comparativo De Atributos Proyectos En Venta 2T 2014

PROYECTO	ZONA	CUALIDAD PRINCIPAL	CUALIDAD SECUNDARIA
Costacavanca	A-2.2 Península de Cavanca	Calidad	Ubicación
Playa Huantajaya	M-6-1 Costanera	Ubicación	Diseño
Tadeo Haencke	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	Ubicación	Equipamiento Interior
Alto Cavanca	A-2.2 Península de Cavanca	Exclusividad	Ubicación
Edificio Península	A-2.2 Península de Cavanca	Exclusividad	Diseño
Playa Brava Dos	G-1 Centro Playa Brava	Ubicación	Equipamiento Interior
Nuevo Barrio	C-1 Pueblo Nuevo	Precio	Equipamiento Interior
Playa Brava Uno	G-1 Centro Playa Brava	Ubicación	Equipamiento Interior
Edificio Terranova	M-5 Mirador	Seguridad	Precio
Buenavista	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	Precio	Equipamiento Interior
Edificio Ámsterdam	M-3 Chipana	Ubicación	Diseño
Brisas del Sur II	M-2 Tirana	Precio	Equipamiento Interior
Matiz Cavanca	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	Ubicación	Propiedad
Torre Capital	D-1 Plaza Prat	Ubicación	Equipamiento Interior
Condominio El Aguila	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	Ubicación	Equipamiento Interior
Condominio Velamar	E-1 Mosquito – Cabezal Norte	Equipamiento Interior	Vista
Edificio Santorini	A-2.2 Cavanca	Ubicación	Vista
Costanera Huayquique	M-5 Mirador	Diseño	Ubicación

Tabla 19: Cuadro Comparativo De Atributos Proyectos En Venta 2T 2014.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

4.2 Principales variables cualitativas en las áreas de estudio.

Se realizó levantamiento de los principales servicios y cualidades que dispone la ciudad de Iquique y que son indiscutiblemente apreciados por la demanda, algunos de los cuales fueron señalados en el capítulo anterior (ver tabla N°14) y hacen relación a: ubicación, conectividad y equipamientos.

La ubicación es un elemento altamente relacionado con la proximidad al borde costero, dada las características de esta relación cobran relevancia preponderante las conectividad vial del emplazamiento de los proyectos al momento de la elección de los bienes, del mismo modo la demanda se interesa de manera indirecta con los servicios que son aportados a través de las relaciones urbanas, en este punto se estiman por el autor que dentro de los elementos de servicio que presenta mayor valoración se encuentran colegios, áreas verdes, servicios deportivos, centros comerciales y servicios recreacionales tales como restaurant, museos y teatros.

Del levantamiento desarrollado es posible apreciar que para la ubicación, los proyectos se vinculan directa o indirectamente en relación al borde costero, este atributo tiende a ser preponderante, puesto que al carecer de una relación directa al factor borde mar esta se ve compensada a través de la conectividad vial, privilegiando que los proyectos habitacionales no se distancian a más de 300 metros de las vías estructurantes señaladas el plan regulador intercomunal, el poder estar a pocos minutos de la relación borde costero es un elemento que entrega valor al momento de la elección, además es posible apreciar que la relación con la conexión de los servicios es directa a la cercanía con las vías conectoras, los servicios no presenta una relación directa con el emplazamiento de los proyectos, más bien el grado de conectividad de ellos está en función de la fluidez de los desplazamientos, por ende se define que las variables de elección de la demanda son el borde costero y la cercanía a las vías conectoras.

Variables Cualitativas En Las Áreas De Estudio Principales Servicios En La Ciudad

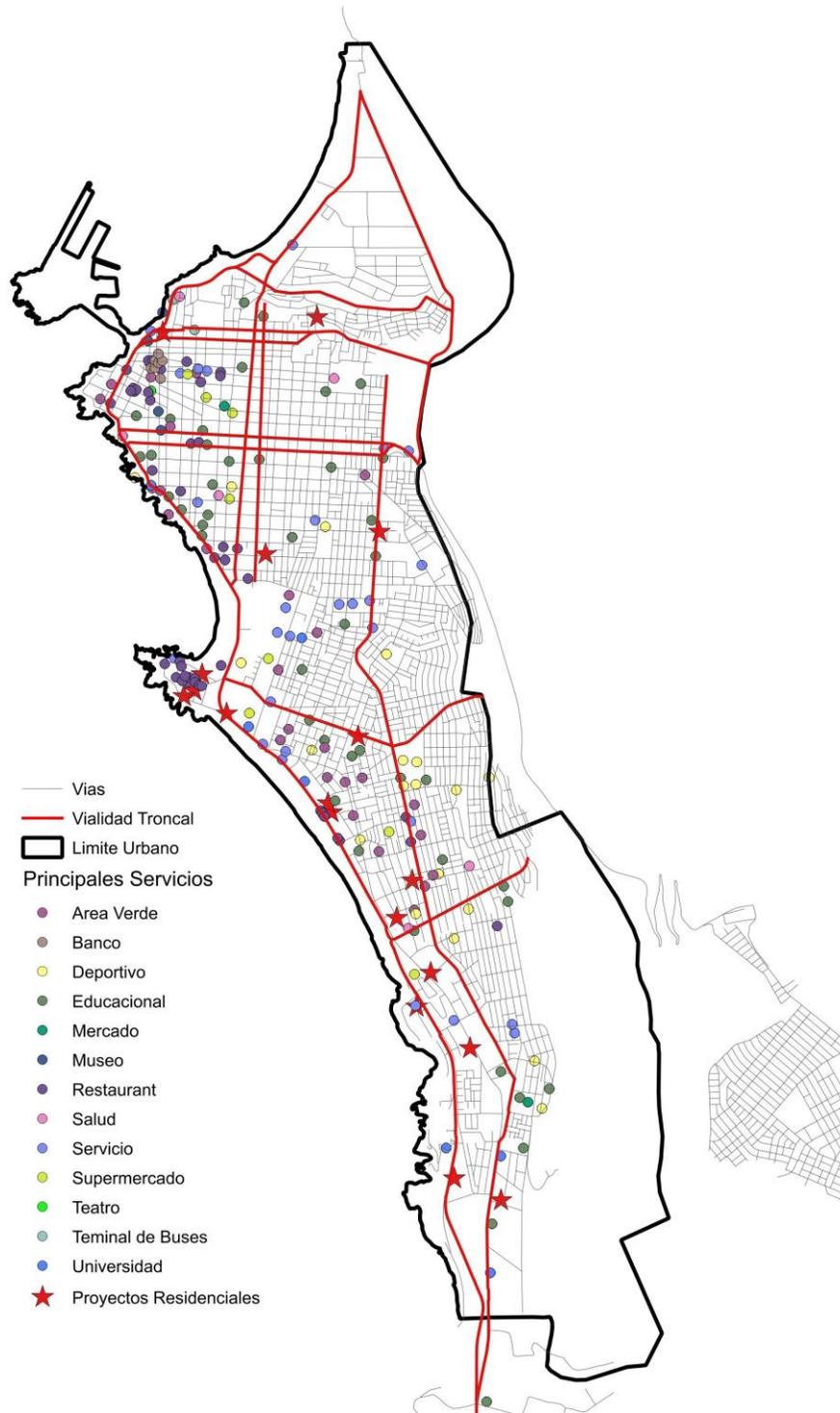


Imagen 18: Principales Servicio En La Ciudad.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

4.3 Radios de influencia cualitativas.

Realizamos un análisis de los grados de conexión que son capaces de soportar los proyectos inmobiliarios, para esto se entenderán como distancias de proyección para los radios de influencia al máximo distancia que exista entre una vía conectora y un proyecto en venta, atendiendo que los desarrolladores inmobiliarios de la zona han evaluado empíricamente esta medida, esta distancia se estima en 300 metros, que corresponde a la distancia más distante catastrada para un proyectos en venta en el segundo trimestre el 2014, existe entre el proyecto Península y su vía conectora más cercana.

A partir del análisis del área de influencia (ver imagen N° 19) es posible identificar que el total de los proyectos levantados para el segundo trimestre del año 2014 y aproximadamente el 90% del total de los servicios identificados en la comuna de Iquique, son suscritos dentro de las áreas señaladas como radios de influencia con potencial inmobiliario residencial en la comuna de Iquique.

Variables Cualitativas En Las Áreas De Estudio Radios De Influencia Cualitativas

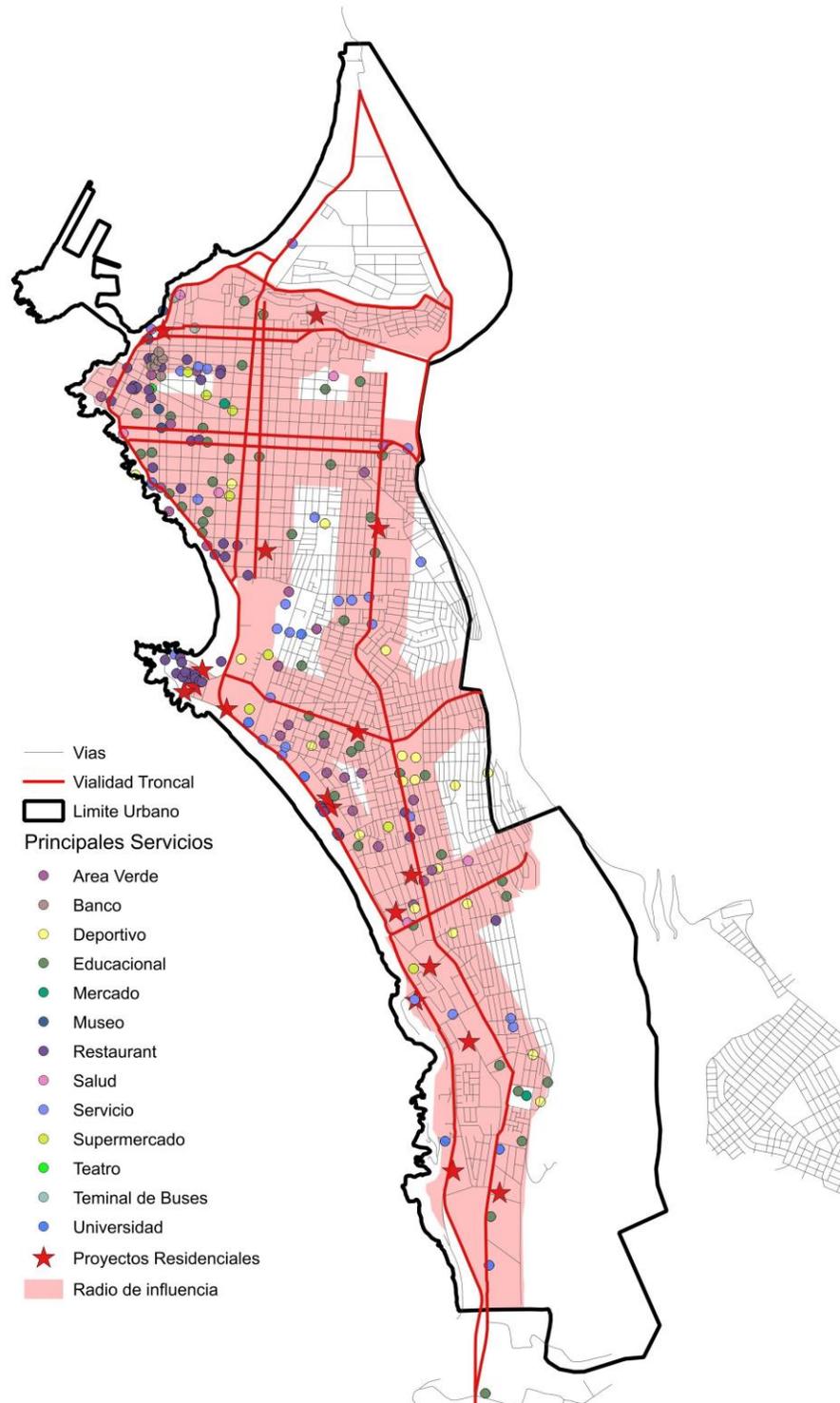


Imagen 19: Radios De Influencia Cualitativas.
Fuente: Levantamiento En Terreno.
Elaboración: Propia.

5 Niveles de inversión para el desarrollo inmobiliario residencial

5.1 Niveles de inversión asociados a los sectores de estudio, valores de suelo promedio por sector apto para el desarrollo habitacional.

Una de los factores que limitan el inicio de un proyecto inmobiliario son los costos asociados a las inversiones iniciales, donde la inversión en suelo es un factor importante a la hora de dar inicio a cualquier desarrollo.

Para poder cuantificar los valores promedio dentro de la comuna de Iquique, se realizó un análisis a un número determinado de tasaciones de mercado (ver cuadro N° 5 e imagen N°20), luego para aquellas zonas que no poseen muestras de valor se utilizaron estimaciones de las tablas para el cálculo del impuesto territorial elaborada por el Servicio de Impuestos Internos (ver imagen N° 21) homologando la proporcionalidad de los valores a través de los comparables obtenidos. De esta manera se obtuvo un valor promedio para cada zona homogénea según imagen N°22.

Valores de Suelo
Tabla de Comparables de Mercado

Identificación Comparable	Zona Homologable (SII)	Valor (UF/m ²)
Comparable 01	XMB011	11,5
Comparable 02	HBB014	5,2
Comparable 03	HBB016	4,8
Comparable 04	HBM022	6,5
Comparable 05	HBM022	4,6
Comparable 06	HBB070	5,0
Comparable 07	XMM034	30,0
Comparable 08	XAB028	13,3
Comparable 09	HMB037	14,0
Comparable 10	HBB032	6,5
Comparable 11	HBB031	4,0
Comparable 12	HBB032	5,0
Comparable 13	HBB031	6,2
Comparable 14	HBB031	9,6
Comparable 15	HBB031	6,1
Comparable 16	HBB031	6,0
Comparable 17	HBB020	6,0
Comparable 18	HBB020	6,1
Comparable 19	HBB079	6,9
Comparable 20	HBB079	5,5
Comparable 21	HBB079	5,2
Comparable 22	HAM062	21,0
Comparable 23	HMB048	12,0
Comparable 24	HBB016	6,0

Tabla 20: Comparables de Mercado.
Fuente: Colliers International.
Elaboración: Propia.

Ahora bien, al analizar la estructura de valor del suelo de Iquique, es evidente que los valores de terreno más elevados se sitúan en las zonas que actualmente presentan proyectos inmobiliarios, paralelamente resulta interesante poder destacar que a medida que los valores unitarios de venta de las unidades ofertadas bajan del promedio de las muestras de proyectos es posible identificar que los valores de suelo descienden y para valores unitarios más elevados el suelo aumenta su valor, es decir el valor UF/m² superficie útil es directamente proporcional al valor de suelo, en relación a sus comparables de mercado y ofertas actuales (imagen N°22).

Valores De Suelo Comparables De Mercado Valor de Suelo (UF/m²)

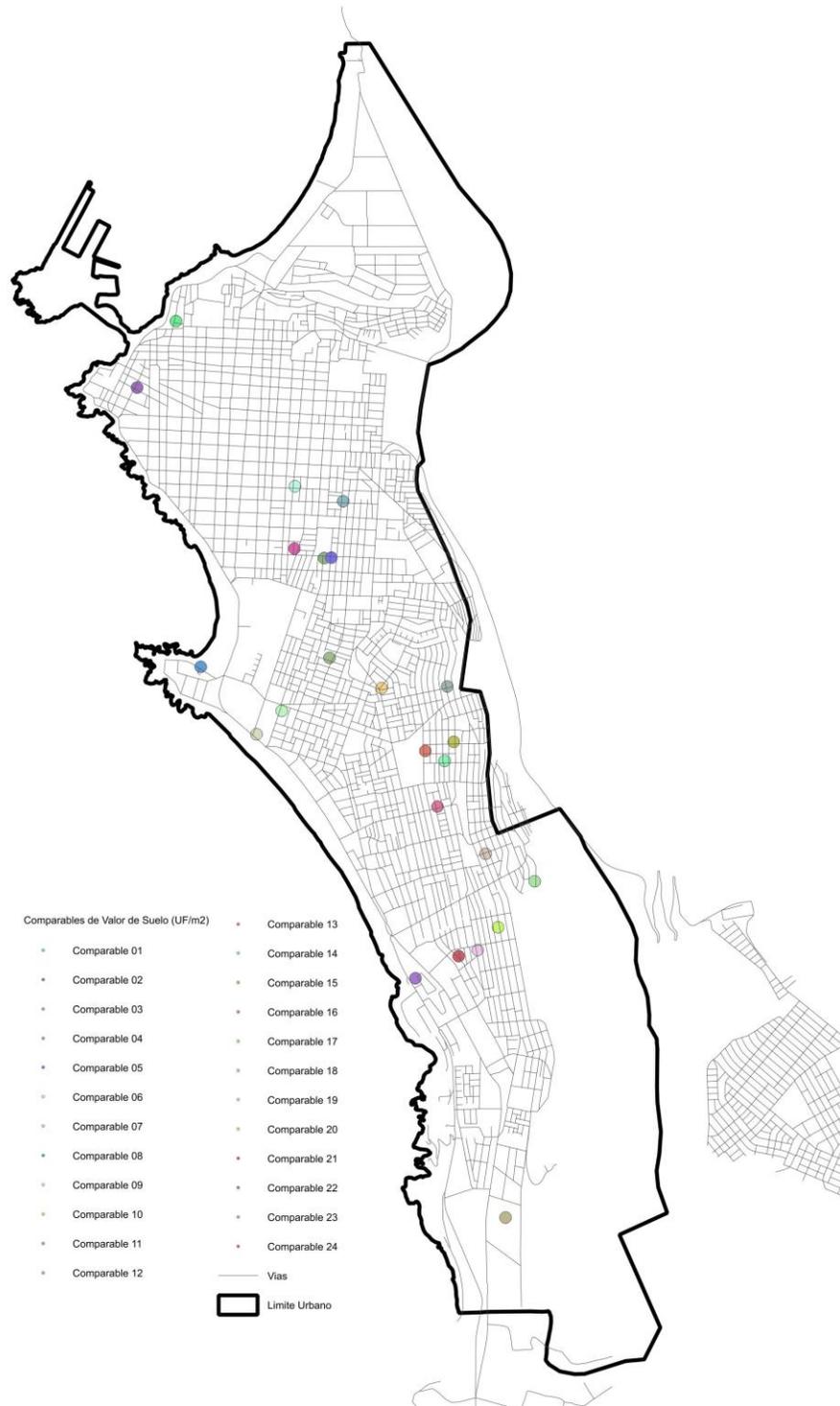


Imagen 20: Comparables De Mercado Valor de Suelo (UF/m²).
Fuente: Colliers International.
Elaboración: Propia.

Valores De Suelo / Tablas De Impuestos Territoriales Servicio De Impuestos Internos (SII)

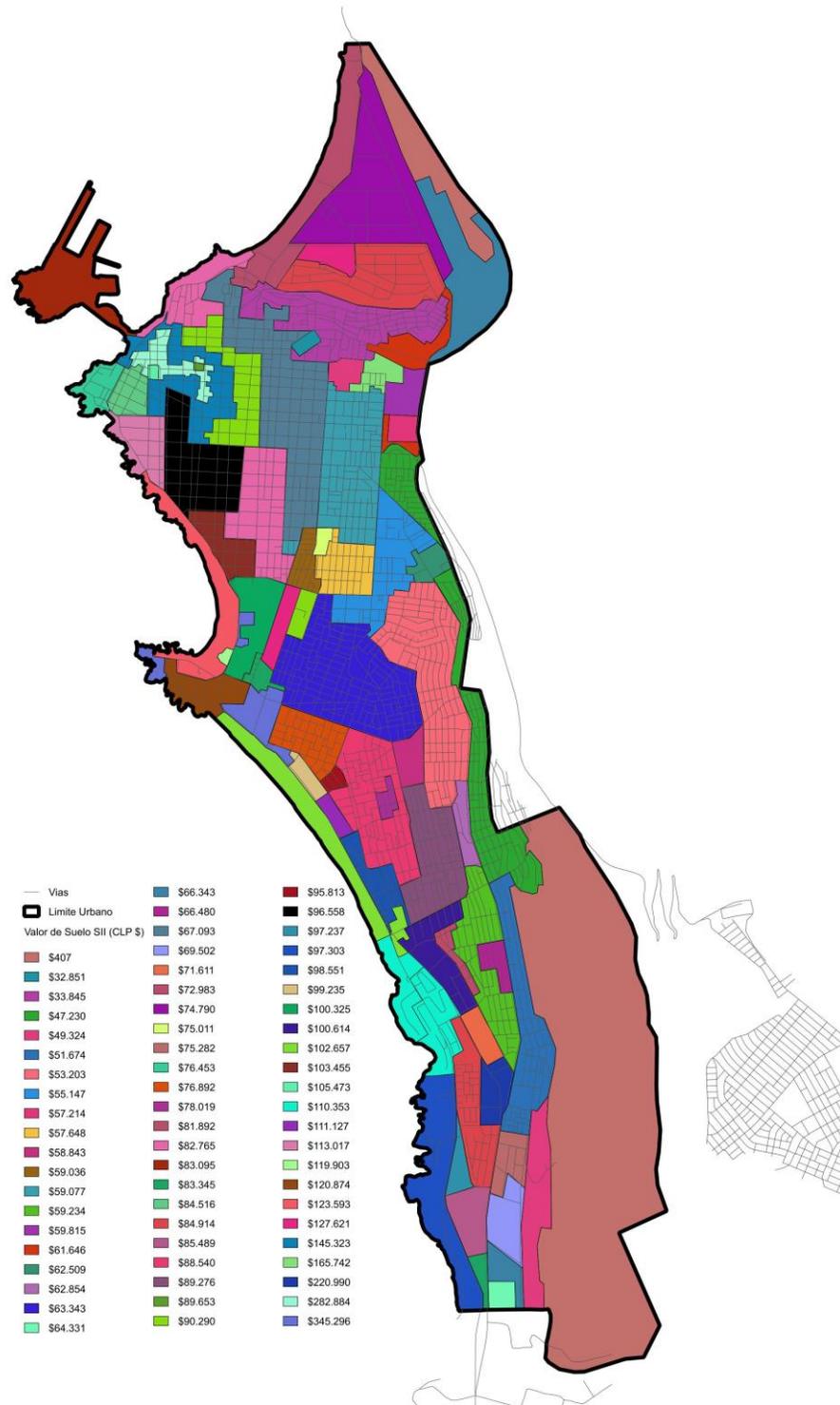


Imagen 21: Valores De Suelo / Tablas De Impuestos Territoriales (SII).
Fuente: Servicio De Impuestos Internos.
Elaboración: Propia.

Comuna De Iquique Valores De Suelos Estimados (UF/m²)

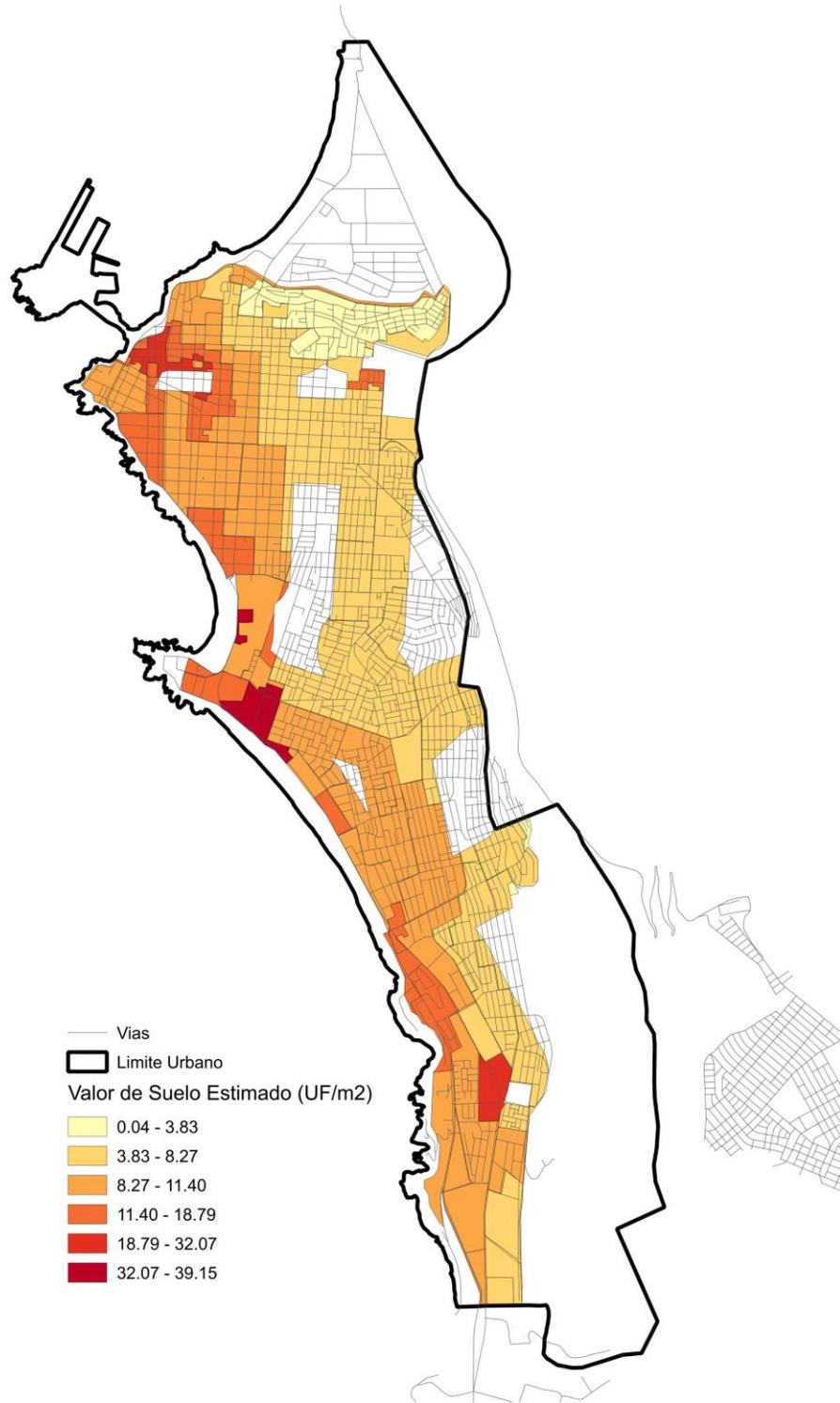


Imagen 22: Valores De Suelos Estimados (UF/m²).
Elaboración: Propia.

5.2 Costos de construcción asociado a las diferentes zonas de desarrollo inmobiliario residencial.

Además de los valores de terreno se realizó un análisis a los valores de ejecución de los diferentes proyectos inmobiliarios que se desarrollan en la comuna de Iquique.

El autor ha estimado a partir de antecedentes municipales los presupuestos de construcción de seis de los proyectos que actualmente que se encuentran en ejecución, estos son: Torre Capital, Edificio Ámsterdam, Alto Cavancha, Edificio Brisas del Sur II, Edificio Península y Edificio Velamar.

Presupuestos De Construcción Proyectos Inmobiliarios Comuna De Iquique

	Torre Capital (UF)	Edificio Amsterdam (UF)	Alto Cavancha (UF)	Edificio Brisas del Sur II (UF)	Edificio Península (UF)	Edificio Velamar (UF)
Obras Preliminares	38.333	7.897	10.658	5.111	7.535	1.261
Obra Gruesa	190.304	200.843	56.992	103.183	181.441	186.646
Terminaciones	173.550	142.563	71.882	118.966	169.909	179.891
Instalaciones	89.597	55.521	46.547	37.479	58.298	91.297
Obras Exteriores	4.070	19.334	2.851	24.244	17.111	3.905
Urbanización	0	0	0	12.755	0	0
COSTO DIRECTO	495.854	426.158	188.930	301.738	434.294	463.000
Gastos Generales	0	0	60.712	0	0	0
Utilidades	0	0	8.342	0	0	0
SUB TOTAL NETO	495.854	426.158	257.984	301.738	434.294	463.000
IVA (19%)	32.974	28.340	27.886	20.066	28.881	30.790
TOTAL	528.828	454.498	285.870	321.804	463.175	493.790
Sup. Total Construida	30.875	17.404	10.501	21.456	17.193	31.710
(UF/m²)	17,1	26,1	27,2	15,0	26,9	15,6

Tabla 21: Presupuestos De Construcción.
Elaboración: Propia.

Luego se realizó un análisis cualitativo para poder asignar costos de construcción asociados a potenciales proyectos insertos en las diferentes zonas dentro del Plan Regulador Comunal de Iquique, de este análisis es posible apreciar que los valores de construcción más elevados se emplazan en las zonas Sur Poniente y Centro Oriente, para luego ir gradualmente reduciendo su valor hacia el nor-oriente de la ciudad según lo muestra la imagen N° 23.

Los proyectos que se emplazan más cercanos al borde costero y que tienden a estar más cerca de los sectores de valores más alto de suelo, presenta unitarios de construcción igualmente altos y aquellos desarrollos que se emplazan en segunda línea o en sectores mediterráneos de la ciudad presenta costos de construcción levemente inferiores.

**Costos De Construcción Estimados
Tabla Estimada Por Zona Del PRC De Iquique**

NOMBRE ZONA	ZH	COSTO CONSTRUCCION ESTIMADO (UF/M2)
Cantera – Alto Colorado	ZH 1	14,2
Estación – La Puntilla	ZH 1	14,2
Pueblo Nuevo	ZH 1	14,2
Plaza Prat	ZH 2	17,1
D.2 Balmaceda	ZH 2	17,1
Mosquito – Cabezal Norte	ZH 3	17,9
Cerro Dragón	ZH 4	15,0
Centro Playa Brava	ZH 5	26,1
Tirana	ZH 4	15,0
Chipana	ZH 6	26,1
Huayquique	ZH 7	20,6
Mirador	ZH 7	20,6
Costanera	ZH 8	26,1
Lirima	ZH 7	20,6
Remodelacion El Morro	ZH 1	14,2
El Morro	ZH 1	14,2
Balmaceda	ZH 2	17,1
Cavanca	ZH 10	26,1
Peninsula de Cavanca	ZH 9	27,0
Aeropuerto	ZH 10	26,1
PROMEDIO		19,5

Tabla 22: Costos De Construcción Estimados
Elaboración: Propia.

Comuna de Iquique Costos de Construcción Estimados (UF/m²)

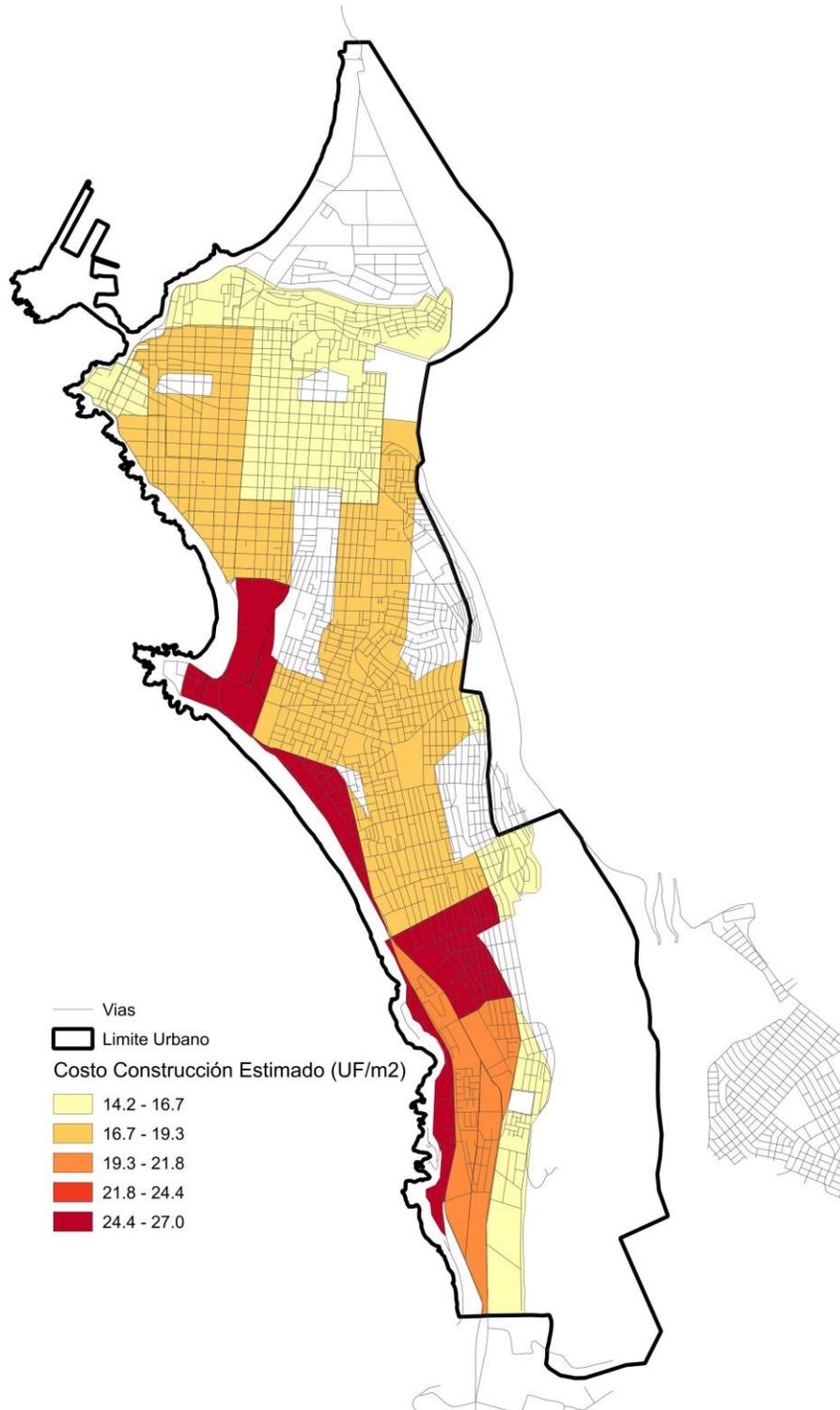


Imagen 23: Costos de Construcción Estimados
Elaboración: Propia.

5.3 Análisis de los niveles de inversión y rentabilidad asociados al desarrollo de proyectos residenciales en la comuna de Iquique.

Realizado el análisis de valor de suelo y costos de construcción para las diferentes zonas del plan regulador comunal de Iquique, además de conocer cuáles son las limitantes urbanista asociadas a cada sector, se realizó un análisis de los metros construidos totales necesarios para desarrollar un proyecto en las diferentes zonas (ver tabla N° 23). Cruzando los permisos municipales, para conocer las superficies totales de los diferentes proyectos en desarrollo, con la información de mercado recopilada en el levantamiento de las salas de venta, este cruce permitió generar coeficientes de relación entre superficie construida sobre superficie de terreno y superficie útil sobre superficie total construida, con lo que se ha estimado las condiciones necesarias para desarrollar un metro útil en relación a un metro construido y un metro construido en relación a un metro de terreno.

**Tabla De Relaciones De Inversión
Proyectos En Venta 2T 2014**

PROYECTO	ZONA HOMOLOGABLE	SUPERF. (M2) TERRENO	SUPERF. (M2) UTIL	SUPERF. (M2) CONSTRUIDO	COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	UTIL (M2)/CONS (M2)
Archipelago Mar Egeo - Edificio Santorini	ZH 10	3.353	13.575	15.728	4,05	1,16
Nuevo Barrio	ZH 1	4.510	18.257	23.452	4,05	1,28
Torre Capital	ZH 2	2.535	18.261	27.215	7,20	1,49
Condominio Buenavista	ZH 3	8.092	21.285	26.051	2,63	1,22
Condominio El Aguila	ZH 3	2.526	12.524	15.836	4,96	1,26
Condominio Tadeo Haencke	ZH 3	4.830	27.448	34.210	5,68	1,25
Condominio Velamar	ZH 3	5.799	21.431	31.710	3,70	1,48
Edificio Matiz Cavanca	ZH 3	1.383	9.179	12.615	6,64	1,37
Condominio Brisas del Sur II	ZH 4	4.260	14.868	21.456	3,49	1,44
Mirador Playa Brava Dos	ZH 5	1.552	18.948	24.264	12,21	1,28
Mirador Playa Brava Uno	ZH 5	1.698	20.144	26.546	11,86	1,32
Mar del Norte - Edificio Amsterdam	ZH 6	9.927	19.411	24.322	1,96	1,25
Edificio Costanera Huayquique	ZH 7	3.723	9.722	14.395	2,61	1,48
Edificio Terranova	ZH 7	6.512	17.189	21.300	2,64	1,24
Edificio Playa Huantajaya	ZH 8	8.000	15.144	23.987	1,89	1,58
Costacavanca	ZH 9	1.416	7.988	10.251	5,64	1,28
Edificio Alto Cavanca	ZH 9	1.543	8.235	10.501	5,34	1,28
Edificio Península	ZH 9	2.206	13.177	17.193	5,97	1,30
PROMEDIO		4.104	15.933	21.168	5,14	1,33

Tabla 23, Tabla De Relaciones De Inversión.
Elaboración: Propia.

Con este análisis se determinó que las zonas que requieren una inversión de hasta las 20.000 UF, se clasificaran en inversión baja, correspondiente a las zonas Cantera – Alto Colorado, Estación – La Puntilla, Pueblo Nuevo, Mosquito – Cabezal Norte, Cerro Dragón, Tirana, El Morro. Las áreas que requieren una de entre 20.000 UF a 45.000 UF, se clasificaron como inversión media, correspondientes a las zonas Plaza Prat y D-2

Balmaceda, para el desarrollo de proyectos de alta inversión se ha estimado el rango de más de 45.000 UF conformados por las zonas M-6-1 Costanera, Lirima, Remodelación El Morro, Balmaceda, Cavancha, Península de Cavancha, Aeropuerto, Mirador, Huayquique, Chipana, Centro Playa Brava.

**Tabla De Relaciones De Inversión
Estimación De La Inversión Por Zona Del PRC De Iquique**

SECTOR	ZONA HOMOLOGABLE	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (M2)	COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	UTIL (M2)/CONS (M2)	VALOR TERRENO (UF/M2)	COSTO CONS. (UF/M2)	INVERSION ESTIMADA
Cantera – Alto Colorado	ZH 1	160	4,05	1,28	3,78	14,25	12.460
Estación – La Puntilla	ZH 1	160	4,05	1,28	9,42	14,25	13.362
Pueblo Nuevo	ZH 1	160	4,05	1,28	8,91	14,25	13.281
Plaza Prat	ZH 2	115	7,20	1,49	18,83	17,13	23.310
D.2 Balmaceda	ZH 2	115	7,20	1,49	10,95	17,13	22.403
Mosquito – Cabezal Norte	ZH 3	160	4,72	1,32	8,24	17,87	19.106
Cerro Dragón	ZH 4	160	3,49	1,44	5,36	15,00	12.942
Centro Playa Brava	ZH 5	300	12,04	1,30	11,64	26,11	125.997
Tirana	ZH 4	120	2,60	1,44	7,42	15,00	7.643
Chipana	ZH 6	1.000	3,90	1,25	7,91	26,11	135.521
Huayquique	ZH 7	1.750	3,25	1,36	7,42	20,56	171.978
Mirador	ZH 7	2.100	4,23	1,36	10,12	20,56	269.277
Costanera	ZH 8	1.000	2,99	1,58	12,51	26,11	136.188
Lirima	ZH 7	1.400	4,55	1,36	7,42	20,56	188.460
Remodelacion El Morro	ZH 1	500	6,76	1,28	8,67	14,25	66.197
El Morro	ZH 1	160	6,24	1,28	9,58	14,25	19.806
Balmaceda	ZH 2	300	6,76	1,49	11,57	17,13	55.238
Cavancha	ZH 10	1.000	7,54	1,16	29,89	26,11	258.023
Peninsula de Cavancha	ZH 9	500	6,76	1,29	13,71	27,03	124.519
Aeropuerto	ZH 10	750	6,24	1,16	9,45	26,11	148.686
PROMEDIO		596	5,43	1,35	10,64	19,49	91.220

Tabla 24, Estimación De La Inversión Por Zona Del PRC De Iquique.
Elaboración: Propia.

Tabla De Relaciones De Inversión Clasificación De La Inversión Inmobiliaria

SECTOR	ZONA HOMOLOGABLE	INVERSION ESTIMADA	NIVEL DE INVERSION
Cantera – Alto Colorado	ZH 1	12.459,84	Bajo
Estación – La Puntilla	ZH 1	13.362,24	Bajo
Pueblo Nuevo	ZH 1	13.281,18	Bajo
Plaza Prat	ZH 2	23.309,94	Medio
D.2 Balmaceda	ZH 2	22.403,43	Medio
Mosquito – Cabezal Norte	ZH 3	19.105,99	Bajo
Cerro Dragón	ZH 4	12.942,44	Bajo
Centro Playa Brava	ZH 5	125.997,12	Alto
Tirana	ZH 4	7.642,90	Bajo
Chipana	ZH 6	135.520,81	Alto
Huayquique	ZH 7	171.977,88	Alto
Mirador	ZH 7	269.276,55	Alto
Costanera	ZH 8	136.188,35	Alto
Lirima	ZH 7	188.460,44	Alto
Remodelacion El Morro	ZH 1	66.196,78	Alto
El Morro	ZH 1	19.806,43	Bajo
Balmaceda	ZH 2	55.238,36	Alto
Cavanca	ZH 10	258.022,87	Alto
Peninsula de Cavanca	ZH 9	124.519,35	Alto
Aeropuerto	ZH 10	148.686,18	Alto
PROMEDIO		91.220	

Tabla 25, Clasificación De La Inversión Inmobiliaria.
Elaboración: Propia.

Plan Regulador Comuna Iquique Clasificación De La Inversión Inmobiliaria

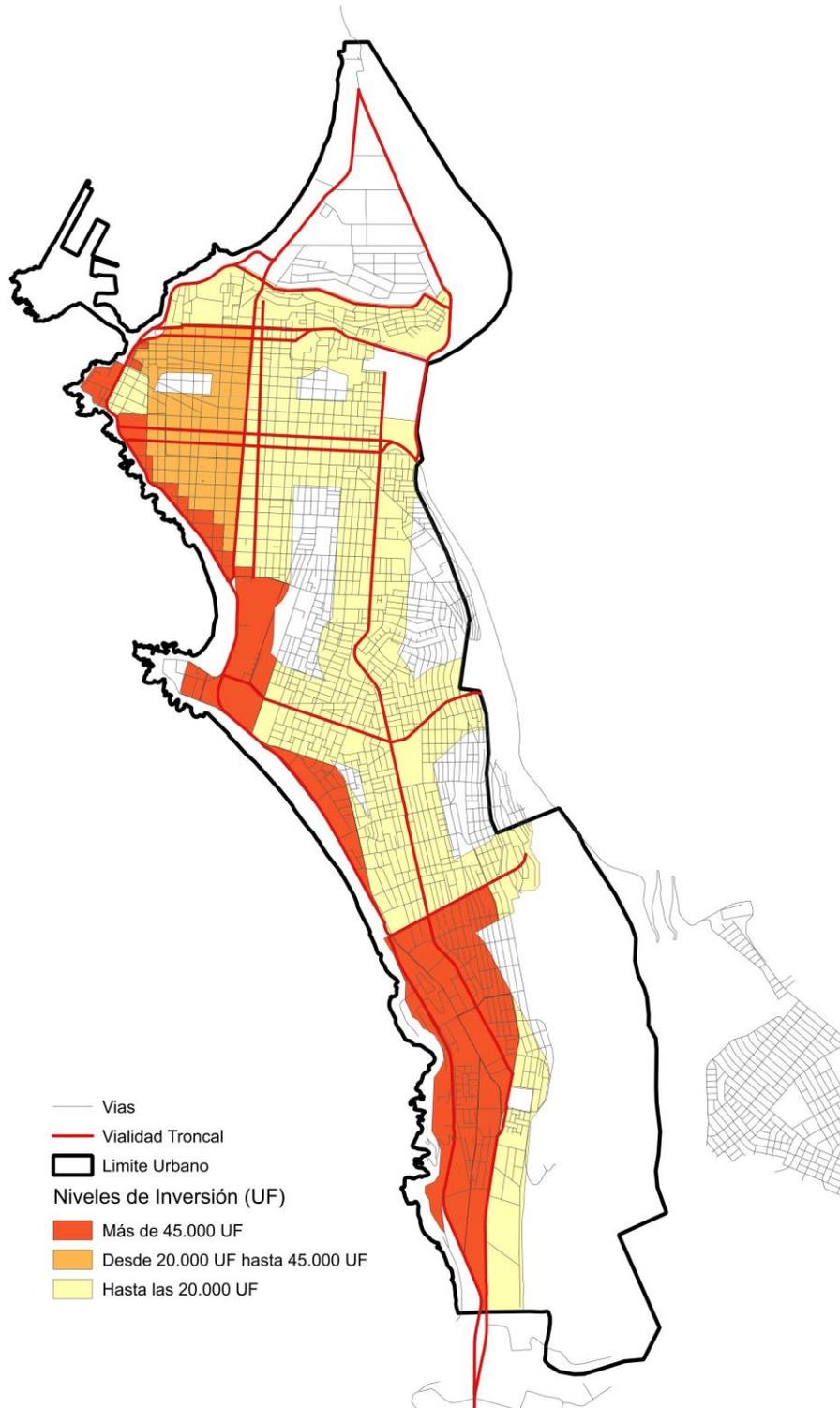


Imagen 24, Clasificación de la inversión Inmobiliaria.
Elaboración: Propia.

Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile

Ahora bien para realizar el cálculo de las rentabilidades es necesario poder estimar los ingresos por superficies vendibles, a través de la tabla N° 26 se ha realizado un análisis aportando valores promedio a cada zona del plan regulador comunal, luego se ha estimado los potenciales vendibles teórico dado por las condiciones de mercado y las establecidas por el plan regulador comunal, de este modo se estimó el ingreso potencial para cada sector, luego se calcula el margen real total en unidades de fomento, el cual es dividido por la superficie útil de terreno desarrollable, lo cual entrega un factor de rentabilidad asociado a cada metro que un desarrollador ejecutaría para un proyecto inmobiliario residencial (ver imagen N° 25)

Tabla De Relaciones De Rentabilidad
Rentabilidad UF/m² Terreno

SECTOR	ZONA HOMOLOGABLE	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (M2)	COEF. CONSTRUC.	UTIL (M2)/CONS (M2)	VALOR SUP. UTIL UF/M2	INVERSION ESTIMADA	INGRESOS ESTIMADOS	MARGEN	RENTABILIDAD UF/M2 TERRENO
Cantera – Alto Colorado	ZH 1	160	4,05	1,28	40,06	12.459,84	25.948	13.488	84,3
Estación – La Puntilla	ZH 1	160	4,05	1,28	40,06	13.362,24	25.948	12.586	78,7
Pueblo Nuevo	ZH 1	160	4,05	1,28	40,06	13.281,18	25.948	12.667	79,2
Plaza Prat	ZH 2	115	7,20	1,49	55,73	23.309,94	46.165	22.855	198,7
D.2 Balmaceda	ZH 2	115	7,20	1,49	55,73	22.403,43	46.165	23.762	206,6
Mosquito – Cabezal Norte	ZH 3	160	4,72	1,32	49,62	19.105,99	37.479	18.373	114,8
Cerro Dragón	ZH 4	160	3,49	1,44	43,72	12.942,44	24.416	11.473	71,7
Centro Playa Brava	ZH 5	300	12,04	1,30	51,51	125.997,12	186.007	60.010	200,0
Tirana	ZH 4	120	2,60	1,44	43,72	7.642,90	13.642	5.999	50,0
Chipana	ZH 6	1.000	3,90	1,25	53,46	135.520,81	208.476	72.956	73,0
Huayquique	ZH 7	1.750	3,25	1,36	60,51	171.977,88	344.156	172.178	98,4
Mirador	ZH 7	2.100	4,23	1,36	60,51	269.276,55	536.883	267.606	127,4
Costanera	ZH 8	1.000	2,99	1,58	68,34	136.188,35	204.322	68.133	68,1
Lirima	ZH 7	1.400	4,55	1,36	60,51	188.460,44	385.454	196.994	140,7
Remodelación El Morro	ZH 1	500	6,76	1,28	40,06	66.196,78	135.405	69.208	138,4
El Morro	ZH 1	160	6,24	1,28	40,06	19.806,43	39.997	20.190	126,2
Balmaceda	ZH 2	300	6,76	1,49	55,73	55.238,36	113.026	57.788	192,6
Cavancha	ZH 10	1.000	7,54	1,16	57,31	258.022,87	432.109	174.086	174,1
Península de Cavancha	ZH 9	500	6,76	1,29	66,68	124.519,35	225.379	100.860	201,7
Aeropuerto	ZH 10	750	6,24	1,16	57,31	148.686,18	268.206	119.520	159,4
PROMEDIO		596	5,43	1,35	52,04	91.220	166.257	75.037	129,2

Tabla 26: Rentabilidad UF/m² Terreno
Elaboración: Propia.

Plan Regulador Comuna Iquique Clasificación De La Rentabilidad Inmobiliaria

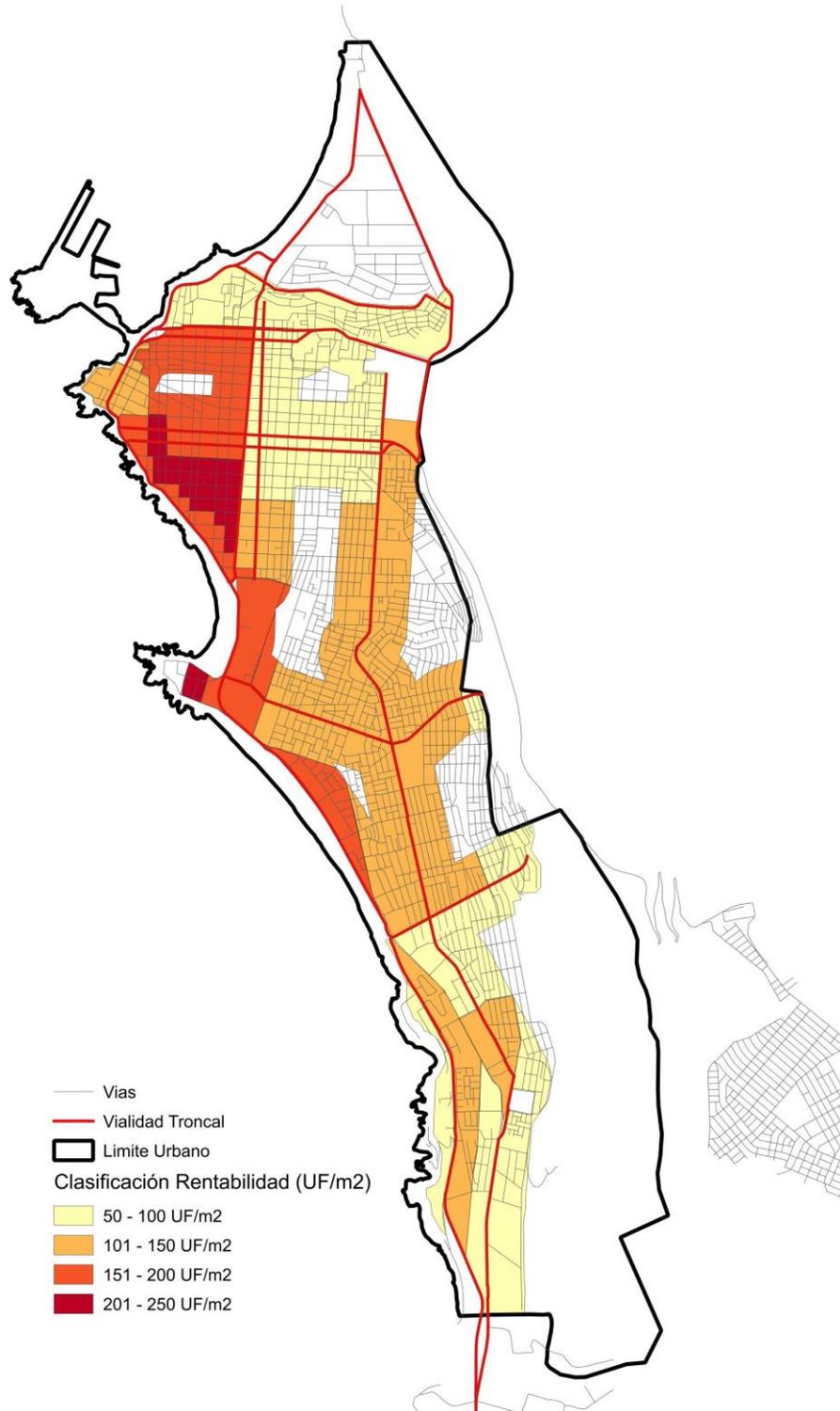


Imagen 25: Rentabilidad Uf/M² Terreno Desarrollado.
Elaboración: Propia.

Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile

6 Conclusiones del estudio

Analizados todo los tópicos planteados en el presente estudio, ha sido posible identificar las zonas aptas para el desarrollo habitacional en la comuna de Iquique, del mismo modo se ha podido establecer cuál de estas zonas presentan una mayor rentabilidad asociada a cada metro cuadrado de terreno.

Para los proyectos de inversión de nivel bajo, situado en el tramo de hasta las 20.000 UF, es posible identificar a los sectores Pueblo Nuevo, El Morro, Estación – La Puntilla, Mosquito Cabezal, Cerro Dragón, La Tirana y Cantera – Alto Colorado, para estas áreas, su valor de rentabilidad oscila entre el rango de las 51 UF/m² a las 150 UF/m² por unidad de terreno (ver imagen N°26), debiendo tener una composición programática de un 70% asociada a las unidad 3D/2B, para luego distribuir la oferta para los programas 2D/2B y 1D/1B con superficies promedio de 67,4 m² y de 51,3 m² respectivamente un factor diferenciador podría ser implementar el programa 3D/1B. Los valores promedio referenciales de venta para la zona de inversión baja debe ser de 50 UF/m² (ver tabla N°27).

Zonas De Inversión Baja Programa, Superficies (M²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M²)

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Total general
ZH 1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 3	12,7%	1,6%	19,2%	0,0%	3,8%	59,8%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	100,0%
ZH 4	24,9%	0,0%	13,4%	0,0%	0,0%	61,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total general (%)	11,8%	1,1%	14,6%	0,0%	22,7%	47,9%	0,0%	0,0%	1,9%	0,0%	100,0%
Superficie Promedio (m2)	43,5	51,3	67,4	0,0	56,1	79,1	0,0	0,0	114,5	0,0	68,7
Superficie Útil (UF/m2)	52,8	61,0	45,3	0,0	40,6	47,3	0,0	0,0	53,0	0,0	50,0

Tabla 27: Zonas De Inversión Baja; Programa, Superficies (M²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M²).
Elaboración: Propia.

Zonas De Inversión Baja Distribución Programática (%)

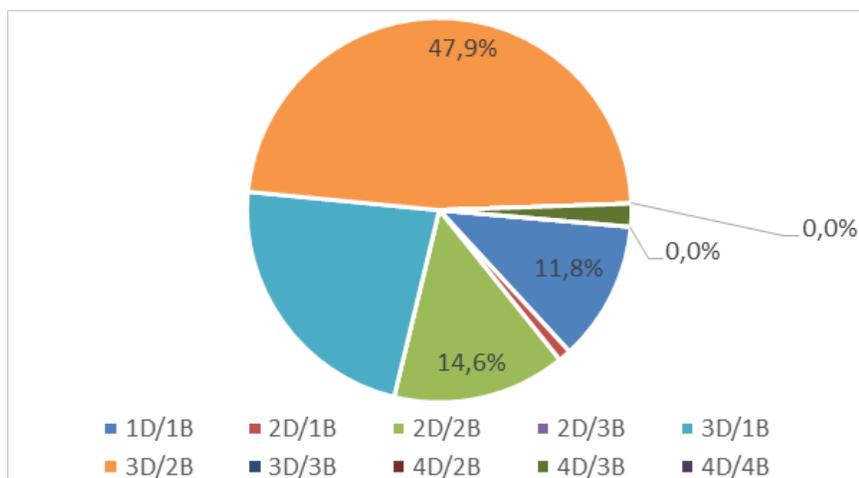


Gráfico 48: Zonas De Inversión Baja; Distribución Programática (%)
Elaboración: Propia.

Para los proyectos de inversión media, situado en el rango de entre las 20.000 UF hasta las 45.000 UF de inversión total, se ha identificado que del plan regulador comunal de Iquique las zonas que cumplen las condiciones antes señaladas son: el sector D2 Balmaceda y el área Plaza Prat, para estas zonas, su valor de rentabilidad sobre el capital invertido es en razón de las 151 UF/m² por unidad de terreno a las 250 UF/m² por unidad de terreno desarrollado. Donde su composición debería contener de manera homogénea los programas 1D/1B, 2D/2D y 3D/2B con superficies promedios de 47,8 m², 78,4 m² y 95,9 m² respectivamente y con un valor promedio de comercialización de 55,7 UF/m² útil vendible (ver tabla N°28).

Zonas De Inversión Media Programa, Superficies (M²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M²)

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Total general
ZH 2	33,3%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total general (%)	33,3%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Superficie Promedio (m2)	47,8	0,0	78,4	0,0	0,0	95,9	0,0	0,0	0,0	0,0	74,0
Superficie Útil (UF/m2)	59,9	61,0	45,1	0,0	0,0	56,9	0,0	0,0	0,0	0,0	55,7

Tabla 28: Zonas De Inversión Media; Programa, Superficies (M²) Y Valor Superficie Útil (Uf/M²).
Elaboración: Propia.

Zonas De Inversión Media Distribución Programática (%)

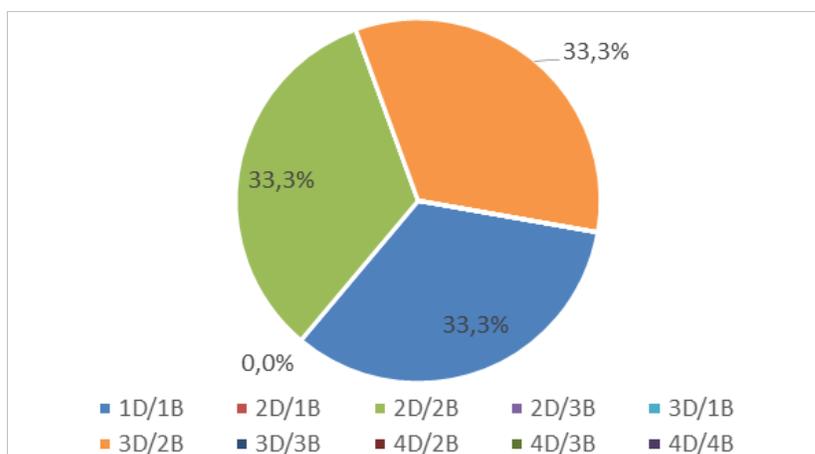


Gráfico 49: Zonas De Inversión Media; Distribución Programática (%).
Elaboración: Propia.

Para los proyectos de inversión alta, corresponden a las zonas denominadas: G-1 Centro Playa Brava M-3 Chipana; M-4 Huayquique; M-5 Mirador; M-6-1 Costanera; M-10 Lirima; A-2.2 Cavancha, A-2.2 Península de Cavancha y A-2.2 Aeropuerto se ha estimado que para que un desarrollador pueda intervenir en estos sectores sus aportes deberían ser superiores a las 45.000 UF y con rentabilidades que bordearían entre las 51 UF/m² por unidad de terreno hasta las 250 UF/m² por cada unidad de terreno. Dado la composición espacial de estos sectores, emplazados preferentemente cercanos al borde costero su distribución espacial es diversa y contiene una gran variedad de programa identificado en la tabla N° 29, además los valores de salida promedio deberían bordear las 63,1 UF/m² útil vendible.

Zonas De Inversión Alta Programa, Superficies (m²) Y Valor Superficie Útil (UF/m²)

Zona Homologables	1D/1B	2D/1B	2D/2B	2D/3B	3D/1B	3D/2B	3D/3B	4D/2B	4D/3B	4D/4B	Total general
ZH 5	16,3%	0,0%	19,9%	0,0%	0,0%	40,9%	0,0%	0,0%	0,0%	22,9%	100,0%
ZH 6	12,5%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%	37,5%	37,5%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 7	14,7%	0,0%	30,7%	0,0%	0,0%	52,1%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 8	10,5%	0,0%	37,2%	7,9%	0,0%	26,2%	7,9%	5,2%	5,2%	0,0%	100,0%
ZH 9	8,0%	14,9%	18,4%	0,0%	0,0%	33,7%	24,9%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
ZH 10	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total general (%)	12,2%	2,7%	22,0%	1,0%	0,0%	40,3%	13,8%	0,7%	0,7%	6,7%	100,0%
Superficie Promedio (m²)	53,0	80,8	79,8	84,3	0,0	98,0	134,2	132,0	132,0	130,5	102,7
Superficie Útil (UF/m²)	60,6	66,1	62,7	69,5	57,8	62,9	69,0	64,9	51,4	60,7	63,1

Tabla 29: Zonas De Inversión Alta; Programa, Superficies (m²) Y Valor Superficie Útil (UF/m²).
Elaboración: Propia.

Zonas De Inversión Alta Distribución Programática (%)

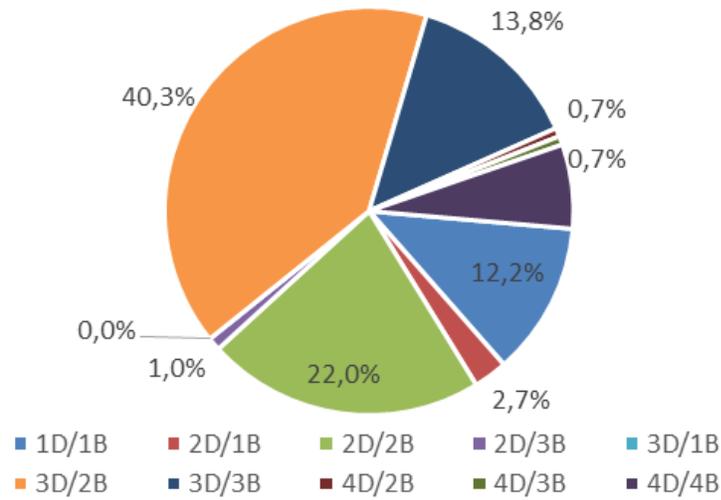


Gráfico 50: Zonas De Inversión Alta; Distribución Programática (%).
Elaboración: Propia.

Plan Regulador Comuna Iquique Áreas De Inversión Baja Y Niveles De Rentabilidad

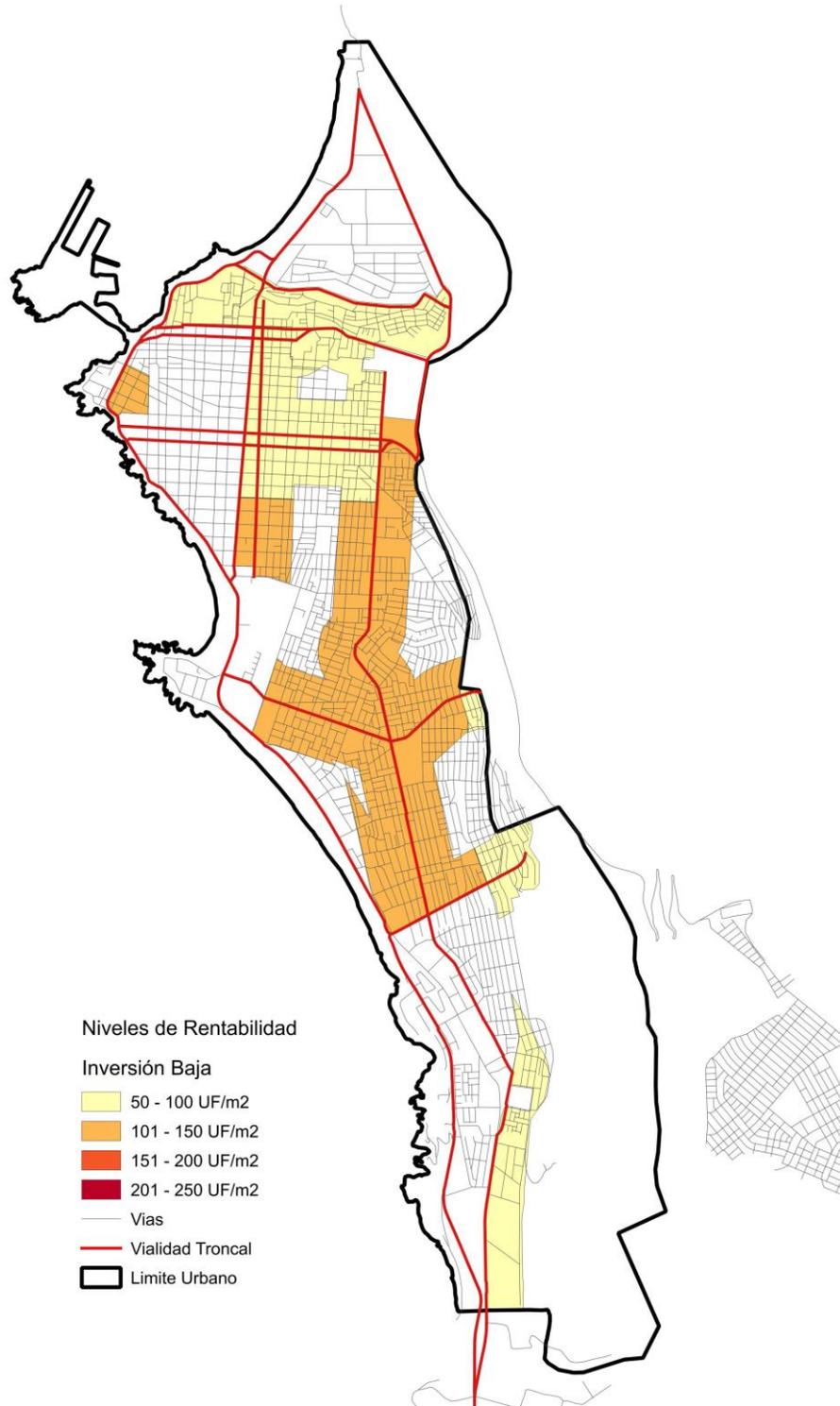


Imagen 26: Áreas De Inversión Baja
Elaboración: Propia.

Plan Regulador Comuna Iquique Áreas De Inversión Media Y Niveles De Rentabilidad

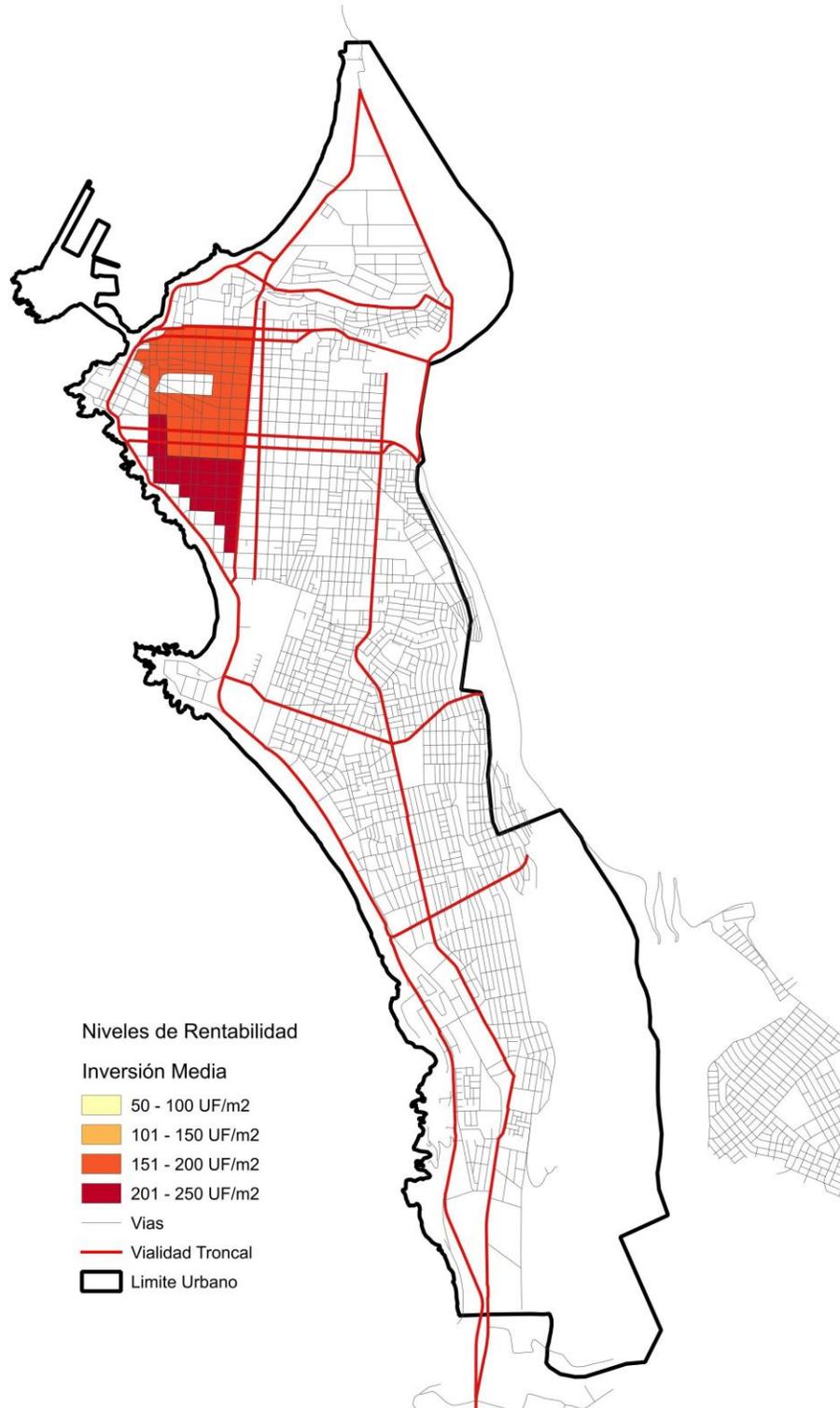


Imagen 27: Áreas De Inversión Media
Elaboración: Propia.

Oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial, determinados por el nivel de inversión, caso de estudio Comuna de Iquique, Región de Tarapacá, Chile

Plan Regulador Comuna Iquique Áreas De Inversión Alta Y Niveles De Rentabilidad

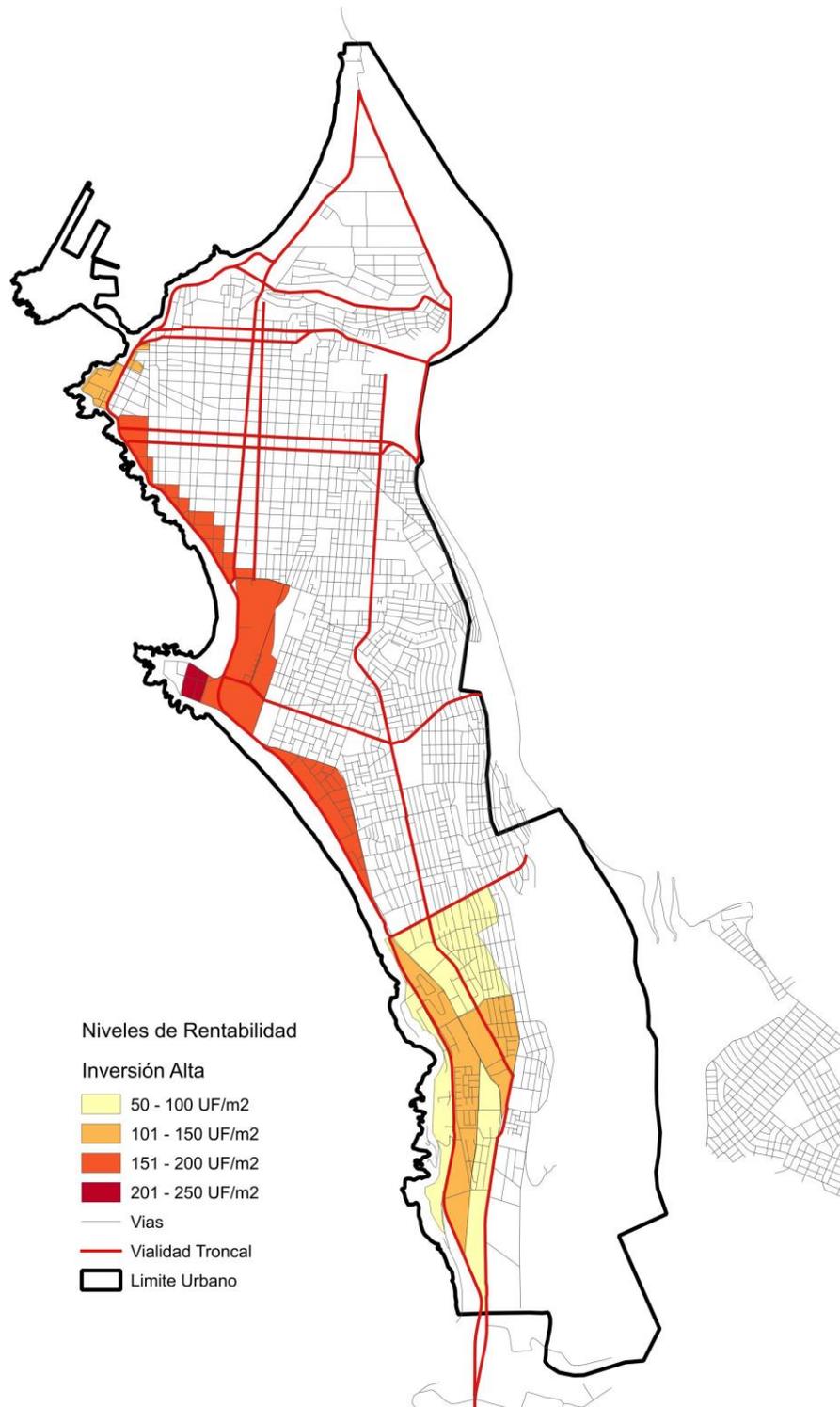


Imagen 28: Áreas De Inversión Alta.
Elaboración: Propia.

En general se puede concluir que al identificar los sitios aptos para el desarrollo inmobiliario en altura en la comuna de Iquique, y además al identificarlos por su niveles de inversión es evidente que la composición de proyectos de mayor inversión se sitúan en directa relación con el borde costero, no obstante resulta interesante el poder identificar zonas como Plaza Prat, D-2 Balmaceda y Mosquito Cabezal Norte que presentan con un bajo nivel de inversión con rentabilidades atractivas, del mismo modo para inversionistas con capitales reducidos es posible invertir en sectores como Canteras – Alto Colorado, Tirana y Estación – La Puntilla que por inversiones inferiores a las 20.000 UF es posible alcanzar rentabilidades de 80 UF/m² por unidad de terreno desarrollado, del mismo modo para inversionista con abundante capital existen opciones muy atractivas que no han sido explotadas del todo como el sector M-5 Mirador y M-10 Lirima que entregan rentabilidades de 127,4 UF/m² y 140,7 UF/m² por unidad de terreno respectivamente.

Bibliografía

- Advis, P. (1990). Ique-Ique de los pescadores. La caleta pre-hispanica. Camanchaca, N° 11, 37-44. Recuperado el 04 de 05 de 2014, de <http://www.memoriachilena.cl/archivos2/pdfs/MC0014671.pdf>
- AGS Estudios - Ministerio de Bienes Nacionales. (2010). Diagnóstico de la demanda y de las potencialidades de gestión de territorios fiscales localizados en sectores emergentes con vocación de uso industrial, habitacional, turístico-inmobiliario y equipamiento en la región de Tarapacá. Iquique.
- CCHC. (2013). Mercado inmobiliario gran Santiago y Nacional. Santiago.
- CCHC, Coordinación Territorial. (2013). Análisis y conclusiones resultados preliminares censo 2012.
- CCHC, Delegación Iquique. (2012). Visión de ciudad para Iquique. Iquique.
- CCHC, Delegación Iquique. (2013). Efectos de la expansión de la industria minera en el mercado inmobiliario local 2012 - 2020. Iquique.
- CCHC, Delegación Iquique. (2013). Estudio del impacto minero.
- CIPTAR. (2013). Segregación residencial en Iquique y Alto Hospicio.
- Dussel, E. (1984). Filosofía de la producción. Mexico.
- Guerrero, B. (2007). La ciudad y sus transformaciones: memoria urbana de Iquique. Revista Ciencias Sociales nº 19, Universidad Arturo Prat, 149-165. Obtenido de http://www.revistacienciasociales.cl/archivos/revista19/pdf/rcs19_9.pdf
- Lynch, K. (1960). La imagen de la ciudad.
- MINVU. (1975). Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- MINVU. (1992). Ordenanza General de la Ley General. Santiago: MINVU.
- MINVU. (2002). El Déficit habitacional en Chile. Santiago.
- Nacional, B. D. (21 de Septiembre de 2012). Reportes estadísticos comunales. Obtenido de <http://reportescomunales.bcn.cl/2012/index.php/Iquique>
- Patrimonio cultural y fotografico Iquiqueño. (4 de 5 de 2014). Obtenido de <http://patrimoniograficoiquique.blogspot.com/>
- Podestá, J. (1998). Ocho hipótesis sobre el desarrollo de Iquique. Revista de Ciencias Sociales N°8, Universidad Arturo Prat, 4-14.

SEREX. (2007). Análisis de tendencias urbanas y zonas de gestión integrada. Iquique.