

## Índice de contenido

<b>Motivaciones Personales .....</b>	<b>1</b>	1.2 Plano Regulador .....	32
<b>Introducción .....</b>	<b>10</b>	1.2.1 Subdivisión predial mínima .....	34
Pregunta de Estudio .....	12	1.2.2 Ocupación de suelo .....	36
<b>Objetivos.....</b>	<b>13</b>	1.2.3 Altura.....	38
Objetivo General .....	13	1.2.4 Constructibilidad .....	40
Objetivos Específicos.....	13	1.2.5 Densidad.....	43
<b>Metodología.....</b>	<b>13</b>	1.3 Síntesis Capítulo 1 .....	46
Valor de Suelo .....	13	<b>Capítulo 2. Mercado Inmobiliario .....</b>	<b>47</b>
Valor de venta de departamentos .....	14	2.1 Permisos de edificación.....	47
Superficie de Predios.....	15	2.2 Nuevos Proyectos Inmobiliarios.....	50
<b>Estado del Arte .....</b>	<b>16</b>	2.3 Departamentos usados .....	59
Situación geográfica, barrios, vialidad .....	16	2.4 Tenencia de propiedades .....	62
Demografía y sociedad.....	17	2.5 Valor de Suelo .....	68
Desarrollo Comunal.....	20	2.5.1 Valor de Suelo según CBR .....	68
Mercado Inmobiliario.....	21	2.5.2 Valor de suelo según Venta de casas en portales inmobiliarios (P.I.) .....	73
Instrumento de Planificación Territorial .....	22	2.5.3 Valor de suelo SII.....	77
Síntesis del Estado del Arte .....	24	2.6 Síntesis del Mercado Inmobiliario.....	79
<b>Capítulo 1. Plano Regulador Comunal, Ordenanza Local y su normativa.....</b>	<b>26</b>	<b>Capítulo 3. Costo de ejecución, incidencia y Costo Total .....</b>	<b>80</b>
1.1 Normativa.....	27	3.1 Costo de ejecución .....	80
.....	31	3.2 Incidencia Estacionamientos y Espacios comunes.....	81

3.3 Costo Total (Adquisición, Construcción y Ejecución) .....	88
3.4 Síntesis Capítulo 3 .....	93
<b>Capítulo 4. Utilidad bruta, rentabilidad, niveles de inversión y Plazo de recuperación de la inversión.....</b>	<b>96</b>
4.1 Incidencia sobre el valor de ventas .....	97
4.2 Utilidad aparente .....	101
4.3 Rentabilidad .....	104
4.4 Niveles de Inversión .....	107
4.5 Velocidad de Venta y Plazo de recuperación de la inversión.....	149
4.5.1 Velocidad de venta.....	149
4.5.2 Plazo de recuperación de la inversión .....	153
<b>Conclusiones .....</b>	<b>156</b>
<b>Bibliografía y Linkografía.....</b>	<b>160</b>

## Índice de imágenes

Imagen 1. Barrios y Vialidad de Vitacura, Elaboración Propia ..	16
Imagen 2. Plano de Uso de Suelo Actualizado, Fuente: Municipalidad de Vitacura .....	28
Imagen 3. Plano de Edificación Actualizado, Fuente: Municipalidad de Vitacura .....	29

Imagen 4. Zonas que permiten la edificación de inmuebles residenciales, Elaboración propia .....	33
Imagen 5. Subdivisión Predial Mínima, Elaboración Propia.....	35
Imagen 6. Ocupación de Suelo, Elaboración Propia .....	37
Imagen 7. Altura de Pisos, Elaboración Propia .....	39
Imagen 8. Imagen Coeficiente de Constructibilidad, Elaboración Propia .....	41
Imagen 9. Constructibilidad Total, Elaboración Propia .....	42
Imagen 10. Densidad, Elaboración Propia .....	44
Imagen 11. Densidad Total, Elaboración Propia .....	45
Imagen 12. Permisos de Edificación, Elaboración Propia .....	49
Imagen 13. Nuevos Proyectos Residenciales, Elaboración Propia .....	58
Imagen 14. Oferta de Departamentos Usados, Elaboración Propia .....	61
Imagen 15. Registro de compra de terreno por inmobiliarias en el Conservador de Bienes Raíces, Elaboración Propia .....	69
Imagen 16. Valor de suelo según CBR, Elaboración Propia .....	71
Imagen 17. Valor total del predio según CBR, Elaboración Propia .....	72
Imagen 18. Ventas de Casa publicadas en P.I., Elaboración Propia .....	74

Imagen 19. Valor de suelo (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	75	Imagen 33. Rentabilidad % (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	106
Imagen 20. Valor total del suelo (casas publicadas en P.I.), Elaboración Propia. ....	76	Imagen 34. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.), Elaboración Propia .....	113
Imagen 21. Valor del suelo (AH SII), Elaboración Propia.....	78	Imagen 35. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	114
Imagen 22. Incidencia de estacionamientos y espacios comunes en la comuna de Vitacura, Elaboración Propia .....	84	Imagen 36. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	115
Imagen 23. Costo de ejecución en la comuna de Vitacura, Elaboración Propia .....	87	Imagen 37. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia .....	116
Imagen 24. Incidencia del Terreno (CBR.), Elaboración Propia.	90	Imagen 38. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	117
Imagen 25. Incidencia del Terreno (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	91	Imagen 39. Rentabilidad en Zona Baja (Casa a la venta P.I.) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia.....	118
Imagen 26. Costo Total (CBR), Elaboración Propia .....	94	Imagen 40. Rentabilidad en Zona Baja (CBR), Elaboración Propia .....	119
Imagen 27. Costo Total (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	95	Imagen 41. Rentabilidad en Zona Baja (CBR) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	120
Imagen 28. Incidencia porcentual (CBR), Elaboración Propia...	99	Imagen 42. Rentabilidad en Zona Baja (CBR) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	121
Imagen 29. Incidencia porcentual (Casa a la venta P.I.), Elaboración Propia .....	100	Imagen 43. Rentabilidad en Zona Baja (CBR) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia .....	122
Imagen 30. Utilidad aparente (CBR), Elaboración Propia .....	102		
Imagen 31. Utilidad aparente (Casa a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	103		
Imagen 32. Rentabilidad % (CBR), Elaboración Propia .....	105		

Imagen 44. Rentabilidad en Zona Baja (CBR) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	123
Imagen 45. Rentabilidad en Zona Baja (CBR) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia.....	124
Imagen 46. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta P.I.), Elaboración Propia .....	125
Imagen 47. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta en P.I.) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	126
Imagen 48. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta en P.I.) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	127
Imagen 49. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta en P.I.) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia.....	128
Imagen 50. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta en P.I.) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	129
Imagen 51. Rentabilidad en Zona Media (Casas a la venta en P.I.) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia .....	130
Imagen 52. Rentabilidad en Zona Media (CBR), Elaboración Propia .....	131
Imagen 53. Rentabilidad en Zona Media (CBR) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	132
Imagen 54. Rentabilidad en Zona Media (CBR) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	133

Imagen 55. Rentabilidad en Zona Media (CBR) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia .....	134
Imagen 56. Rentabilidad en Zona Media (CBR) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	135
Imagen 57. Rentabilidad en Zona Media (CBR) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia.....	136
Imagen 58. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	137
Imagen 59. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta P.I.) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	138
Imagen 60. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta P.I.) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	139
Imagen 61. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta P.I.) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia .....	140
Imagen 62. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta P.I.) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	141
Imagen 63. Rentabilidad en Zona Alta (Casas a la venta P.I.) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia.....	142
Imagen 64. Rentabilidad en Zona Alta (CBR), Elaboración Propia .....	143
Imagen 65. Rentabilidad en Zona Alta (CBR) Nivel de Inversión Inferior, Elaboración Propia .....	144

Imagen 66. Rentabilidad en Zona Alta (CBR) Nivel de Inversión Bajo, Elaboración Propia .....	145
Imagen 67. Rentabilidad en Zona Alta (CBR) Nivel de Inversión Medio, Elaboración Propia.....	146
Imagen 68. Rentabilidad en Zona Alta (CBR) Nivel de Inversión Alto, Elaboración Propia.....	147
Imagen 69. Rentabilidad en Zona Alta (CBR) Nivel de Inversión Superior, Elaboración Propia.....	148
Imagen 70. Velocidad de Venta, Elaboración Propia, Fuente: Adimark.....	150
Imagen 71. Meses para agotar stock, Elaboración Propia, Fuente: Adimark.....	152
Imagen 72. Zonas definidas en Capítulo 4, Nivel de edificación, Elaboración Propia .....	159

## Índice de Tablas

Tabla 1. Estadísticas Censo 2017 para la Comuna de Vitacura Fuente: <a href="https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R13">https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R13</a> , visitada el 13-6-2018 .....	18
Tabla 2. Zonas del PRC y sus índices normativos, Elaboración Propia, Fuente: Ordenanza Local (Municipalidad de Vitacura)	31
Tabla 3. Subdivisión Predial Mínima, Elaboración Propia.....	34

Tabla 4. Ocupación de Suelo, Elaboración Propia.....	36
Tabla 5. Altura de Pisos, Elaboración Propia.....	38
Tabla 6. Coeficiente de Constructibilidad, Elaboración Propia.	40
Tabla 7. Densidad, Elaboración Propia.....	43
Tabla 8. Permisos de Edificación, Elaboración Propia, Fuente: Municipalidad de Vitacura .....	48
Tabla 9. Nuevos Proyectos Inmobiliarios, Elaboración Propia, Fuente: Adimark y Portales Inmobiliarios.....	51
Tabla 10. Tipo de Vivienda, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	63
Tabla 11. Ocupación del Sitio, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	65
Tabla 12. Ocupación de la Vivienda, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	67
Tabla 13. Valor del Suelo según CBR, Elaboración Propia.....	70
Tabla 14. Ventas de Casas en Portales Inmobiliarios, Elaboración Propia .....	73
Tabla 15. Valor del Suelo (AH SIII), Elaboración Propia.....	77
Tabla 16. Normativa para estacionamientos, Fuente: Ordenanza Local (Municipalidad de Vitacura).....	82
Tabla 17. Costo de ejecución de un proyecto inmobiliario, Elaboración Propia .....	85

Tabla 18. Cálculo de la incidencia de estacionamientos y espacios comunes y Costo de ejecución, Elaboración Propia...	85
Tabla 19. Incidencia de estacionamientos y espacios comunes y Costo de ejecución por zona, Elaboración Propia.....	86
Tabla 20. Incidencia del terreno (CBR y Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	88
Tabla 21. Costo total (CBR y Casas a la venta P.I.), Elaboración Propia .....	92
Tabla 22. Incidencia Porcentual, Elaboración Propia .....	97
Tabla 23. Utilidad Aparente (CBR y Casa a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	101
Tabla 24. Rentabilidad % (CBR y Casa a la venta en P.I.) .....	104
Tabla 25. Niveles de Inversión, Utilidad y Rentabilidad (CBR), Elaboración Propia .....	108
Tabla 26. Niveles de Inversión, Utilidad y Rentabilidad (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	110
Tabla 27. Velocidad de Venta, Elaboración Propia, Fuente: Adimark .....	149
Tabla 28. Payback (casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	154
Tabla 29. Payback CBR, Elaboración Propia .....	155
Tabla 30. Superficie disponible, vendible y cantidad de viviendas .....	156

Tabla 31. Zonas definidas en Capítulo 4, Rentabilidad y Payback, Elaboración Propia .....	159
-------------------------------------------------------------------------------------------	-----

## Índice de Gráficos

Gráfico 1. Imacon y principales materiales de la construcción Fuente: Revista MACH 48, abril 2018 .....	10
Gráfico 2. Evolución del Indicador Mensual de Confianza Empresarial (IMCE) Fuente: Revista MACH 48, abril 2018 .....	11
Gráfico 3. Subdivisión Predial Mínima, Elaboración Propia .....	34
Gráfico 4. Ocupación de Suelo, Elaboración Propia .....	36
Gráfico 5. Altura de Pisos, Elaboración Propia .....	38
Gráfico 6. Coeficiente de Constructibilidad, Elaboración Propia .....	40
Gráfico 7. Densidad, Elaboración Propia .....	43
Gráfico 8. Densidad Total, Elaboración Propia .....	46
Gráfico 9 Superficie de Tipologías, Elaboración Propia .....	50
Gráfico 10. Cantidad de Tipologías, Elaboración Propia .....	50
Gráfico 11. Oferta de Departamentos Usados (superficie, valor de venta unitario y total), Elaboración Propia .....	60
Gráfico 12. Oferta de Departamentos Usados (superficie, valor unitario y cantidad), Elaboración Propia .....	60

Gráfico 13. Tipo de Vivienda Comuna de Vitacura, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	62	Gráfico 26. Incidencia del Terreno (CBR), Elaboración Propia..	98
Gráfico 14. Tipo de Vivienda Chile, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	63	Gráfico 27. Incidencia del Terreno (Casa a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	98
Gráfico 15. Ocupación del Sitio Comuna de Vitacura, Elaboración Propia, Encuesta Casen 2017 .....	64	Gráfico 28. Correlación Utilidad aparente y rentabilidad por Zona y Nivel de inversión (CBR), Elaboración Propia .....	108
Gráfico 16. Ocupación del Sitio Chile, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	65	Gráfico 29. Correlación Utilidad aparente y rentabilidad por Zona y Nivel de inversión (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	110
Gráfico 17. Ocupación de la Vivienda Comuna de Vitacura, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	66	Gráfico 30. Inversión promedio y valor de venta de producto, Elaboración Propia .....	157
Gráfico 18. Ocupación de la Vivienda Chile, Elaboración Propia, Fuente: Encuesta Casen 2017 .....	67	Gráfico 31. Rentabilizada por zona del PRC, Elaboración Propia .....	157
Gráfico 19. Valor del Suelos CBR, Elaboración Propia.....	70	Gráfico 32. Payback y Meses para agotar stock (Casas a la venta P.I.), Elaboración Propia .....	158
Gráfico 20. Valor de suelo según Venta de casas en P.I., Elaboración Propia .....	73	Gráfico 33. Payback y Meses para agotar stock (CBR), Elaboración Propia .....	158
Gráfico 21. Valor del suelo (AH SII), Elaboración Propia .....	77		
Gráfico 22. Costo de ejecución e Incidencia de estacionamientos y espacios comunes, Elaboración Propia .....	86		
Gráfico 23. Incidencia del terreno (CBR), Elaboración Propia... ..	89		
Gráfico 24. Incidencia del Terreno (Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	89		
Gráfico 25. Costo Total (CBR y Casas a la venta en P.I.), Elaboración Propia .....	92		

## Índice de Tipologías

Tipología 1. 1D-1B, .....	52
Tipología 2. 1D-2B .....	52
Tipología 3. 2D-2B .....	53

Tipología 4. 2D-3B Fuente: <http://www.kuzacorp.cl/proyectos-en-venta/> (visitada el 14 de octubre del 2018)..... 53

Tipología 5. 2D-4B Fuente:  
<https://www.vistaportezuelo.cl/planta.php?id=58> (visitada el 14 de octubre del 2018) ..... 54

Tipología 6. 3D-2B ..... 54

Tipología 7. 3D-3B ..... 55

Tipología 8. 3D-4B Fuente: <https://www.ifortaleza.cl/proyectos-venta/edificio-ascencio-de-zavala/plantas/> (visitada el 14 de octubre del 2018) ..... 55

Tipología 9. 4D-3B Fuente:  
<https://www.goplacit.com/cl/proyecto/vitacura/658-edificio-el-arcangel-4950> (visitada el 14 de octubre del 2018)..... 56

Tipología 10. 4D-4B Fuente:  
<https://www.goplacit.com/cl/proyecto/vitacura/674-proyecto-parque-lo-gallo-ii> (visitada el 14 de octubre del 2018) ..... 56

Tipología 11. 4D-5B Fuente: <http://www.isa.cl/inmobiliaria/isa-mar-jonico-vitacura.html> (visitada el 14 de octubre del 2018) 57