



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Escuela de Postgrado
Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios

ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGISTER EN DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

OPORTUNIDAD DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN TERRENOS FISCALES EL CASO DE LA REGIÓN METROPOLITANA.

Autor: Constructor Civil Alejandro Valencia Carrasco.

Profesor Guía: Arquitecto Jing Chang Lou

Agosto, 2021

1 INDICE

1. MARCO TEÓRICO	5
1.1 Introducción y Antecedentes	5
1.2 Hipótesis	8
1.2.1 Objetivo General	8
1.2.2 Objetivos Específicos	8
1.3 Metodología	9
1.4 Estado del Arte	14
1.4.1 Legislación de los terrenos Fiscales	14
1.4.2 Sobre los terrenos fiscales de la Región Metropolitana, Santiago de Chile:	15
1.4.3 Obtención de terrenos fiscales	16
1.5 Síntesis del capítulo	20
2 IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS DISPONIBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO	21
2.1 Clasificación de terrenos disponibles para desarrollar proyectos de inversión inmobiliaria. ..	21
2.2 Selección de terrenos disponibles para desarrollar proyectos de inversión inmobiliaria.	25
2.2.1 Lote A (parte Fundo Guay Guay)	27
2.2.2 Pasaje Cuatro norte Lote A y Pasaje Don Alberto Lote B	28
2.2.3 Santa Lucia 10756	29
2.2.4 Vasco de Gama 4674	30
2.2.5 Av. Virginia Subercaseaux N° 4000 Parcela 222 Lote 2-A	31
2.2.6 Av. Virginia Subercaseaux N° 4000 Parcela 221 Lote 3-A	32
2.2.7 Juan Sebastián Bach 246	33
2.2.8 Vicuña Mackenna 3481	34
2.2.9 Séptima Avenida 1394-1398	35
2.2.10 Los Prunos 7211 Sitio181	36
2.2.11 Autopista - Santiago San Antonio, lote 64	37
2.2.12 Cuadro resumen	38
2.3 Síntesis del capítulo.	39
3 OPORTUNIDADES DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN TERRENOS SELECCIONADOS.	40
3.1 Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina	42
3.1.1 Contexto urbano y territorial	42
3.1.2 Radio de influencia	43

3.1.3	Estudio de mercado	45
3.1.4	Demanda Inmobiliaria	47
3.1.5	Normativa vigente	47
3.1.6	Estudio de Cabida	50
3.2	Santa Lucia 10756, Comuna de La Florida	53
3.2.1	Contexto urbano y territorial	53
3.2.2	Radio de influencia	54
3.2.3	Estudio de mercado	57
3.2.4	Demanda Inmobiliaria	59
3.2.5	Normativa vigente	59
3.2.6	Estudio de Cabida	62
3.3	Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel	65
3.3.1	Contexto urbano y territorial	65
3.3.2	Radio de Influencia	66
3.3.3	Estudio de mercado	69
3.3.4	Demanda Inmobiliaria	70
3.3.5	Normativa vigente	71
3.3.6	Estudio de Cabida	73
3.4	Síntesis del capítulo	76
4	PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS.....	77
4.1	Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina	77
4.1.1	El proyecto.	77
4.1.2	Evaluación Financiera	77
4.2	Santa Lucia 10756, Comuna de La Florida	80
4.2.1	El proyecto.	80
4.2.2	Evaluación Financiera	80
4.3	Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel	83
4.3.1	El proyecto.	83
4.3.2	Evaluación Financiera	83
4.4	Síntesis del capítulo	86
5	CONCLUSIONES	87
6	BIBLIOGRAFÍA.....	89

7	ANEXOS.....	93
	Anexo N° 01 Párrafo III. Del Arrendamiento. DL 1939	93
	Anexo N° 02 Listado Normativo del MBN	97

1. MARCO TEÓRICO

1.1 Introducción y Antecedentes

El uso del suelo es uno de los factores más relevantes a considerar al momento de generar políticas públicas nacionales y planes empresariales relacionados con la vivienda, no sólo en cuanto a dónde construir, si no también qué tipo de vivienda, en qué condiciones, etc. A ello se le debe agregar que el uso del suelo no es siempre el mismo ni es neutro, si no que depende de una serie de factores como localización, cercanía o lejanía de servicios, valoración económica, etc. Tal como planteó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, en su publicación “Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile” en 2009.

El uso que se le da a los terrenos tiene profundas implicancias para la calidad de vida de las personas, así como para la dinámica de los mercados nacionales, dada la importancia del rubro de la construcción en estos. A pesar de lo anterior, existe la percepción de que hay escases de suelo en el que es factible generar y construir proyectos inmobiliarios, ya sean de carácter público -a través de subsidios- o bien, de carácter privado.

Sobre la falta de terrenos, durante el 2012 -es decir, 7 años atrás- la Cámara Chilena de la Construcción estimaba que en el Gran Santiago había menos de 2000 hectáreas disponibles para construir. En tanto, un estudio realizado por el Observatorio de Ciudades de la Pontificia Universidad Católica de Chile en conjunto con el MINVU señalaba que ya en ese mismo año -2012- sólo un 28% de los terrenos disponibles en la Región Metropolitana medían una hectárea o más, limitando desde ya la posibilidad de generar, por ejemplo, proyectos de mayor envergadura y/o que consideren la inclusión de áreas verdes.

Este estudio agrega que, de todas las hectáreas disponibles en la Región Metropolitana, una porción menor corresponde a sectores consolidados de la ciudad, de modo que un 32% del total de terrenos está en una ubicación tal, que, por ejemplo, quedan fuera del alcance de un servicio de salud.

En este sentido, se puede concluir que existe una escases de suelos, en especial en áreas más centrales, Región Metropolitana, lo que debe ser un tema que concentre la atención tanto del Estado como de sectores empresariales, toda vez que en la región corresponde a la más pobladas de Chile y por ello, con una alta necesidad de resolver el problema y hacerlo de un modo que se asegure no solo la disponibilidad de la vivienda misma, sino también habitabilidad de la ciudad y calidad de vida de sus habitantes.

De acuerdo con lo planteado por el Observatorio UC, la única forma de resolver este déficit es realizar una gestión eficiente del suelo, así como realizar diagnósticos adecuados y acabados sobre su real disponibilidad, la aptitud que poseen para la construcción, así como las condiciones de mercado y regulaciones legales, teniendo presente, a su vez, las prioridades sociales.

Como se dijo, la Región Metropolitana presenta una escasa disponibilidad de terrenos, y esta falta ha sido una de las razones que se ha entregado para el alza en el precio de estos, así como en el de las viviendas, que también se ha visto con mucha fuerza en los últimos años.

De este modo, se puede señalar como ejemplo que entre el año 2005 y 2015 los precios de los departamentos ubicados en las comunas periféricas de la capital subieron un promedio de 1.000 UF, pasando de 1.500 a 2.500 UF, de acuerdo con datos entregados por el “Estudio de Caracterización de zonas con potencial para densificación en comunas peri centrales de Santiago”, efectuado por Pablo Trivelli para el MINVU en 2015. En tanto, según informó la empresa Adimark en su Informe Oferta Inmobiliaria, durante el 2018 se vendió un 10% más de viviendas que en 2017, alcanzando un alza en los precios de un 6% aproximadamente.

Al problema de la falta de suelos para construir, se añade otro: la existencia de terrenos baldíos sin proyectos de ningún tipo. Como se señaló, existe una cantidad de sitios eriazos de menor tamaño distribuidos en la Región Metropolitana, que no solo son poco aptos para desarrollar proyectos habitacionales de gran envergadura, sino que también se alzan como focos de problemas sociales, siendo espacios utilizados para la delincuencia, el consumo de drogas y otras actividades, a lo cual se agrega la falta de limpieza de dichos terrenos; todo lo cual redundando en un empobrecimiento del sector que los rodea, junto a la evidente merma en la calidad de vida de los vecinos. Tal como señala el director de Obras de la Municipalidad de Las Condes, Carlos Alarcón, este tipo de lugares generalmente produce “conflictos dentro del barrio, hay suciedad, ¿entra gente a consumir alcohol y se genera un problema para el vecindario que quiere vivir tranquilo y en armonía” (<https://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=11083>). Esto, entonces, se alza como otra razón que genera el caso de estudio, tratando de entender qué pasa con los terrenos abandonados, y como ofrecer una solución de raíz al problema.

El problema de los terrenos sin uso o improductivos evidentemente no se circunscribe a estas regiones, pues a nivel nacional existen cerca de 30.000 de ellos. Es por esta razón que el Ministerio de Bienes Nacionales ha decidido darles un uso productivo, tal como informó el Ministro Felipe Ward en un seminario de la Cámara Chilena de Construcción este 22 de marzo del 2019: “Hay 30 mil propiedades fiscales en todo el país. No sacamos nada teniendo

las llaves de esas propiedades si no las ponemos a disposición de distintos proyectos que vayan en beneficio de la ciudadanía”, aseguró el Ministro Ward. “Por eso, varias de esas propiedades ingresaron al plan de licitaciones que lanzamos en 2018, y lo haremos todos los años, para poner el territorio a disposición de proyectos productivos”, dijo sobre el plan de licitaciones lanzado por el Ministerio en noviembre pasado, que se concentra mayoritariamente en las zonas extremas del país, pues son las que poseen mayor cantidad de terrenos disponibles. Esto último lleva nuevamente al problema de este trabajo: son justamente las zonas centrales aquellas que tienen mayor falta de terrenos disponibles y entre ellas, la Región Metropolitana.

En resumen, tenemos tres factores que están interrelacionados:

1. La falta de suelos disponibles para construir en la Región Metropolitana.
2. La existencia de sitios eriazos sin proyectos de utilización.
3. La intencionalidad del Ministerio de Bienes Nacionales de darle un uso productivo a los terrenos que son de su propiedad y no están siendo utilizados actualmente.

Al observar dichos factores, se aprecia una innegable oportunidad para efectuar un desarrollo inmobiliario que cumpla con ciertos estándares básicos para la habitabilidad de la ciudad y la calidad de vida de los habitantes, que se espera sea uno de los objetivos de dicho Ministerio. En definitiva, se obtienen terrenos para la construcción de viviendas, supliendo el marcado déficit señalado, a la vez que se ocupan terrenos que están siendo mal usados afectando negativamente a la población, dándoles un uso positivo y amigable con su sistema de vida y finalmente, aporta a uno de los objetivos del Ministerio de Bienes Nacionales.

1.2 Hipótesis

En vista de la insuficiente oferta de terrenos disponibles para desarrollar proyectos inmobiliarios habitacionales en la Región Metropolitana, sumado a la gran demanda de éstos, y a la intención del Ministerio de Bienes Nacionales de poner el territorio nacional en desuso en beneficio de la ciudadanía, a disposición de proyectos productivos, es que se presenta una oportunidad de desarrollo de inversión inmobiliaria habitacional.

Se intenta demostrar la posibilidad de desarrollar un proyecto inmobiliario habitacional en los terrenos dispuestos por el Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana, y buscar posibilidades de generar proyectos de inversión.

1.2.1 Objetivo General

Analizar y evaluar la oportunidad de generar proyectos inmobiliarios habitacionales, en los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes en áreas específicas de la Región Metropolitana, que posean las competencias mínimas necesarias para generar un proyecto de inversión inmobiliaria.
- Clasificar los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes en áreas específicas de la Región Metropolitana, que posean las competencias y condiciones mínimas necesarias para generar un proyecto de inversión inmobiliaria.
- Analizar y estudiar las oportunidades de desarrollo inmobiliario en cada terreno seleccionado, considerando estudio de mercado, radios de influencia y variables normativas.
- Evaluar y presentar proyectos de desarrollo inmobiliario habitacional en los terrenos seleccionados con mejores condiciones de la Región Metropolitana.

1.3 Metodología

Se dispuso la siguiente metodología para el desarrollo del estudio:

Para encontrar los terrenos disponibles, se revisó el plan de licitaciones del Ministerio de Bienes Nacionales, y todos los terrenos disponibles en algunas comunas seleccionadas de la Región Metropolitana, destacando los inmuebles fiscales más relevantes para un desarrollo inmobiliario que componen la cartera de terrenos del MBN. Esto se realizó a través de la información entregada por el propio Ministerio, es su página http://licitaciones.bienes.cl/?category_name=®ion=metropolitana&seccion=licitaciones-futuras&s=. También se analizó cada terreno publicado por el Ministerio en su portal www.catastro.cl, el cual contiene un levantamiento completo de todos los terrenos fiscales en la Región, con información detallada de superficie, ubicación, estado de uso, disponibilidad, etc.

Se revisaron los procedimientos y bases de licitación de los terrenos seleccionados para poder determinar de esta manera los métodos y antecedentes solicitados para la adquisición y/o uso de los terrenos.

Para revisar el mercado y poder ofrecer el mejor producto inmobiliario habitacional en los terrenos seleccionados, se generó un estudio de mercado de la comuna donde se emplaza el terreno seleccionado.

En busca de obtener un producto bien recibido por la ciudadanía, se analizó la demanda inmobiliaria de la comuna. Se estudiaron cualidades de la demanda actual e interés de la ciudadanía.

De acuerdo con el estudio de mercado y al análisis de la demanda inmobiliaria que se realizó, se revisó el Plan Regulador Comunal, Ordenanzas, Decretos, Leyes, etc., y de esta manera se ofrece un proyecto habitacional para la ciudadanía y atractivo para los inversionistas interesados en el proyecto.

Se buscó información que permitió abordar los temas más demandados de la ciudadanía y poder rescatar de estos requerimientos los abordables al desarrollo inmobiliario (estrategias regionales de desarrollo de la región Metropolitana, Censo, Casen, etc.).

En una primera etapa, se evaluó el proyecto por un análisis de inversión, en el cual se presenta la idea inicial del proyecto (solo superficie y valor de venta), entregando un concepto definido acompañado de una prefactibilidad de la inversión.

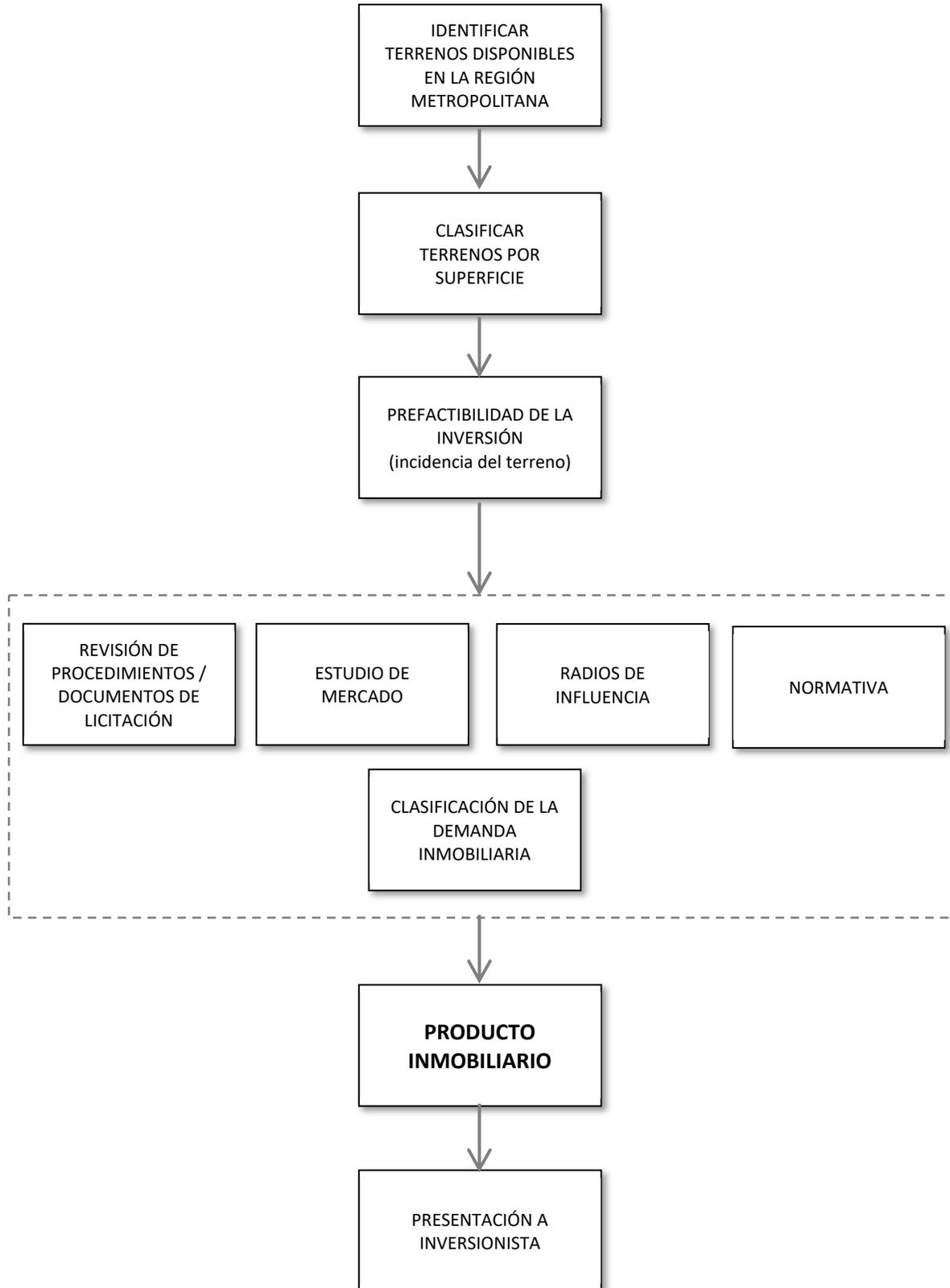
Posteriormente, se evaluó el proyecto por el método del flujo de caja puro, entregando datos como la inversión inicial, egresos, ingresos, resultado esperado. Luego, se evaluó el proyecto por el método del flujo de caja financiado, obteniendo los siguientes datos: inversión inicial, egresos del proyecto, egresos financieros, ingresos de crédito, ingresos por venta, resultado esperado, impuestos, cálculo crédito IVA, cálculo IVA de la construcción, TIR, VAN.

Finalmente se presenta un proyecto Inmobiliario habitacional propuesto para desarrollar, entregando algunos indicadores que permitan tomar decisiones respecto al desarrollo o no del proyecto.

Objetivo General	Objetivos Específicos	Tópicos por desarrollar	
Estudiar la oportunidad de generar proyectos inmobiliarios, en los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales (Ministerio de Bienes Nacionales), en la Región Metropolitana	1. Identificar los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes en áreas específicas de la Región Metropolitana, que posean las competencias mínimas necesarias para generar un proyecto de inversión inmobiliaria.	<p>1. Terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana.</p> <p>1.1 Se identificarán los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana.</p> <p>1.2 Metodología para la obtención de los terrenos fiscales.</p>	
	2. Clasificar los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes en áreas específicas de la Región Metropolitana, que posean las competencias mínimas necesarias para generar un proyecto de inversión inmobiliaria.	<p>2. Clasificación de terrenos disponibles del Ministerio de Bienes en la Región Metropolitana</p> <p>2.1 Revisar la superficie de todos los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana.</p> <p>2.2 Análisis prefactibilidad de inversión para cada uno de los terrenos seleccionados.</p>	
	3. Analizar y estudiar las oportunidades de desarrollo inmobiliario en cada terreno seleccionado, considerando el estudio de mercado y variables normativas.	<p>3. Oportunidades de desarrollo inmobiliaria en terrenos seleccionados.</p> <p>3.1 Estudio de Mercado</p> <p>3.2 Radios de Influencia</p> <p>3.3 Clasificación de la demanda inmobiliaria objetiva. Variables normativas</p> <p>3.4 Variables normativas y estudios de cabida.</p>	
	4. Evaluar y presentar proyectos de desarrollo inmobiliario en los terrenos con mejores condiciones de la región Metropolitana.	<p>4. Proyecto Inmobiliarios propuestos</p> <p>4.1 El proyecto</p> <p>4.2 Evaluación de proyecto.</p>	
	TÍTULO	CAPITULO	INDICE

Metodología	Resultados esperados
1.1 Se revisará el plan de licitaciones del Ministerio de Bienes Nacionales, destacando los inmuebles fiscales más relevantes para un desarrollo inmobiliario que componen la oferta del Plan de Licitaciones. Esto se realizará a través de la información entregada por el propio Ministerio, en http://licitaciones.bienes.cl/licitaciones/licitaciones-actuales/ , informe Revista Licitaciones 2018.	1.1 Encontrar los terrenos disponibles para desarrollar un proyecto inmobiliario.
1.2 Se estudiarán las bases de licitación de los terrenos seleccionados para poder determinar de esta manera los procesos y antecedentes solicitados para la postulación de compra, arriendo o concesión de los terrenos.	1.2 Presentar los medios para obtener el terreno seleccionado
2.1 Se revisarán y clasificarán todos los terrenos disponibles del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana.	2.2 Organizar terrenos por superficie y seleccionar los más atractivos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.
2.2 Se estudiará y evaluará la prefactibilidad de la inversión, en el cual se determinará si el valor del m ² de terreno cumple con las expectativas de rentabilidad del mercado inmobiliario para el desarrollo de un proyecto de inversión.	2.2 Evaluar si el valor del terreno es un valor atractivo o no para comprar.
3.1 Se revisará mediante los portales locales de información el mercado más cercano a los terrenos seleccionados.	3.1 Obtener el valor de venta esperado del proyecto a desarrollar sobre el terreno escogido.
3.2 Buscar información que permita informar una serie de cualidades de los terrenos seleccionados, como los servicios más cercanos, educación, salud, comercio, autopistas, transporte público entre otros.	3.2 Entregar más información que argumente el desarrollo de un proyecto inmobiliario en los terrenos seleccionados.
3.3 De acuerdo con el estudio de mercado y al análisis de la demanda inmobiliaria, se clasificará la demanda inmobiliaria objetiva.	3.3 Obtener toda la información normativa para poder determinar el producto inmobiliario a evaluar.
3.4 Revisar PRC, ordenanzas, decretos, etc. Realizar cabida de arquitectura.	3.4 Presentar el mejor producto para el terreno estudiado.
4.1 Presentar el proyecto según la cabida de arquitectura, considerando todas las normativas y leyes vigentes.	4.1 Dar el conocer el proyecto, con sus características más relevantes, tipologías de unidades, áreas comunes, etc.
4.2 Según el estudio de cabida, de mercado, análisis cualitativo y de demanda inmobiliaria, se evaluará financieramente el proyecto.	4.2 Presentar rentabilidad, utilidad y evaluación financiera del proyecto.
MEDIOS	PRODUCTO

A continuación, se muestra un diagrama de flujo de la metodología propuesta para el estudio:



Fuente: Elaboración propia

1.4 Estado del Arte

1.4.1 Legislación de los terrenos Fiscales

En el marco de legislar respecto a la tenencia y uso de los terrenos fiscales en la zona sur del país producto de los importantes conflictos y disputas por las tierras que se originaron en la guerra de Arauco, conflicto que se prolongó durante toda la época de la Colonia (1598 - 1810), entre los pueblos Mapuches aliados con Pehuenches en oposición a los españoles colonizadores, se creó bajo el gobierno del presidente Federico Errazuriz Zañartu, en 1871, el Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización. Su creación estuvo destinada a controlar el destino y el uso de los terrenos de la Región del Bío Bío.

A los 17 años de la creación del Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización, es decir en 1888, el Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización cambió su nombre a Ministerio de Relaciones Exteriores, Culto y Colonización, manteniendo los mismos atributos que su antecesor.

Luego en 1930, se creó el Ministerio de Propiedad Austral, también producto de los problemas sobre el dominio de los terrenos en la zona sur del país. Este Ministerio se encargó de los conflictos al sur del río Malleco, IX Región. En el mismo año, se formó otra agrupación similar, el Departamento de Bienes Nacionales y Colonización, dependiente del recién formado Ministerio de la Propiedad Austral, se encargaba de entregar los terrenos a los colonos del sur de Chile, legítimamente en sus dominios y títulos.

Pasado 57 años de la formación de estos Ministerios, en 1977, junto con la aparición del Decreto Ley N° 1.939, se formó el Ministerio de Tierras y Colonización, el cual poco tiempo después, el 5 de junio de 1980, adoptó el nombre actual de Ministerio de Bienes Nacionales.

El Estado de Chile posee un extenso marco normativo en la materia del Ministerio de Bienes Nacionales. Se incluye el Anexo N° 02: Listado Normativo del MBN (Fuente: http://www.gobiernotransparentechile.gob.cl/directorio/entidad/17/262/normativa_a7c)

El documento que reúne todas las instrumentos que regulan la adquisición de terrenos, es el Decreto Ley N° 1.939 publicado el 10 de noviembre de 1977, tal cual lo menciona el artículo número 01, es el documento que: *obliga a registrar las órdenes y resoluciones en los cuales se autorice adquirir bienes raíces para el Estado, se ordene el pago de la adquisición o se disponga la enajenación, destinación, concesión o arrendamiento de esos bienes a personas naturales, jurídicas, extranjeros o chilenos.*

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 01.

Este decreto regula la adquisición de terrenos fiscales, e indica en algunos de sus párrafos como se controla la posesión de terrenos límites en la frontera, como lo menciona en su Artículo 6: *Las tierras fiscales situadas hasta una distancia de 10 kilómetros, medidos desde la frontera, sólo podrán ser obtenidas en propiedad, arrendamiento o a cualquier otro título, por personas naturales o jurídicas chilenas. Igual norma se aplicará respecto de las tierras fiscales situadas hasta 5 kilómetros de la costa, medidos desde la línea de más alta marea. En este último caso, podrán sin embargo concederse estos beneficios a extranjeros domiciliados en Chile, previo informe favorable de la Subsecretaría de Marina del Ministerio de Defensa Nacional. Con todo no podrán enajenarse a ningún título los terrenos de playa fiscales, dentro de una faja de 80 metros de ancho medidos desde la línea de más alta marea de la costa.*

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 06.

Entre otros textos, también controla el acceso a las playas de mar, río o lagos. En el Artículo 13 menciona: *Los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos, para fines turísticos y de pesca, cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto. La fijación de las correspondientes vías de acceso la efectuará el Intendente Regional, a través de la Dirección, previa audiencia de los propietarios, arrendatarios o tenedores de los terrenos y, si no se produjere acuerdo o aquéllos no asistieren a la audiencia, el Intendente Regional las determinará prudencialmente, evitando causar daños innecesarios a los afectados. De esta determinación podrá reclamarse a los Tribunales Ordinarios de Justicia dentro del plazo de 10 días contados desde la notificación de la resolución de la Dirección, los que resolverán con la sola audiencia del Intendente y de los afectados.*

Respecto a las reservas forestales, Parques Nacionales y los terrenos fiscales, indica que la ocupación y trabajo de éstos, en cualquier forma que comprometan el equilibrio ecológico, sólo podrán destinarse o concederse en uso a organismos del Estado o a personas jurídicas regidas por el Título XXXIII del Libro I del Código Civil, para finalidades de conservación y protección del medio ambiente.

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 13.

1.4.2 Sobre los terrenos fiscales de la Región Metropolitana, Santiago de Chile:

El uso de los terrenos fiscales aparece desde los inicios de la república de Chile, a partir de los primeros conflictos territoriales entre españoles y las distintas tribus indígenas, posteriormente el levantamiento de las primeras iglesias del gran Santiago, estaciones de

trenes, vías férreas, edificios gubernamentales, museos y paseos peatonales, plazas públicas, correos, hasta pasar por la donación de terrenos para viviendas, parques recreacionales, colegios, salud, paseos públicos, etc.

Actualmente el registro de los terrenos fiscales continúa siendo una de las principales funciones del Ministerio de Bienes Nacionales, siendo exigido al Ministerio mantener un registro actualizado de todos los terrenos fiscales. El artículo N° 03 del DL 1929/1977, indica lo siguiente: *Corresponderá al Ministerio formar y conservar el catastro de los bienes raíces de propiedad fiscal y de todas las entidades del Estado. Las reparticiones de la Administración Pública centralizadas y descentralizadas deberán poner a disposición del Ministerio los antecedentes e instrumentos relacionados con estos bienes, en la forma, plazos y condiciones que señale el reglamento. El Ministerio mantendrá la información de los bienes a que se refieren los incisos precedentes en un sistema informático georreferencial, disponible en su sitio electrónico institucional, con el fin de permitir conocer su ubicación, avalúo, titularidad, destino y demás antecedentes que señale el reglamento a que hace referencia el inciso anterior. Dicha información deberá publicarse en el sitio web en forma completa y actualizada, y de un modo que permita su fácil identificación y un acceso expedito.*

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 03.

1.4.3 Obtención de terrenos fiscales

Hay distintas opciones para poder optar a un terreno fiscal. A continuación, se recopila del Informe Catastral sobre Propiedades Fiscales, entregado por el Ministerio de Bienes Nacionales el año 2008, las maneras en las cuales se puede optar al uso de los terrenos del Ministerio de Bienes Nacionales.

- **Destinación:** Es la asignación, de uno o más bienes del Estado a la Institución que lo solicita, con el objeto de que lo emplee en el cumplimiento de sus fines propios (Artículo 56 del DL 1939/1977). Las destinaciones sólo se dispondrán a favor de las entidades que conforman la administración central del Estado, el Poder Judicial, los Servicios dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la República. La destinación cesará si los bienes ya no se usan para el objeto para el cual se solicitaron, pudiendo el Ministerio de Bienes Nacionales poner término a ésta, cada vez que las circunstancias lo aconsejen.

Se indica a continuación el Artículo 56 del DECRETO LEY 1939/1977 que hace referencia a la destinación como medio de obtención de un sitio fiscal.

Artículo 56.- Mediante la destinación se asigna, a través del Ministerio, uno o más bienes del Estado a la institución que los solicita, con el objeto de que los emplee en el cumplimiento de

sus fines propios. Las destinaciones sólo se dispondrán en favor de los servicios y entidades que conforman la Administración del Estado, el Poder Judicial, los servicios dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la República. Todos los gastos que provengan de reparaciones, LEY 19606 conservación, ejecución de obras y pagos de servicios Art. 10 N° 2 tales como agua potable, alcantarillado, electricidad, teléfono, gas, contribuciones y otros a que estén afectos los bienes destinados, serán de cargo exclusivo de los destinatarios. El Ministerio de Bienes Nacionales estará facultado para cobrar por el uso y goce de los bienes destinados Art. 15 a que se refiere este artículo, con excepción de D.O. 30.09.2006 aquellos destinados a los servicios dependientes del Congreso Nacional. Mediante decreto supremo expedido por este Ministerio, el que deberá ser suscrito además por el Ministerio de Hacienda, se establecerán las condiciones, el procedimiento, la forma de cobro y demás normas necesarias para la aplicación de esta disposición. El producto obtenido por el cobro señalado ingresará a rentas generales de la Nación. Los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente en el objeto para el cual se solicitaron. Si por cualquier motivo dejaren de utilizarse en dicho objeto, deberán ser puestos de inmediato a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales para su debida administración. El Ministerio fiscalizará el empleo debido que se dé a estos bienes, pudiendo poner término a la destinación cada vez que las circunstancias así lo aconsejen.

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 56.

- **Concesiones de Uso:** existen dos tipos de concesiones de terrenos
 - Concesión de Uso Gratuito: La concesión de Uso Gratuito implica otorgar a la entidad beneficiaria, en forma gratuita, el derecho de uso y goce sobre un determinado inmueble fiscal, por un período establecido y para el cumplimiento de una finalidad específica. Solo en casos excepcionales y por razones fundadas, el Ministerio podrá otorgarlas a las entidades señaladas en el Artículo 61, inciso 4 D.L. N° 1939, DE 1977. Estas concesiones pueden ser de corto plazo (período de 1 hasta 5 años), o bien, pueden ser de largo plazo (período hasta 50 años). Las concesiones gratuitas de corto plazo se conceden a través de una Resolución dictada por el secretario regional Ministerial correspondiente; y las gratuitas de largo plazo se conceden a través de un Decreto dictado por el ministro de Bienes Nacionales.

Solicitantes: Exclusivamente las personas Jurídicas determinadas en la ley como: Municipalidades, Organismos estatal que tengan patrimonio distinto del Fisco, o en que el Estado tenga aportes de capital, participación o representación y personas jurídicas de derecho público o privado, siempre que éstas últimas no persigan fines de lucro. Para esto, existe una comisión especial de enajenaciones, la cual presente al ministro la renta que

deberá pagar el concesionario y su forma de pago, una vez aprobada la propuesta, se procede a la licitación del terreno.

Fuente: Decreto Ley 1939/1977, Artículo N° 61.

- Concesión de uso a Título Oneroso: consiste en el otorgamiento de un derecho especial de uso y goce de un bien de dominio fiscal con un Objetivo preestablecido, por un plazo determinado que no podrá exceder de 50 años, y por una renta que se pagará en forma anual. Esta última se determinará en base al valor comercial de la propiedad solicitada y el uso asignado al suelo, conforme al proyecto presentado por el interesado. Los inmuebles fiscales objeto de estas concesiones serán aquellos declarados imprescindibles, preferentemente aquellos de alto valor patrimonial que interesa conservar para las generaciones futuras: Sin perjuicio, de evaluar demandas específicas de inmuebles fiscales no comprendidos en la categoría anterior, que sea conveniente conservar dentro del dominio del Fisco. Las concesiones se adjudicarán a través de licitación pública o privada, nacional o internacional, o bien, en forma directa en casos debidamente fundados. Estas concesiones se otorgarán exclusivamente para la ejecución de algún proyecto La concesión será a título oneroso y sólo en casos excepcionales y razones fundadas se podrán otorgar concesiones a título gratuito.

Solicitantes: En la etapa inicial del trámite la solicitud podrá presentarla cualquier persona, natural o jurídica, chilena o extranjera. Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad previo a la celebración del contrato concesional, aquellos solicitantes que sean personas naturales o bien personas jurídicas extranjeras, se les exigirá se constituyan en una "sociedad de nacionalidad chilena".

- **Arriendos:** En los arrendamientos, el DECRETO LEY 1939/1977 establece, entre sus artículos 66 al 82 (ver Anexo N° 01: Párrafo III/Del Arrendamiento), las normas especiales para la celebración de los contratos de arrendamientos, siendo supletorias las disposiciones establecidas en el Código Civil, artículos 1915 y siguientes. El contrato se formalizo a través de un decreto o resolución, que incluye todas las cláusulas de aquel y se perfecciona sólo por haber transcurrido 15 días desde que se notificó al arrendatario y éste no haya formulado reparos. El Fisco se reserva el derecho a poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, previo aviso de un período completo de pago. Si requerida la restitución, el arrendatario no hace abandono de la propiedad, éste será lanzado por una orden del Tribunal notificada por cédula. El arriendo también cesará si los bienes ya no se dedican para el objeto para el cual se arrendó pudiendo el Ministerio de Bienes Nacionales poner término a ésta cada vez que las circunstancias lo aconsejen.

- **Permiso de Ocupación:** Es la facultad de la autoridad otorgar una propiedad en calidad de “Permiso de Ocupación”, sólo en casos muy específicos.
- **Actas de Radicación:** Es la facultad que tiene la Secretaría Regional Ministerial para autorizar y entregar gratuitamente un terreno fiscal a una persona natural que reúna los requisitos que establece la Ley, fijándole condiciones y plazos para cumplir la finalidad para la cual le entregaron el bien inmueble. Es el paso previo a la enajenación de un inmueble fiscal, por la vía de un Título Gratuito.
- **Tenencia Irregular pública (Administrativa):** Son todas aquellas propiedades fiscales que están siendo ocupadas por instituciones públicas, sin embargo, estas carecen del documento donde se indica el servicio administrativo correspondiente y, por lo tanto, se trata de una propiedad con una tenencia irregular desde el punto de vista administrativo.
- **Venta:** La venta por licitación pública procede cuando el Ministerio de Bienes Nacionales ha determinado que la propiedad fiscal es prescindible para el Estado, está disponible y puede ser de interés de terceros para el desarrollo de proyectos productivos.
- **Herencia Vacante:** Es una modalidad de adquisición de bienes por el Fisco, que se concreta en la eventualidad de que no existan herederos tras la muerte de una persona natural (causante), el patrimonio de dicha persona (bienes muebles e inmuebles) pasa al Fisco como último sucesor legal.

El trámite permite acceder a una herencia de una persona fallecida sin herederos, a través de denuncias respecto de ciertos bienes o derechos que le corresponden al Fisco. El beneficio consiste en el pago de un galardón que corresponde al 30% del avalúo fiscal de los bienes denunciados.

Para iniciar este trámite el solicitante debe presentar una solicitud, además de la documentación obligatoria exigida por este Servicio.

Este trámite se inicia en cualquiera de las Oficinas de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, ubicadas en cada capital regional, o bien, en las Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, según proceda.

1.5 Síntesis del capítulo

Del capítulo se puede concluir que existe información necesaria en el Ministerio de Bienes Nacionales y sus entidades anexas para poder revisar todos los terrenos disponibles en la Región Metropolitana, en las distintas maneras de obtención de los sitios que ofrece el Estado.

El gobierno, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, ha indicado que se espera poder desarrollar todos los terrenos disponibles, poniendo en su gran mayoría, los terrenos a la venta para desarrollar proyectos productivos que aporten a las actuales demandas de la ciudadanía, así lo indica el ministro en la introducción a la revista Licitaciones 2018.

En cuanto a la modalidad de gestión de la que dispone el Ministerio de Bienes Nacionales, de acuerdo con el DL 1939 para la oferta a terceros, se privilegia la figura de la licitación pública, que permite igualdad de acceso a la propiedad fiscal para todos los interesados, a través de procesos transparentes y con criterios de calificación objetivos y fácilmente evaluables. Se ha optado mayoritariamente por la modalidad de venta, que abarca el 76% de los inmuebles ofrecidos. La selección del instrumento de gestión más apropiado depende del tipo de proyecto a desarrollar en un determinado inmueble fiscal, así como de las características propias de estos.

Fuente: Revista de Licitaciones 2018, MBN.

2 IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS DISPONIBLES PARA DESARROLLO INMOBILIARIO

2.1 Clasificación de terrenos disponibles para desarrollar proyectos de inversión inmobiliaria.

Se inicia el año 2019 y se ponía en marcha el plan de licitaciones anunciado a fines del año 2018 por el ministro de la época del Ministerio de Bienes Nacionales, el Sr. Felipe Ward Edwards. La oferta, según informo la Revista Licitaciones 2018 del propio Ministerio, se habría puesto a disposición a través de un plan de licitaciones públicas, un total de 179 inmuebles fiscales en casi 18 mil hectáreas de terrenos. De este universo informado, solo se presentan finalmente en la región Metropolitana siete propiedades en proceso de licitación. Todas con destinos comerciales y habitacionales. A continuación, se muestra una tabla con el detalle de lo propuesto por el Ministerio de Bienes Nacionales en el tercer y cuarto trimestre del año 2019.

Ítem	Publicación	Comuna	Ubicación Inmueble	Categoría	Modalidad de Oferta
1	3er Trimestre 2019	Vitacura	Vitacura 6256 Departamento 603	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
2	3er Trimestre 2019	Vitacura	Vitacura 6256 Departamento 303	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
3	3er Trimestre 2019	Cerrillos	Las Tinajas N° 4792	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
4	3er Trimestre 2019	Santiago	Zenteno N° 980 Local 83	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
5	3er Trimestre 2019	Providencia	Vicuña Mackenna 346 Depto 201	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
6	4to Trimestre 2019	Colina	Terreno en Chicureo Lote A (PARTE FUNDO GUAY GUAY)	Habitacional - Comercial	Venta a la mejor Oferta Económica
7	4to Trimestre 2018	Lo Barnechea	Lote F 2A, Av. Monseñor Escrivá de Balaguer s/n, ribera sur del río Mapocho	Habitacional - Comercial	Arriendo

Fuente: Calendarización Trimestral Plan de Licitaciones 2018, Ministerio de Bienes Nacionales.

Con esa información, se comenzó a analizar las oportunidades de proyectos inmobiliarios en las propiedades en licitación del segundo semestre del año 2019. De las siete propiedades 4 eran departamentos, 1 local comercial, y las otras 2 propiedades resultaron ser terrenos con posibilidad de desarrollos inmobiliarios, una en venta y otra en arriendo. Sin embargo, y sin premeditación alguna, en octubre del año 2019 se generó en el país la crisis social más importante de los últimos 30 años. Esta explosión nacional detonó una gran cantidad de protestas a lo largo del país, enfrentamientos con las fuerzas del orden público y también con las fuerzas armadas (FFAA), atentados a diferentes empresas de servicios básicos como electricidad y transporte público. Se ocasionaron saqueos e incendios, además de violentos disturbios en las ciudades más importantes del país. La revuelta deja al menos una treintena de muertos a lo largo de todo el país. La gravedad de esta crisis generó paralizaciones en prácticamente toda la industria, los edificios públicos gubernamentales que se ubicaban en lugares estratégicos fueron blancos ineludibles de las protestas sociales, entre ellos el edificio donde operaba el Ministerio de Bienes Nacionales, ubicado en ese momento en Avenida

Libertador Bernardo O'Higgins 720, Santiago. El mercado en general se detuvo, el transporte público se vio duramente afectado. De un total de 136 estaciones de la red de Metro del país, 77 presentan daños graves según la prensa, y 20 estaciones son incendiadas según un comunicado del Metro de Santiago en su informe: *Balance daños 19 de octubre 2019, estaciones del metro metropolitano*. El complejo escenario que se mantuvo desde octubre del 2019 para el país y todos los habitantes, no permitió poder avanzar en el análisis de las licitaciones publicadas por el Ministerio de Bienes Nacionales el año 2019, obligando a tomar en curso la licitación de propiedades y terrenos el año 2020.

Ya en enero del año 2020, se inició el estudio del proceso de licitaciones que anunciaba el Ministerio de Bienes Nacionales. Aún en plena crisis social, con un congreso dividido y una clase política muy mal evaluada por los medios y la ciudadanía, se detecta en Chile, el 03 de marzo del 2020, el primer caso del virus generado en Wuhan, China, el 01 de diciembre de 2019, COVID 19. El desarrollo de la crisis sanitaria paraliza el país y así también al proceso de licitaciones. Y en el entre tanto, más de un millón de personas perdió el empleo, la tasa de desempleo aumentó un 3,6% desde enero 2019 a marzo del 2021. De un 6,8% a un 10,4 % según boletines de empleo nacional trimestre móvil publicados por el INE en los distintos periodos comprendidos.

En octubre del 2020, el Ministerio de Bienes Nacionales da a conocer el Plan de Licitaciones 2019-2020 en un gran encuentro llamado: "Nuestro territorio. El valor de trascender". En esta oferta, se pone a disposición 448 inmuebles fiscales en todo el territorio nacional para la generación de diversos proyectos según la vocación de cada inmueble: turismo, conservación y patrimonio, industria, agrícola, inmobiliario-equipamiento, habitacional-comercial y para el desarrollo de energías renovables.

Pero en diciembre del 2020 se realiza una actualización del cronograma del plan de licitaciones, en que el Ministerio de Bienes Nacionales dispone en licitación pública un total de 559 inmuebles. Sin embargo, de ese universo sólo 34 de los inmuebles se encuentran en la Región Metropolitana y que en su mayoría corresponden a la categoría de habitacional-comercial.

A continuación, se muestra una tabla con el detalle con lo propuesto por el Ministerio de Bienes Nacionales en el periodo tercer y cuarto trimestre del año 2020.

Ítem	Comuna	Ubicación Inmueble	Categoría	Modalidad de Oferta	Superficie (m ²)
1	Colina	Terreno en Chicureo Lote A (PARTE FUNDO GUAY GUAY)	Habitacional - Comercial	Venta	3.300
2	Puente Alto	Pampa Tamarugal 2449	Habitacional - Comercial	Venta	72
3	Conchalí	PSJ CUATRO NORTE LOTE A Y PSJ DON ALBERTO LOTE B	Habitacional - Comercial	Venta	1.009
4	El Bosque	2 ORIENTE 968 MANZANA B SITIO	Habitacional - Comercial	Venta	272
5	Estación Central	Las Rejas 1310 Antes 640 dpto. 405	Habitacional - Comercial	Venta	40
6	Huechuraba	Republica de Guyana 439,	Habitacional - Comercial	Venta	310
7	La Florida	Santa Lucia 10756	Habitacional - Comercial	Venta	882
8	La Reina	LEONARDO DA VINCI 7088 MZ P Sitio 10 Lote B	Habitacional - Comercial	Venta	366
9	Las Condes	Las Pléyades 9323 Manzana D Lote 27	Habitacional - Comercial	Venta	200
10	Las Condes	VASCO DE GAMA 4674	Inmobiliario-Equipamiento	Venta	1.429
11	Macul	Baquedano 4193 K Depto. Habitacional- 41 Block 12	Habitacional- Comercial	Venta	69
12	Pirque	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Habitacional- Parcela 221 Lote 3-A	Habitacional - Comercial	Venta	2.453
13	Pirque	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Habitacional- Parcela 221 Lote 2-A	Habitacional - Comercial	Venta	2.233
14	Providencia	Antonia López De Bello 0334 Departamento 11	Habitacional - Comercial	Venta	68
15	Providencia	SANTA MARIA 0316 DEPARTAMENTO 409	Habitacional - Comercial	Venta	82
16	Providencia	Vicuña Mackenna 346 DP 406	Habitacional - Comercial	Venta	55
17	Quinta Normal	Carrascal 4229, hoy 4111	Habitacional - Comercial	Venta	237
18	Quinta Normal	Constantino 589,	Habitacional - Comercial	Venta	61
19	Quinta Normal	SANTA ADRIANA 5733 SITIO 40	Habitacional - Comercial	Venta	154
20	Recoleta	Austria 4370 Comuna Recoleta	Habitacional - Comercial	Venta	275
21	San Joaquín	GASPAR DE ESPINOZA 5153	Habitacional - Comercial	Venta	240
22	San Joaquín	Juan Sebastian Bach 246	Habitacional - Comercial	Venta	698
23	San Joaquín	VICUÑA MACKENNA 3481	Habitacional - Comercial	Venta	688
24	San Miguel	Frankfort 4657	Habitacional - Comercial	Venta	251
25	San Miguel	SÉPTIMA AVENIDA 1394-1398 – SEPTIMA AVENIDA 1394-1398	Habitacional - Comercial	Venta	484
26	Santiago	Calle Herrera 1211	Habitacional - Comercial	Venta	212
27	Santiago	Calle Herrera 625	Habitacional - Comercial	Venta	65
28	Santiago	Club Hípico 489	Habitacional - Comercial	Venta	90
29	Santiago	QUITO 32 departamento 601	Habitacional - Comercial	Venta	38
30	Santiago	SAN ISIDRO 204 DEPARTAMENTO 12	Habitacional - Comercial	Venta	51
31	La Reina	LOS PRUNOS 7211 SITIO 181	Habitacional - Comercial	Venta	833
32	Las Condes	CERRO LA PARVA 980 LOCAL 2	Habitacional - Comercial	Venta	-
33	Las Condes	Pasaje Las Azaleas	Habitacional - Comercial	Venta	138
34	Peñaflor	Autopista Santiago San Antonio Lote 64	Habitacional - Comercial	Venta	4.414

Fuente: Calendarización Trimestral Plan de Licitaciones 2019-2020, Ministerio de Bienes Nacionales.

De las 34 propiedades en licitación, una es local comercial, 7 son departamentos, y 26 son terrenos. De los 26 terrenos, 15 son descartados para el análisis ya que son terrenos con superficies pequeñas, inferiores a los 400 m², que no permiten un atractivo desarrollo de proyectos de inversión inmobiliaria. Los terrenos descartados por superficie son los siguientes:

Ítem	Comuna	Ubicación Inmueble	Categoría	Modalidad de Oferta	Superficie (m ²)
1	Puente Alto	Pampa Tamarugal 2449	Habitacional - Comercial	Venta	72
2	El Bosque	2 ORIENTE 968 MANZANA B SITIO	Habitacional - Comercial	Venta	272
3	Huechuraba	Republica de Guyana 439,	Habitacional - Comercial	Venta	310
4	La Reina	LEONARDO DA VINCI 7088 MZ P Sitio 10 Lote B	Habitacional - Comercial	Venta	366
5	Las Condes	Las Pléyades 9323 Manzana D Lote 27	Habitacional - Comercial	Venta	200
6	Quinta Normal	Carrascal 4229, hoy 4111	Habitacional - Comercial	Venta	237
7	Quinta Normal	Constantino 589,	Habitacional - Comercial	Venta	61
8	Quinta Normal	SANTA ADRIANA 5733 SITIO 40	Habitacional - Comercial	Venta	154
9	Recoleta	Austria 4370 Comuna Recoleta	Habitacional - Comercial	Venta	275
10	San Joaquín	GASPAR DE ESPINOZA 5153	Habitacional - Comercial	Venta	240
11	San Miguel	Frankfort 4657	Habitacional - Comercial	Venta	251
12	Santiago	Calle Herrera 1211	Habitacional - Comercial	Venta	212
13	Santiago	Calle Herrera 625	Habitacional - Comercial	Venta	65
14	Santiago	Club Hípico 489	Habitacional - Comercial	Venta	90
15	Las Condes	Pasaje Las Azaleas	Habitacional - Comercial	Venta	138

Fuente: Calendarización Trimestral Plan de Licitaciones 2019-2020, Ministerio de Bienes Nacionales.

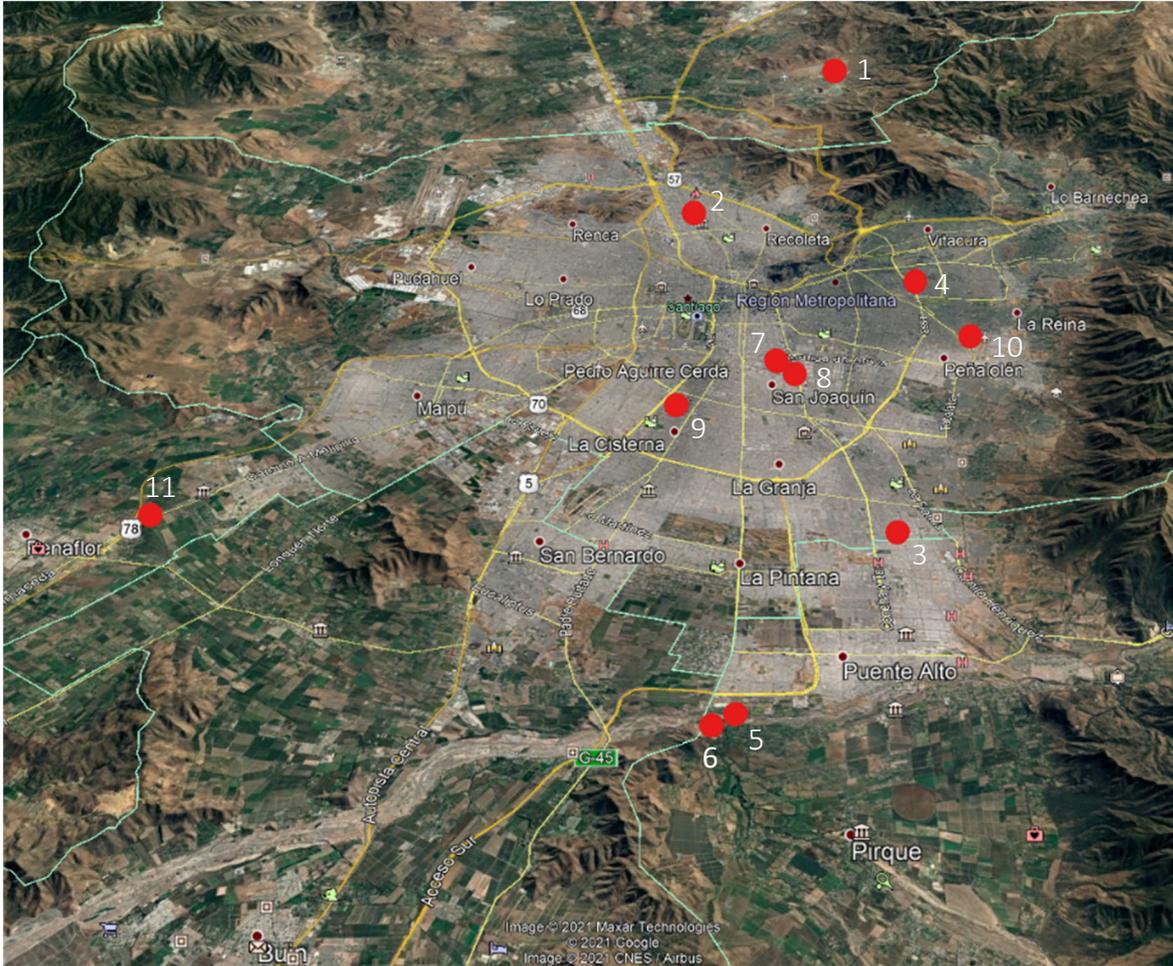
Finalmente, se analizarán los 11 terrenos restantes para verificar la posibilidad de desarrollo de proyectos de inversión inmobiliaria, siendo el más pequeño de 484 m² y el más grande de 4.414 m², los que se detallan en el siguiente cuadro:

Ítem	Comuna	Ubicación Inmueble	Categoría	Modalidad de Oferta	Superficie (m ²)
1	Colina	Terreno en Chicureo Lote A (PARTE FUNDO GUAY GUAY).	Habitacional - Comercial	Venta	3.300
2	Conchalí	PSJ CUATRO NORTE LOTE A Y PSJ DON ALBERTO LOTE B..	Habitacional - Comercial	Venta	1.009
3	La Florida	Santa Lucía 10756.	Habitacional - Comercial	Venta	882
4	Las Condes	Vasco de Gama 4674.	Inmobiliario-Equipamiento	Venta	1.429
5	Pirque	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Habitacional- Parcela 221 Lote 3-A.	Habitacional - Comercial	Venta	2.453
6	Pirque	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Habitacional- Parcela 221 Lote 2-A.	Habitacional - Comercial	Venta	2.233
7	San Joaquín	Juan Sebastian Bach 246.	Habitacional - Comercial	Venta	698
8	San Joaquín	VICUÑA MACKENNA 3481.	Habitacional - Comercial	Venta	688
9	San Miguel	Séptima Avenida 1394-1398	Habitacional - Comercial	Venta	484
10	La Reina	Los Prunos 7211 SITIO 181.	Habitacional - Comercial	Venta	833
11	Peñaflor	Autopista Santiago San Antonio Lote 64.	Habitacional - Comercial	Venta	4.414

Fuente: Calendarización Trimestral Plan de Licitaciones 2019-2020, Ministerio de Bienes Nacionales.

2.2 Selección de terrenos disponibles para desarrollar proyectos de inversión inmobiliaria.

Las 11 propiedades preseleccionados para el análisis se ilustran en el mapa que se muestra a continuación:



Fuente: elaboración propia, Google Earth.

Se optó por estudiar estas 11 propiedades ubicados en distintas comunas de la región Metropolitana, entre éstas se encuentran Colina, Conchalí, Las Condes, La Florida, Pirque, San Joaquín, San Miguel, La Reina y Peñaflo, básicamente porque poseen terrenos de superficies atractivas para evaluar un desarrollo de un proyecto Inmobiliario Habitacional, sumado que en algunas de estas propiedades se encuentran en comunas, principalmente San Joaquín y San Miguel, en que la normativa aún es favorable para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, accediendo muchas veces a mayor altura, constructibilidad y densidad, factores fundamentales para poder lograr una atractiva rentabilidad en el desarrollo inmobiliario.

Se clasificaron los terrenos y luego se analizaron bajo las siguientes condiciones:

- Ubicación, Comuna, Calle, Número.
- Superficie.
- Uso de Suelo.
- Densidad.
- Coeficiente de Constructibilidad.
- Altura máxima.
- Sistema de agrupamiento.
- Porcentaje (%) de incidencia del valor del terreno sobre el total de ventas esperadas.

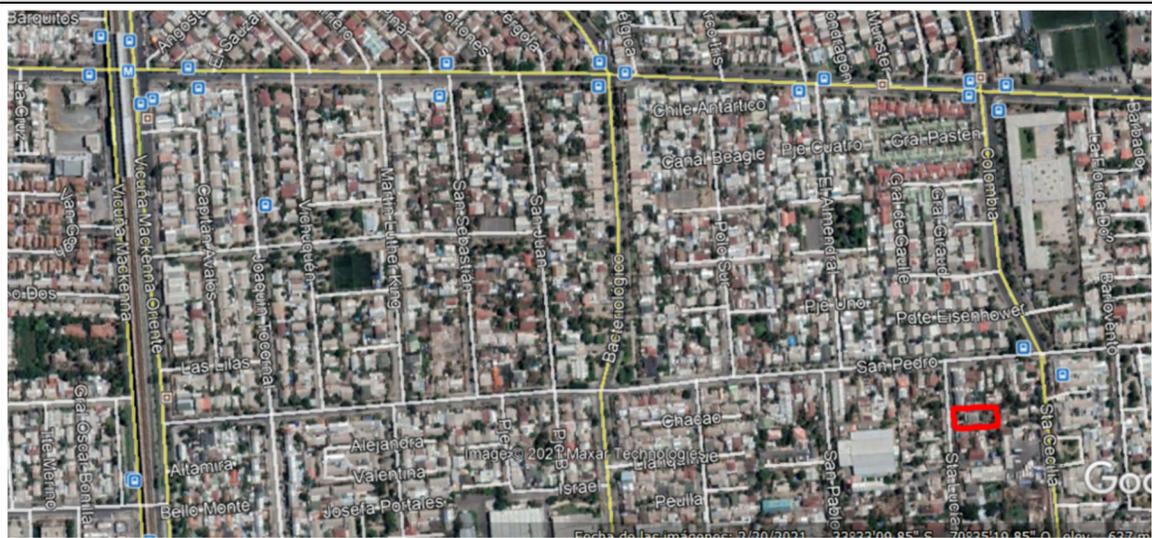
La mayoría de las propiedades seleccionadas se encuentran en el área urbana de la Región Metropolitana, a excepción de algunas que están fuera de este límite, perteneciendo al área rural. Por otra parte, las propiedades seleccionadas se especularon desde su origen en terrenos para generar viviendas. Para eso, el destino final del producto que se presenta en cada uno de los terrenos revisados, debe ser vivienda, y no otro.

2.2.2 Pasaje Cuatro norte Lote A y Pasaje Don Alberto Lote B



DATOS GENERALES	
Ubicación	Pasaje Cuatro Norte - Comuna de Conchalí
Superficie	1.008 m ²
ANTECEDENTES NORMATIVOS	
Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Áreas Verdes, Infraestructuras, Espacio público
Superficie predial mínima	Residencial Equipamiento Activ. productivas
Altura máxima	Residencial según rasante Equipamiento según rasante Activ. productivas 2 pisos
Sistema de agrupamiento	Residencial Aislado y Pareado Equipamiento Aislado Activ. productivas Aislado
Coef. de constructibilidad	1,2
Densidad	100 hab/há
CABIDA	
Cantidad de viviendas	
Superficie de viviendas	
INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS	
VALOR TERRENO	
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	
INCIDENCIA	
OBSERVACIONES	
<p>Es un terreno que no cumple con las mejores condiciones que permitan un desarrollo Inmobiliario. Al ser un terreno angosto y con forma de "L", se debe fusionar con terrenos aledaños para armar un terreno con dimensiones suficientes y poder generar un proyecto de desarrollo Inmobiliario. Se descarta para este estudio.</p>	

2.2.3 Santa Lucía 10756



DATOS GENERALES

Ubicación	Santa Lucía N° 10756 – Comuna de La Florida
Superficie	882 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento	
Superficie predial mínima	Residencial	700 m ²
	Equipamiento	300 m ²
Altura máxima	Residencial	según rasante
	Equipamiento	según rasante
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado y Pareado
	Equipamiento	Aislado
Coef. de constructibilidad	1,2	
Densidad	100 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	18 unidades
Superficie de viviendas	55 m ²

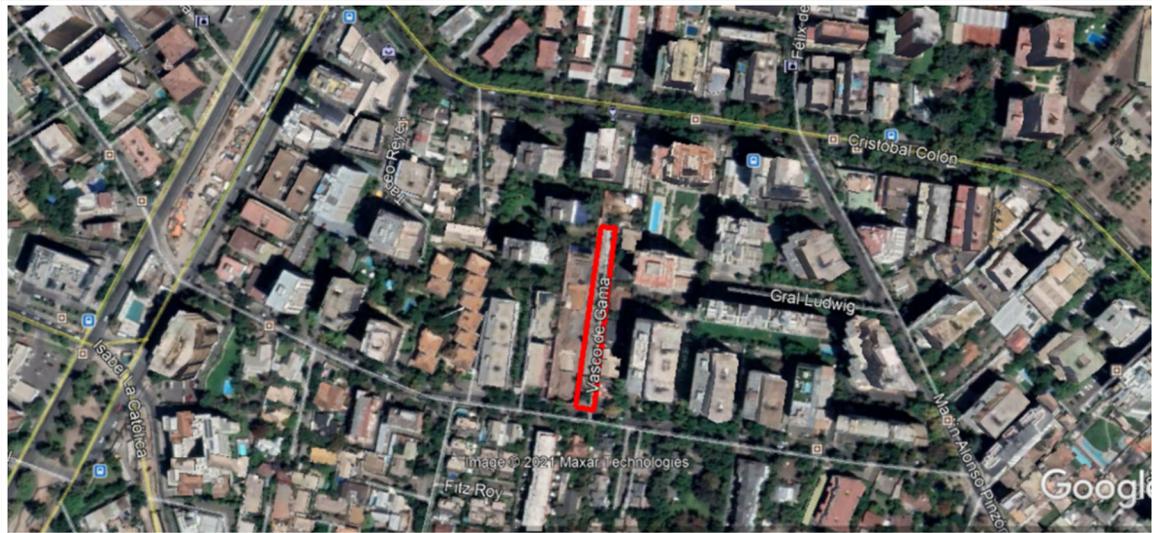
INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	5.611 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	91.210 UF
INCIDENCIA	7 %

OBSERVACIONES

Es un terreno ubicado en la cercanía a la estación de metro San José de la Estrella (1200 metros) y en un barrio residencial consolidado de la comuna. Cercano a colegios, clínicas, supermercados y otros equipamientos, por lo que se presenta como un potencial terreno de estudio.

2.2.4 Vasco de Gama 4674



DATOS GENERALES

Ubicación	Vasco de Gama Nº 4674- Comuna de Las Condes
Superficie	1.429 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Áreas Verdes, Infraestructuras, Espacio público	
Superficie predial mínima	Residencial	
	Equipamiento	
	Activ. productivas	
Altura máxima	Residencial	según rasante
	Equipamiento	según rasante
	Activ. productivas	2 pisos
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado y Pareado
	Equipamiento	Aislado
	Activ. productivas	Aislado
Coef. de constructibilidad	1,2	
Densidad	100 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	
Superficie de viviendas	

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	
INCIDENCIA	

OBSERVACIONES

Es un terreno que, por su forma, tampoco no cumple con las condiciones para un proyecto de desarrollo Inmobiliario habitacional. Al igual que en el caso anterior, se debe fusionar con terrenos aledaños para poder generar un proyecto de desarrollo Inmobiliario. Se descarta el terreno para este estudio

2.2.5 Av. Virginia Subercaseaux N° 4000 Parcela 222 Lote 2-A



DATOS GENERALES

Ubicación	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Parcela 222 Lote 2-A - Comuna de Pirque
Superficie	2.453 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Áreas Verdes, Recreacional Deportivo, Esparcimiento y turismo al aire libre.	
Superficie predial mínima	Áreas Verdes	10.000 m ²
	Recreacional Deportivo	10.000 m ²
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	10.000 m ²
Altura máxima	Áreas Verdes	según rasante
	Recreacional Deportivo	según rasante
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	según rasante
Sistema de agrupamiento	Áreas Verdes	aislado
	Recreacional Deportivo	aislado
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	aislado
Coef. de constructibilidad	0,01	
Densidad	10 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	1 unidad
Superficie de viviendas	140 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	7.285 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	8.873 UF
INCIDENCIA	82 %

OBSERVACIONES

Es un terreno que está ubicado fuera del área urbana. Normativamente se permite sólo una vivienda. Además, está en una zona declarada recurrentemente inundable. Se descarta el terreno de este estudio

2.2.6 Av. Virginia Subercaseaux N° 4000 Parcela 221 Lote 3-A

**DATOS GENERALES**

Ubicación	Av. Virginia SUBERCASEAUX N° 4000 Parcela 221 Lote 3-A - Comuna de Pirque
Superficie	2.533 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Áreas Verdes, Recreacional Deportivo, Esparcimiento y turismo al aire libre.	
Superficie predial mínima	Áreas Verdes	10.000 m ²
	Recreacional Deportivo	10.000 m ²
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	10.000 m ²
Altura máxima	Áreas Verdes	según rasante
	Recreacional Deportivo	según rasante
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	según rasante
Sistema de agrupamiento	Áreas Verdes	aislado
	Recreacional Deportivo	aislado
	Esparcimiento - Turismo al aire libre	aislado
Coef. de constructibilidad	0,01	
Densidad	10 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	1 unidades
Superficie de viviendas	140 m ²

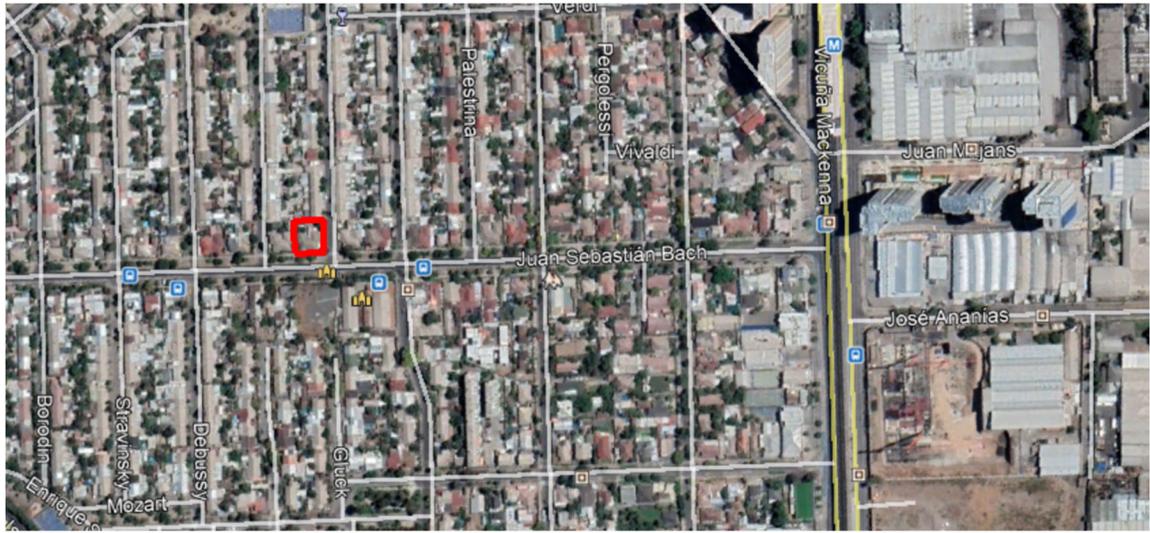
INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	7.523 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	9.331 UF
INCIDENCIA	81 %

OBSERVACIONES

Es un terreno, igual que en el caso anterior queda fuera del área urbana. Normativamente se sólo permite una vivienda y, además, está en una zona declarada recurrentemente inundable. También se descarta en este estudio

2.2.7 Juan Sebastián Bach 246

**DATOS GENERALES**

Ubicación	Juan Sebastián Bach N° 246 - Comuna San Joaquín
Superficie	483 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Áreas Verdes, Infraestructuras, Espacio público	
Superficie predial mínima	Residencial	180 m ²
	Equipamiento - Actividades Productivas	180 m ²
	Áreas Verdes - Infraestructuras - Espacio público	180 m ²
Altura máxima	Residencial	2 pisos
	Equipamiento - Actividades Productivas	2 pisos
	Áreas Verdes - Infraestructuras - Espacio público	2 pisos
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado - pareado
	Equipamiento - Actividades Productivas	Aislado - pareado
	Áreas Verdes - Infraestructuras - Espacio público	Aislado - pareado
Coef. de constructibilidad	1,4	
Densidad	150 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	3 unidades
Superficie de viviendas	300 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	17.064 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	13.636 UF
INCIDENCIA	125 %

OBSERVACIONES

Es un terreno ubicado en una zona que, según normativa, tiene muy baja densidad (160 hab/há), solo se permiten 3 viviendas. Se descarta para este estudio.

2.2.8 Vicuña Mackenna 3481



DATOS GENERALES

Ubicación	Vicuña Mackenna N° 3481 - Comuna de San Joaquín
Superficie	688 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Áreas Verdes, Infraestructuras, Espacio público	
Superficie predial mínima	Residencial	2.000 m ²
	Equipamiento	500 m ²
	Activ. productivas	800 m ²
Altura máxima	Residencial	12 pisos
	Equipamiento	
	Activ. productivas	
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado y Pareado
	Equipamiento	Aislado
	Activ. productivas	Aislado
Coef. de constructibilidad	3,2	
Densidad	1.500 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	65 unidades
Superficie de viviendas	33,7 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	20.640 UF
TOTAL INGRESO POR VENTAS	142.924 UF
INCIDENCIA	15%

OBSERVACIONES

Es un terreno con gran atractivo para desarrollo inmobiliario habitacional tanto como para venta o como renta. El sector donde se emplaza este terreno se encuentra fuertemente influenciado por proyectos inmobiliarios de densificación en altura. Su inmejorable ubicación en términos de conectividad, cercanía a metro y a varias estaciones del transporte público, lo califican como un muy buen terreno para desarrollar un proyecto inmobiliario tanto de renta como de venta. Sin embargo, es descartado para el estudio por no cumplir la superficie predial mínima exigida que es de 2.000 m².

2.2.9 Séptima Avenida 1394-1398



DATOS GENERALES

Ubicación	Séptima Avenida 1394-1398– Comuna de San Miguel
Superficie	483 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Áreas Verdes, Infraestructuras	
Superficie predial mínima	Residencial	250 m ²
	Equipamiento	500 m ²
Altura máxima	Residencial	14 m (5 pisos) 9 m (3 piso)
	Equipamiento	14 m (5 pisos) 7 m (2 piso)
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado, Pareado y Continuo
	Equipamiento	Aislado y Continuo
Antejardín	3 m	
Coef. de constructibilidad	1,5	
Densidad	500 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	10 unidades
Superficie de viviendas	68 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	3.864 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	48.957UF
INCIDENCIA	9%

OBSERVACIONES

Es un terreno ubicado en la cercanía a la estación de metro Ciudad del Niño (600 metros) y en un barrio residencial consolidado de la comuna. Cercano a colegios, clínicas, supermercados y otros equipamientos, por lo que se presenta como un potencial terreno de estudio.

2.2.10 Los Prunos 7211 Sitio181



DATOS GENERALES

Ubicación	Los Prunos Nº 7211 Sitio181 – Comuna de La Reina
Superficie	883 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, Equipamiento, Áreas Verdes	
Superficie predial mínima	Condominios y/o Edificios	1200 m ²
	Equipamiento	300 m ²
Altura máxima	Condominios y/o Edificios	12 metros 4 pisos
	Equipamiento	7 metros 2 pisos
Sistema de agrupamiento	Condominios y/o Edificios	Aislado y Pareado
	Equipamiento	Aislado
Coef. de constructibilidad	1,2	
Densidad	300 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	6 unidades
Superficie de viviendas	140 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO	22.566 UF
TOTAL, INGRESO POR VENTAS	63.611 UF
INCIDENCIA	36 %

OBSERVACIONES

Si bien, es un terreno de buen tamaño y forma que permite desarrollo de proyectos inmobiliarios, se descarta para el análisis ya que no cumple con la superficie predial mínima exigida para proyectos residenciales en condominios y/o edificios, que es de 1.200 m².

2.2.11 Autopista - Santiago San Antonio, lote 64



DATOS GENERALES

Ubicación	Autopista, lote 64 - Comuna de Peñaflores
Superficie	4.414 m ²

ANTECEDENTES NORMATIVOS

Destino - Uso de suelo	Residencial, según artículo 55 de la LGUC Actividades Silvoagropecuarias Agroindustrias	
Superficie predial mínima	Residencial	15.000 m ²
	Silvoagropecuarias	40.000 m ²
	Agroindustrias	40.000 m ²
Altura máxima	Residencial	según rasante
	Silvoagropecuarias	según rasante
	Agroindustrias	según rasante
Sistema de agrupamiento	Residencial	Aislado
	Silvoagropecuarias	Aislado
	Agroindustrias	Aislado
Coef. de constructibilidad	1,2	
Densidad	100 hab/há	

CABIDA

Cantidad de viviendas	26 unidad
Superficie de viviendas	70 m ²

INCIDENCIA DEL TERRENO SOBRE VENTAS

VALOR TERRENO
TOTAL, INGRESO POR VENTAS
INCIDENCIA

OBSERVACIONES

Es un terreno ubicado en una zona que, según normativa, solo permite uso industrial o una vivienda de un máximo de 140 m² más una vivienda del cuidador. Se descarta para este estudio.

2.2.12 Cuadro resumen

PROPIEDAD		COMUNA	ZONA	USO DE SUELO	DENSIDAD	SUPERFICIE PREDIAL	FORMA TERRENO	CABIDA
1	Lote A (parte Fundo Guay Guay)	Colina	Urbana	Residencial	100 hab/há	3.300 m ²	Regular	Permite desarrollo
2	Pasaje Cuatro Norte Lote A Pasaje Don Alberto Lote B	Conchalí	Urbana	Residencial	100 hab/há	1.008 m ²	Angosta y en forma de L	No permite desarrollo
3	Santa Lucía N° 10756	La Florida	Urbana	Residencial	100 hab/há	882 m ²	Regular	Permite desarrollo
4	Vasco de Gama N° 4674	Las Condes	Urbana	Residencial	100 hab/há	1.429 m ²	Angosta y larga	No permite desarrollo
5	Av. Virginia SUBERCASEAUX N°4000 Parcela 222 Lote 2-A	Pirque	Rural	Residencial	10 hab/há	2.453 m ²	Regular	Solo permite 1 vivienda
6	Av. Virginia SUBERCASEAUX N°4000 Parcela 221 Lote 3-A	Pirque	Rural	Residencial	10 hab/há	2.533 m ²	Regular	Solo permite 1 vivienda
7	Juan Sebastián Bach N° 2	San Joaquín	Urbana	Residencial	160 hab/há	483 m ²	Regular	Permite desarrollo (3 Viviendas)
8	Vicuña Mackenna N° 3481	San Joaquín	Urbana	Residencial	1.500 hab/há	688 m ² No cumple con la sup. mínima	Triangular	No permite desarrollo
9	Sétima Avenida 1394-1398	San Miguel	Urbana	Residencial	500 hab/há	483 m ²	Regular	Permite desarrollo
10	Los Prunos N° 7211 Sitio181	La Reina	Urbana	Residencial	300 hab/há	882 m ² No cumple con la sup. mínima	Regular	No permite desarrollo
11.	Autopista Santiago San Antonio, lote 64	Peñaflor	Rural	Residencial	100 hab/há	4.414 m ²	Trapezoidal	Solo permite 1 vivienda

Fuente: Elaboración Propia.

En resumen, de las 11 propiedades analizadas, solo 3 de ellas cumplen con las condiciones y dimensiones necesarias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios habitacionales.

1.- Lote A (parte Fundo Guay Guay), Comuna de Colina

3.- Santa Lucía 10756, Comuna de La Florida

9.- Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel

2.3 Síntesis del capítulo.

A modo de síntesis del capítulo, se puede comprender que éstos últimos dos años y medio el desarrollo de los procesos de licitación de las propiedades del Ministerio de Bienes Nacionales en la Región Metropolitana, particularmente aquellas propiedades o terrenos con destinos habitacionales, han sido algo alterado. La situación del país descrita anteriormente justifica en parte los cambios sucedidos en algunos procesos de licitación. En el escenario en el cual se presenta el estudio, no fue posible conseguir más información por parte del Ministerio de Bienes Nacionales.

También es posible observar la gran cantidad de propiedades que corresponden a departamentos y otras que, aun siendo terrenos, no califican según la condición impuesta de superficie mínima de terreno (400 m²) para este caso de estudio. Se puede apreciar que solo un 33% de todas las propiedades con destino habitacional anunciadas por el Ministerio de Bienes Nacionales en el proceso de Licitación, cumplen con la condición de estudio de superficie mínima de terreno para un posible desarrollo de un proyecto inmobiliario habitacional.

Posteriormente la clasificación de propiedades por condiciones normativas limita mucho más el estudio, ya que la superficie predial mínima muchas veces no se cumple, en otras oportunidades el destino asociado a la propiedad no es el que se requiere, por otro lado, a veces la densidad no va directamente relacionada a la constructibilidad, liquidando de esta manera un buen producto inmobiliario. Por todas estas razones, el estudio se concluye acotando las variables a solo 3 propiedades, representando esta cantidad un 8% del total inicial de 34 propiedades con destino habitacional publicadas.

3 OPORTUNIDADES DE DESARROLLO INMOBILIARIO EN TERRENOS SELECCIONADOS.

El presente estudio tiene por objeto revisar la posibilidad de inversión inmobiliaria para un proyecto de índole residencial, en los terrenos ya seleccionados del Ministerio de Bienes Nacionales. Dicho análisis, ha sido guiado desde una mirada al contexto urbano y territorial de cada comuna, contrastado con las condiciones urbanísticas que ofrece cada comuna, además de los radios de influencias de servicios básicos a cada terreno y un estudio de mercado del entorno más cercano a cada uno.

Para el contexto urbano y territorial de cada comuna, se buscó información que diera cuenta de la identidad urbana de cada sector, de la población y tendencias de viviendas locales de la comuna.

En el análisis de las condiciones urbanísticas, se consideró la normativa de cada comuna, su plan regulador, certificado de informes previos, anexos, circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU), aclaraciones y modificaciones. Con toda esa información, se plantea el proyecto de cabida de arquitectura para cada terreno, y con ello se verifica en una primera etapa su factibilidad.

En relación con los radios de influencia, éstos se establecieron respecto a la cercanía de cada servicio a los terrenos, destacando la intervención de ciertos atributos cualitativos sobre los terrenos, que, dependiendo del grado de interés que tiene para una persona la cercanía a su vivienda de dicho aspecto o atributo, será o no un atractivo más para el desarrollo y resultado final del proyecto.

Para el estudio de mercado de los terrenos seleccionados, se consideraron datos e informes del Portal Inmobiliario, Toc Toc Adimark, Colliers y la Cámara Chilena de la Construcción. Se buscó en cada estudio conocer la oferta inmobiliaria del sector más cercano a los terrenos. Se clasificó lo encontrado por tipologías de viviendas, considerando además la superficie útil, terrazas, valores y fechas de entregas.

Se realizó una clasificación de la demanda inmobiliaria del sector más cercano a cada terreno, considerando que la pandemia mundial, las cuarentenas y el teletrabajo que se vivió en el país desde marzo del 2020, generaron un cambio en el interés de las personas de la Región Metropolitana por vivir en lugares que reúnan mejores condiciones de habitabilidad. La tendencia de las personas de vivir en los centro urbanos cercanos a sus lugares de trabajo se vio alterada, ya no precisamente predomina la cercanía al área urbana, a los lugares de trabajo, centros educaciones, de salud o comerciales, sino que apareció una disposición en la sociedad por alejarse del centro urbano hacia los lugares más perimetrales de la ciudad,

lugares con más carácter rural, en busca de mayores espacios, seguridad y cercanía con la naturaleza tomó cada día más fuerza por los habitantes de la Región Metropolitana. El Informe Trimestral de Viviendas de la Región Metropolitana del Portalinmobiliario.com, correspondiente al cuarto trimestre de 2020, destaca la reactivación del mercado de casas.

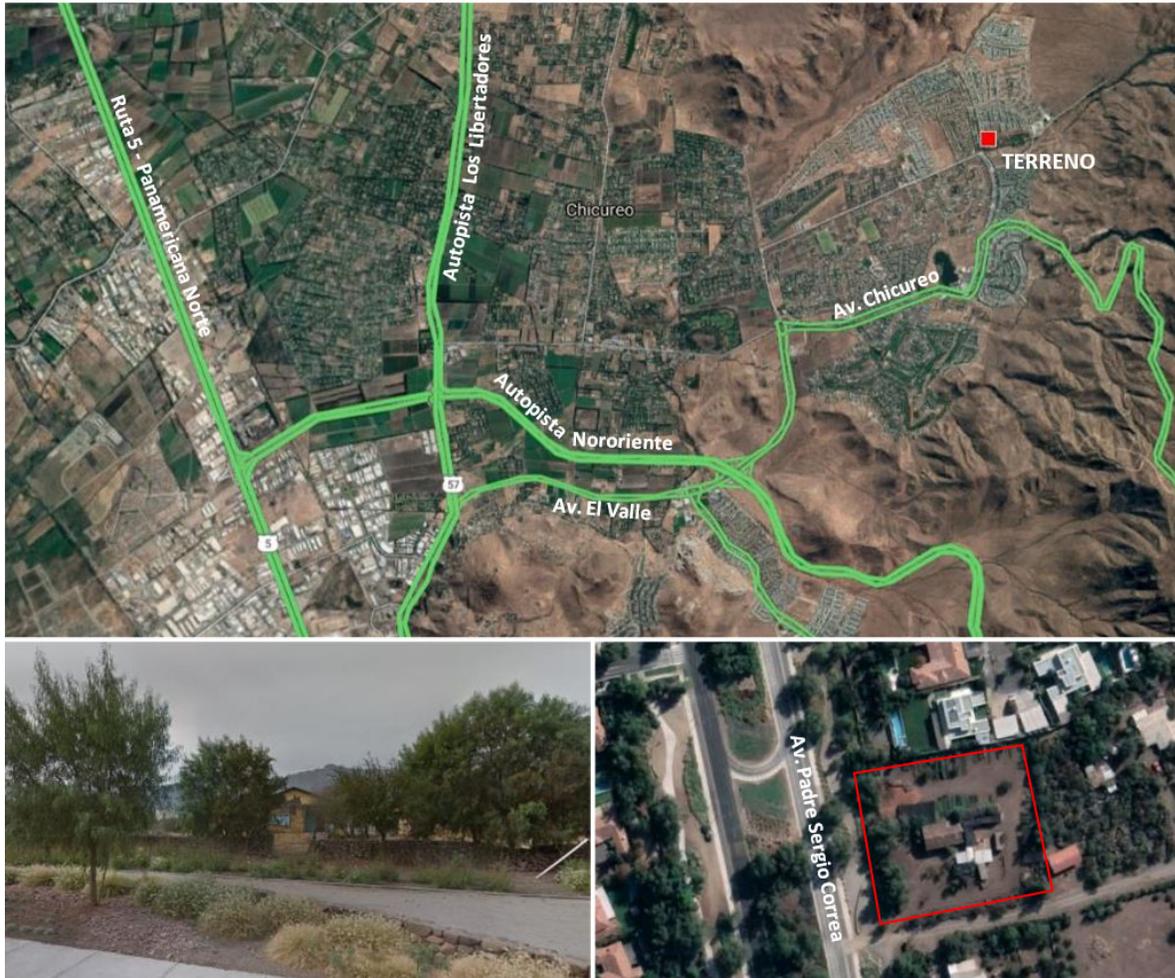
Los datos de Portalinmobiliario.com revelaron que la cantidad de avisos de departamentos aumentaron un 27,4% en venta y un 53% en arriendo, lo que contrasta con los avisos de ventas de casas, que cayeron un -16,4% en venta y un -44,9% en arriendo. Además, los datos evidenciaron un fuerte incremento en los precios de casas en arriendo, de un 4,6% trimestral, superior al resto de los ítems que crecieron menos de un 1%, destacando el caso de Colina, que alcanzó el incremento anual más alto en casas en arriendo, con un 16,3%.

La tenencia más llamativa está relacionada al espacio, según Portalinmobiliario.com en el cuarto trimestre disminuyó la demanda de departamentos pequeños. Así, mientras que los departamentos de más de 100 m² subieron su demanda trimestral en un 4,7%, aquellos entre 31 y 40 m² cayeron -6,4%, los de 21 y 30 m² -14% y aquellos iguales o menores a 20 m² tuvieron una caída anual de -26,6%. Así, Portalinmobiliario.com informó cinco tendencias en el año de la pandemia: se reactivó el mercado de casas, aumentó la búsqueda de viviendas amplias o de mayor metraje, disminuyó la búsqueda en zonas de alta densificación, se desaceleró el mercado de venta y se recuperó la rentabilidad de casas.

Según Portalinmobiliario.com se pasó de tasas de crecimiento tanto en casas como departamentos que estaban en torno al 5% a fines de 2019, a un aumento de 2,5% en el mercado de departamentos y de 1,2% en el caso de las casas en el cuarto trimestre de 2020.

A continuación, se realizará un análisis de los tres terrenos seleccionados para establecer el potencial de oportunidades de desarrollo inmobiliario en cada uno de ellos.

3.1 Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina



Fuente: Elaboración propia, Google Earth

3.1.1 Contexto urbano y territorial

Es un terreno de 3.300 m² ubicado en la comuna de Colina que se caracteriza por ser una comuna preferentemente residencial, por lo que se aprecia en gran parte el territorio proyectos habitacionales de casas, formando de esta manera barrios de baja altura. De modo que se ha desarrollado de manera uniforme la edificación concentrada de viviendas en extensión, regulando la densidad de población, lo que ha permitido mantener un área uniforme en su crecimiento habitacional y urbano. La comuna de Colina, con una superficie de 971,2 km², y una población actual según el último censo realizado el año 2017, de 146.207 habitantes, con una cantidad total de casas de 38.642 y 3.449 departamentos, ha disminuido su calidad de vida éstos últimos 10 años, del nivel alto a medio alto, esto según el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2019, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción en conjunto con el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica.

El crecimiento urbano de Colina se concentra principalmente en el sector sur de la comuna. Y según el Plan de Desarrollo Comunal, PLADECO 2020-2030, su crecimiento se ha consolidado mayoritariamente entre los años 2011-2017, alcanzando el 66% de la superficie actual en los últimos años.

3.1.2 Radio de influencia

El sector donde se emplaza el terreno cuenta con todos los servicios básicos y de diversos equipamientos, tales como colegios, supermercados, clínicas, comercios, áreas verdes, entre otros.



Imágenes de equipamientos del sector. Fuente: google.cl

Conectividad

El terreno se emplaza a 200 metros de la Avenida Chicureo; a 5,5 km de la ruta Nororiental, camino que lo une directamente con la comuna de Vitacura; y a 6,5 km de la ruta Los Libertadores que conecta Santiago con Los Andes, San Felipe y San Esteban, además de la ruta 5 Norte y el paso Los Libertadores.

Transporte

Se presentan al menos dos líneas de buses que circulan desde Colina y Santiago hacia el lugar del terreno, buses Colina y buses Piedra Roja respectivamente. Con horarios de salida cada 5 minutos, se mantiene un flujo constante de transporte público durante el día.

Salud

A 8 minutos en auto se accede al centro Médico Chicureo de Clínica Las Condes, y a 5 minutos a la clínica MEDS.

Educación

Situándose a tan solo 2 minutos en auto, y a 17 minutos caminando del Colegio San Anselmo y Alemán de Chicureo.

Comercio

A 5 minutos en auto se encuentra el Centro Comercial Espacio Urbano La Laguna, en Piedra Roja, el cual contiene clínicas, centros médicos, farmacias, librería, lavandería, gasolinera, restaurantes, tiendas comerciales, supermercados, gimnasio y otros.

A continuación, se muestra un mapa con los servicios y equipamientos cercanos al terreno:



Fuente: Elaboración propia, Google Earth.

3.1.3 Estudio de mercado

El mercado cercano al terreno está compuesto básicamente por viviendas habitacionales de baja altura, condominios tipo A, vivienda aislada, y parcelas de 5.000 m² mayormente.

Los proyectos encontrados en el entorno del terreno son todos de casas emplazadas en exclusivos condominios tipo A, que van desde las 10 unidades hasta alcanzar las 200 viviendas, en proyectos desarrollados desde en una hasta en cuatro etapas. Siendo la entrega más tardía en el segundo semestre del 2023. Con distintas tipologías de casas que van desde los 3 dormitorios con 3 baños, hasta 6 dormitorios con 5 baños, todas con patios privados y extensas áreas comunes.

La superficie media de vivienda es de 187 m², siendo la más pequeña de 125 m² versus la más grande que alcanza los 356 m². En cuanto a los terrenos asignados a las viviendas van desde los 305 m² hasta sobre los 4.000 m² en un solo condominio, siendo la media de 500 m².

A continuación, se muestra un cuadro con los proyectos más cercanos e influyentes al terreno seleccionado. Se clasifican según tipología de unidades de viviendas, también sobre algunas cualidades como superficie, valores y fecha de entrega. Predominan los proyectos que ofrecen unidades de 3 a 5 dormitorios, siendo el mayor entre ellos los de 3 y 4 dormitorios, todos con 3 y hasta 5 baños, más pieza de servicio. Ubicados en amplios terrenos, dentro de condominios con control de accesos y seguridad, además de las propias circulaciones y áreas verdes.

PROYECTO	UBICACIÓN	INMOBILIARIA	N° DORM.	N° DE BAÑO	COCINA	W-Closet	M ² ÚTILES	M ² TOTALES	PRECIO EN UF	UF/m ² ÚTIL	UF/m ² TERRENO	FECHA ENTREGA
Terralta Guay Guay	Av. Guay Guay 10701	Besalco	4	4	Cerrada	Si	192,8	500,32	15.850	82,21	31,68	1° Semestre 2020
Terralta Guay Guay	Av. Guay Guay 10701	Besalco	4	4	Cerrada	Si	192,8	474,51	15.850	79,65	33,40	1° Semestre 2020
Terralta Guay Guay	Av. Guay Guay 10701	Besalco	4	4	Cerrada	Si	192,8	500,32	13.950	82,42	27,88	1° Semestre 2020
Los Montes	AV. José Rabat 9620	Manquehue	3	3	Cerrada	Si	125	305	11.700	93,60	38,36	Inmediata
Los Montes	AV. José Rabat 9620	Inmobiliaria Manquehue	3	3	Cerrada	Si	131	319	12.059	92,05	37,80	Inmediata
La Ñipa	Av. José Rabat 8195	Sinergia	3	3	Cerrada	Si	127,8	356	11.090	86,78	31,15	2° Semestre 2023
Aguapiedra	Av. José Rabat 8195	Manquehue	3	3	Cerrada	Si	181	457	16.360	90,39	35,80	Inmediata
Aguapiedra	Av. José Rabat 8195	Manquehue	3	3	Cerrada	Si	187	515	17.567	93,94	34,11	Inmediata
Aguas Claras	Av. José Rabat 9620	Manquehue	3	3	Cerrada	Si	157	430	14.952	95,24	34,77	3° Trimestre 2020
Los Robles	Av. José Rabat 9200	Manquehue	3	3	Cerrada	Si	139	400	13.244	95,28	33,11	Inmediata
Los Robles	Av. José Rabat 9200	Manquehue	4	4	Cerrada	Si	188	843	18.691	99,42	22,17	Inmediata
Siena Canquén Norte 4	Av. José Rabat 12000	Siena	5	5	Cerrada	Si	195,75	750	13.656	69,76	18,21	3° Trimestre 2020
Casas del Río	Av. Los Ríos 11200	Álamo	6	5	Cerrada	Si	260,66	906,75	15.550	59,66	17,16	3° Trimestre 2020
Montepiedra	Av. Padre Sergio Correa	Manquehue	4	3	Cerrada	Si	188	549	15.327	81,53	27,92	3° Trimestre 2020
Jardines de la Reserva	El Manantial 10490	Overland	4	3	Cerrada	Si	129,45	159,72	10.777	83,25	67,47	Diciembre 2021

Los Robles	Av. José Rabat 12000	Indesa	3	3	Cerrada	Si	170,1	430	12.240	77,84	30,79	Inmediata
Los Robles	Av. José Rabat 12000	Indesa	3	3	Cerrada	Si	254	517	17.900	70,47	34,62	Inmediata

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl



Imagen Vista aérea del Condominio Terralta Guay Guay y vista viviendas del Condominio AguaPiedra

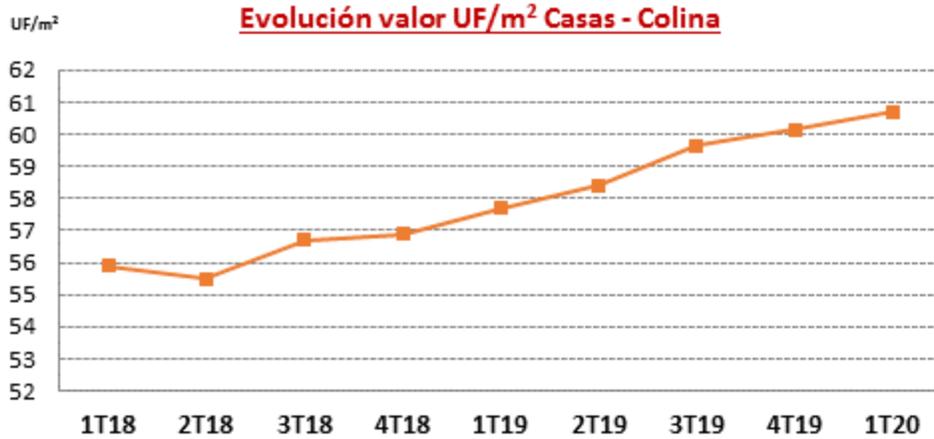
Fuente: www.besalcoinmobiliaria.cl, www.enlaceinmobiliario.cl

En la tabla siguiente se informa el valor del suelo más cercano al terreno seleccionado. Los terrenos se encuentran en condominios urbanizados, pavimentados, con agua y electricidad. Muchos de ellos con áreas verdes comunes. Las superficies son mediamente uniformes, salvo un par de excepciones. Se encuentran desde los 870 m² hasta los 2.297 m², que van en valores desde las UF 5.600 hasta las UF 12.000:

	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR COMERCIAL	
			UF	UF/m ²
1	Piedra Roja 1, Chicureo, Colina, RM	910	8.000	8,79
2	Piedra Roja 2, Chicureo, Colina, RM	2.297	12.000	5,22
3	Los Ríos 1, Piedra Roja, Chicureo Oriente, Chicureo, Colina, RM	870	8.000	9,20
4	Los Ríos 2, Piedra Roja, Chicureo Oriente, Chicureo, Colina, RM	900	6.200	6,89
5	Los Ríos, Piedra Roja, Chicureo Oriente	915	8.000	8,74
6	Los Ríos, Piedra Roja, Chicureo Oriente	912	8.000	8,77
7	Los Ríos, Piedra Roja, Chicureo Oriente	905	6.000	6,63
8	Los Ríos, Piedra Roja, Chicureo Oriente	930	5.600	6,02

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl

Respecto a la evolución de los precios en éstos últimos años, un estudio publicado por el portal <https://www.zoominmobiliario.com/>, de Colliers International, revela una valorización importante de las viviendas. Al analizar el comportamiento del indicador de precio por metro cuadrado de la comuna de Colina, se evidencia una clara tendencia al alza en los últimos dos años, con un crecimiento anual de 4,2%. A continuación, se muestra gráficamente lo indicado:



Fuente: <https://www.zoominmobiliario.com/arriendo-seguro/9058/pandemia-potenciaria-mercado-inmobiliario-de-chicureo>

Se concluye respecto al mercado estudiado que el terreno posee las características apropiadas para estudiar desarrollar un proyecto inmobiliario habitacional. Su forma singular y geométrica lo hacen un terreno favorable para el diseño y desarrollo de un condominio habitacional de las características de su competencia más cercada. Además, la ubicación estratégica del terreno lo sitúan aún más como buen candidato para evaluar un proyecto.

3.1.4 Demanda Inmobiliaria

La ubicación de este terreno se emplaza en una zona muy demandada éstos últimos meses. Según una publicación de emol, en tres comunas se concentraron el 52,3% de las casas comercializadas el año 2020: Lampa, Colina -destacando Chicureo- y Buin (Fuente: Emol.com <https://www.emol.com/noticias/Economia/2021/02/05/1011381/ventas-casas-inmobiliarias.html>), y según cifras de Toctoc.com, en Piedra Roja las ventas aumentaron en un 66% anual en unidades en 2020, mientras que en valor subieron un 79%, lo cual posiciona a este terreno en una buena oportunidad para evaluar un desarrollo inmobiliario.

3.1.5 Normativa vigente

El Plan Regulador Comunal (PRC) de Colina fue aprobado el 15 de febrero del 2010 mediante decreto E 629-2010 y publicado en el Diario Oficial en marzo del mismo año bajo el periodo del alcalde Mario Olavarría Rodríguez. Luego el PRC fue actualizado en 10 oportunidades, desde el año 2012 hasta el 2021, siendo ésta última mediante el Decreto E 641-2021 el 25 de marzo del año 2021. En dicha modificación, se redefinen nuevos usos de suelo, densidad,

constructibilidad y alturas, manteniendo la restricción para conservar áreas de viviendas de baja altura, y en las zonas más centrales de la comuna alzando un máximo de 12 pisos.

El terreno se emplaza en la Zona AC, que no sufrió cambios producto de la última modificación del PRC. Se mantuvo los usos Residenciales, Equipamiento, Áreas Verdes, Infraestructura y Espacio Público, prohibiendo cualquier otro uso no indicado en los permitidos.

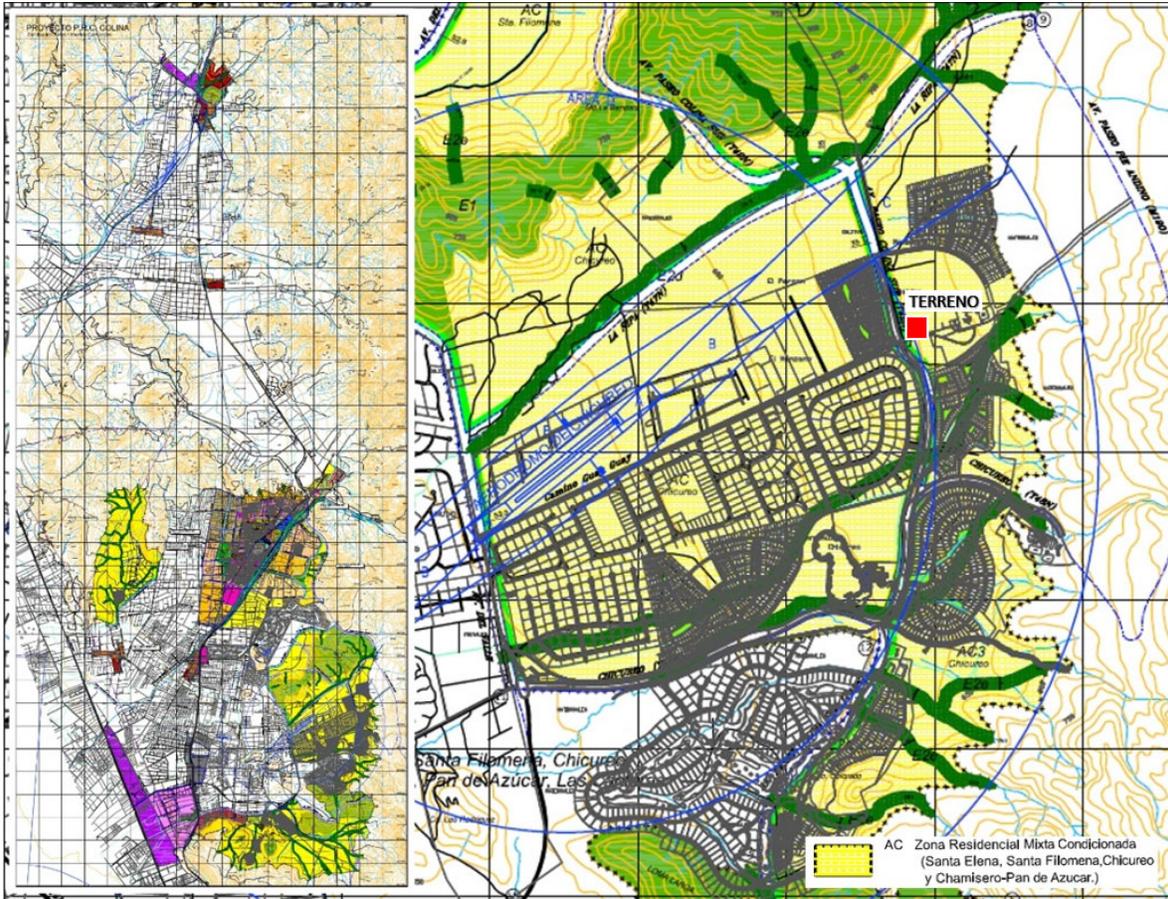


Imagen: Plano Regulador de la Comuna de Colina. Fuente: <https://transparencia.colina.cl/archivos/37dfd51-ef9c.pdf>

Zonas de edificación

El área Urbana del Plan Regulador Comunal está conformada por los sectores identificados en el Artículo 2.1 de Ordenanza del Plan Regulador de Colina. La zona de Edificación nos entrega el tamaño máximo de los predios y regula los proyectos de acuerdo con el Uso de Suelo permitido. La normativa debe ser cumplida en cada segmento del sitio, por lo cual es importante verificar si un sitio está sujeto a una o varias zonas de edificación. Por lo general, para el caso de estudio de un proyecto residencial las variables normativas más relevantes a considerar son constructibilidad, densidad y altura.

El terreno se ubica en el área AC: Zona Residencial Mixta Condicionada, al igual que Santa Elena, Santa Filomena, Chicureo y Chamicero - Pan de Azúcar, permitiendo los siguientes usos:

- Residencial: Vivienda unifamiliar y vivienda colectiva; hospedaje.
- Equipamiento: de toda clase.
- Actividades Productivas: Industrias inofensivas.
- Áreas Verdes: Parques y plazas.
- Infraestructura: Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; plantas de tratamiento. Energética: redes.
- Espacio Público: Vialidad: calles, pasajes, ciclovías, / áreas verdes públicas y Plazas.

Constructibilidad

La constructibilidad es un coeficiente fundamental para la toma de decisiones y evaluación de proyectos inmobiliarios. Su correcta aplicación nos proporciona la cantidad de metros cuadrados a edificar en un terreno.

El plan regulador de Colina establece distintos sectores, marcados desde una constructibilidad de 0,2 hasta llegar a un factor de 3. La zona con mayor constructibilidad es la A1: Zona Residencial Mixta 1, ubicada en el centro de Colina, área urbana, la cual pretende fomentar el desarrollo de edificación con un factor de constructibilidad de 3. Mientras que la zona de AC, que corresponde a Chicureo, sector sur oriente de la comuna, donde se emplaza el terreno en estudio, alcanza un factor de constructibilidad de 1,2; permitiendo de esta manera un desarrollo uniforme de viviendas. Dichas zonas son las dos áreas con mejores condiciones normativas respecto a la constructibilidad. La mayoría de la comuna presenta constructibilidades bajas que buscan desincentivar el desarrollo de edificios de grandes envergaduras. Constructibilidades de 0,2 a 0,5 son las preponderantes en la comuna.

Densidad

Es un factor fundamental de incidencia en las expectativas de desarrollo futuro de distintos barrios de la comuna. A mayor densidad permitida, generalmente más conveniente es la evaluación de un proyecto de vivienda, dado que, a mayor densidad, más unidades residenciales es posible proyectar. Cabe recordar que la norma sobre densidad es sólo aplicable a aquellos proyectos destinados a vivienda.

Otro dato relevante que nos permite conocer la densidad es el tamaño posible de la vivienda que se venderá en una localización dada. Al revisar la densidad con la constructibilidad, se

podrá obtener el tamaño del producto a desarrollar. Una densidad alta entrega libertad de diseño y cierta flexibilidad al proyecto.

Mayormente las principales zonas que ofrecen mejores factores de densidad son los ubicados cerca de ejes estructurantes de la comuna. El plan regulador de Colina otorga mucha más densidad en la zona A1: Zona Residencial Mixta 1.500 hab/há Luego las densidades bajan drásticamente a 300 hab/há en la Zona Residencial Mixta 3, para luego bajar a 150 hab/há y continuar disminuyendo hasta llegar para situarse entre las 100 y 150 hab/há llegando hasta 50 hab/há en la Zona Residencial Mixta 8.

El terreno seleccionado en la Zona AC: Zona Residencial Mixta Condicionada, tiene una densidad de 100 hab/há, siendo ésta la densidad media de la comuna.

Altura

La altura de edificación en la comuna es variable, predominando las zonas con edificaciones de 2 pisos, que corresponden a un 78% del total de las superficies definidas en el plan regulador comunal. Luego, con un 11% del total le siguen las edificaciones con 4 pisos, para concluir con un 6% para edificaciones con 7 pisos y otro un 6% % para edificaciones con 12 pisos.

En la zona AC, en donde se ubica el terreno, se permite edificaciones de 2 pisos.

3.1.6 Estudio de Cabida

Para determinar la viabilidad de proyecto de inversión inmobiliaria, es fundamental estudiar y conocer una cabida de arquitectura. Un estudio de cabida entrega el volumen máximo permitido de construcción que tiene un terreno o predio, según las condiciones urbanísticas del Plan Regulador Comunal, Ordenanzas, Ley General de Urbanismo y Construcción, y en general, en base a todas las normativas vigentes, aplicadas especialmente al terreno en estudio.

Para el terreno en estudio, se realizó un estudio de cabida en el cual se consideró una superficie bruta de 5.122 m², permitiendo un total de 12 viviendas según la densidad máxima para este sector. No se acogió al artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ya que la superficie del terreno no permitió desarrollar más cantidad de viviendas según la tipología escogida para el proyecto.

Respecto a los metros cuadrados permitidos para construir, la constructibilidad de la zona en la cual se emplaza el terreno en estudio (1,2) autoriza a edificar un máximo de 3.960 m². No se considera beneficio normativo por fusión ya que no hay fusión.

La altura del proyecto se consideró en dos niveles. Si bien era posible sumar más metros de altura al proyecto, se optó por un condominio tipo A, de 12 viviendas unifamiliares de dos niveles como máximo, similar a los de condominios más cercanos de la competencia.

A continuación, se muestran algunas imágenes referenciales de la cabida de arquitectura desarrollada:

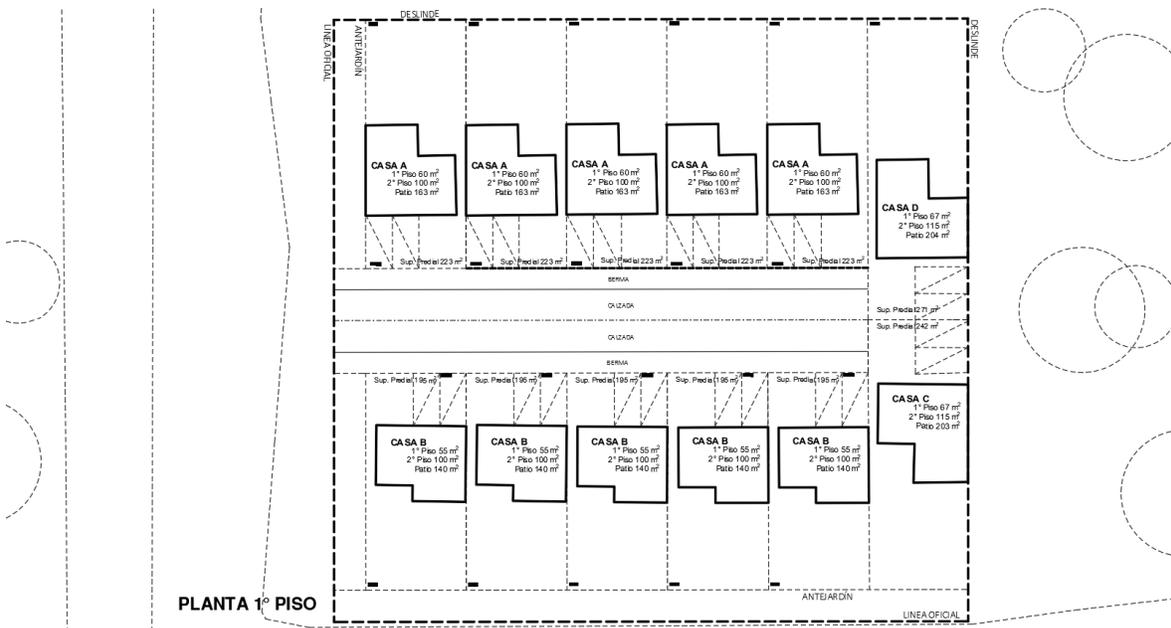


Imagen: Estudio de Cabida, Planta Esquemática Primer Piso. Fuente: Elaboración propia.

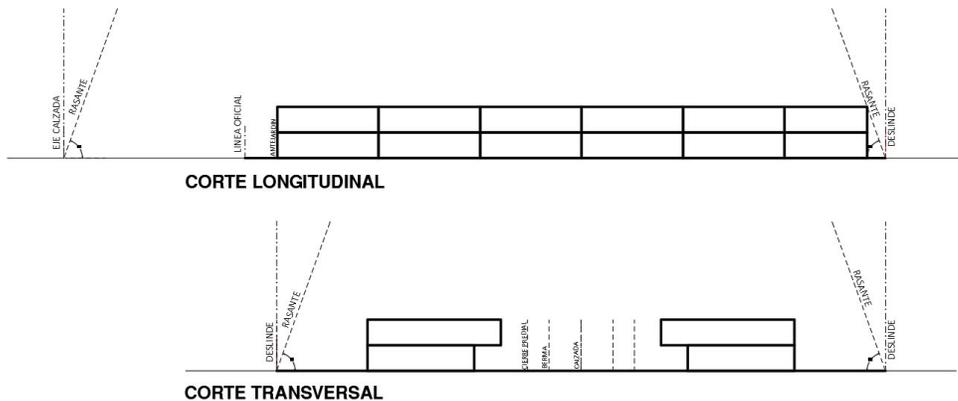


Imagen: Estudio de Cabida, Cortes Esquemáticos. Fuente: Elaboración propia.

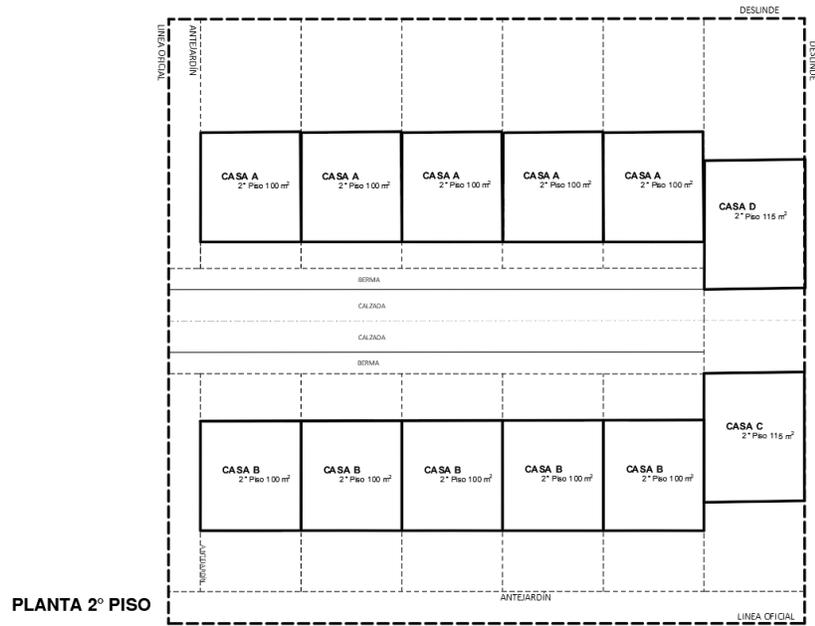


Imagen: Estudio de Cabida, Planta Esquemática Segundo Piso. Fuente: Elaboración propia.

3.2 Santa Lucia 10756, Comuna de La Florida



Fuente: elaboración propia, Google Earth

3.2.1 Contexto urbano y territorial

La comuna de La Florida fue la más poblada en la década de los 90. Eso se produjo debido a una creciente expansión de la capital metropolitana que significó la construcción de nuevos barrios residenciales en lugares no tan próximos al centro de la capital, y con ello el aumento poblacional en La Florida.

El terreno se encuentra ubicado en un antiguo barrio habitacional de casas de la comuna La Florida Central, sector que comprende a todo lo que se encuentre entre Avenida La Florida, Avenida Departamental, Avenida Vicuña Mackenna Poniente y Avenida Trinidad. Tiene una superficie de 15.066 m². Y en este sector se encuentra la mayoría de los equipamientos de comercios y servicios, entre éstos el Mall Plaza Vespucio, el Mall Florida Center, el Hospital

de La Florida, el Estadio Bicentenario Municipal de La Florida, sedes de universidades, bancos, clínicas y supermercados.

Cercano a vías troncales como Avenida Vicuña Mackenna y San José De La Estrella, además de estaciones de metro como San José de la Estrella y Los Quillayes, ambas de la línea 4 del metro metropolitano.

3.2.2 Radio de influencia

El terreno se ubica cercano a variados servicios, entre éstos se destacan los centros médicos y clínicas, establecimientos educacionales, supermercados y otros.



Imágenes de equipamientos del sector. Fuente: google.cl

Conectividad

El terreno posee una buena ubicación en términos de conectividad, a 800 metros de la Avenida Vicuña Mackenna, a 1500 metros de la Avenida La Florida, ambas vías principales que dan acceso a otras vías de conexión a autopistas como al acceso, Vespucio y Ruta 5.

Transporte:

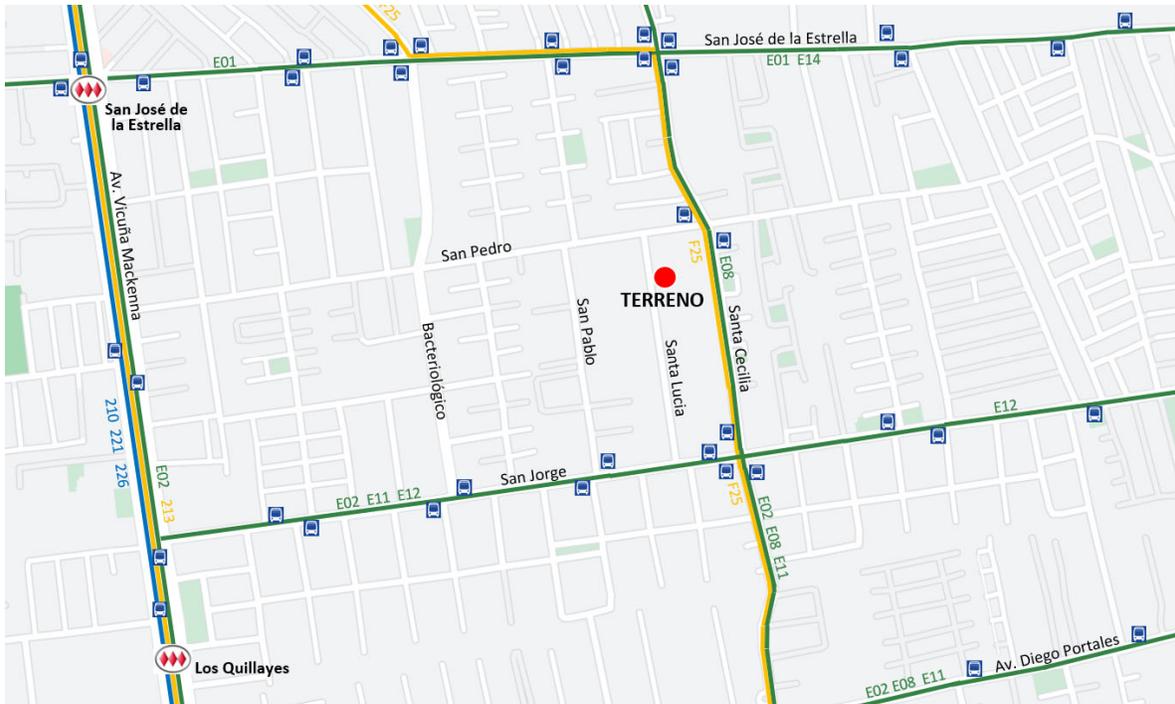
Se encuentran las siguientes estaciones de metro:

- Los Quillayes a 11 minutos caminando - 883 metros.
- San José de la Estrella a 17 minutos caminando - 1.323 metros.

y los siguientes Paraderos de la línea Transantiago:

- Calle 11 / San Jorge a 1 minuto - 67 metros.
- Santa Cecilia / San Jorge a 3 minutos caminando - 248 metros.
- Calle 8 / San Jorge a 3 minutos caminando - 253 metros.
- San Jorge / Santa Cecilia a 4 minutos caminando - 295 metros.
- Del Madrigal / San Jorge a 7 minutos caminando - 526 metros.

Se indica a continuación las estaciones del metro y todas las paradas más cercanas de línea de buses Transantiago:



Fuente: Elaboración propia, Google Maps

Salud

- Clínica Familia, a 7 minutos caminando - 539 metros.

Áreas Verdes

- Plaza Villa El Almendral, La Florida, a 4 minutos caminando - 350 metros.
- Plaza Ubicada en Intersección de calles Los Copihues con Bacteriológicos, La Florida, a 7 minutos caminando - 550 metros.

Educación:

Se encontraron jardines infantiles, salas cuna, escuela, liceo y colegios:

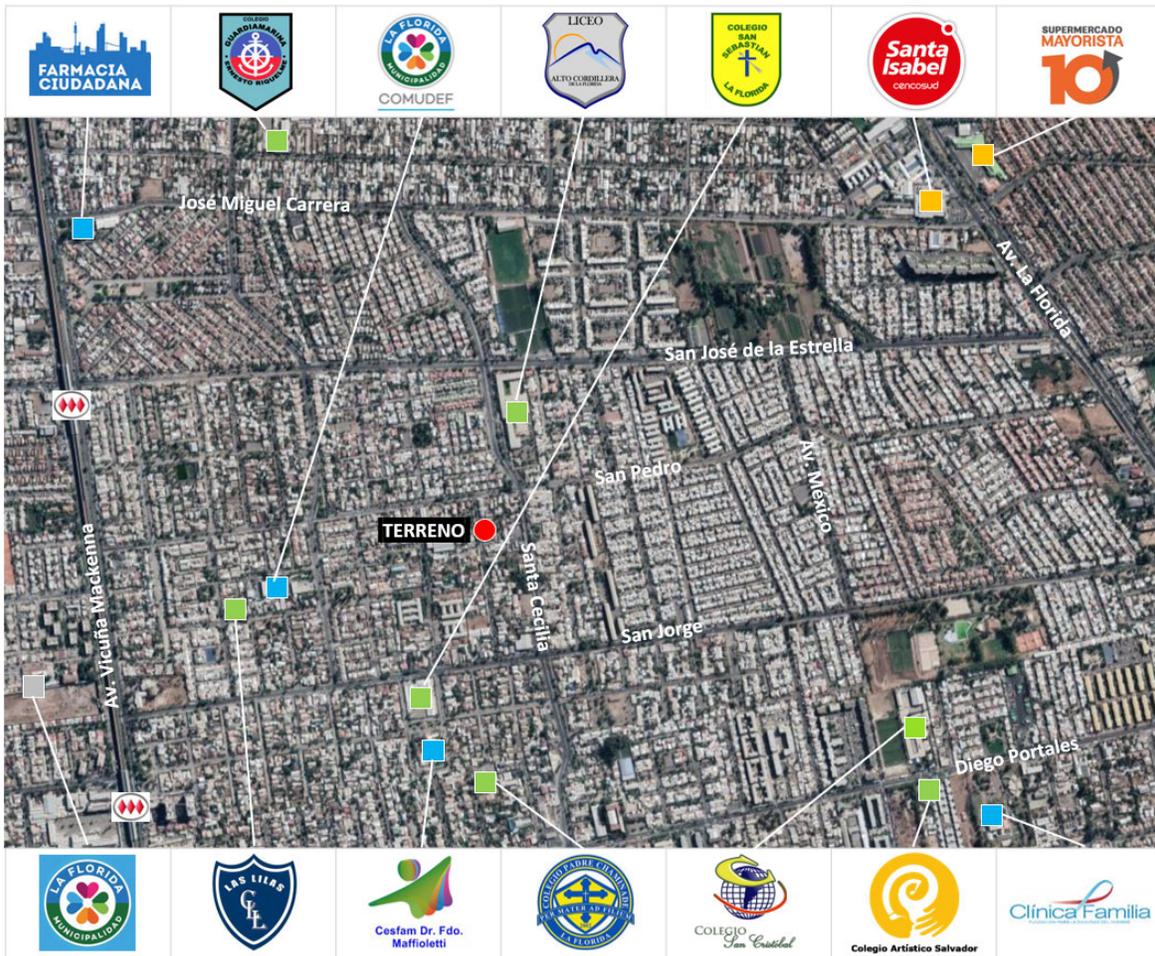
- Escuela de párvulos Jardines Infantiles JUNJI, a 9 minutos caminando - 692 metros
- Jardín infantil Mi Sol, a 12 minutos caminando - 907 metro
- Colegio San Cristóbal, a 15 minutos caminando – 1500 metros
- Colegio Nazaret de La Florida, a 5 minutos caminando - 564 metros
- Colegio Artístico Salvador, a 5 minutos caminando - 550 metros

Comercio

Se encontraron supermercados, farmacias y centros comerciales en las cercanías del terreno.

- Supermercados:
 - Santa Isabel, a 15 minutos caminando – 1.140 metros
 - Jumbo, a 5 minutos en auto - 2.700 metros
- Farmacias
 - Farmacia Rey Farma, a 18 minutos caminando – 1.419 metros

A continuación, se muestra un mapa que identifica los servicios cercanos al terreno:



Fuente: Elaboración propia, Google Earth

3.2.3 Estudio de mercado

Su entorno posee casas antiguas, con construcciones que van desde el año 1970 aproximadamente. Se encontró un solo proyecto nuevo en venta, con unidades de 63,77 m² y 69,18 m², con valores que van desde las UF 3.865 hasta las UF 3.822 respectivamente. Ambas tipologías de viviendas con 3 dormitorios y 2 baños, cocina abierta y patio privado.

Según el estudio: Oferta, precios y tendencias: Las claves para entender el mercado inmobiliario de la RM este 2019 (<https://www.colliers.com/es-cl/news/santiago/proyecciones2019>), publicado por Colliers, se estima que la localización de la oferta de departamentos acentuará la tendencia de los últimos años, con dos polos de desarrollo: El sector centro, que agrupa la comuna de Santiago y las comunas colindantes: San Miguel, Estación Central, Quinta Normal, Independencia y Recoleta; y el sector sur, que agrupa las comunas de La Florida, Macul, San Joaquín, Puente Alto, San Bernardo, entre las principales. Destacando a la comuna de La Florida, mencionando el potencial que se esperaba en el eje Av. Vicuña Mackenna y a las estaciones de metro de la comuna.

A continuación, se muestra un cuadro de los proyectos más cercanos e influyentes al terreno seleccionado. Los proyectos más próximos de departamentos cercanos al terreno se encuentran en ejes principales, cercanos a metros, en Av. Vicuña Mackenna o La Florida, lugares que no son semejantes a la ubicación del terreno en estudio. A continuación, se informan algunos proyectos cercanos:

PROYECTO	UBICACIÓN	INMOBILIARIA	N° DORM.	N° DE BAÑOS	M ² ÚTILES	M ² TERRAZA	M ² TOTALES	PRECIO EN UF	UF/M ² ÚTIL
San Cristóbal 2	Vic. Mackenna 11450	Todos Los Santos	2	2	54,15	4	58,15	2.650	48,94
San Cristóbal 2	Vic. Mackenna 11450	Todos Los Santos	3	2	58,24	4	62,24	2.882	49,48
Smart La Florida	Av. La Florida 10695	ICuadra	1	1	37,22	4	41,22	2.789	74,93
Smart La Florida	Av. La Florida 10695	ICuadra	2	2	64,99	7,42	72,41	3.233	49,75
Smart La Florida	Av. La Florida 10695	ICuadra	2	2	67,97	5	72,97	3.536	52,02
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	1	1	36,2	4,9	41,1	2.558	70,66
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	1	1	36,2	4,9	41,1	2.773	76,60
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	1	1	44,5	5	49,5	3.310	74,38
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	2	2	60,1	4,8	64,9	3.367	56,02
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	2	2	56,6	9,6	66,2	4.096	72,37
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	2	2	62,1	4,8	66,9	3.709	59,73
Tempo Trinidad	Av. La Florida 10695	Icafal	3	2	73,3	7,2	80,5	5.020	68,49
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	1	1	37,49	3,74	41,23	2.630	70,15
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	2	1	50,99	3,74	54,73	3.521	69,05
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	2	2	53,43	3,74	57,17	3.865	72,34
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	2	2	54,08	3,74	57,82	3.835	70,91
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	3	2	73,28	4,81	78,09	4.583	62,54
Edificio Refugio New	Colombia 8863	Aitue	3	2	82,96	4,81	87,77	5.111	61,61
Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	1	1	38,7	8,8	47,5	2.840	73,39

Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	1	1	38,8	8,8	47,6	2.910	75,00
Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	2	2	58,3	4,4	62,7	3.860	66,21
Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	2	2	57,8	7,2	65	3.820	66,09
Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	2	2	63,4	5,8	69,2	4.360	68,77
Depto Venta Nuevo	Uruguay 8866	León	2	2	63,7	5,8	69,5	4.210	66,09

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl



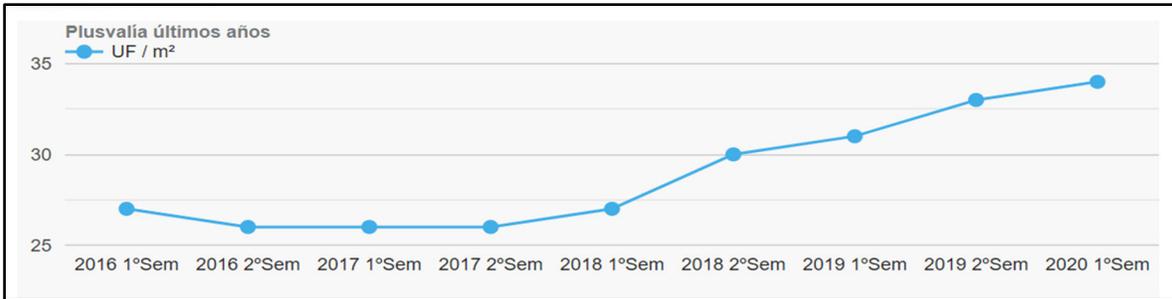
Imágenes proyecto Diego Portales. Fuente: www.portalinmobiliario.cl, www.economicos.cl

En el siguiente cuadro se informa el valor del suelo más cercano al terreno seleccionado. No se encontraron terrenos eriazos, todos poseen viviendas antiguas habitadas. Se seleccionaron terrenos por sobre los 400 m², considerados como superficie mínima para un posible desarrollo inmobiliario.

	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR COMERCIAL	
			UF	UF/m ²
1	San Pablo, Los Quillayes, La Florida	910	11.904	13,08
2	Guacolda 11556, Los Quillayes, La Florida	1.000	9.793	9,79
3	De Los Torremolinos 11258, Los Quillayes, La Florida	420	5.403	12,86
4	José Manuel Gandarillas 11400-1150, Los Quillayes, La Florida	576	7.400	12,85
5	José Manuel Gandarillas / Santa Cecilia / Av. Diego Portales, Los Quillayes, La Florida	1.050	8.780	8,36
6	Paradero 26, Vicuña Mackenna	520	7.091	13,64
7	José Manuel Gandarillas	576	7.091	12,31
8	Diego Portales / Santa Cecilia	1.005	10.300	10,25
9	Diego Portales / Vicuña Mackenna	900	9.455	10,51

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl

Respecto a la evolución de los precios en éstos últimos años, un estudio publicado por el portal www.toctoc.cl, revela una especulación significativa del valor de las viviendas. Al analizar el comportamiento del indicador de precio por metro cuadrado de la comuna de La Florida, se evidencia una clara tendencia al alza en los últimos dos años, con un crecimiento anual, según www.toctoc.cl, de un 30% aproximadamente en los últimos 3 años. A continuación, se muestra gráficamente lo indicado:



Fuente: elaboración propia.

3.2.4 Demanda Inmobiliaria

Según el informe de Índice de Calidad de Vida Urbana Comunas y Ciudades de Chile 2019, elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica y la Cámara Chilena de la Construcción, La Florida se ubica en el puesto N°22, clasificando en el rango Promedio. Es una comuna consolidada que exhibe un crecimiento sostenido de la UF/m², obteniendo una revalorización de casi 35% en menos de 5 años, según datos de los informes de Adimark. Por otro lado, La Florida es una comuna residencial y está compuesta principalmente por familias de nivel socioeconómico medio-alto y medio (C2 y C3).

3.2.5 Normativa vigente

El Plan Regulador Comunal (PRC) de la Florida, fue concebido mediante el DS N° 663 del 20.09.1968. Este documento y plan definitivo incluyó el territorio urbano y de extensión urbana vigente a esa fecha e incorporó las normas del Plan Regulador Intercomunal de Santiago, PRIS, de 1960. Posteriormente, se presenta la primera modificación el año 2001, que incluye la totalidad del territorio urbano comunal e incorpora las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, de 1994, dejando sin efecto el PRC de 1968. Posteriormente el PRC sufre una serie de modificaciones, siendo la más próxima el año 2006 que introduce ajustes parciales a las normas de edificación de varias zonas. Ya en los próximos años continúan los cambios al PRC mediante publicaciones en el Diario Oficial, llegando a ser un total de 11 reformas. La última, la N°11, Enmienda al Plan regulador Comunal, Zona E-AM2 sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente, surge por la petición del Comité de Allegados Nueva Ilusión y Siglo XXI, miembros de la Unión Comunal de Comités de Allegados de La Florida, de SERVIU Metropolitano y de la Dirección de Obras Municipal, con el objeto de mejorar las condiciones de edificación de un proyecto de vivienda social, en

la zona sur poniente de la comuna, específicamente en la Avenida Diego Portales N° 1507 en la cual se proyectará la construcción de un conjunto de viviendas sociales de SERVIU.

El terreno en estudio se ubica en la zona EAM3, zona aislada y de media densidad, predominante en gran parte de la comuna. Las mayores alturas se encuentran en a las zonas más centrales, cercanas a ejes principales y estaciones de metro.

La zona EAM3 permite los siguientes usos de suelo:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Infraestructura.
- Espacios Públicos.
- Áreas verdes.

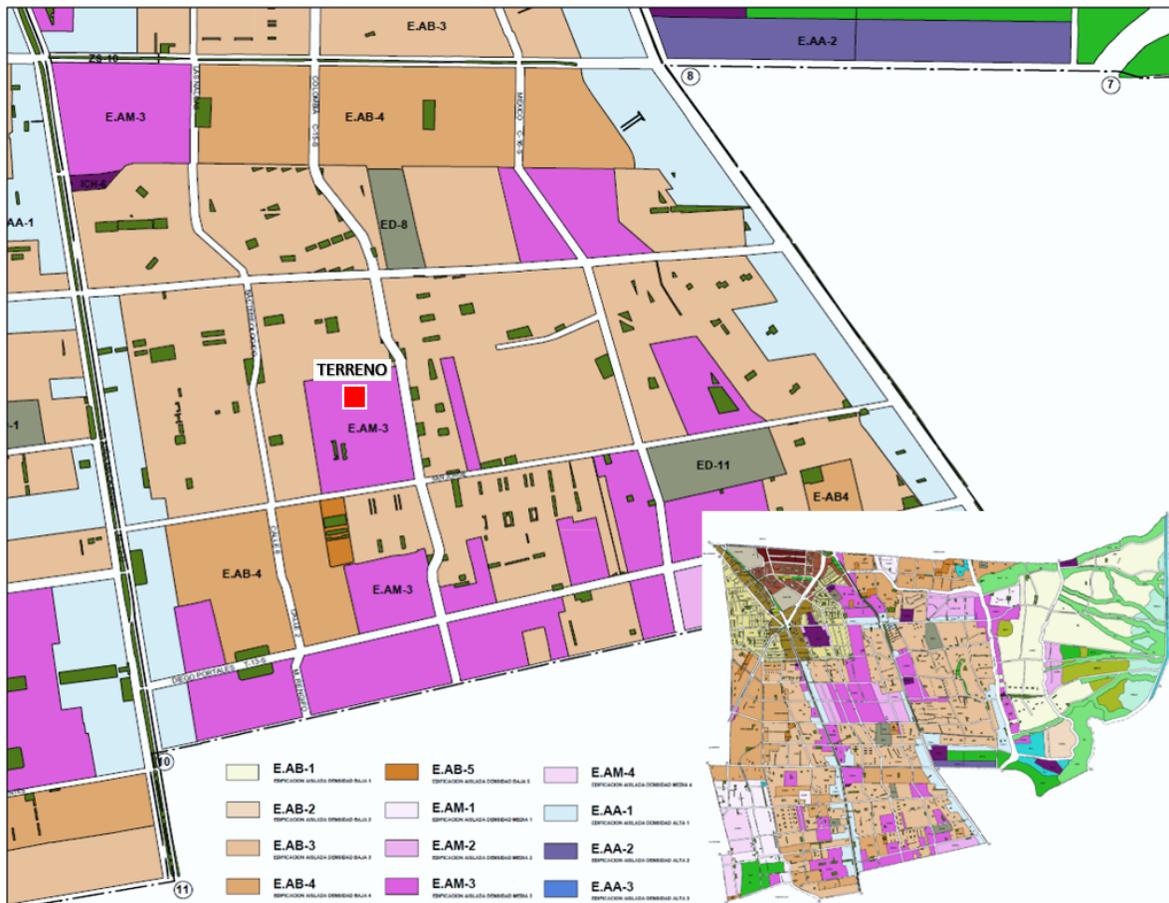


Imagen: Plano Regulador de la Comuna de La Florida. Fuente: <https://www.laflorida.cl/sitio/plan-regulador-comunal-vigente/>.

Constructibilidad

El Plan Regulador de la comuna establece distintos índices de constructibilidad en distintos cuadrantes de la comuna. Comenzando con un bajo indicador de 0,78 en la zona E-AB1 Aislada Baja densidad, para incrementarse hasta llegar al otro extremo con un indicador de 3,2 en la zona de E-AA2 Aislada Alta densidad, ubicada en el sector más céntrico de la comuna.

El terreno analizado posee un índice de constructibilidad de 2,08, siendo la única zona con ese indicador y estando en la media de los valores de todas las zonas del plan Regulador de la comuna.

Densidad

La densidad bruta reflejada en viviendas por hectáreas, en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, establece 10 viviendas por hectáreas en la zona E-AB1 Aislada Baja densidad, y va aumentando progresivamente hasta llegar a 425 viviendas por hectáreas en la zona E-AA2 Aislada Alta densidad ubicada en sectores más céntricos de la comuna.

El terreno en estudio posee una densidad bruta de 185 viviendas por hectáreas, siendo la mínima exigida de 10 viviendas por hectáreas.

Altura

La altura en la comuna se determina en el plan regulador comunal comenzando desde los 8,4 metros de altura en 5 de las 12 zonas, luego se aumenta la altura, pasando por 10 metros, hasta llegar a los 22 y 42 metros de altura, en las zonas E-AA1 Aislada Alta densidad y E-AA2 Aislada Alta densidad respectivamente.

Se observa cómo se incrementa la altura permitida en las zonas más céntricas de la comuna, dejando menor altura para los barrios perimetrales y menos densos en términos de vivienda y edificación en general.

El terreno en estudio, ubicado en la zona E-AM3 Aislada Media densidad, presenta una altura permitida de 14,4 metros. Siendo ésta la altura media de todas las alturas indicadas en el Plan Regulador Comunal.

3.2.6 Estudio de Cabida

En el desarrollo de la cabida se demuestra la posibilidad de construir un proyecto de 18 departamentos en 5 pisos + roof top, considerando una superficie total bruta de 998,87 m². No se acoge al 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, ya que por las características del terreno no era posible cumplir con las condiciones exigidas.

Respecto a los metros cuadrados permitidos para construir, la constructibilidad de la zona en la cual se emplaza el terreno en estudio (2,08) autoriza a edificar un máximo de 1.834,56 m². No se considera beneficio normativo por fusión ya que no hay fusión.

La altura del proyecto se consideró en 5 pisos condicionados por la rasante y distanciamientos.

A continuación, se muestran algunas imágenes referenciales del estudio de la cabida desarrollada en el terreno:

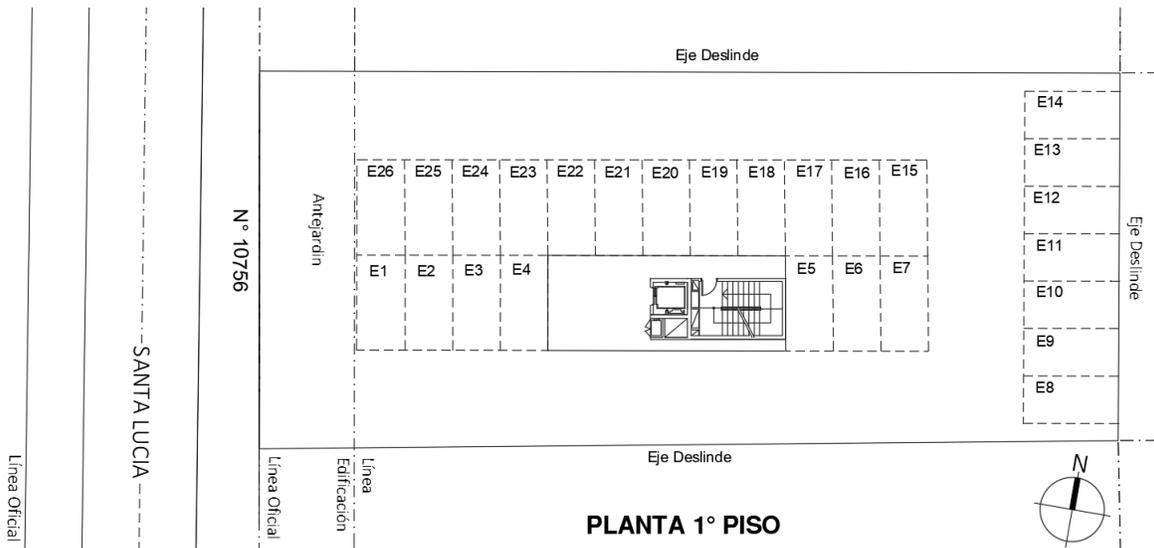


Imagen: Estudio de Cabida, Planta Esquemática 1° piso. Fuente: Elaboración propia.

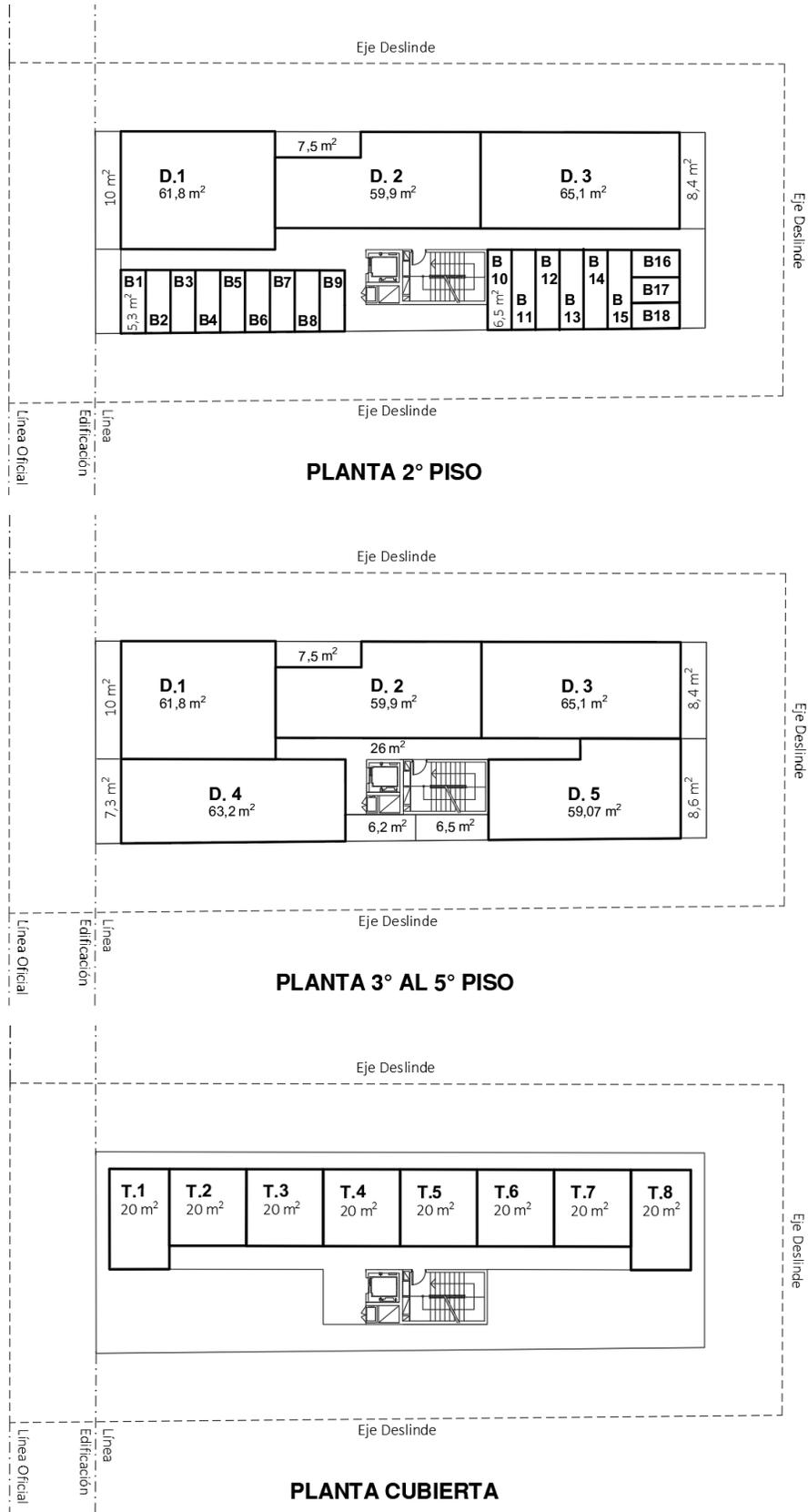
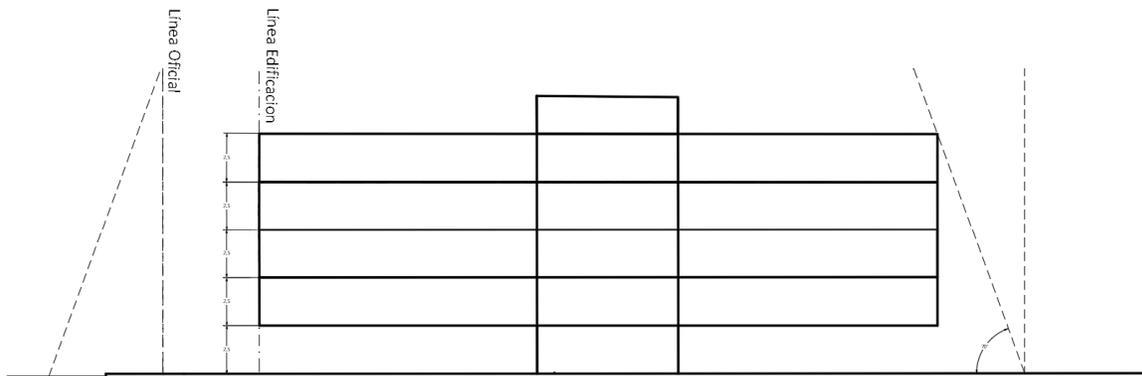


Imagen: Estudio de Cabida, Plantas Esquemáticas 2°, 3° al 5° Piso y Cubierta. Fuente: Elaboración propia.



CORTE LONGITUDINAL

Imagen: Estudio de Cabida, Corte Longitudinal. Fuente: Elaboración propia.

3.3 Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel



Fuente: elaboración propia, Google Earth

3.3.1 Contexto urbano y territorial

El tercer terreno seleccionado se encuentra en la comuna de San Miguel, que es catalogada en el rango superior según el Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) 2019 elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción en conjunto con el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica. La comuna avanzó en su desarrollo urbano a través de los años destacándose por su buena conectividad y el buen estándar de sus viviendas. Según el ICVU 2010 vs 2020 presentado por la Cámara Chilena de la Construcción en conjunto con el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Católica, San Miguel evolucionó en la última década de un nivel de evaluación medio alto a un nivel alto, situándose en el grupo de las comunas históricamente mejor consideradas en términos de calidad de vida urbana como Providencia, Las Condes o Vitacura.

El terreno se encuentra ubicado en un antiguo barrio tradicional de la comuna de San Miguel. Cercano a vías troncales de la comuna como Gran Avenida José Miguel Carrera, Autopista Central, Lo Ovalle y estaciones de metro.

3.3.2 Radio de Influencia

El terreno se ubica cercano a variados servicios, entre éstos se destacan los centros comerciales y supermercados, centros médicos y de salud, establecimientos educacionales y otros.



Imágenes de equipamientos del sector. Fuente: google.cl

Conectividad

El terreno posee una buena ubicación en términos de conectividad, estando a tan solo 600 metros de la Autopista Central (Ruta 5), de la Gran Avenida José Miguel Carrera, a 430 metros de la Avenida Lo Ovalle y a 800 metros de la Av. Departamental, que son vías importantes que lo conecta con distintos lugares de la región y el país.

Transporte:

Se encuentra la estación de metro:

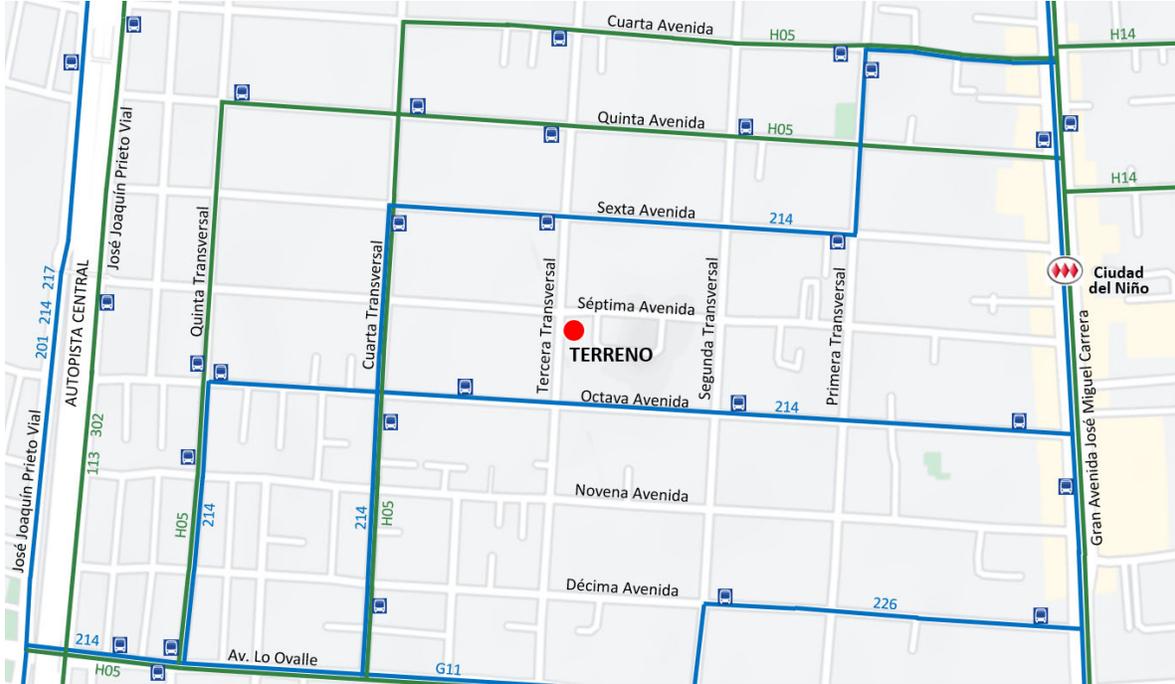
- Ciudad del Niño a 6 minutos caminando – 484 metros.

y los siguientes Paraderos de la línea Transantiago:

- Octava Avenida / Segunda transversal a 2 minutos caminando.
- Sexta Avenida / Primera Transversal a 2 minutos caminando.
- Quinta Avenida / Segunda Transversal a 3 minutos caminando.

- Sexta Avenida / Tercera Transversal a 4 minutos caminando - 300 metros.
- Cuarta avenida / Primera Transversal a 5 minutos caminando - 367 metros.

Se indica a continuación todas las paradas más cercanas de línea de buses Transantiago:



Fuente: Elaboración propia, Google Maps

Salud

- Clínica Vida Integra, a 8 minutos caminando - 656 metros
- Centro Médico y Dental Red Salud.

Áreas Verdes

- Plazoleta Atacama 4 minutos caminando - 290 metros.
- Plaza San José a 12 minutos caminando - 960 metros.

Educación:

Se encontraron jardines infantiles, salas cuna, escuela, liceo y colegios:

- Escuela Territorio Antártico a 5 minutos caminando - 408 metros.
- Jardín Infantil Pasitos Mágicos, a 6 minutos caminando - 429 metros.
- Jardín Infantil Territorio Antártico, 6 minutos caminando - 450 metros.
- Sala Cuna y Jardín Infantil Kindergarten, 8 minutos caminando - 656 metros.
- Escuela básica Hans Y Gretel a 6 minutos caminando - 489 metros.

- Liceo Politécnico San Luis a 12 minutos caminando - 900 metros.
- Colegio Manantial De San Miguel a 6 minutos caminando - 439 metros.
- Colegio De Adultos Vasco De Gama a 7 minutos caminando - 519 metros.

Comercio

- Supermercados:
 - Mayorista 10 a 6 minutos caminando - 490 metros.
 - Líder a 8 minutos caminando - 594 metros.
 - Ekono a 9 minutos caminando - 683 metros.
 - Unimarc a 12 minutos caminando – 936 metros.
- Farmacias
 - Cruz Verde a 6 minutos caminando - 457 metros.
 - Ahumada a 7 minutos caminando - 548 metros.
 - La Vida a 8 minutos caminando - 626 metros.
- Centros comerciales
 - Espacio Urbano Gran Avenida a 7 minutos caminando - 538 metros.

A continuación, se muestra un mapa identificando los servicios cercanos al terreno:



Fuente: elaboración propia, Google Earth

3.3.3 Estudio de mercado

En su entorno se ubican particularmente proyectos de departamentos, y casas antiguas usadas. En el mercado se encuentran unidades de viviendas nuevas que van desde UF 2.347 a las UF 7.999, con un universo desde 1 dormitorio con 1 baño hasta 4 dormitorios con 3 baños.

San Miguel ha sido una de las comunas de la Región Metropolitana que más crecimiento en términos Inmobiliarios ha presentado éstos últimos años. Con la línea 2 del Metro, la renovación del plan regulador el año 2016 y su constante revisión y actualización, además de su rápida conexión con la Autopista Central y Gran Avenida, la cercanía al centro de Santiago, y, más recientemente, el anuncio de la próxima línea 9, clasifican a la comuna como una de las zonas más atractivas de la Región Metropolitana para invertir en proyectos Inmobiliarios habitacionales.

A continuación, se muestra un cuadro de los proyectos más cercanos e influyentes al terreno seleccionado:

PROYECTO	UBICACIÓN	INMOBILIARIA	N° DORM	N° DE BAÑO	COCINA	W-Closet	m² ÚTILES	m² TERRAZA	m² TOTALES	PRECIO EN UF	UF/m² ÚTIL	PRECIO EN UF BODEGA	PRECIO EN UF ESTAC.	FECHA ENTREGA
Jardines de Séptima Avenida	Séptima Avenida 1262	Castellón	1	1	Abierta	Si	37,55	5,82	43,37	2.347	62,50	50 - 70	290-325	Inmediata
Jardines de Séptima Avenida	Séptima Avenida 1262	Castellón	2	2	Cerrada	No	56,01	7,91	63,92	3.277	58,51	50 - 70	290-325	Inmediata
Entre Avenidas	Cuarta Avenida 1370	Garube	4	3	Cerrada	Si	111,72	29,16	140,88	7.999	71,60	70	470	Inmediata
Edificio Tercera Avenida	Tercera Avenida 1177	DMB	2	2	Cerrada	Si	59,79	3,51	63,30	3.444	55,96	70	360	Inmediata
Edificio Tercera Avenida	Tercera Avenida 1177	DMB	2	2	Cerrada	Si	62,54	7,20	69,74	3.569	53,96	70	360	Inmediata
Foresta V	Varas Mena 865	Icafal	1	1	Abierta	Si	35,70	5,00	40,70	2.670	69,90	80	400	Marzo 2021
Foresta V	Varas Mena 865	Icafal	2	1	Abierta	No	53,00	9,60	62,60	3.556	61,52	80	400	Marzo 2021
Foresta V	Varas Mena 865	Icafal	2	2	Abierta	Si	52,90	5,10	58,00	3.509	63,28	80	400	Marzo 2021
Edificio Parque Andino	Carmen Mena 838	Norte Verde	1	1	Abierta	No	29,64	-	29,64	2.685	90,59	81,6	500	1° Semestre 2022
Edificio Parque Andino	Carmen Mena 838	Norte Verde	2	2	Abierta	No	48,05	2,49	50,54	3.004	60,94	81,6	500	1° Semestre 2022
Edificio Lo Ovalle	Lo Ovalle 0330	Pilares	1	1	Abierta	No	33,28	4,11	37,39	2.364	66,90	75	420	2° Semestre 2021
Edificio Lo Ovalle	Lo Ovalle 0330	Pilares	2	1	Abierta	Si	40,29	4,01	44,30	2.630	62,18	75	420	2° Semestre 2021
Edificio Lo Ovalle	Lo Ovalle 0330	Pilares	2	2	Abierta	No	50,96	8,41	59,37	3.247	58,86	75	420	2° Semestre 2021

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl



Imágenes proyectos Floresta V, Lo Ovalle y Parque Andino. Fuente: www.portalinmobiliario.cl

A continuación, se informa el valor del suelo más cercano al terreno seleccionado:

	UBICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VALOR COMERCIAL	
			UF	UF/m ²
1	Octava Avenida / Gran Avenida Jose Miguel Carrera	405	10.028,35	24,76
2	Segunda Transversal 6176	320	9.422,61	29,45
3	Segunda Transversal / Octava Avenida	228	7.403,48	32,47
4	Séptima Avenida-tercera Transversal.	502	9.052,43	18,03
5	Novena Avenida 1200 - 1500	680	13.427,21	19,75
6	Segunda Transversal, 6176	300	8.917,82	29,73
7	Primera Transversal / Sexta Avenida	250	8.581,30	34,33
8	Segunda Transversal / Octava Avenida	292	8.413,04	28,81
9	Sexta Avenida	280	6.057,39	21,63
10	Cuarta Avenida)	398	9.431,00	23,70

Fuente: elaboración propia, www.portalinmobiliario.cl, www.toctoc.cl

Respecto a la evolución de los precios en éstos últimos años, un estudio publicado por el portal www.toctoc.cl, revela una especulación significativa del valor de las viviendas. Al analizar el comportamiento del indicador de precio por metro cuadrado de la comuna de La Florida, se evidencia una clara tendencia al alza en los últimos dos años, con un crecimiento según www.toctoc.cl anual de un 4% aproximadamente en los últimos 4 años. A continuación, se muestra gráficamente lo indicado:



Fuente: www.toctoc.cl

3.3.4 Demanda Inmobiliaria

De acuerdo con lo indicado en el informe de Índice de Calidad de Vida Urbana Comunas y Ciudades de Chile 2019, elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica y la Cámara Chilena de la Construcción, San Miguel se ubica en el puesto N°17, clasificando en el rango Superior. Esto se ve también reflejado en el alza de precios de sus viviendas, de acuerdo con un estudio de mercado realizado por la consultora Colliers International, que analizó el alza de precios de las viviendas nuevas

durante los últimos dos años, San Miguel es un de las comunas donde más se han valorizado las propiedades, con un alza anual un 11% anual, versus un 9% en Santiago Centro. Respecto a la oferta de vivienda en estas comunas, el análisis señala que San Miguel tiene actualmente una participación en el mercado de departamentos de 6%, mientras que Santiago Centro representa un 17% de la oferta del Gran Santiago.

3.3.5 Normativa vigente

El plan Regulador Comunal de San Miguel, se establece mediante el N° 12 del D.F.L. N° 1-3260 de Interior, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de marzo de 1981. Luego, sufre una serie de modificaciones durante los años, siendo la última modificación el 25 de noviembre de 2015. Se publica en el Diario Oficial la postergación de los anteproyectos y permisos de edificación para la comuna de San Miguel por un plazo de doce meses. Luego, el 25 de noviembre de 2016, exactamente un año después, se publica en el Diario Oficial el nuevo y actual plan Regulador Comunal de San Miguel con normas bastante más restrictivas que las que tenía anteriormente. Se modificó la altura máxima de edificación, densidades máximas, exigencias relativas a estacionamientos, usos permitidos y prohibidos, zonas de usos residenciales y usos mixtos de suelos.



Imagen: Plano Regulador de la Comuna de San Miguel. Fuente: [http://web.sanmiguel.cl/agosto/M5-PRSM-1%20Zonificaci%C3%B3n%20\(1\).pdf](http://web.sanmiguel.cl/agosto/M5-PRSM-1%20Zonificaci%C3%B3n%20(1).pdf)

Zonas de edificación

El Plan Regulador Comunal destaca 8 zonas, de las cuales 6 poseen carácter residencial. Algunas zonas con más o menos altura, y otras áreas mixtas que relacionan comercio / vivienda y/o equipamiento. El terreno se ubica en la zona Z-3 Residencial, baja altura, del Plan Regulador Comunal del 21 de noviembre del 2016. El Plan Regulador Comunal, centraliza en la comuna el comercio y servicios, manteniendo una gran superficie longitudinal hacia los perímetros de la comuna para las zonas con destino residencial, de esta manera, se aprecia una planificación urbana bastante ordenada y uniforme en la comuna.

Constructibilidad

La comuna posee distintos índices de constructibilidad para las zonas residenciales. Comenzando en 1,5 en las zonas con menor índice de constructibilidad, que corresponde a la zona Z3 Residencial baja altura, para luego llegar hasta el 2,5, que se encuentra en la zona Z6 Mixto en altura, que ubica en ejes principales de la comuna como por ejemplo en la Gran Avenida Jose Miguel Carrera.

El terreno en análisis se ubica en la Z3 Residencial baja altura, entregando un índice de constructibilidad de 1,5.

Densidad

Se presentan variados valores de densidad en el Plan Regulador Comunal, siendo la menor la ubicada en la zona Z6 Mixto en altura, que corresponde a 110 hab/há, para luego pasar a un brusco ascenso y alcanzar las densidades de 500, 550, 800 y hasta 1600 hab/há ubicado éste último en la zona Z2' Residencial de renovación.

El terreno en estudio ubicado en la Z3 Residencial baja altura, tiene una densidad de 500 hab/há.

Altura

La altura en la comuna no sobrepasa los 10 pisos, siendo la zona con mayor altura la zona Z6 Mixto en altura, que se ubica en el centro de la comuna, en toda su extensión transversal, concentrándose en los ejes principales como la Gran Avenida José Miguel Carrera o Avenida José Antonio Prieto Vial. Luego disminuye la altura a 8,5 y 3 pisos. La ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, destaca distintas alturas dependiendo del sistema de agrupamiento del proyecto (aislado, continuo o pareado). La mayor altura se permite en la condición de proyecto aislado. Al contrario, es decir en las condiciones de pareado y/o continuo, la altura disminuye en relación con la condición de proyecto aislado.

El terreno en estudio ubicado en la Z3 Residencial baja altura posee dos alturas permitidas: la primera, y más favorable, corresponde a 5 pisos en la condición de sistema de agrupamiento aislado; mientras que, en el sistema de agrupamiento continuo o pareado, el Plan Regulador Comunal sólo permite 9 metros o 3 pisos de altura.

3.3.6 Estudio de Cabida

Para el terreno en estudio, se realizó un estudio de cabida en el cual se consideró una superficie bruta de 908 m², permitiendo, con una densidad de 500 hab/há, un total de 10 viviendas. No se acogió al artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ya que la superficie del terreno no permitió desarrollar más cantidad de viviendas según la tipología escogida para el proyecto.

Respecto a los metros cuadrados permitidos para construir, la constructibilidad de la zona en la cual se emplaza el terreno en estudio (1,5) autoriza a edificar un máximo de 724 m².

La altura del proyecto se consideró en cinco pisos. No fue posible sumar más altura al proyecto, ya que la constructibilidad se encontró al límite en los 5 pisos

A continuación, se muestran algunas imágenes referenciales de la cabida de arquitectura desarrollada:

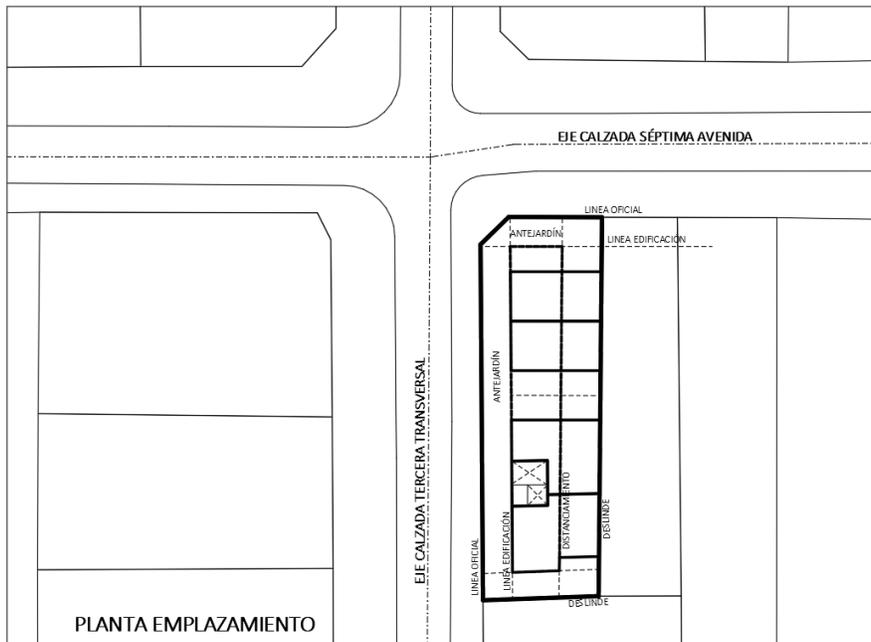


Imagen: Estudio de Cabida, Emplazamiento. Fuente: Elaboración propia.

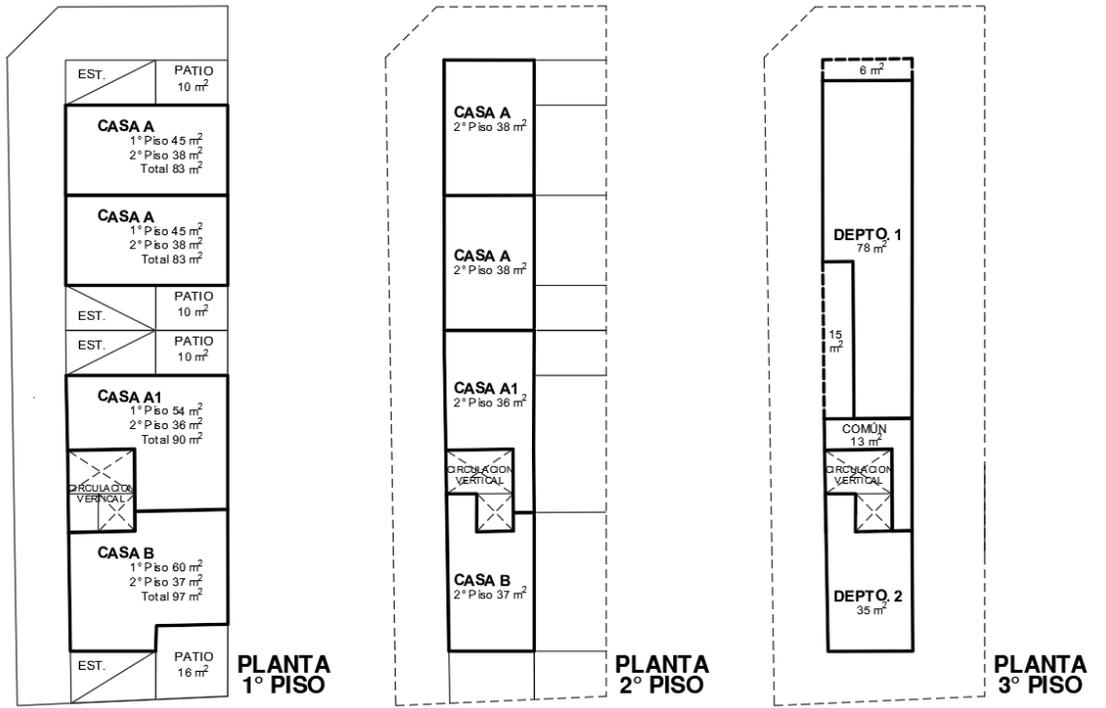


Imagen: Estudio de Cabida, Planta Esquemática Pisos 1º, 2º y 3º. Fuente: Elaboración propia.

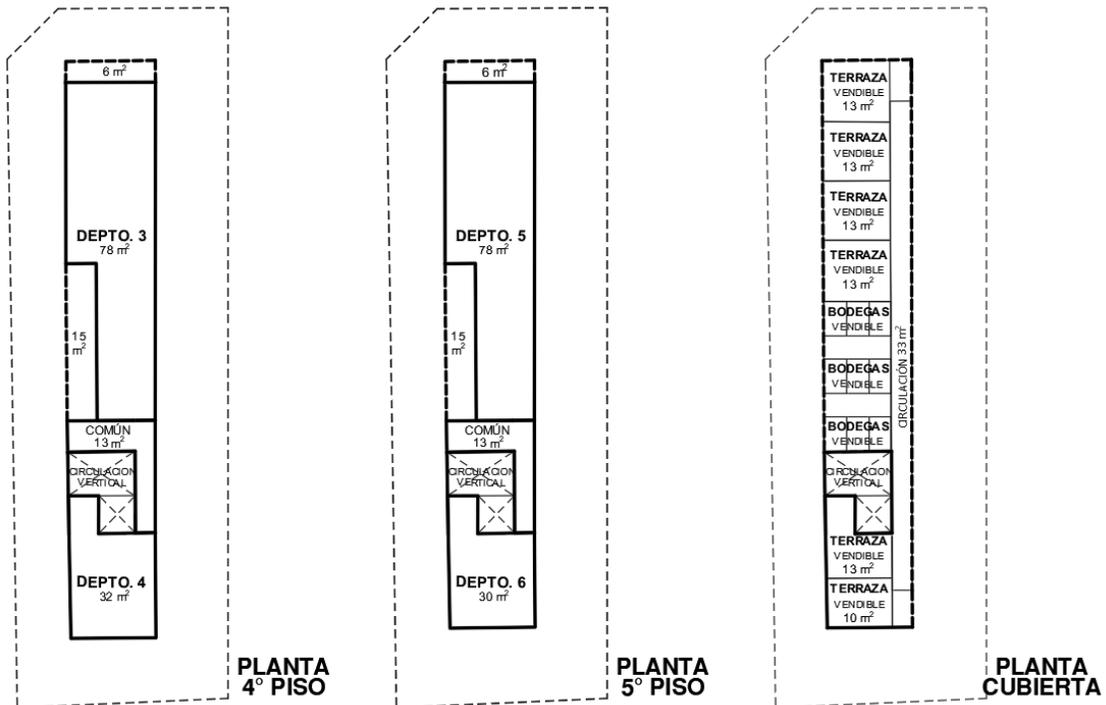
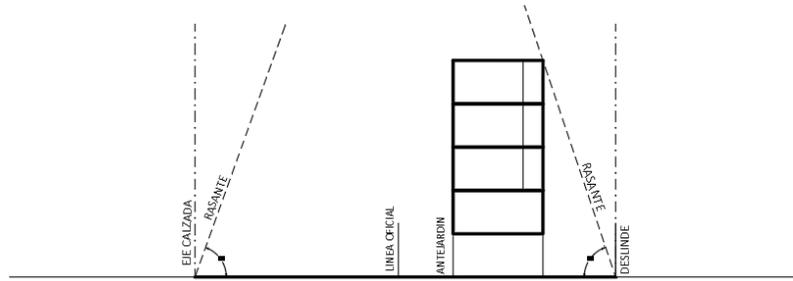
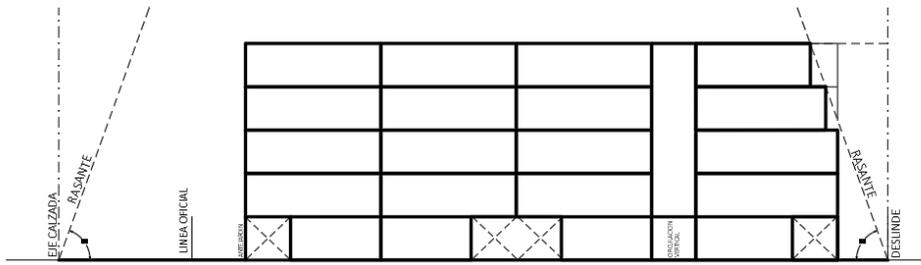


Imagen: Estudio de Cabida, Planta Esquemática Pisos 4º, 5º y Cubierta. Fuente: Elaboración propia.



CORTE TRANSVERSAL



CORTE LONGITUDINAL

Imagen: Estudio de Cabida, Cortes Esquemáticos. Fuente: Elaboración propia.

3.4 Síntesis del capítulo

Se observa que los tres terrenos en estudio poseen características similares en sus radios de influencia, todos poseen cercanía a centros de estudios, centros comerciales y de salud.

Unos más que otros tienen mejores conexiones viales y de transporte público. La propiedad que se emplaza en el Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina, posee una muy buena conexión a la ruta 5 norte y autopista Nor-oriente, mientras que la propiedad ubicada en Séptima Avenida 1394-1398, comuna de San Miguel, presenta una conexión muy cercana con la autopista Central, y la propiedad ubicada en La Florida, en la calle Santa Lucía número 10.756, Comuna de La Florida, conecta muy bien con Avenida Vicuña Mackenna y Avenida La Florida. Éstas dos últimas propiedades, se encuentran muy cercanas a estaciones de metro, mientras que la propiedad ubicada en el Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, no tiene cercanía al metro, limitando solo su acceso por transporte público de autobuses.

El estudio de mercado de cada una de las propiedades informa los valores de la competencia más cercana, permitiendo de esta manera poder obtener los datos necesarios para la evaluación financiera de cada proyecto presentado. Destaca las diferencias de valores entre las zonas en estudio, encontrando los valores más altos en la propiedad de Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna (85 UF/m^2), mientras que las otras propiedades en análisis, los valores de venta promedio ponderados son básicamente similares, siendo 63 UF/m^2 para la propiedad ubicada en Santa Lucía 10756, Comuna de La Florida, y $63,9 \text{ UF/m}^2$ para Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel.

La normativa es distinta en cada comuna, la más restrictiva de las propiedades en estudio, es Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina, básicamente por la baja altura permitida (2 pisos), las otras dos propiedades, tienen características normativas similares, permitiendo ambos una altura de 5 pisos.

Como se aprecia en las cabidas respectivas de cada propiedad, se puede concluir que es posible desarrollar un producto inmobiliario en los terrenos en estudio.

4 PROYECTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS

4.1 Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina

4.1.1 El proyecto.

El proyecto se compone de 12 viviendas unifamiliares aisladas, que juntas forman un condominio tipo A en un terreno de 3.300 m² con la siguiente tipología:

UNIDAD	SUP ÚTIL (m ²)	TERRENO (m ²)	PATIO (m ²)
CASA A	160	223	163
CASA B	155	195	140
CASA C	182	242	175
CASA D	182	271	204

Tabla Tipología de viviendas y cuadro de superficie. Fuente: Elaboración propia.

Todas las viviendas son en 2 niveles más terrazas y cuentan con 2 estacionamientos y patio.

4.1.2 Evaluación Financiera

A continuación, se detallan los datos generales de la evaluación financiera del proyecto:

DATOS GENERALES	
VALOR UF	29.765,32 \$
SUPERFICIES	
TERRENO	3.300 m ²
VIVIENDA	1.939,00 m ²
JARDINES PRIVADOS	1.894,00 m ²
URBANIZACIÓN	514,00 m ²
ANTEJARDÍN	148,00 m ²
CANTIDAD DE VIVIENDAS	12 unid
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS	24 unid
VALOR NETO CONSTRUCCION VIVIENDAS	27,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION ÁREA JARDINES PRIVADOS	4,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION URBANIZACIÓN	8,00 UF/m ²
VALOR UF/m ² TERRENO	5,00 UF/m ²
VALOR UF/m ² VENTA VIVIENDA	79,17 UF/m ²
VELOCIDAD DE VENTA	1,00 unid/mes

Cuadro Datos Generales del Proyecto. Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente cuadro, se informan los ingresos del proyecto, considerando vender las viviendas en 79,17 UF/m² valor ponderado, precio por bajo el valor promedio (84 UF/m²) del mercado más cercano al terreno en estudio. Se evalúo ofrecer los siguientes descuentos al momento de la compra:

- Compra en blanco: 2% (antes del inicio de las obras de construcción, con permiso de edificación aprobado por la DOM).
- Compra en verde: 1,5% (ya iniciadas las obras de construcción, antes del término y/o unidad piloto del proyecto).
- Unidad Piloto: 1% (se descuenta un 1% si al momento de la compra se encuentra la unidad piloto terminada, y las obras de construcción aún no se encuentran terminadas).

INGRESOS	
VENTA VIVIENDAS	151.969,13 UF
TOTAL INGRESOS	151.969,13 UF

Cuadro Detalle Ingresos. Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se detallan los egresos del proyecto de inversión:

EGRESOS	
COSTO DEL TERRENO	16.500,00 UF
DEMOLICIÓN	167,98 UF
CONSTRUCCIÓN	71.115,23 UF
IVA CONSTRUCCIÓN	13.543,81 UF
HONORARIOS PROFESIONALES	5.417,11 UF
GASTOS FINANCIEROS	2.511,89 UF
CERTIFICACION Y PERMISOS	93,07 UF
MARKETING	2.500,00 UF
GESTIÓN INMOBILIARIA	5.500,00 UF
COMISIONES	1.519,69 UF
POST VENTA	646,33 UF
CONTRIBUCIONES	99,00 UF
IVA OTROS	886,54 UF
IVA INMOB. A PAGAR	11.308,78 UF
TOTAL EGRESOS	131.809,44 UF

Cuadro Detalle Egresos. Fuente: Elaboración propia.

El proyecto entrega una utilidad antes de impuesto de UF 20.065, con una TIR de un 23% y un 54% de rentabilidad sobre la inversión inmobiliaria.

RESULTADOS	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	20.065 UF
TIR	23 %
VAN	16.046 UF
TASA	12 %
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	54 %
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	16 %
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	13 %
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO A LA RENTA	14.467 UF
TIR	17 %
VAN	12.226 UF
TASA	12 %
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	39 %
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	11 %
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	10 %

Cuadro Resumen Rentabilidad. Fuente: Elaboración propia.

4.2 Santa Lucia 10756, Comuna de La Florida

4.2.1 El proyecto.

El proyecto presentado se estructura como un edificio habitacional de 5 niveles, en los cuales se distribuyen 18 unidades de departamentos. Las unidades comienzan en el segundo nivel, dejando el primer nivel para estacionamientos y espacios comunes. Además, se presentan 18 bodegas en el piso 2, y 8 terrazas para compraventa en la cubierta. A continuación, se adjunta un cuadro de superficies con las unidades proyectadas:

TIPO	NIVEL	m ² ÚTILES	TERRAZA (m ²)	BODEGAS (m ²)	ROOF TOP (m ²)
DEPTO 1	2	61,8	10		
DEPTO 2	2	59,9	7,5		
DEPTO 3	2	65,1	8,4		
DEPTO 1	3	63,2	7,3		
DEPTO 2	3	59,07	8,6		
DEPTO 3	3	61,8	10		
DEPTO 4	3	59,9	7,5		
DEPTO 5	3	65,1	8,4		
DEPTO 1	4	63,2	7,3		
DEPTO 2	4	59,07	8,6		
DEPTO 3	4	61,8	10		
DEPTO 4	4	59,9	7,5		
DEPTO 5	4	65,1	8,4		
DEPTO 1	5	63,2	7,3		
DEPTO 2	5	59,07	8,6		
DEPTO 3	5	65,1	8,4		
DEPTO 4	5	63,2	7,3		
DEPTO 5	5	59,07	8,6		
BODEGAS	2			109,4	
ROOFTOP	CUBIERTA				160

Cuadro Tipología de viviendas y cuadro de superficie. Fuente: Elaboración propia.

4.2.2 Evaluación Financiera

A continuación, se detallan los datos generales de la evaluación financiera del proyecto:

DATOS GENERALES		
VALOR UF	29.765,32	\$
SUPERFICIES		
TERRENO	882	m ²
VIVIENDA	1.114,58	m ²
TERRAZA	309,70	m ²
BODEGAS	100,00	m ²
ESTACIONAMIENTOS NIVEL 1	882,00	m ²
ESPACIOS COMUNES	133,78	m ²
ROOFTOP	160,00	m ²
CANTIDAD DE VIVIENDAS	18	unid
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS VENDIBLES	21	unid
CANTIDAD DE BODEGAS VENDIBLES	18	unid
VALOR NETO CONSTRUCCION VIVIENDAS	23,00	UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION ESPACIOS COMUNES	17,00	UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION ROOF TOP	11,50	UF/m ²
VALOR UF/m ² TERRENO	6,40	UF/m ²
VALOR UF/m ² VENTA VIVIENDA	63,03	UF/m ²
VELOCIDAD DE VENTA	2,00	unid/mes

Cuadro Datos Generales del proyecto. Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente cuadro, se informan los ingresos del proyecto, considerando vender las viviendas en 63,03 UF/m² valor ponderado, valor por debajo del valor promedio general (65,65 UF/m²) del mercado más cercano al terreno en estudio. Se evalúo ofrecer los siguientes descuentos al momento de la compra:

- Compra en blanco: 2% (antes del inicio de las obras de construcción, con permiso de edificación aprobado por la DOM).
- Compra en verde: 1,5% (ya iniciadas las obras de construcción, antes del término y/o unidad piloto del proyecto).
- Unidad Piloto: 1% (se descuenta un 1% si al momento de la compra se encuentra la unidad piloto terminada, y las obras de construcción aún no se encuentran terminadas).

INGRESOS		
VIVIENDAS	74.270,69	UF
ROOFTOP	5.042,63	UF
ESTACIONAMIENTOS	7.490,00	UF
BODEGAS	1.440,00	UF
TOTAL INGRESOS	88.243,32	UF

Cuadro Detalle Ingresos. Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se detallan los egresos del proyecto de inversión:

EGRESOS		
COSTO DEL TERRENO	5.611,07	UF
CONSTRUCCIÓN	40.168,44	UF
IVA CONSTRUCCIÓN	3.993,20	UF
HONORARIOS PROFESIONALES	5.237,78	UF
GASTOS FINANCIEROS	1.283,01	UF
CERTIFICACION Y PERMISOS	117,50	UF
MARKETING	2.000,00	UF
GESTIÓN INMOBILIARIA	3.100,00	UF
COMISIONES	882,43	UF
POST VENTA	343,85	UF
CONTRIBUCIONES	33,67	UF
IVA OTROS	612,99	UF
IVA INMOB. A PAGAR	11.093,94	UF
TOTAL EGRESOS	74.477,88	UF

Cuadro Detalle Egresos. Fuente: Elaboración propia.

Como resultado de la evaluación, el proyecto entrega una utilidad antes de impuesto de UF 13.765, con una TIR de un 32% y un 72% de rentabilidad sobre la inversión inmobiliaria.

RESULTADOS		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	13.765	UF
TIR	32	%
VAN	10.760	UF
TASA	12	%
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	72	%
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	19	%
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	16	%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO A LA RENTA	10.049	UF
TIR	24,19	%
VAN	8.140	UF
TASA	12	%
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	52	%
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	14	%
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	11	%

Cuadro Resumen Rentabilidad. Fuente: Elaboración propia.

4.3 Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel

4.3.1 El proyecto.

Se planteo un edificio mixto de 5 pisos con 4 casas de dos niveles más patio en el primer nivel, y en los pisos superiores, 6 unidades de departamentos más una cubierta con circulaciones y terrazas privadas y bodegas. A continuación, se muestra un cuadro de superficies con las unidades proyectadas:

TIPO	NIVEL	m ² ÚTILES	PATIO (m ²)	TERRAZA (m ²)	ROOF TOP (m ²)	BODEGAS (m ²)
CASA A	1-2	83	10			
CASA A	1-2	83	10			
CASA A1	1-2	90	10			
CASA B	1-2	97	10			
DEPTO 1	3	78		21		
DEPTO 2	3	35				
DEPTO 1	4	78		21		
DEPTO 2	4	32				
DEPTO 1	5	78		21		
DEPTO 2	5	30				
ROOFTOP	CUBIERTA				75	
BODEGAS	CUBIERTA					26

Tipología de viviendas y cuadro de superficie, Fuente: Elaboración propia.

4.3.2 Evaluación Financiera

A continuación, se detallan los datos generales de la evaluación financiera del proyecto:

DATOS GENERALES	
VALOR UF	29.742,29 \$
SUPERFICIES	
TERRENO	483 m ²
SUPERFICIE POR VIVIENDA	85,50 m ²
TOTAL, VIVIENDAS	2.223,00 m ²
JARDINES PRIVADOS	40,00 m ²
ROOF TOP	75,00 m ²
BODEGAS	26,00 m ²
HALL DE ACCESO	17,00 m ²
COMÚN PASILLOS	72,00 m ²
TERRAZAS DEPTOS.	63,00 m ²
CANTIDAD DE VIVIENDAS	10 unid
CANTIDAD DE BODEGAS VENDIBLES	9 unid

VALOR NETO CONSTRUCCION VIVIENDAS	23,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION ÁREA JARDINES PRIVADOS	4,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION ROOFTOP	11,50 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION BODEGAS	11,50 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION HALL DE ACCESO	18,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION COMÚN PASILLOS	18,00 UF/m ²
VALOR NETO CONSTRUCCION TERRAZAS DEPTOS.	11,50 UF/m ²
VALOR UF/M2 TERRENO	8,0 UF/m ²
VALOR UF/M2 VENTA VIVIENDA	65,00 UF/m ²
VALOR BODEGA	80,00 UF/unid
VELOCIDAD DE VENTA	2,00 unid/mes

Datos Generales del Proyecto. Fuente: Elaboración propia.

En el siguiente cuadro, se informan los ingresos del proyecto, considerando vender las viviendas en 63,92 UF/m² valor ponderado, precio por bajo el promedio general (64,84 UF/m²) del mercado más cercano al terreno en estudio. Se evalúo ofrecer los siguientes descuentos al momento de la compra:

- Compra en blanco: 2% (antes del inicio de las obras de construcción, con permiso de edificación aprobado por la DOM).
- Compra en verde: 1,5% (ya iniciadas las obras de construcción, antes del término y/o unidad piloto del proyecto).
- Unidad Piloto: 1% (se descuenta un 1% si al momento de la compra se encuentra la unidad piloto terminada, y las obras de construcción aún no se encuentran terminadas).

INGRESOS	
VIVIENDAS	43.284,70 UF
PATIOS PRIVADOS	506,25 UF
TERRAZAS	2.373,06 UF
ROOFTOP	1.993,37 UF
BODEGAS	720,00 UF

TOTAL INGRESOS	48.877,39 UF
-----------------------	---------------------

Cuadro Detalles Ingresos. Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se detallan los egresos del proyecto de inversión:

EGRESOS		
COSTO DEL TERRENO	3.864,00	UF
DEMOLICIÓN	168,11	UF
CONSTRUCCIÓN	23.130,04	UF
IVA CONSTRUCCIÓN	1.549,33	UF
HONORARIOS PROFESIONALES	2.595,38	UF
GASTOS FINANCIEROS	846,46	UF
CERTIFICACION Y PERMISOS	62,50	UF
MARKETING	1.000,00	UF
GESTIÓN INMOBILIARIA	1.700,00	UF
COMISIONES	488,77	UF
POST VENTA	170,54	UF
CONTRIBUCIONES	23,18	UF
IVA OTROS	315,27	UF
IVA INMOB. A PAGAR	6.687,95	UF
TOTAL, EGRESOS	42.601,52	UF

Cuadro Detalle Egresos. Fuente: Elaboración propia.

El proyecto entrega una utilidad antes de impuesto de UF 6.340, con una TIR de un 23% y un 57% de rentabilidad sobre la inversión inmobiliaria.

RESULTADOS		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	6.276	UF
TIR	23	%
VAN	4.848	UF
TASA	12	%
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	56	%
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	15	%
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	13	%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO A LA RENTA	4.581	UF
TIR	17,4	%
VAN	3.686	UF
TASA	12	%
% RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN INMOBILIARIA	41	%
% RENTABILIDAD SOBRE LOS INGRESOS	11	%
% RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	9	%

Cuadro Resumen Rentabilidad. Fuente: Elaboración propia.

4.4 Síntesis del capítulo

Se puede resumir del capítulo que las tres propiedades en estudio presentan una rentabilidad atractiva que genera la oportunidad para desarrollar un proyecto Inmobiliario.

La propiedad que presenta mayor rentabilidad respecto a la inversión inmobiliaria es la ubicada en Santa Lucia número 10.756, Comuna de La Florida. Este proyecto presenta un 72% de rentabilidad esperada antes de impuesto sobre la inversión, con una TIR de 32%, y un VAN de 10.760 UF a una tasa del 12%.

Luego la sigue la propiedad ubicada en la calle Lote A (parte Fundo Guay Guay), Chicureo, Comuna de Colina, que se espera obtener un 54% de rentabilidad respecto a la inversión inmobiliaria, con una TIR de un 23% y un VAN de 16.046 UF a una tasa del 12%.

Para terminar con la propiedad ubicada en Séptima Avenida 1394-1398, Comuna de San Miguel, con un 56% de rentabilidad respecto a la inversión inmobiliaria, con una TIR de un 23%, y un VAN de 4.848 UF a una tasa del 12%.

5 CONCLUSIONES

A raíz del presente estudio, se logran identificar los terrenos disponibles en licitación por el Ministerio de Bienes Nacionales en los periodos 2019, 2020 y 2021. En los tres periodos mencionados, se analizaron y fueron siendo identificadas las propiedades que se estudiarían.

La superficie, forma y condiciones normativas de los terrenos licitados por el Ministerio de Bienes Nacionales en los periodos 2019, 2020 y 2021 fueron determinante para la primera clasificación. Luego, se encontraron que al menos dos de las once propiedades preseleccionadas eran pasajes, una ubicada en la comuna de las Condes, en un barrio residencial muy atractivo para un desarrollo inmobiliario habitacional, y otro ubicado en la comuna de Conchalí, en un predio inserto en un sector residencial y semi industrial. Otras tres propiedades solo permitían desarrollos asociados al giro agrícola e industrial (Pirque y Peñaflor respectivamente), con condiciones normativas que aprobaban una sola vivienda de 140 m² más otra para un cuidador.

Otro terreno muy atractivo por su ubicación, ubicado a la salida del metro Carlos Valdovino, en la Comuna de San Joaquín, se descarta por no poseer la superficie predial mínima exigida, y otros no clasificaban por su baja densidad y poca altura, reprimiendo de esta manera la posibilidad de generar un proyecto inmobiliario habitacional lo suficientemente atractivo para los inversionistas.

Finalmente se analiza tres propiedades, ubicados en las comunas de Colina, La Florida y San Miguel. Todas comunas emergentes, con un competitivo mercado inmobiliario, que ofrecen la posibilidad de generar un producto habitacional atractivo tanto para la ciudadanía como para los inversionistas. Se desarrollan en estos terrenos o propiedades, tres proyectos habitacionales que esperan cumplir con las expectativas de los inversionistas y ciudadanía, generando viviendas y espacios comunes que entreguen experiencias atractivas para el usuario final.

Estas tres propiedades se ubican estratégicamente en lugares ya urbanizados, todos con condiciones normativas distintas, pero los tres se encuentran posicionados en un mercado vigente de demanda, lo que permitió poder encontrar valores de mercado, siendo relevante algunas diferencias entre uno otro, pasando de 63 UF/m² en San Miguel y La Florida a 85 UF/m² en Chicureo, Colina. Se analizaron sus radios de influencia, encontrando que los tres se ubican próximos a servicios de comercios, transporte, salud y educación. Dos de las tres propiedades se emplazan muy cercanas a estaciones de metro.

Las tres propiedades poseen una muy buena conectividad a vías locales troncales y autopistas.

Se evalúan los proyectos propuestos en cada una de las tres propiedades, asumiendo un costo de construcción, que fue también asociado a cada producto de cada comuna, siendo 26 UF/m² en la Florida, 30 UF/m² en San Miguel y 37 UF/m² en Colina, todos valores netos considerando el aporte al espacio público según la ley 20.958, además de empalmes de servicios, espacios comunes e imprevistos.

Una vez analizadas todas las posibilidades y variables normativas, de mercado, cualitativas e inmobiliarias, se generan estos tres proyectos habitacionales, viendo una oportunidad de generar un total de 40 viviendas entre casas y departamentos, con patios y terrazas, con un monto total de UF 293.322 en venta de viviendas y UF 252.498 en costos e impuestos, generando una utilidad total antes de impuesto de UF 40.823 en un plazo de 40 meses.

Finalmente se puede concluir, que del universo de los 34 terrenos y propiedades licitadas en la Región Metropolitana por el Ministerio de Bienes Nacionales en los periodos 2019, 2020 y 2021, se encuentran tres oportunidades atractivas financieramente para un desarrollo inmobiliario.

6 BIBLIOGRAFÍA

- Ministerio de Bienes Nacionales - MBN. (2018) **Revista Licitaciones 2018. Territorio Fiscal aportando al Desarrollo Sostenible.**
<http://licitaciones.bienes.cl/wp-content/uploads/2019/04/Revista-Licitaciones-2018.pdf>
- Ministerio de Bienes Nacionales - MBN. (2020) **“Nuestro Territorio. El valor de trascender”. Plan de Licitaciones 2019-2020.**
<http://licitaciones.bienes.cl/wp-content/uploads/2019/12/Catalogo-Plan-de-Licitaciones-2019-2020-4.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos - CEHU. (2009). **“Déficit Urbano-Habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile”**
<http://observatoriodoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/ESTUDIOS%20OBSERVATORIO/DeficitUrbanoHabitacional.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos - CEHU. (2012). **“Investigación para la caracterización y valoración de predios eriazos de Valparaíso y Santiago”**
http://observatoriodoc.colabora.minvu.cl/Documentos%20compartidos/ESTUDIOS%20OBSERVATORIO/IFinal_ERIAZOS_2012.07.31.pdf
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU. **“Ley General de Urbanismo y Construcciones”.**
<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2020/05/Ley-General-noviembre-2020-Ley-21.284.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). **“Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.**
<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/05/OGUC-Marzo-2021-D.S.-N%C2%B08-D.O.-29-03-2021.pdf>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). **“Llamado Nacional a Concurso año 2021, para proyectos habitacionales DS 19”**
<https://www.minvu.gob.cl/postulacion/llamado-nacional-a-concurso-ano-2021-para-proyectos-habitacionales-ds-19/>

- Cámara Chilena de la Construcción – CCCh. (2020). **“Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago”**
file:///C:/Users/jchlo/Desktop/Informe-33-2020-_3-Actividad-del-Sector-Inmobiliario-del-Gran-Santiago.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción – CCCh. (2020). **“Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 52)”**
https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/INFORME_MACH52_abril_2020.pdf
- Ilustre Municipalidad de Colina. (2010). **“Plan Regulador Colina”**.
<https://www.colina.cl/plan-regulador-comunal/>
- Ilustre Municipalidad de La Florida. (2016). **“Ordenanza Local Plan Regulador Comunal La Florida. Texto Refundido”**
<https://www.laflorida.cl/sitio/wp-content/uploads/2020/01/Ordenanza-Local-vigente.pdf>
- Ilustre Municipalidad de San Miguel. (2015). **“Memoria Explicativa. Modificación Plan Regulador Comunal de San Miguel”**
<http://web.sanmiguel.cl/agosto/MU2940000151.pdf>
- Ilustre Municipalidad de San Miguel. (2016). **Decreto Exento Nº 2500_Promulga Modificación Nº 5 al Plan Regulador Comunal de San Miguel.**
http://web.sanmiguel.cl/agosto/NOVIEMBRE%202016/Decreto%20Exento%20N%C2%BA%202500_Promulga%20Modificaci%C3%B3n%20N%C2%BA%205%20al%20Plan%20Regulado%20Comunal%20de%20San%20Miguel.pdf
- Cociña Varas, Camila. (2010). Artículo: **“La rentabilidad de los inmuebles públicos: la lucha que viene en las organizaciones comunitarias”**. Publicado en Plataforma Urbana.
<http://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/02/16/la-rentabilidad-de-los-inmuebles-publicos-la-lucha-que-viene-en-las-organizaciones-comunitarias/>
- Palma, Nivia. (2017). Artículo: **“Bienes Nacionales, 86 años protegiendo patrimonio fiscal”**. Publicado en Publimetro.
<https://www.publimetro.cl/cl/opinion/2017/06/08/bienes-nacionales-86-anos-protegiendo-patrimonio-fiscal.html>

- EMB Construcción. (2013). Artículo: **“Escasez de suelo urbanizable en el gran Santiago. Una realidad que requiere soluciones”**.
<http://www.emb.cl/construccion/articulo.mvc?xid=2759&edi=134&xit=escasez-de-suelo-urbanizable-en-el-gran-santiago-una-realidad-que-requiere-soluciones>
- Gobierno Regional Metropolitano de Santiago. Artículo: **“Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021”**
<https://www.gobiernosantiago.cl/estrategia-desarrollo-regional>
- DEVOLOP, Gestión Comercial. (2020). Artículo: **“La demanda por viviendas se acumula en medio de la crisis”**.
<https://develop.cl/la-demanda-por-viviendas-se-acumula-en-medio-de-la-crisis/>
- DEVOLOP, Gestión Comercial. (2020). Artículo: **“Venta de departamentos en San Miguel en tiempo de crisis”**.
<https://develop.cl/la-demanda-por-viviendas-se-acumula-en-medio-de-la-crisis/>
- DEVOLOP, Gestión Comercial. (2019). Artículo: **“Venta de departamentos en San Miguel: ¡el momento es ahora!”**.
<https://develop.cl/venta-de-departamentos-en-san-miguel-el-momento-es-ahora/>
- Comunidad Feliz. (2020). Artículo: **“Conoce las comunas con más crecimiento inmobiliario en Chile”**.
<https://www.comunidadfeliz.cl/post/conoce-las-comunas-con-mas-crecimiento-inmobiliario-en-chile>
- Economía y Negocio Online. Departamentos Mercado inmobiliario (2017). Artículo: **“Jóvenes lideran la demanda en San Miguel”**
<http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=366568>
- Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios. (2019). Artículo: **“La Florida limitará altura libre en zona céntrica, pero no congelará permisos”**.
<https://www.fdi.cl/2019/02/27/la-florida-limitara-altura-libre-en-zona-centrica-pero-no-congelara-permisos/>
- El Periodista.cl (2021). Artículo en prensa: **“Interpelación pública al alcalde de San Miguel”**
<https://www.elperiodista.cl/2021/04/interpelacion-publica-al-alcalde-de-san-miguel/>

- 24 horas. (2020) Artículo en prensa: **“Viviendas post-COVID: ¿Qué tendencia inmobiliaria dejará la pandemia?”**
<https://www.24horas.cl/economia/viviendas-post-covid-que-tendencia-inmobiliaria-dejara-la-pandemia-4580622>
- La Tercera (2020). Artículo en prensa: **“¿Quién quemó el Metro? El catastro de las 27 causas por incendio”**
<https://www.latercera.com/nacional/noticia/quien-quemo-el-metro-el-catastro-de-las-27-causas-por-incendio/R2E5VBVZIRCZ3LI5HCG6VVKCOE/>
- La Tercera (2020). Artículo en prensa: **“Otra Visión sobre los posibles impactos del Covid en el sector inmobiliario”**
<https://www.latercera.com/opinion/noticia/otra-vision-sobre-los-posibles-impactos-del-covid-en-el-sector-inmobiliario/E63QPZMEWREAZAM6SIZUKZLYOE/>
- El Mercurio (2021). Artículo en prensa: **“Inmobiliarias ven alza en demanda por casas: Lampa, Colina y Buin suman un 52% de ventas”.**
<https://www.emol.com/noticias/Economia/2021/02/05/1011381/ventas-casas-inmobiliarias.html>
- El Mercurio (2019). Artículo en prensa: **“Ingresos por ventas, arriendos y concesiones de terrenos fiscales suben a 37.218 millones”**
<https://www.elmercurio.com/Inversiones/Noticias/Analisis/2019/02/04/Ingresos-por-ventas-arriendos-y-concesiones-de-terrenos-fiscales-suben-a-37218-millones.aspx>

7 ANEXOS

Anexo N° 01 Párrafo III. Del Arrendamiento. DL 1939

Artículo 66.- El uso y goce de bienes del Estado sólo se concederá a particulares mediante los respectivos contratos de arrendamiento, salvo las excepciones legales. Estos contratos se regirán especialmente por lo dispuesto en esta ley.

Artículo 67.- La resolución o decreto que disponga el arrendamiento contendrá las cláusulas del contrato, el que se perfeccionará por el solo hecho de transcurrir quince días de su notificación al arrendatario sin que éste haya formulado reparos.

En casos calificados y siempre que las circunstancias lo aconsejen, el decreto o resolución dispondrá la suscripción de un instrumento separado que contendrá las cláusulas del contrato.

Artículo 68.- En todo contrato de arrendamiento se entenderán incorporados, sin necesidad de mención expresa, todos los derechos, obligaciones y prohibiciones establecidos en este párrafo y sus Reglamentos. En estos contratos se entenderá implícitamente reconocida por el arrendatario la facultad del arrendador de poner término anticipado al contrato en la forma, en los casos y demás circunstancias a que se refieren los artículos siguientes.

En todo contrato de arrendamiento se podrá insertar cualquiera otra cláusula que se estime conveniente al interés fiscal.

Artículo 69.- La renta anual mínima que podrá fijarse en el arrendamiento de bienes raíces fiscales no podrá ser inferior al 8% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Respecto de los bienes muebles, se determinará la renta anual a base del valor comercial fijado por la Dirección, no pudiendo ser inferior a un 10% de éste. En casos calificados o para regiones, áreas o zonas determinadas y por decreto fundado, podrán fijarse rentas inferiores.

Establecida en la forma anterior, la renta de los bienes raíces se reajustará automáticamente desde el momento en que empiecen a regir los reavalúos que afecten a la propiedad, aplicándose siempre el porcentaje prefijado sobre el nuevo avalúo.

El pago de las rentas de arrendamiento se estipulará por períodos anticipados y se efectuará dentro de los cinco primeros días de cada uno de ellos en el lugar que fije el decreto, resolución o contrato.

Artículo 70.- Si el arrendatario no pagare puntualmente la renta fijada, se considerará en mora, para todos los efectos legales, sin necesidad de requerimiento judicial.

Por todo el tiempo que dure el retardo, el arrendatario pagará las rentas insolutas reajustadas en la misma proporción en que haya variado el Índice de Precios al Consumidor entre el mes calendario anterior a aquel en que debió realizarse el pago, y el mes calendario anterior en que éste efectivamente se efectúe, y abonará el interés penal que fije el contrato.

Artículo 71.- Toda mejora introducida por el arrendatario en la propiedad y que no deba quedar a beneficio del Fisco según las estipulaciones del contrato, responderá preferentemente al pago de las rentas de arrendamiento insolutas y demás prestaciones a que pueda estar obligado el arrendatario.

Artículo 72.- Siempre que según el Servicio ello fuere conveniente para los intereses fiscales, la Dirección podrá convenir con los arrendatarios morosos fórmulas especiales de pago.

Artículo 73.- La resolución de la Dirección, o copia autorizada de ésta, que declare terminado el arrendamiento, servirá de título ejecutivo para obtener el pago de deudas insolutas, contribuciones, intereses penales e indemnizaciones que se deban al Fisco por el ex arrendatario.

Artículo 74.- Las rentas de arrendamiento de LEY 19930 inmuebles fiscales a que se refiere la presente ley, Art. 1º Nº 1 serán calculadas y recaudadas por el Ministerio de D.O. 04.02.2004 Bienes Nacionales, en uso de sus facultades de administración, ingresando dichas rentas, así como sus respectivos reajustes e intereses, al presupuesto de ese Ministerio.

Artículo 75.- El plazo de arrendamiento de los bienes raíces fiscales no podrá estipularse por períodos superiores a cinco años, tratándose de inmuebles urbanos, ni por períodos mayores de 10 años, si fueren rurales.

No obstante, el Presidente de la República podrá arrendar los bienes raíces del Estado por un plazo de hasta 20 años, cuando se den en arrendamiento a instituciones educacionales, de beneficencia u otras personas y entidades públicas o jurídicas que las destinen a objetivos de interés nacional o regional.

Artículo 76.- En todo caso, el Fisco deberá reservarse el derecho de poner término anticipado, en forma administrativa y sin responsabilidad para él, a todo contrato de arrendamiento, previo aviso de un período completo de pago.

El arrendatario no podrá oponerse al desahucio ni alegar plazo alguno a su favor.

La restitución se efectuará en la forma establecida en el inciso final del artículo 80.

Artículo 77.- Antes del vencimiento del plazo por el que se hubiere concedido en arrendamiento

un inmueble fiscal, podrá la Dirección acordar la prórroga del respectivo contrato por el término necesario para perfeccionar la compra de la propiedad. Lo anterior representa una facultad del Servicio que éste ejercerá cuando proceda y por un plazo que no podrá exceder de seismeses.

Artículo 78.- No podrán cederse o transferirse a título alguno los contratos de arrendamiento de bienes fiscales ni introducirse mejoras, ni transferirse las mismas sin autorización previa de la Dirección.

Artículo 79.- Ningún arrendatario podrá destinar la propiedad fiscal arrendada al negocio de bebidas alcohólicas, a casas de juego o cualquier otro objeto inmoral o ilícito.

Artículo 80.- El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones o la infracción a las prohibiciones establecidas en el presente párrafo, en sus reglamentos o en el decreto, resolución o contrato respectivo, será causal suficiente para poner término anticipado e inmediato al arrendamiento, en forma administrativa y sin responsabilidad alguna para el Fisco.

Corresponderá exclusivamente a la Dirección determinar, en cada caso, la concurrencia de los hechos o circunstancias constitutivas del incumplimiento o infracción a que se refiere el inciso anterior.

La resolución respectiva será notificada al arrendatario en forma administrativa y le fijará un plazo prudencial, no inferior a treinta días, para la restitución del inmueble.

El afectado podrá reclamar ante la Dirección la ilegalidad de la referida resolución, dentro de los diez días siguientes a la notificación. Si el reclamo fuere rechazado por la Dirección, notificado el rechazo, el afectado, dentro de los diez días siguientes, podrá recurrir de apelación para ante la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en cuyo territorio se encontrare ubicado el inmueble. Este recurso no suspenderá el cumplimiento de la resolución impugnada, a menos que la Corte estime que hay motivos plausibles y fundados para disponer que no se innovemientras se resuelve definitivamente el asunto. Este recurso se verá y resolverá en cuenta, con el sólo mérito de los antecedentes que ésta estime necesarios tener a la vista.

En estas gestiones el Fisco podrá actuar representado por abogados de la Dirección, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Consejo de Defensa del Estado.

Si vencido el plazo a que se refiere el inciso 3° o los que resulten de la interposición de la apelación a que alude el inciso 4°, el arrendatario no hubiere desalojado el inmueble

arrendado, la Dirección solicitará su lanzamiento de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 81.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 71 y 73, terminado el arrendamiento y no existiendo prestaciones a cargo del arrendatario, éste podrá llevarse los materiales concernientes a las mejoras que realizó, siempre que pueda separarlos sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que lo haga dentro del plazo que se le fije.

Artículo 82.- Con excepción de las propiedades a que se refiere el artículo 41 de esta ley, se podrán dar en arrendamiento los demás inmuebles que el Fisco adquiriera por expropiación, hasta que se destinen al fin para el que fueron expropiados.

Estos arrendamientos se estipularán por períodos de unmes y en lo demás se regirán por este texto legal.

Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - www.leychile.cl

Anexo N° 02 Listado Normativo del MBN

Tipo de norma	Número	Nombre/Título	Publicado en Diario Oficial	Fecha de publicación en Diario Oficial
Decreto	1	Deroga Letra b) del D.S. N° 79, de 2010, del Ministerio de Bienes Nacionales.	SI	11/03/2011
Decreto Ex.	137	Fija valores de los costos directos de reproducción conforme Ley N° 20.285.	SI	22/02/2011
Ley	20.458	Establece la gratuidad de las solicitudes de regularización de la posesión y constitución del dominio de la pequeña propiedad raíz regida por el D.L. N° 2.695, de 1979, en las zonas afectadas por el terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010	SI	20/08/2010
Decreto	79	Delega facultades que indica en los Secretarios Regionales Ministeriales y Jefes De Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales y Deroga Decretos que señala.	SI	29/06/2010
Decreto	21	Aprueba Reglamento que define sentido y alcance de la expresión "pérdidas cuantiosas" y "secuelas" en el marco de la Ley N° 20.385, que faculta al Fisco para comprar y vender propiedades particulares con ocasión de la erupción del volcán Chaitén y regula	SI	08/05/2010
Ley	20.385	Faculta al Fisco para comprar y vender propiedades particulares con ocasión de la erupción del volcán Chaitén.	SI	24/10/2009
Decreto Ex.	572	Fija valores de los costos directos de reproducción conforme Ley No 20.285.	SI	28/08/2009
Circular	3	Manual de Arriendo de Inmuebles Fiscales	NO	27/09/2007
Decreto	28	Crea el Sistema Nacional de Coordinación de Información Territorial	SI	02/09/2006
Ley	20.062	Regulariza situación de ocupaciones irregulares en borde costero de sectores que indica, e introduce modificaciones al Decreto Ley N° 1.939 de 1977	SI	29/10/2005
Decreto	127	Reglamenta Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Bienes Nacionales para la ejecución de los trabajos jurídicos y topográficos a que se refiere la letra d) del artículo 42 del Decreto Ley No 2.695 de 1979.	SI	09/03/2005
Resolución	1757	Aprueba los costos asociados al procedimiento de Regularización de la Posesión Material de la Pequeña Propiedad Raíz Particular, dispuesta en el D.L. N° 2.695 de 1979.	SI	28/12/2004
Resolución	1758	Aprueba los costos asociados a la transferencia a título gratuito de la propiedad fiscal establecida en el D.L. N° 1.939 de 1977	SI	28/12/2004
Decreto	108	Aprueba Reglamento para la aplicación del artículo 88 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977 en materia que indica. Subsidios para transferencias gratuitas de inmuebles fiscales.	SI	09/12/2004
Ley	19.776	Sobre regularización de posesión y ocupación de inmuebles fiscales en la forma que indica	SI	21/12/2001
Decreto	27	Reglamento para la constitución y funcionamiento de la Comisión Especial de Enajenaciones establecida en el art. 85 del D.L. 1.939 de 1977.	SI	14/06/2001
Ley	19.568	Dispone la restitución o indemnización por bienes confiscados y adquiridos por el estado a través de los Decretos Leyes N°s 12, 77 y 133, de 1973 1.697, de 1977 y 2.346 de 1978	SI	23/07/1998
Ley	19.548	Fija Planta del Personal del Ministerio de Bienes Nacionales	SI	31/01/1998
Decreto	541	Reglamento de Decreto Ley N° 2.695, de 1979 que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella.	SI	17/10/1996
Ley	19.229	Dispone, a contar de fecha que indica, traspaso al fisco de bienes derechos y obligaciones que señala. (Deudas Ex-Anap)	SI	16/07/1993
Decreto	558	Reglamenta obligación de radicación en terrenos de playa, establecida en Ley N° 18.524 que modificó Art. 6° del D.L. 1.939.	SI	12/11/1986
Decreto	386	Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales	SI	27/10/1981
Decreto Ley	3.274	Fija Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales	SI	05/06/1980
Decreto Ley	2.885	Establece normas sobre el otorgamiento de títulos de dominio y administración de terrenos fiscales en la Isla de Pascua.	SI	07/11/1979
Decreto	609	Fija normas para establecer deslindes propietarios riberaños con el bien nacional de uso público por las riberas de los ríos lagos y esteros.	SI	24/01/1979

Decreto con Fuerza de Ley	789	Fijas normas sobre adquisición y disposición de bienes municipales.	SI	12/12/1978
Decreto	577	Reglamento sobre bienes muebles fiscales.	SI	11/10/1978
Decreto	169	Reglamenta artículo 20 del D.L. 1.939, de 1977 sobre demoliciones.	SI	02/06/1978
Decreto	55	Reglamenta artículo 10°, inciso final, del D.L. N° 1.939 de 1977.	SI	04/03/1978
Decreto	625	Reglamenta Artículo N° 46 del D.L. N° 1.939, de 1977 sobre liquidación de herencias deferidas al Fisco.	SI	17/02/1978
Decreto Ley	1.939	Normas sobre Adquisición Administración y Disposición de los Bienes del Estado.	SI	10/11/1977
Decreto Ley	2.695	Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.	SI	21/07/1977
Decreto con Fuerza de Ley	5	Modifica, complementa y fija texto refundido del D.F.L. R.R.A. N° 19, "Comunidades Agrícolas". Trata sobre la constitución de la propiedad de las Comunidades Agrícolas y su organización, la transferencia y transmisión de las cuotas o derechos de los com	SI	17/01/1968
Decreto con Fuerza de Ley	298	Aprueba el Estatuto del Territorio Antártico Chileno.	SI	03/10/1956