

EL PRESENTE BOLETIN ES EL RESULTADO DE UN ESFUERZO DE INVESTIGACIÓN EMPRENDIDO POR EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO, EN EL CUAL SE INVOLUCRAN COSTOS DE PRODUCCIÓN. POR LO ANTERIOR QUEDA PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL, EXCEPTO EN INVESTIGACIONES ACADÉMICAS CITANDO LA FUENTE.



® UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y  
DISEÑO.

Derechos Reservados.

Las ideas, conceptos, y opiniones vertidas en los artículos son de responsabilidad exclusiva de quienes las emiten y no necesariamente representan el pensamiento de la Universidad del Bío-Bío.

**BOLETÍN Nº 26**  
1º TRIMESTRE 1996  
Enero - Febrero - Marzo

EJEMPLAR Nº.....

**UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO**

Rector:

**ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE**

Premio Nacional de Arquitectura 1995

**Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño.**

**Avda. Collao 1202. Casilla 5-C. Fono: 314364. Fax: 313897.**

**Concepción - Chile**

Decano Facultad:

**RICARDO HEMPEL HOLZAPFEL**

Director Boletín:

**HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**

Internet E-mail: [hgaete@diana.dci.ubiobio.cl](mailto:hgaete@diana.dci.ubiobio.cl)

Asesor:

**PABLO TRIVELLI OYARZUN**

Comité Editorial:

**ROBERTO GOYCOOLEA INFANTE**

**DECANO FACULTAD**

**DIRECTOR BOLETÍN**

**RODRIGO GARCÍA ALVARADO**

**WALDO MARTÍNEZ RIQUELME**

Recopilación y digitación de datos:

**HERNAN BARRÍA CHATEAU**

Diseño Portada:

Arqto. **GONZALO CERDA BINTRUP**

Dpto. Diseño y Teoría de la Arquitectura UBB.

**SUMARIO**

Editorial	2
Metodología	3
Mapa de Sectores	5
Cuadro Mensual y Trimestral	6
Cuadro Trimestral por Tramos	7
Gráfico de Ofertas y Superficies	8
Gráfico de Precios	9
Análisis del Trimestre	10
Formulario Suscripción	14

## **EDITORIAL.**

Con el presente Boletín N°26 continuamos el habitual registro y análisis trimestral además de la realización de análisis comparativos respecto del trimestre inmediatamente anterior y respecto de igual trimestre del año anterior; intentando determinar y sistematizar las regularidades, las variaciones estacionales y las tendencias del mercado de suelo. Todo lo cual contribuye, además, a la consolidación de una base de datos sólida y confiable cumpliendo así uno de los objetivos principales de la investigación que da origen a esta publicación.

---

## **METODOLOGÍA.**

Con el objeto de que los usuarios del Boletín se informen de la procedencia de los datos, del tratamiento de los mismos, y del origen de la información así generada; es conveniente explicitar la metodología empleada.

En primer lugar se determinó la fuente de información y los datos a computar. Se utilizó la Sección de Avisos Económicos del diario El Sur, sólo para el día Domingo. Se desestimó el uso de los avisos para todos los días de la semana, como el caso del Boletín N°1, por cuanto la información es básicamente la misma, dada la repetición de dichos avisos.

En segundo término se definió la zona de estudio, la cual corresponde al área territorial denominada Gran Concepción y que está integrada por los siguientes centros urbanos: Concepción, Talcahuano, Penco-Lirquén, San Pedro, Hualpencillo, y Chiguayante. (Comunas de Concepción, Talcahuano, y Penco).

Luego, como el área es extensa, se procedió a una sectorización menor que permitió una mejor localización de las ofertas de terrenos. Se optó para ello por la determinación de sectores en función; por una parte, de cierta homogeneidad socioeconómica y, por otra, de la división distrital realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas para el Censo 1982. De esa forma los sectores definidos corresponden a agregaciones de distritos censales, lo cual presenta la ventaja adicional de permitir estudios con variables combinadas y basados en unidades comparables. Resultan así 16 sectores (graficados en MAPA N°1) cuya correspondencia con la división comunal y distrital es la siguiente:

COMUNA	SECTOR	Nº DISTRITO CENSAL
CONCEPCIÓN	CENTRO	1-2-3-4-6-12-13-20-21-22.
	NORTE	15-16-17-18-19.
	LORENZO ARENAS	7-8-9-10-11-14.
	COSTANERA	5-33-39.
	CAMINO A PENCO	34.
	NONGUEN	23-24b-25-27.(*).
	LONCO	31-24a.(*).
	BOCA SUR	39.
	SAN PEDRO	38.
	CHIGUAYANTE	27-28-29-30.
PENCO	PENCO	1-2.
	LIRQUEN	3.
TALCAHUANO	TALCAHUANO CENTRO	1-2-3-4-13.
	SAN VICENTE	5-8-9-10a. (**)
	HUALPENCILLO	12-11.
	HIGUERAS-LAS SALINAS	10b-14-15(**)

(\*)Debido a que incluye sectores socioeconómicos fuertemente diferenciados, el distrito 24 se dividió en dos (24a-24b) y el límite está asimilado al límite comunal (puntos 29 al 36 de la poligonal, Sector Lo Pequén) del Plan Regulador de Concepción 1981.

(\*\*) Debido a su excesiva extensión, el distrito 10 se dividió en dos (10a-10b) y su límite está dado por una línea imaginaria que une el borde sur del Cementerio Nº2 y la Bahía de San Vicente, en la Comuna de Talcahuano.

Posteriormente se procedió a mapear las ofertas en un plano, a escala adecuada para una mejor visualización, lo que permitió descartar aquellas que no reunían los datos mínimos, y que no fue posible obtenerlos.

Con ello se desarrolló un registro computarizado de ofertas de suelo urbano, cada una de las cuales se ingresó en función de los siguientes datos como mínimo: Sector (indicando dirección), Fecha (día-mes-año), Superficie (en m<sup>2</sup>), Valor total (en Unidades de Fomento U.F.).

Los ingresos de las ofertas se realizaron mes a mes, dejando fuera aquellas que se repiten en un mismo mes. Se optó por mantener en archivo la última oferta ya que esta es la que representa la expectativa actualizada del oferente en el mercado.

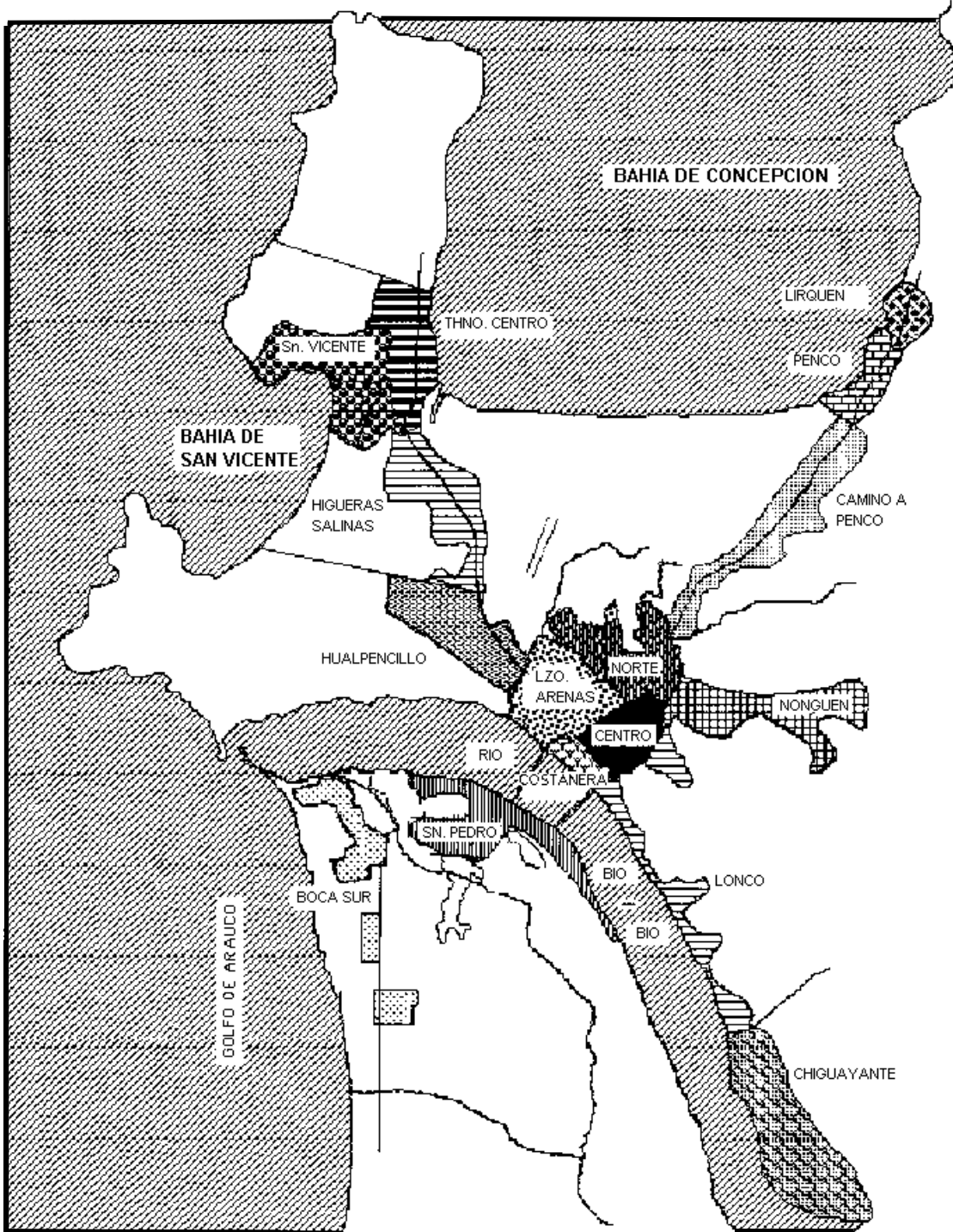
A partir del registro anterior, se obtuvieron resúmenes mensuales y trimestrales por sector, en que se indica: Nº de Ofertas; Precio Promedio (en U.F./M<sup>2</sup>); y Rango de Tamaños de los terrenos (en M<sup>2</sup>). Se definieron siete tramos de superficie: 0-500 m<sup>2</sup>; 501-1.000 m<sup>2</sup>; 1.001-2.500 m<sup>2</sup>; 2.501-5.000 m<sup>2</sup>; 5.001-10.000 m<sup>2</sup>; 10.001-50.000 m<sup>2</sup>; 50.001 y más m<sup>2</sup>.)

Cabe advertir que en el registro de ofertas se discrimina, además, en función de si los lotes tienen o no construcciones que afecten el valor del suelo, desestimando todas aquellas en que la edificación afecta el precio. No se discrimina, sin embargo, el grado de urbanización de los predios y se parte del supuesto de que, para su comercialización, por lo menos los terrenos de menor superficie deben contar, de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (y su Ordenanza), con urbanización completa.

La información así procesada se trabajó en forma de Cuadros Estadísticos y Gráficas; para ser presentadas en forma ordenada y facilitar su lectura.



### GRAN CONCEPCION: SECTORIZACION MERCADO DE SUELO URBANO



CUADRO Nº1

GRAN CONCEPCION, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS, Y PRECIO PROMEDIO POR MES. 1996

1ºTRIM	Enero			Febrero			Marzo		
SECTORES	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIES TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL (m2)	PRECIO UF/m2	NUMERO OFERTAS	SUPERFICIE TOTAL(m2)	PRECIO UF/m2
Centro	23,00	20.928,25	19,08	1,00	1.600,00	2,44	27,00	20.066,31	19,76
Norte	10,00	15.217,00	2,71	10,00	5.807,55	3,88	25,00	13.925,50	4,51
Lzo. Arenas	6,00	4.694,00	4,98	3,00	1.020,00	7,51	6,00	4.477,00	5,26
Costanera	2,00	318,00	9,43	0	0	0	2,00	3.240,00	1,61
Cam. Penco	1,00	13.000,00	1,90	0	0	0	7,00	82.728,00	1,00
Nonguén	6,00	8.053,00	1,56	2,00	351.446,00	3,29	13,00	63.321,00	3,75
Lonco	15,00	65.490,14	6,99	6,00	4.494,00	16,68	22,00	24.537,00	5,60
Boca sur	10,00	72.888,00	0,59	4,00	17.025,00	0,59	18,00	146.021,00	0,55
Sn. Pedro	17,00	62.373,67	2,28	3,00	8.466,00	2,28	19,00	66.043,00	2,33
Penco	3,00	3.158,70	1,21	0	0	0	7,00	7.106,00	1,65
Lirquén	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chiguayante	27,00	106.742,10	2,35	7,00	17.654,00	1,97	37,00	149.088,00	1,73
Thno. Centro	4,00	14.330,00	2,96	6,00	50.900,00	1,34	10,00	23.095,00	2,84
Sn. Vicente	3,00	5.300,00	2,49	1,00	2.800,00	1,71	3,00	3.900,00	4,49
Hualpencillo	7,00	75.535,00	2,90	3,00	2.108,76	4,72	4,00	6.070,00	3,05
Higueras/Salinas	4,00	3.253,00	3,72	4,00	2.950,00	2,25	7,00	8.455,00	2,67
TOTAL	138,00	471.280,86	3,58	50,00	466.271,31	3,04	207,00	622.072,81	2,53
		47,13 hás.			46,63 hás.			62,21 hás.	

CUADRO Nº2

GRAN CONCEPCION: SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO. 1996

1ºTRIM

RESUMEN TRIMESTRAL

SECTORES	NUMERO OFERTAS		SUPERFICIE		PRECIO PROM. UF/m2
	Cantidad	%	TOTAL (m2)	%	
Centro	51,00	12,91	42.594,6	2,73	18,78
Norte	45,00	11,39	34.950,1	2,24	3,62
Lzo. Arenas	15,00	3,80	10.191,0	0,65	5,36
Costanera	4,00	1,01	3.558,0	0,23	2,31
Cam. Penco	8,00	2,03	95.728,0	6,14	1,12
Nonguén	21,00	5,32	422.820,0	27,11	3,33
Lonco	43,00	10,89	94.521,1	6,06	7,09
Boca sur	32,00	8,10	235.934,0	15,13	0,57
Sn. Pedro	39,00	9,87	136.882,7	8,78	2,31
Penco	10,00	2,53	10.264,7	0,66	1,52
Lirquén	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Chiguayante	71,00	17,97	273.484,1	17,54	1,99
Thno. Centro	20,00	5,06	88.325,0	5,66	1,99
Sn. Vicente	7,00	1,77	12.000,0	0,77	2,96
Hualpencillo	14,00	3,54	83.713,8	5,37	2,96
Higueras/Salinas	15,00	3,80	14.658,0	0,94	2,82
TOTAL	395,00	100,00	1.559.625,0	100,00	3,00
			155,96 hás.		





GRAFICO Nº1: GRAN CONCEPCION, NUMERO DE OFERTAS DE SUELO URBANO POR SECTORES; 1º TRIM.96

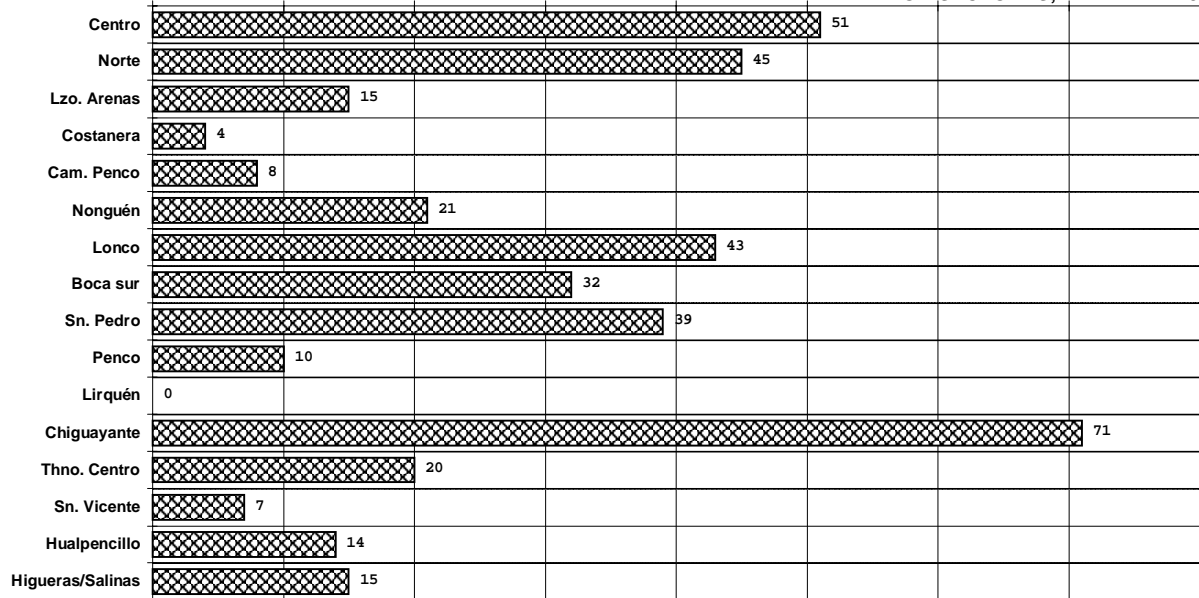


GRAFICO Nº2: GRAN CONCEPCION, CANTIDAD (M2) DE SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES; 1º TRIM.96

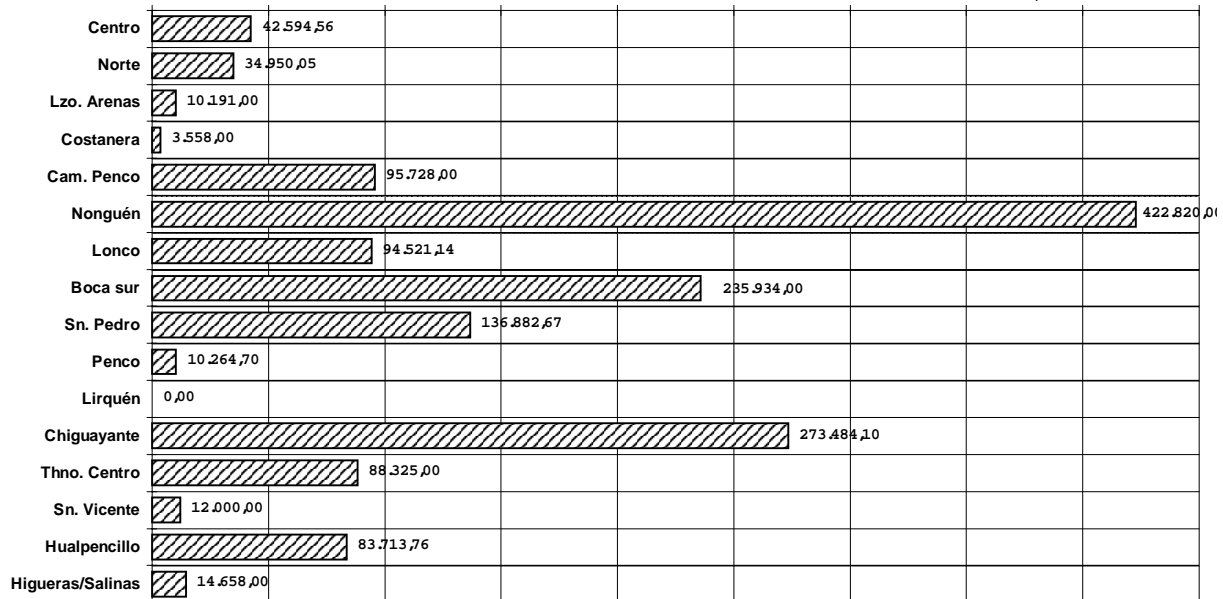
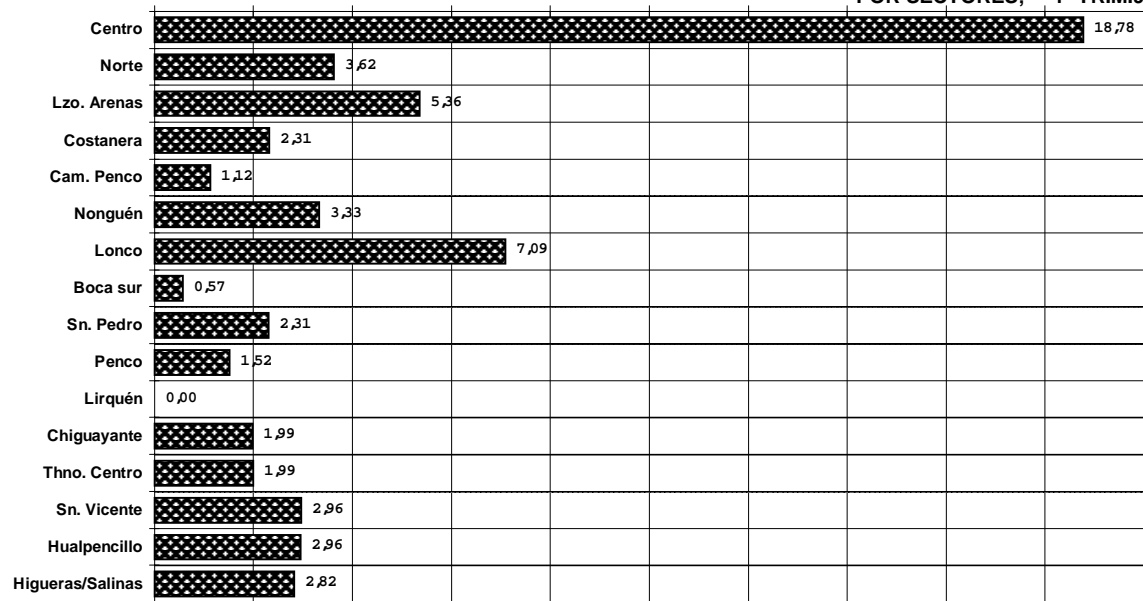


GRAFICO N°3: GRAN CONCEPCION, PRECIO PROMEDIO (UF/M2) DEL SUELO URBANO  
POR SECTORES; 1º TRIM.96



## **ANÁLISIS DEL TRIMESTRE.**

En el primer trimestre del año 1996 el mercado de suelo urbano registró un total de 369 ofertas las que, a su vez, corresponden a una superficie total ofrecida equivalente a 156,96 has. con un precio promedio de 3,00 UF/m<sup>2</sup>; en todo el espacio geográfico del Gran Concepción integrado por las Comunas de Concepción, Talcahuano y Penco.

### **1.- EN RELACIÓN AL TRIMESTRE ANTERIOR:**

Respecto del trimestre anterior, la oferta según cantidad de lotes disminuyó notablemente en un 34,34% (de 562 a 369 lotes). La superficie ofrecida se redujo en forma importante en un 29,26% (de 221,89 a 156,96 has.). Por su parte, el precio promedio registró una leve alza del 3,45% (de 2,90 a 3,00 UF/m<sup>2</sup>).

La distribución geográfica intraurbana, a nivel sectorial, presentó concentración relativa del número de ofertas en los sectores: Chiguayante (17,97%); Centro (12,91%); Norte (11,39%); Lonco (10,89%); San Pedro (9,87%); Boca Sur (8,10%); ya que juntos corresponden al 71,13% del total. Todos, excepto Higueras/Salinas, se mantienen como concentradores del número de ofertas respecto del trimestre anterior. En cuanto a la superficie ofrecida se detecta concentración relevante en los sectores Nonguén (27,11%); Chiguayante (17,54%) y Boca Sur (15,13%); y ya que juntos representan el 59,78% del total. Los dos primeros persisten como sectores concentradores de superficie ofrecida, respecto del trimestre anterior.

Los precios promedios mayores se registraron en los sectores Centro (18,78 UF/M2) y Lonco (7,09 UF/m2); manteniéndose en el primer lugar de la jerarquía el Centro, con leve alza (6,16%), respecto al trimestre anterior. El precios promedio menor se registró en Boca Sur (0,57 UF/m2). Todos los demás sectores se ubicaron en el tramo intermedio de 1,00 a 5,36 UF/m2.

Las alzas de precio más importantes se registraron en los sectores Costanera (de 0,87 a 2,31 UF/m2) y Hualpencillo (de 0,57 a 2,96 UF/m2). Las bajas de precio más significativas se aprecian en los sectores San Vicente (de 4,43 a 2,96 UF/m2) y Camino a Penco (de 2,01 a 1,12 UF/m2).

Según tamaño predial, la distribución porcentual de la cantidad de predios ofrecidos presentó, al igual que el trimestre anterior, una fuerte concentración en los tramos menores: 0-500 m2 (109 lotes); 501 - 1000 m2 (111 lotes); 1001-2500 m2 (92 lotes); ya que juntos corresponden al 78,99% del total de lotes ofrecidos (312 sobre 395).

Por su parte la oferta, según superficie ofrecida por tramos, se mantuvo acorde al comportamiento del trimestre anterior, es decir, concentrada (77,28%) en los tres tramos mayores que involucran predios de superficie comprendida entre los 5.001 y 50.001 ó más metros cuadrados.

Cabe destacar que se mantiene la tendencia a la concentración de los precios promedios mayores en los paños cuyo tamaño predial es igual o inferior a 2.500 m2.

En función de los antecedentes registrados, el mercado de suelo urbano mostró, respecto al trimestre anterior, disminución en el número (cantidad) de lotes ofrecidos; y

en la superficie ofrecida; y leve aumento en el precio promedio. A nivel sectorial ocho de dieciséis sectores registraron alza de precio.

**2.- EN RELACIÓN A IGUAL PERIODO DEL AÑO PASADO :** (ver Tabla Nº1)

Respecto a igual trimestre del año 1995 se verifica, a nivel global, baja en la cantidad de ofertas (-18,22%) e importante baja en la superficie ofrecida (-37,28%). El precio promedio registró una importante alza equivalente al 32,11%. (de 2,27 a 3,00 UF/m2).

**TABLA Nº1: GRAN CONCEPCION; VARIACIONES TRIMESTRALES.**

SECTORES	1ºTRIM 1995			1ºTRIM 1996			VAR. 1995 1996		
	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m2	ofertas % s/tot	superf. % s/tot	precio uf/m2	ofertas ptos. %	superf. ptos. %	precio uf/m2
Centro	15,32	3,19	9,74	12,91	2,73	18,78	-2,41	-0,46	9,03
Norte	14,29	18,39	4,20	11,39	2,24	3,62	-2,89	-16,15	-0,58
Lzo. Arenas	4,97	2,22	4,61	3,80	0,65	5,36	-1,17	-1,57	0,74
Costanera	0,00	0,00	0,00	1,01	0,23	2,31	1,01	0,23	2,31
Cam. Penco	2,48	0,50	1,61	2,03	6,14	1,12	-0,46	5,64	-0,48
Nonguén	5,59	2,20	4,01	5,32	27,11	3,33	-0,27	24,91	-0,68
Lonco	7,45	1,69	5,97	10,89	6,06	7,09	3,43	4,37	1,12
Boca Sur	7,04	42,31	0,34	8,10	15,13	0,57	1,06	-27,18	0,23
Sn. Pedro	10,77	7,45	1,88	9,87	8,78	2,31	-0,89	1,33	0,42
Penco	2,69	1,11	1,51	2,53	0,66	1,52	-0,16	-0,45	0,01
Lirquén	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chiquayante	15,32	10,83	2,00	17,97	17,54	1,99	2,65	6,71	-0,01
Thno. Centro	4,97	3,35	5,47	5,06	5,66	1,99	0,09	2,31	-3,48
Sn. Vicente	2,28	0,35	2,66	1,77	0,77	2,96	-0,51	0,42	0,30
Hualpencillo	0,83	0,40	4,01	3,54	5,37	2,96	2,72	4,97	-1,05
Higueras/Salinas	6,00	6,02	2,73	3,80	0,94	2,82	-2,21	-5,08	0,09
	100,00	100,00		100,00	100,00		variación porcentual		
TOT. GRAN CONCEP.	483,00	248,66	2,27	395,00	155,96	3,00	-18,22	-37,28	32,11
	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2

En relación a precios promedios por sectores; nueve de dieciséis registraron alzas relativas. Cabe destacar que las mayores alzas se registraron en los sectores Centro y Costanera. La mayor baja se registró en el sector Talcahuano Centro.

Referida a la participación relativa de los sectores en la superficie total ofrecida; las variaciones positivas más relevantes se registraron en los sectores Nonguén y Chiguayante, con incrementos de 24,91 y 6,71 puntos porcentuales, respectivamente. La variación negativa más importante correspondió al sector Boca Sur ya que bajó su participación relativa en -27,18 puntos porcentuales.

En cuanto al número de ofertas; los incrementos mayores se registraron en los sectores Lonco y Hualpencillo con 3,43 y 2,72 puntos porcentuales, respectivamente. Las disminuciones mayores se verificaron en los sectores Norte y Centro con -3,89 y -2,41 puntos porcentuales, respectivamente.

Arqto. Mgter. **HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**



## UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO

### SUSCRIPCIÓN BOLETÍN

Boletín de suscripción anual

Valor 4 ediciones \$ 10.000

Nombre (o razón social)

Dirección \_\_\_\_\_

Fono \_\_\_\_\_ Comuna \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

RUT \_\_\_\_\_ (Llenar solo si requiere factura)

FIRMA \_\_\_\_\_

Cheque Cruzado y Nominativo a nombre de Universidad del Bío-Bío.

---

**SEÑORES**

**UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO**

**BOLETÍN MERCADO DE SUELO**

**DPTO. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO**

**AV. COLLAO 1202**

**CASILLA 5-C FONO 314364 / Anexo 1330 FAX: 313897**

**CONCEPCIÓN - CHILE**

---