

---

# MERCADO DE SUELO

MERCADO DE SUELO URBANO EN EL GRAN CONCEPCIÓN

BOLETÍN N° 58

1° TRIMESTRE 2004

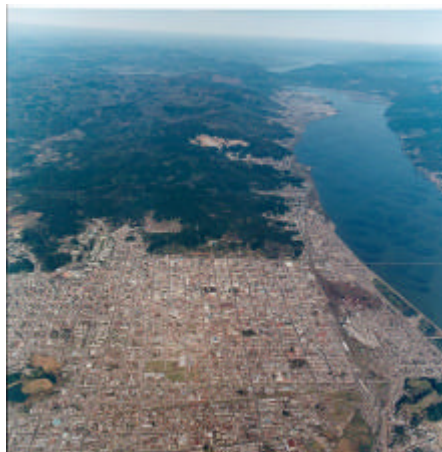
ISSN 0716-775-X

---



[www.ubiobio.cl/msu](http://www.ubiobio.cl/msu)

FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO  
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO  
**UNIVERSIDAD DEL BÍO - BÍO**



I.S.S.N 0716-775X

EL PRESENTE BOLETÍN 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.

© 2004, U. del Bío-Bío. Derechos Reservados.  
WEB Boletín: <http://www.ubiobio.cl/msu>



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.



<http://zeus.dci.ubiobio.cl/%7EElaboplan/>

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

BOLETÍN Nº 58  
1º TRIMESTRE 2004  
Enero - Febrero - Marzo



EJEMPLAR Nº.....



## UNIVERSIDAD DEL BIO-BIO

Rector:  
**HILARIO HERNANDEZ GURRUCHAGA**

### FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO Departamento de Planificación y Diseño Urbano

Avda. Collao 1202. Casilla 5-C. Código Postal 4081112  
Fono: (56) (41) 731402 Fax: (56) (41) 731016.  
Concepción - Chile

Decano Facultad:  
**RICARDO HEMPEL HOLZAPFEL**

Director Boletín:  
**HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**  
[hgaete@ubiobio.cl](mailto:hgaete@ubiobio.cl)

Asesor:  
**PABLO TRIVELLI OYARZUN**

Comité Editorial:  
**DECANO FACULTAD**  
**DIRECTOR BOLETÍN**  
**RODRIGO GARCIA ALVARADO**  
**WALDO MARTÍNEZ RIQUELME**

Recopilación y digitación de datos:  
**ELEODORO EDUARDO MORA ARIZ**

Diseño Portada:  
Arqto. **GONZALO CERDA BRINTRUP**  
Depto. Diseño y Teoría de la Arquitectura UBB.



## SUMARIO

página

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° 58 continuamos el habitual registro y análisis trimestral además de la realización de estudios comparativos respecto del trimestre inmediatamente anterior y respecto de igual trimestre del año pasado; 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.

Cabe hacer notar que para investigaciones que pretendan relacionar la información por sectores, definidos en esta publicación, con otras variables (población, distribución del ingreso, superficie, etc.) debe seguirse la agrupación de distritos censales (los límites están disponibles en Dirección Regional del Instituto Nacional de Estadísticas, INE) indicada en cuadro de página N°4, para así poder contar con áreas territoriales comparables.

---

## 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, Hualpencillo, Chiguayante, San Pedro y Penco-Lirquén. (Comunas de Concepción, Talcahuano, Chiguayante, San Pedro de la Paz 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 (INE) para el Censo 2002. 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 posibles de comparar. 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 VIGENTE (INE 2002)
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 - 26 - 27.
	Camino a Penco	28.
	Nonguén	23 - 25 - 32.
SAN PEDRO	San Pedro	1 - 3 - 4.
	Boca Sur	2 - 5 (incluye áreas urbanas de Lagunillas y Lomas Coloradas)
CHIGUAYANTE	Chiguayante	2 - 3 - 4 - 5.
	Lonco	1 - 24 (de comuna de Concepción)
PENCO	Penco	1 - 2.
	Lirquén	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 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

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, Mes, Superficie (en m<sup>2</sup>), Valor Total (en U.F.<sup>1</sup>) y Valor Unitario (en U.F./m<sup>2</sup>)

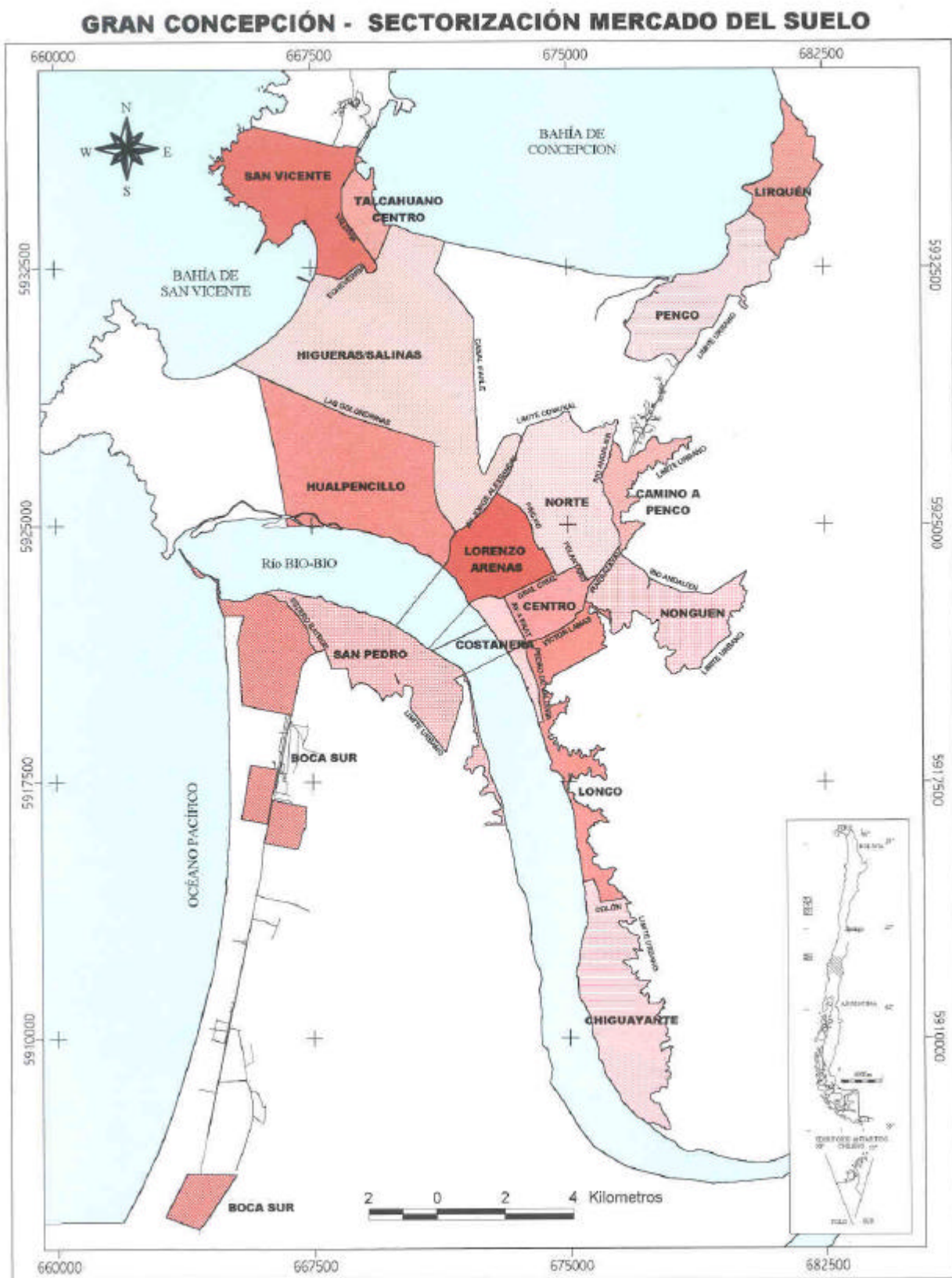
Los ingresos de las ofertas se realizaron mes a mes, dejando fuera a aquellas que se repiten en un mismo mes. Se optó por mantener en archivo la última oferta ya que esta es la que representa la expectativa actualizada del oferente en el mercado.

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 sí 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.

<sup>1</sup> La Unidad de Fomento (UF) es una unidad de cuenta monetaria establecida por el Gobierno de Chile que se va reajustando diariamente por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes anterior. La UF se creó para expresar los montos adeudados por concepto de créditos para la vivienda; pero su uso se generalizó a otro tipo de deudas, así como a instrumentos de ahorro y depósitos y otras transacciones.



Plano preparado por: Laboratorio de Estudios Urbanos (LEU), DPU, UBB, Octubre, 2002.

**CUADRO N°1**

**GRAN CONCEPCION, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS, Y PRECIO PROMEDIO POR MES. 2004**

1°TRIM	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	4,00	2.492,00	10,31	5,00	3.997,00	10,87	8,00	8.335,00	10,01
Norte	20,00	32.738,00	2,59	15,00	32.664,70	2,31	16,00	76.971,00	2,76
Lzo. Arenas	0	0	0	0	0	0	2,00	2.500,00	3,94
Costanera	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cam. Penco	4,00	2.868,00	2,80	0	0	0	4,00	31.240,00	1,56
Nonguén	7,00	40.373,00	1,57	3,00	3.903,00	4,58	3,00	25.712,00	0,80
Lonco	9,00	130.625,00	3,10	4,00	62.450,00	1,97	9,00	20.176,00	4,28
Boca sur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sn. Pedro	18,00	142.631,00	3,14	9,00	9.225,00	2,72	12,00	20.300,00	3,26
Penco	5,00	2.200,00	2,75	3,00	1.600,00	2,81	4,00	3.815,00	2,33
Lirquén	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chiguayante	17,00	47.316,00	2,27	9,00	34.064,00	2,05	25,00	93.895,00	2,10
Thno. Centro	3,00	2.222,00	4,04	3,00	1.850,00	11,01	1,00	100,00	2,38
Sn. Vicente	0	0	0	0	0	0	1,00	37.000,00	0,40
Hualpencillo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Higueras/Salinas	1,00	950,00	1,80	1,00	1.440,00	0,78	2,00	5.630,00	8,79
<b>TOTAL</b>	<b>88,00</b>	<b>404.415,00</b>	<b>2,86</b>	<b>52,00</b>	<b>151.193,70</b>	<b>2,52</b>	<b>87,00</b>	<b>325.674,00</b>	<b>2,45</b>
		40,44 hás.			15,12 hás.			32,57 hás.	

**CUADRO N°2**

**GRAN CONCEPCION: SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO. 2004**

1°TRIM	RESUMEN TRIMESTRAL				
SECTORES	NUMERO OFERTAS		SUPERFICIE		PRECIO PROM. UF/m2
	Cantidad	%	TOTAL (m2)	%	
Centro	17,00	7,49	14.824,0	1,68	10,29
Norte	51,00	22,47	142.373,7	16,16	2,62
Lzo. Arenas	2,00	0,88	2.500,0	0,28	3,94
Costanera	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Cam. Penco	8,00	3,52	34.108,0	3,87	1,66
Nonguén	13,00	5,73	69.988,0	7,94	1,45
Lonco	22,00	9,69	213.251,0	24,20	2,88
Boca sur	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Sn. Pedro	39,00	17,18	172.156,0	19,53	3,13
Penco	12,00	5,29	7.615,0	0,86	2,55
Lirquén	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Chiguayante	51,00	22,47	175.275,0	19,89	2,14
Thno. Centro	7,00	3,08	4.172,0	0,47	7,09
Sn. Vicente	1,00	0,44	37.000,0	4,20	0,40
Hualpencillo	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
Higueras/Salinas	4,00	1,76	8.020,0	0,91	6,52
<b>TOTAL</b>	<b>227,00</b>	<b>100,00</b>	<b>881.282,7</b>	<b>100,00</b>	<b>2,65</b>
			88,13 hás.		



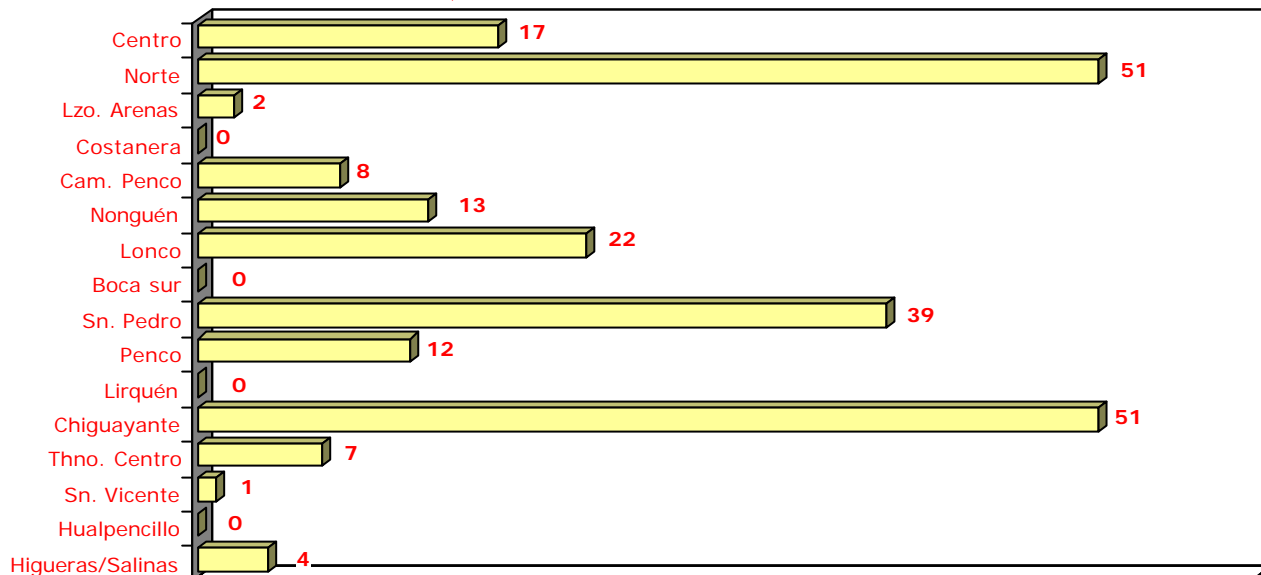
CUADRO N°3

GRAN CONCEPCIÓN, SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES: NUMERO DE OFERTAS, METROS CUADRADOS Y PRECIO PROMEDIO POR RANGO DE TAMAÑO DE LOS TERRENOS.

SECTORES	0-500			501-1.000			1.001-2.500			2.501-5.000			5.001-10.000			10.001-50.000			50.001 y más			TOTAL SECTOR	
	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)	PROM UF/m2	OFER-TAS	SUPERF. Total (m2)
Centro	5	2.160,00	12,07	9	7.510,00	8,91	2	2.154,00	16,28	1	3.000,00	3,75	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	17	14.824,00
Norte	13	4.848,00	2,22	24	20.686,70	2,76	9	13.039,00	2,57	2	6.000,00	3,96	0	0,00	-	2	37.800,00	1,53	1	60.000,00	0,40	51	142.373,70
Lzo. Arenas	0	0,00	-	0	0,00	-	2	2.500,00	3,94	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	2	2.500,00
Costanera	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
Cam. Penco	2	600,00	3,55	0	0,00	-	3	3.488,00	1,60	0	0,00	-	1	7.020,00	1,10	2	23.000,00	1,98	0	0,00	-	8	34.108,00
Nonguén	5	1.588,00	1,98	2	1.275,00	6,87	2	4.000,00	0,64	2	6.125,00	0,55	0	0,00	-	2	57.000,00	0,25	0	0,00	-	13	69.988,00
Lonco	1	450,00	2,22	10	6.942,00	3,46	5	7.615,00	2,58	2	6.244,00	6,00	0	0,00	-	1	13.000,00	4,57	3	179.000,00	0,41	22	213.251,00
Boca sur	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
Sn. Pedro	20	7.886,00	3,57	11	6.441,00	3,57	4	4.649,00	0,33	2	8.180,00	2,26	0	0,00	-	1	15.000,00	3,15	1	130.000,00	0,05	39	172.156,00
Penco	9	2.415,00	2,70	1	1.000,00	2,50	1	1.100,00	1,02	1	3.100,00	3,52	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	12	7.615,00
Lirquén	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
Chiguayante	19	6.278,00	1,96	13	8.745,00	2,78	9	11.057,00	2,37	6	25.195,00	1,08	1	10.000,00	2,00	2	50.000,00	0,79	1	64.000,00	0,50	51	175.275,00
Thno. Centro	4	1.422,00	7,44	3	2.750,00	2,76	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	7	4.172,00
Sn. Vicente	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	1	37.000,00	0,40	0	0,00	-	1	37.000,00
Hualpencillo	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00	-	0	0,00
Higueras/Sal	1	350,00	3,57	1	950,00	1,80	1	1.440,00	0,78	0	0,00	-	1	5.280,00	14,00	0	0,00	-	0	0,00	-	4	8.020,00
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>27.997,00</b>	<b>4,38</b>	<b>74</b>	<b>56.299,70</b>	<b>4,19</b>	<b>38</b>	<b>51.042,00</b>	<b>3,56</b>	<b>16</b>	<b>57.844,00</b>	<b>2,34</b>	<b>3</b>	<b>22.300,00</b>	<b>4,78</b>	<b>11</b>	<b>232.800,00</b>	<b>1,38</b>	<b>6</b>	<b>433.000,00</b>	<b>0,36</b>	<b>227</b>	<b>881.282,70</b>
		2,80 Hás		5,63 Hás		5,10 Hás		5,78 Hás		2,23 Hás		23,28 Hás		43,30 Hás		Hás>							<b>88,13</b>

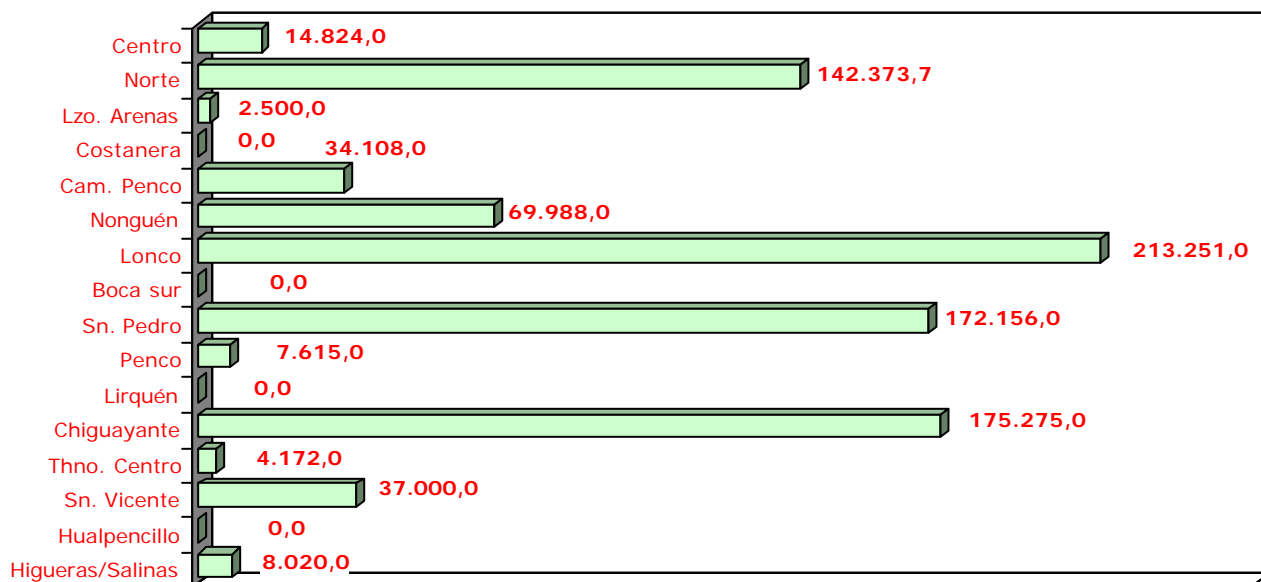
**GRAFICO N°1: GRAN CONCEPCION, NUMERO DE OFERTAS DE SUELO URBANO POR SECTORES; 1° TRIM. 2004**

Fte: Boletín MSU. DPDU; U del Bio-Bio.



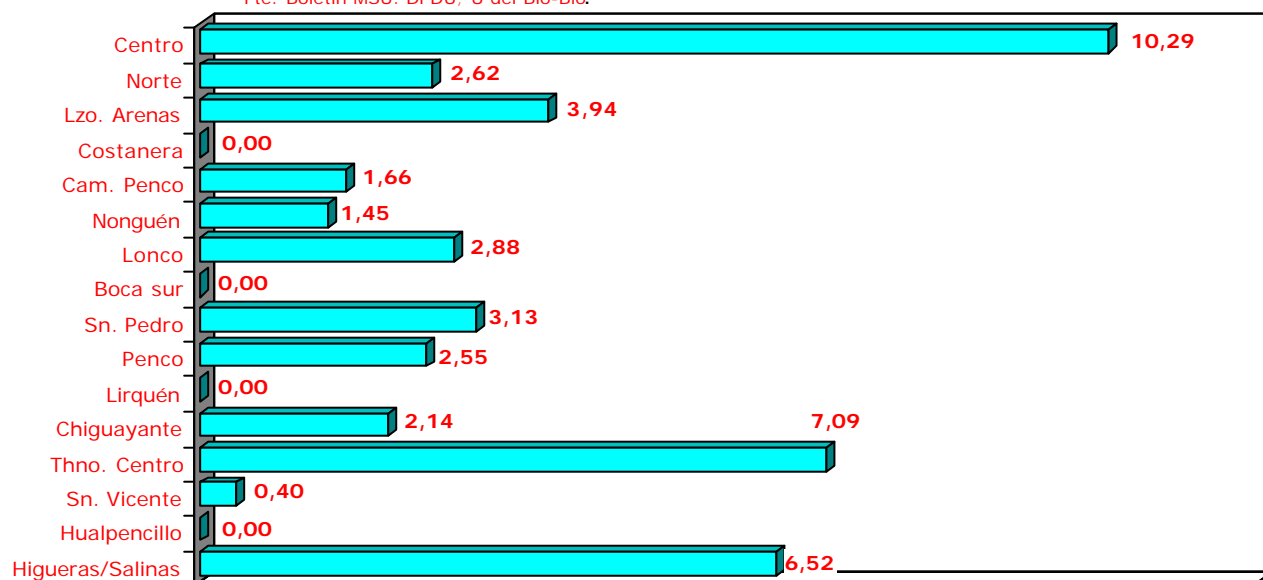
**GRAFICO N°2: GRAN CONCEPCION, CANTIDAD (M2) DE SUELO URBANO OFRECIDO POR SECTORES; 1° TRIM. 2004**

Fte: Boletín MSU. DPDU; U del Bio-Bio.



**GRAFICO N°3: GRAN CONCEPCION, PRECIO PROMEDIO (UF/M2) DEL SUELO URBANO POR SECTORES; 1° TRIM. 2004**

Fte: Boletín MSU. DPDU; U del Bio-Bio.



## ANÁLISIS DEL TRIMESTRE.

En el primer trimestre del año 2004 el mercado de suelo urbano registró un total de 227 ofertas las que, a su vez, corresponden a una superficie total ofrecida equivalente a 88,13 ha. con un precio promedio de 2,65 UF/m<sup>2</sup>; en todo el espacio geográfico del Gran Concepción integrado por las Comunas de Concepción, Talcahuano, San Pedro de La Paz, Chiguayante y Penco.

### 1. - Con Relación al Trimestre Anterior:

Respecto del trimestre anterior, la **oferta** según **cantidad de lotes** subió en un 17,62% (de 193 a 227 lotes). La **superficie ofrecida** registró una leve baja del 4,00% (de 91,80 a 88,13 ha). Por su parte, el **precio promedio** registró una baja del 7,99% (de 2,88 a 2,65 UF/m<sup>2</sup>).

La **distribución geográfica intraurbana**, a escala sectorial, presentó concentración relativa del número de ofertas en los sectores: San Pedro (17,18%); Chiguayante (22,47%) y Norte (22,47%); ya que juntos corresponden al 62,12% del total. Todos ellos se mantienen como sectores concentradores del número de ofertas respecto del trimestre anterior. En cuanto a la superficie ofrecida se detecta concentración relevante en los sectores Lonco (24,20%); San Pedro (19,53%); Chiguayante (19,89%) y Norte (16,16%), ya que juntos representan el 79,78% del total. Todos ellos, excepto Norte, persisten como sectores concentradores de la superficie ofrecida, respecto del trimestre anterior.

Los **precios promedios mayores** se registraron en los sectores Centro (10,29 UF/m<sup>2</sup>); Talcahuano Centro (7,09 UF/m<sup>2</sup>) e Higueras/Salinas (6,52 UF/m<sup>2</sup>). Los **precios promedios menores** se registraron en los sectores Nonguén (1,45 UF/m<sup>2</sup>); Camino a Penco (1,66 UF/m<sup>2</sup>) y San Vicente (0,40 UF/m<sup>2</sup>). Todos los demás sectores se ubicaron en el tramo intermedio de 2,14 a 3,94 UF/m<sup>2</sup>.

El **alza de precio** más importante se registró en el sector Higueras/Salinas (de 1,84 a 6,52 UF/m<sup>2</sup>). La **baja de precio** más significativa se detectó en el sector Lorenzo Arenas (de 5,46 a 3,94 UF/m<sup>2</sup>). (Se excluyeron del análisis los sectores que no registraron ofertas en uno o en ambos períodos).

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 - 5.000 m<sup>2</sup> (79 lotes); 501 - 1000 m<sup>2</sup> (74 lotes); 1001-2500 m<sup>2</sup> (38 lotes) y 2501-5.000 m<sup>2</sup> (16 lotes); ya que juntos corresponden al 91,19% del total de lotes ofrecidos (207 sobre 227).

Por su parte, la oferta según **superficie ofrecida por tramos** se mantuvo en su comportamiento histórico de concentración en los tres tramos mayores (78,08%) que involucran predios de superficie comprendida entre los 5.001 y 50.001 m<sup>2</sup>. (68,81 ha sobre 88,13 ha).

Cabe destacar el 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 m<sup>2</sup>.

En función de los antecedentes registrados, **el mercado de ofertas de suelo urbano mostró, respecto al trimestre anterior, alza en la cantidad (número) de lotes ofrecidos y una leve baja en la superficie ofrecida y en el precio promedio**. A escala sectorial sólo tres de dieciséis sectores registraron alzas de precio promedio. (Se excluyeron del análisis los sectores que no registraron ofertas en uno o en ambos períodos).

**2. – Con Relación a Igual Período del Año Pasado:** (ver Tabla Nº 1)

Respecto a igual trimestre del año 2003 se verificó, a escala global, **alza en la cantidad de ofertas (14,65%)** y **significativa baja en la superficie ofrecida (-25,89%)**. Por su parte, **el precio promedio registró una importante alza equivalente al 47,08%**. (de 1,80 a 2,65 UF/m2).

**TABLA Nº1: GRAN CONCEPCIÓN: VARIACIONES TRIMESTRALES.**

Fte: Boletín MSU. DPDU; U del Bio-Bio.

SECTORES	1ºTRIM 2003			1ºTRIM 2004			VAR. 2003 2004		
	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	13,64	2,43	8,85	7,49	1,68	10,29	-6,15	-0,75	1,44
Norte	17,68	5,22	3,33	22,47	16,16	2,62	4,79	10,94	-0,71
Lzo. Arenas	0,00	0,00	0,00	0,88	0,28	3,94	s/d	s/d	s/d
Costanera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	s/d	s/d	s/d
Cam. Penco	6,06	38,54	0,61	3,52	3,87	1,66	-2,54	-34,67	1,05
Nonguén	4,04	7,17	1,43	5,73	7,94	1,45	1,69	0,77	0,02
Lonco	19,70	15,56	3,48	9,69	24,20	2,88	-10,01	8,64	-0,60
Boca Sur	1,52	6,18	0,32	0,00	0,00	0,00	s/d	s/d	s/d
Sn. Pedro	15,15	3,60	3,47	17,18	19,53	3,13	2,03	15,94	-0,34
Penco	4,04	2,44	1,23	5,29	0,86	2,55	1,25	-1,57	1,32
Lirquén	0,51	0,09	2,45	0,00	0,00	0,00	s/d	s/d	s/d
Chiguayante	12,63	15,35	1,87	22,47	19,89	2,14	9,84	4,54	0,27
Thno. Centro	2,53	0,17	4,00	3,08	0,47	7,09	0,56	0,31	3,09
Sn. Vicente	0,51	0,10	1,21	0,44	4,20	0,40	-0,06	4,09	-0,81
Hualpencillo	0,51	2,52	2,00	0,00	0,00	0,00	s/d	s/d	s/d
Higueras/Salinas	1,52	0,64	1,85	1,76	0,91	6,52	0,25	0,27	4,67
	100,00	100,00		100,00	100,00		variación porcentual		
<b>TOT. GRAN CONCEP.</b>	<b>198,00</b>	<b>118,92</b>	<b>1,80</b>	<b>227,00</b>	<b>88,13</b>	<b>2,65</b>	<b>14,65</b>	<b>-25,89</b>	<b>47,08</b>
	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Hás.	Uf/m2	Cantidad	Superf.	Precio

s/d = sin datos en uno o en los dos periodos de referencia.

Con relación a precios promedios por sectores; siete de dieciséis registraron alzas. Cabe destacar que las mayores alzas se registraron en los sectores Talcahuano Centro e Higueras/Salinas. Las mayores bajas se verificaron en los sectores Hualpencillo y Concepción Centro. (Se excluyeron del análisis los sectores que no registraron ofertas en uno o en ambos periodos).

Referida a la participación relativa de los sectores en la superficie total ofrecida, las variaciones positivas más relevantes se registraron en los sectores Norte y San Pedro, con incrementos de

10,95 y 15,94 puntos porcentuales, respectivamente. La variación negativa más importante correspondió al sector Camino a Penco, ya que bajó su participación relativa en -34,67 puntos porcentuales.

En cuanto al número de ofertas; los incrementos mayores se registraron en los sectores Chiguayante y Norte con 9,84 y 4,79 puntos porcentuales, respectivamente. Las disminuciones mayores se verificaron en los sectores Lonco y Concepción Centro con -10,01 y -6,15 puntos porcentuales, respectivamente.

Arqto. **HECTOR GUILLERMO GAETE FERES**  
Magíster en Urbanismo



<http://www.ubiobio.cl/msu>

### SUSCRIPCIÓN BOLETÍN

Boletín de suscripción anual:

Edición impresa : Cuatro números. \$ 36.000.- Número suelto: \$10.000.

Edición digitalizada : Cuatro números. \$ 25.000.- Número suelto: \$ 8.000.

Nombre (o razón social)

\_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_

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

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

FIRMA \_\_\_\_\_

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

Impresa:

Digitalizada:

Dirección e-mail: \_\_\_\_\_

Visítenos y suscríbese en: <http://www.ubiobio.cl/msu>

SEÑORES  
BOLETÍN MERCADO DE SUELO  
UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO  
DEPTO. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO

AV. COLLAO 1202 CASILLA 5-C CÓDIGO POSTAL 4081112  
FONO (56) (41) 731406 FAX: (56) (41) 731038  
CONCEPCIÓN - CHILE