

ESTUDIO DE PORTALINMOBILIARIO.COM

¿En qué barrios se venden las propiedades más caras de Santiago?

En Valle Escondido, Lo Curro y Cerro San Luis están en venta las casas más caras de la Región Metropolitana, y los departamentos más lujosos en El Golf de Manquehue, Mirador de San Damián y Piedra Roja. Sus valores alcanzan las 52 mil UF (\$1.332 millones) en el caso de las casas y en los departamentos las 32 mil UF (\$820 millones).

LAS CASAS más caras están en barrios cerrados con amplios terrenos, buenas vistas y lejos del centro.

Casas

Las más caras están en Valle Escondido, Lo Curro y Cerro San Luis

| | Mediana Precio UF | Mediana Superficie Construida | Mediana Terreno Casa | Precio por m ² construido | Precio por m ² de terreno |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Valle Escondido | 52.000 | 608 | 1.605 | 86 | 32 |
| Lo Curro | 44.000 | 450 | 5.000 | 98 | 9 |
| Cerro San Luis | 33.000 | 382 | 600 | 86 | 55 |
| Las Peñuelas | 32.300 | 500 | 1.300 | 66 | 25 |
| Lomas de La Dehesa | 30.000 | 400 | 1.200 | 75 | 25 |
| Santa María de Manquehue | 30.000 | 400 | 1.040 | 75 | 29 |
| Mall Sport | 28.500 | 329 | 1.245 | 87 | 23 |
| San Damián | 28.500 | 380 | 1.188 | 75 | 24 |
| Club de Golf La Dehesa | 26.750 | 420 | 1.000 | 64 | 27 |
| Coleg. Verbo Divino y Villa María | 26.000 | 240 | 500 | 108 | 52 |
| Mirador de San Damián | 25.000 | 273 | 1.021 | 92 | 24 |

Fuente: Portal inmobiliario.com. * Cálculo propio en base a datos Portal inmobiliario.com

Departamentos

Los más caros están en el Golf de Manquehue, Mirador de San Damián y Piedra Roja

| | Mediana Precio UF | Mediana Superficie Construida | Precio por m ² construido |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Golf de Manquehue | 32000 | 380 | 84 |
| Mirador de San Damián | 29300 | 300 | 94 |
| Piedra Roja | 24900 | 275 | 90 |
| San Damián | 22000 | 294 | 75 |
| Santa María de Manquehue | 19000 | 247 | 77 |
| Valle Escondido | 18500 | 200 | 93 |
| Lo Curro | 18000 | 250 | 72 |
| Los Trapenses | 17500 | 217 | 81 |
| Club de Golf Los Leones | 17000 | 242 | 70 |
| Lomas de La Dehesa | 15600 | 170 | 92 |
| Manquehue Oriente | 15490 | 198 | 78 |

EL MERCURIO

trimestre de 2015. El precio tomado es la mediana, es decir el precio del centro al ordenar las publicaciones de menor a mayor valor.

Las casas más costosas que se comercializan en Santiago tienen un tamaño de 600 metros cuadrados construidos y se encuentran en el condominio Valle Escondido que está al principio del camino Los Refugios en El Arrayán, en la comuna de Lo Barnechea y cuenta con cancha de golf.

Los departamentos más caros tienen una media de 380 metros cuadrados y comodidades como piscina y canchas de tenis.

Esta semana se ofertaba en el Portal inmobiliario.com un departamento

usado en Presidente Riesco de 650 m², con 4 dormitorios en suite, 2 de servicio con baño, living, comedor, sala de estar, cocina con comedor de diario, terraza y 4 estacionamientos en un edificio con piscina temperada, spa, gimnasio, cancha de tenis iluminada y sauna. Baños y vestidores para chóferes, sala de dependencia y custodia de paquetes en 62.500 UF (\$1.601 millones).

Condominios cerrados y con vista desde las alturas

"En general, en estos barrios uno de los atributos más valorados es la exclusividad. Son barrios que pueden ser ce-

rrados, o bien con muy buenos sistemas de seguridad, que disponen de amplios terrenos y buenas vistas", explica el subgerente de estudios de Portal inmobiliario.com, Nicolás Izquierdo.

Al revisar en detalle el listado de barrios más caros, se puede identificar que pese a que hay una tendencia predominante hacia los más alejados de zonas comerciales, transporte público y vida urbana, aparecen excepciones como el sector de casas del Cerro San Luis, en El Golf, y las casas en torno a los colegios Verbo Divino y Villa María en calle Presidente Errázuriz, cuyos terrenos son mucho más pequeños, más cerca de los

900 m², pero ubicados cerca de estos colegios particulares y en pleno barrio financiero o muy cerca de él.

Si se analiza por metro cuadrado construido, las casas más caras están en este último barrio en Las Condes, donde cuesta 108 UF (\$2,7 millones) el metro cuadrado construido. Una vivienda de 240 m² vale \$666 millones.

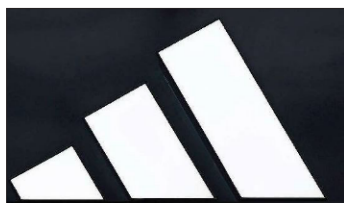
En el sector de los colegios Verbo Divino y Villa María es también donde se encuentra la mayor heterogeneidad de precios, porque se venden desde enormes casas hasta propiedades mucho más sencillas. En cambio en Piedra Roja los valores de los departamentos son

homogéneos, al igual que los precios de las casas en el Mirador San Damián.

Demoran en venderse

"Al ser propiedades exclusivas, la venta no es nada de fácil. Es un segmento muy pequeño de la población el que puede acceder a estos precios, y detalles como las terminaciones utilizadas, diseño del jardín, etcétera, pueden hacer que una propiedad sea o no del gusto del comprador", sostiene Izquierdo.

En el caso de los departamentos, señala que la media de tiempo que permanecen ofertados en el portal es de 72 días, mientras que para las casas sube a 113 días.



SE INTENTÓ INSCRIBIR CUATRO RAYAS

Las tres rayas de Adidas dieron pie a una batalla legal

A principios de 2012 se solicitó en Chile la inscripción de la marca Cuatro Rayas y también la imagen de cuatro franjas paralelas. El intento alertó a Adidas, la marca deportiva conocida también como la alemana de las tres rayas por el dibujo tradicional de sus tres líneas gruesas impresas en sus zapatillas, sus poleras deportivas y también en su marca, donde se imprimen formando un triángulo.

La marca chilena se solicitó para sombreros, gorros, medias, ropa de vestir interior y exterior, trajes de baño, zapatillas, calzado de todo tipo y ropa deportiva, entre otros productos.

A mediados de ese año, el estudio Sargent & Krahn se opuso a esta inscripción en representación de Adidas y aunque la ANPI falló en un primer momento a favor de la inscripción de la marca y el logo Cuatro Rayas, finalmente el tema fue zanjado por el Tribunal de Propiedad Industrial que, a fines del año pasado, acogió las oposiciones de Adidas.

El Tribunal aceptó la apelación señalando que "las marcas en conflicto poseen similitudes conceptuales relevantes, capaces de inducir a confusión, error o engaño respecto al origen empresarial de los productos pedidos, puesto que ambas aluden a la noción plural de varias rayas o tiras", explica el abogado Cristian Barros, de Sargent & Krahn.

El Tribunal también destacó que esto se hace aún más patente teniendo presente la fama y notoriedad que posee la marca fundante de la oposición, Adidas.

"Es importante que los tribunales le otorguen la debida protección a las marcas famosas y notorias, de tal forma de evitar que se registren marcas que se aprovechen de dicha fama", destaca el abogado Barros.

PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS AÑOS ERA DE 134 PROCESOS, Y CIFRA SUBIÓ A 305:

Quiebras de empresas más que se duplican en 2015, tras la entrada en vigencia de la nueva ley

Un aumento significativo experimentaron las quiebras de empresas en 2015, en el primer año completo de vigencia de la nueva Ley de Insolvencia y Reemprendimiento, que comenzó a regir el 9 de octubre de 2014.

A 305 ascendieron en el ejercicio pasado las solicitudes judiciales que entran en vigencia con la dictación de la resolución de la liquidación y la publicación en el Boletín Concursal, de acuerdo con los datos de la Superintendencia de la Insolvencia y Reemprendimiento.

Esta cifra se compara con los resultados de la antigua ley, que muestran un promedio anual de 143 quiebras publicadas en el Diario Oficial entre los años 2008 y 2014.

Los sectores que concentraron las quiebras en 2015 fueron actividades inmobiliarias (80 procesos) y comercio (68 procesos).

Alta dispersión en monto de las deudas

Del total de 305 liquidaciones de empresas en vigencia, solo 26 procesos están absolutamente finalizados, es decir, con

resolución de término de un tribunal. En base a este universo, la SIR determinó el monto promedio de las deudas. Este cruce reveló una alta dispersión: el promedio de los pasivos reconocidos asciende a \$69 millones, pero estos fluctúan entre \$7,5 millones y \$287 millones.

En total, los créditos comprometidos en las liquidaciones de activos de las empresas deudoras con resolución de término ascendieron a \$1.800 millones en 2015.

Formalización: la principal causa tras el alza

El titular (TI) de la Superintendencia de la Insolvencia y Reemprendimiento, Andrés Pennycook, explica que dos son las principales razones tras la fuerte alza en el número de quiebras en 2015 respecto de los años previos: menos informalidad y más empresas que buscan reemprender. "Se está formalizando el cierre de empresas, el cual antes, en muchos casos, era meramente informal", explica.

Una segunda razón es que las reorganizaciones han ganado terreno. Con la antigua Ley de Quiebras se declaraban 143 quiebras promedio anual y se acordaban 11 convenios judiciales. Estos últimos fueron reemplazados por las reorganizaciones, con la nueva ley, y estas solicitudes ascendieron a 32 en 2015. "Más allá del período del ciclo económico, destacamos que la cantidad de reorganizaciones se ha triplicado y que de éstas, más del 56% corresponde a empresas de gran tamaño, que en promedio poseen pasivos que superan los 10.000 millones de pesos, protegiendo la fuente laboral de un alto número de trabajadores", señala Pennycook.

Evolución de los cierres de empresas en los últimos ocho años



Fuente: Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento. * Procedimientos acogidos a la nueva Ley de Quiebras



AVISOS DE REMATES SE PUBLICAN EN PÁGINAS B 12, B 13 Y B 14