PROYECTO SELECCIONADO · MACUL

Macul Urbano

Edificio de 18 pisos y 204 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios en Arturo Gozálvez 3250, Villa Macul, a pasos de Av. Macul y del trazado de la futura Línea 8 del Metro. Lo desarrolla ICOM Inmobiliaria; la obra está en etapa de terminaciones, con pilotos habilitados y entrega estimada para el segundo semestre de 2027.



PRECIO DESDE	DEPARTAMENTOS	ENTREGA	PIE
2.851 UF	**1 a 3 dormitorios**	**2.º sem. 2027**	**15 %**
≈ $118 millones	36,90 a 75,85 m² totales	Obra en terminaciones	10 % en cuotas + 5 % al final

Inmobiliaria **ICOM Inmobiliaria** | Metro **Futura L8 Macul/Quilín · ~650 m** | Comuna **Macul**

01 · EL PROYECTO

Una torre residencial pensada para vivir y trabajar

18 pisos, 204 departamentos y un programa de espacios comunes completo, a una cuadra de Av. Macul.

Macul Urbano es un edificio de 18 pisos y 204 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, desarrollado por ICOM Inmobiliaria y construido por Ingetasco, con arquitectura de la oficina Plana. Se ubica en Arturo Gozálvez 3250, en Villa Macul, en un terreno que también enfrenta la calle Nicolás Molinare. Los pisos tipo reúnen 12 departamentos con orientaciones norte, sur, oriente y poniente.

La inmobiliaria plantea cada departamento bajo el concepto **Home Office Design**: un rincón para escritorio y computador dentro de la planta, además de un co-work en el primer piso. Todas las unidades incluyen terraza, ventanas con termopanel, cocina con cubierta de granito y espacio para lavadora. Los pilotos ya están habilitados para visitas.

PISOS	DEPARTAMENTOS	ASCENSORES	ESTACIONAMIENTOS	BODEGAS
18	204	3	204	127

Ficha técnica

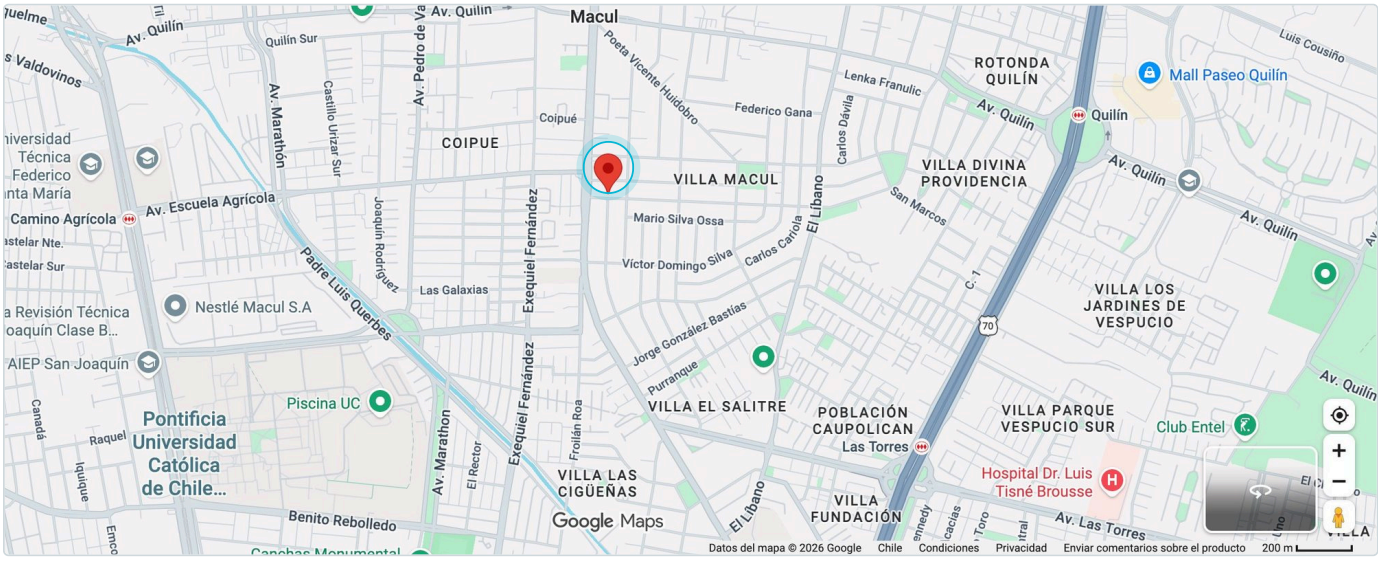
Proyecto	Macul Urbano
Inmobiliaria	ICOM Inmobiliaria
Constructora	Ingetasco
Dirección	Arturo Gozálvez 3250
Comuna	Macul

Estado	En construcción, etapa de terminaciones
Entrega	Segundo semestre de 2027
Pisos	18
Ascensores	3
Estacionamientos	204

02 · UBICACIÓN

Villa Macul, junto al eje de Av. Macul

Arturo Gozálvez 3250, a unos 70 m de Av. Macul, en un barrio residencial con comercio y servicios cercanos.



Abrir ubicación en Google Maps · Arturo Gozálvez 3250, Macul

Entorno

- Futura estación Macul/Quilín de la Línea 8, proyectada en Av. Macul con Av. Quilín, a unos 650 m (servicio informado para 2032).
- Estación Las Torres (Línea 4) a unos 1,5 km; Quilín (Línea 4) y Camino Agrícola (Línea 5) a unos 1,7 km.
- Campus San Joaquín de la UC a unos 1,4 km y Campus San Joaquín de la Universidad Técnica Federico Santa María a unos 1,9 km.
- Farmacias y comercio de barrio sobre Av. Macul a menos de 300 m; Mall Paseo Quilín a unos 1,9 km.
- CESFAM Félix de Amesti a unos 1,3 km.
- Plazas de barrio a unos 800 m y Parque Universitario a unos 900 m.
- Autopista Vespucio Sur a unos 1,4 km, con acceso hacia el oriente y sur de Santiago.

Conectividad

DESTINO	TIPO	DISTANCIA APROX.	A PIE APROX.
Macul/Quilín (futura)	Metro · Línea 8	650 m	11 min
Las Torres	Metro · Línea 4	1,5 km	24 min
Quilín	Metro · Línea 4	1,7 km	28 min
Camino Agrícola	Metro · Línea 5	1,7 km	28 min
Campus San Joaquín UC	Universidad	1,4 km	23 min
Mall Paseo Quilín	Centro comercial	1,9 km	32 min

Distancias aproximadas en línea recta desde Arturo Gozálvez 3250 (OpenStreetMap); tiempos de caminata estimados. La ubicación de la estación Macul/Quilín de la Línea 8 es referencial.

03 · LA COMUNA

Macul: comuna residencial en transformación

123.800 habitantes según el Censo 2024 y una nueva línea de Metro aprobada para recorrer Av. Macul.

Macul es una comuna de perfil residencial del sector suroriente de Santiago, con 12,9 km² y límites con Ñuñoa, Peñalolén, La Florida y San Joaquín. Sus ejes principales —Av. Macul, Av. Quilín y Américo Vespucio— concentran comercio y servicios, y Av. Macul suma edificios residenciales en altura junto a villas de casas.

Su entorno universitario es una referencia del sector: el Campus San Joaquín de la Pontificia Universidad Católica y el Campus San Joaquín de la Universidad Técnica Federico Santa María quedan a menos de 2 km del proyecto, en el eje Vicuña Mackenna.

INDICADOR	DATO
Población (Censo 2024, INE)	123.800 habitantes
Población (Censo 2017, INE)	116.534 habitantes
Personas nacidas fuera de Chile (Censo 2024)	17.497 (14,1 %)
Superficie comunal	12,9 km²

Fuente: INE, Censos 2017 y 2024, vía Reportes Comunales BCN (consulta: noviembre de 2026).

Desarrollo urbano cercano

- **Línea 8 del Metro:** 14 estaciones entre Los Leones (Providencia) y Puente Alto, con cuatro estaciones sobre Av. Macul (Rodrigo de Araya, Quilín, Doctor Amador Neghme y Macul, esta última con combinación a la Línea 4).
- Aprobación ambiental unánime en la Región Metropolitana el 6 de mayo de 2026; inicio de obras previsto para 2027.
- Puesta en servicio informada: 2032 para el tramo Terminal Sur – Chile España (incluye Macul) y 2033 para la extensión a Los Leones. Fechas y ubicaciones de estaciones son referenciales hasta su confirmación por Metro.

04 · ÁREAS COMUNES

Espacios comunes para trabajar, entrenar y reunirse

Piscina, quinchos panorámicos, co-work, gimnasio y servicios pensados para el día a día.

Áreas comunes

- Piscina
- Quinchos panorámicos
- Co-work en el primer piso
- Gimnasio equipado
- Terraza amoblada
- Sports bar
- Salón gourmet
- Lavandería equipada
- Bicicleteros
- Bodega e-commerce para paquetes
- Estacionamientos de visita
- CCTV en accesos y espacios comunes

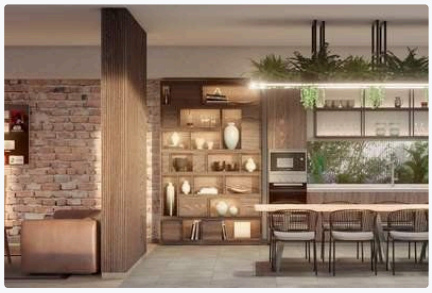












05 · DEPARTAMENTOS

De 1 a 3 dormitorios, todos con terraza

Siete modelos de 36,90 a 75,85 m² totales, con orientaciones norte, sur, oriente y poniente.

MODELO	PROGRAMA	ORIENTACIÓN	ÚTIL M²	TERRAZA M²	TOTAL M²	DESDE UF
1	**1D + 1B**	**Sur**	**31,54**	**5,36**	**36,90**	**3.355**
2 y 12	1D + 1B	Sur	33,66	6,04	39,70	3.410
3 y 11	2D + 1B	Surponiente / suroriente	51,41	5,47	56,88	3.835
4 y 10	2D + 2B	Poniente / oriente	48,49	5,09	53,58	3.965
5 y 9	2D + 2B	Poniente / oriente	48,82	5,17	53,99	4.005
6 y 8	2D + 2B	Norte	60,45	5,92	66,37	4.745
7	3D + 2B	Norte	68,04	5,69	75,85	5.640

Superficies mínimas por modelo según ICOM; pueden variar entre pisos. El total del modelo 7 incluye una logia de 2,12 m². Precios de lista publicados por la inmobiliaria a noviembre de 2026, referenciales y sujetos a disponibilidad; el precio desde 2.851 UF corresponde a una unidad específica informada por ICOM.



Modelo 1 · 1D + 1B
36,90 m² totales · sur



Modelos 2 y 12 · 1D + 1B
39,70 m² totales · sur



Modelos 3 y 11 · 2D + 1B
56,88 m² totales



Modelos 4 y 10 · 2D + 2B
53,58 m² totales



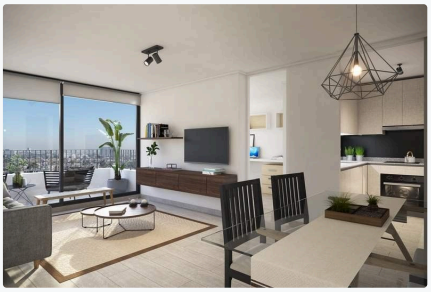
Modelos 6 y 8 · 2D + 2B
66,37 m² totales · norte



Modelo 7 · 3D + 2B
75,85 m² totales · norte

Equipamiento y terminaciones

- Cocina con cubierta de granito, encimera vitrocerámica (3 platos en 2 y 3 dormitorios; 2 platos en 1 dormitorio), horno eléctrico empotrado, campana y lavaplatos de acero inoxidable bajo cubierta.
- Piso SPC vinílico con clic en living, comedor, cocina y dormitorios; porcelanato o cerámica en baños y terrazas.
- Ventanas con termopanel en todo el departamento.
- Baños con tina, vanitorio y grifería monomando; WC de descarga dual.
- Espacio para lavadora en cada departamento.
- Agua caliente desde central térmica en la cubierta, con remarcador independiente por departamento.
- Alarma en la puerta de acceso conectada a conserjería.







06 · CONDICIONES COMERCIALES

Cómo se paga

Pie de 15 %, con una parte en cuotas antes de la entrega y un saldo final que puede pagarse con tarjeta de crédito.

CONCEPTO	DETALLE
Precio desde	2.851 UF (≈ $118 millones), unidad específica informada por ICOM
Precios de lista por modelo	Desde 3.355 UF (1D + 1B) hasta 5.640 UF (3D + 2B)
Pie	15 % del precio
Forma de pago del pie	10 % en cuotas con cheque antes de la entrega y 5 % como cuota final, que puede pagarse en hasta 18 cuotas con tarjeta de crédito
Crédito hipotecario	85 % restante, a la escrituración, sujeto a evaluación de cada institución financiera
Estacionamiento y bodega	Se asignan al momento de la compra; precios a confirmar con la inmobiliaria
Entrega	Segundo semestre de 2027 (estimada)

Ejemplo referencial con el precio desde

CONCEPTO	UF	PESOS APROX.
Precio	2.851,00	$117.733.000
Pie total 15 %	427,65	$17.660.000
Parte del pie en cuotas antes de la entrega (10 %)	285,10	$11.773.000
Cuota final del pie (5 %)	142,55	$5.887.000
Cuota final en 18 cuotas con tarjeta	7,92	$327.000
Crédito hipotecario 85 %	**2.423,35**	**$100.073.000**

Simulación referencial con UF $41.295,46 (9-nov-2026). El número de cuotas del 10 % depende de la fecha de compra y del calendario vigente de la inmobiliaria.

07 · POR QUÉ LO SELECCIONAMOS

Razones para mirarlo de cerca

Futura Línea 8 por Av. Macul

El proyecto queda a unos 650 m del cruce de Av. Macul con Av. Quilín, donde se proyecta la estación Macul/Quilín (servicio informado para 2032).

Pie en cuotas

15 % de pie: 10 % en cuotas antes de la entrega y 5 % final que puede pagarse en hasta 18 cuotas con tarjeta.

Entorno universitario

Campus San Joaquín de la UC a unos 1,4 km y de la Universidad Técnica Federico Santa María a unos 1,9 km.

Obra avanzada

El edificio está en etapa de terminaciones, con pilotos habilitados para visitar, y entrega estimada para el segundo semestre de 2027.

Variedad de modelos

Siete modelos de 1, 2 y 3 dormitorios, de 36,90 a 75,85 m² totales, todos con terraza.

Inmobiliaria con trayectoria

ICOM Inmobiliaria informa 50 años en el rubro habitacional y 33 proyectos desarrollados.

INVERSIONES COGNITIVA

Conversemos sobre Macul Urbano

Te acompañamos en la elección de la unidad, el crédito hipotecario, la promesa, la escritura y la entrega, y después en el arriendo y la administración de tu departamento.

WhatsApp +56 9 6581 5677

contacto@inversionescognitiva.cl

Marchant Pereira 201, Of. 101, Providencia

Ficha completa, con galería, plantas y mapa: inversionescognitiva.cl/proyectos/macul-urbano

Los montos presentados son una simulación referencial y no constituyen ingreso garantizado ni promesa de rentabilidad. Los valores reales dependen de la UF, del proyecto y de la evaluación de cada institución financiera. Precios, condiciones comerciales y disponibilidad referenciales a noviembre de 2026, sujetos a cambios por parte de la inmobiliaria; imágenes referenciales. Equivalencias en pesos calculadas con UF $41.295,46 (UF del 9 de noviembre de 2026, SII).

Inversiones Cognitiva SpA · RUT 78.205.483-K
Marchant Pereira 201, Oficina 101, Providencia, Región Metropolitana

+56 9 6581 5677 · contacto@inversionescognitiva.cl
inversionescognitiva.cl/proyectos/macul-urbano
@inversionescognitiva