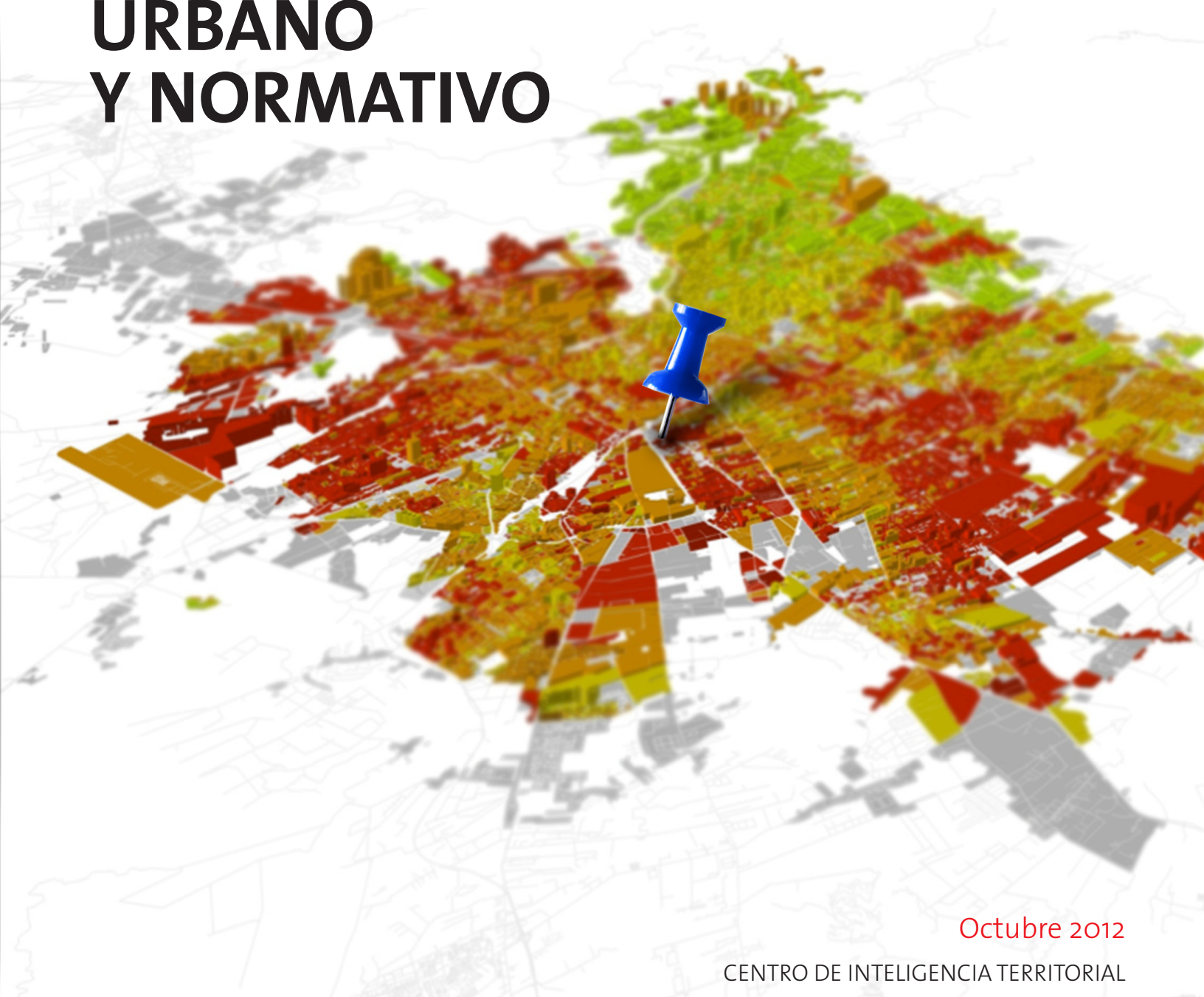


CURSO

**ANÁLISIS  
INMOBILIARIO,  
URBANO  
Y NORMATIVO**



Octubre 2012

CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL

# Bienvenida

**En el mercado inmobiliario actual, cada vez más competitivo, los espacios para utilizar solamente la intuición, o inclusive experiencia, son cada vez más reducidos e insuficientes.**

En cambio, el conocimiento más profundo e integral de las dinámicas de crecimiento de las ciudades, junto con herramientas de rápida evaluación de escenarios de negocio inmobiliarios, han tomado un rol esencial.

Ciertamente que la comprensión del entorno urbano de un negocio inmobiliario es fundamental en el desempeño de cualquier iniciativa. Es decir, visualizar, analizar y comprender las condicionantes y dinámicas de desarrollo del sector de la ciudad donde se sitúan estos proyectos, complementa una muy necesaria parte integral de la gestión.

Todo negocio demanda comprender el ámbito donde opera y las gestiones inmobiliarias están intrínsecamente relacionadas a la estructura y funcionamiento de las ciudades, mercado de suelo y normativas urbanas. Adicionalmente, las gestiones inmobiliarias están afectadas por las grandes inversiones de infraestructuras y transporte, como también por el reconocimiento de la realidad urbana en función de variables económicas, demográficas, físicas y sociales. Una eficaz lectura del contexto urbano donde se localizan los negocios inmobiliarios, junto con herramientas para la construcción de éstos, dan ventajas para poder detectar las oportunidades en el mercado actual.

En la búsqueda por diseñar un curso de excelencia, el Centro de Inteligencia Territorial, ofrece un curso que aborda la realidad urbana combinándola con herramientas para la definición de una estrategia de negocio inmobiliario.

CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL



# Objetivos

El objetivo general del curso es otorgar un conocimiento práctico y avanzado para comprender los principales modos de desarrollo inmobiliario, las condiciones para proyectos según los contextos urbanos y las implicancias de planificación, para efectuar evaluaciones inmobiliarias aplicables a gestión.

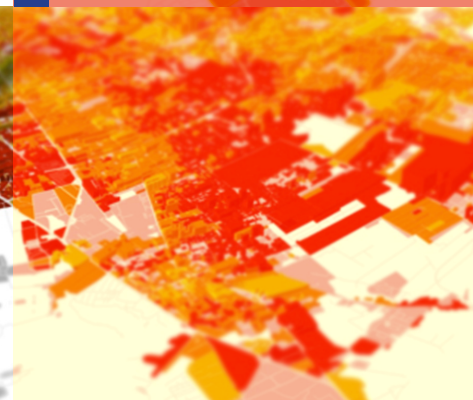
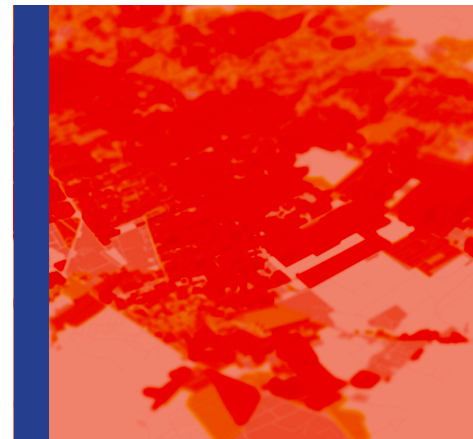
**Los objetivos específicos son:**

- » Comprender las principales características de crecimiento y desarrollo de ciudades en Chile.
- » Realizar análisis urbano de contextos sujetos a dinámicas de desarrollo inmobiliario, abordando su condición morfológica, infraestructuras, características económicas y sociodemográficas.
- » Estudiar condiciones de planes reguladores para el desarrollo de edificaciones y sus usos.
- » Diseñar y analizar en detalle evaluaciones inmobiliarias para la ejecución de propuestas de negocios y comprensión de factores de éxito/fracaso de éstos.

# Dirigido a

Personas que buscan un conocimiento profesional y aplicable para comprender nociones de desarrollo económico de las ciudades, análisis urbano vinculante a localizaciones de gestión inmobiliaria y la aplicación de eficaces evaluaciones de éstas.

Es un curso diseñado para economistas, inversionistas inmobiliarios, planificadores, arquitectos, ingenieros, geógrafos, tasadores y profesionales del área que tengan bajo su responsabilidad, análisis urbano, estudios de mercado y/o gestión de negocios inmobiliarios.



# Contenidos

## 01

sesión

9 OCTUBRE

### » SANTIAGO Y LAS CIUDADES EN REGIONES

Las ciudades de regiones en Chile han tenido un crecimiento notorio últimamente, presentando nuevos desafíos para el desarrollo inmobiliario.

Así mismo, Santiago ha sido escenario de demandas nuevas por calidad de vida, plebiscitos a planes reguladores, eficiencia de transporte público y control de contaminación ambiental entre otros. Este es el nuevo contexto para los desarrollos inmobiliarios.

**Profesores: Iván Poduje y Luis Valenzuela**

## 02

sesión

16 OCTUBRE

### » ASPECTOS LEGALES DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA

La gestión inmobiliaria en Chile ha tenido un crecimiento notorio acompañado por un marco y condiciones legales crecientemente más complejo y a la vez crucial de comprender para cualquier participante de la industria inmobiliaria.

**Profesores: Iván Poduje y Luis Valenzuela**

## 03

sesión

23 OCTUBRE

### » APLICACIÓN DE NORMATIVAS E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

El conocimiento detallado de las normativas y de los instrumentos normativos y sus efectos directos a los desarrollos inmobiliarios, constituyen el conocimiento complementario a comprender el potencial de un negocio.

**Profesores: Rodrigo Andreucci y Luis Valenzuela**

## 04

sesión

30 OCTUBRE

### » TALLER 1: ANÁLISIS URBANO

Revisión de análisis de contextos urbanos para el caso de estudio elaborados por grupos. Explicación de impactos de planes reguladores.

**Profesores: Luis Valenzuela y Sylvia Valenzuela**

## 05

sesión

6 NOVIEMBRE

### » TALLER 2: PLANES REGULADORES Y EDIFICACIÓN

Revisión de estudio normativo con geometría envolvente y explicación de evaluación inmobiliaria estática para el caso de estudio.

**Profesores: Luis Valenzuela y Sylvia Valenzuela**



# 06

sesión

---

13 NOVIEMBRE

»» **TALLER 3: EVALUACIÓN ESTÁTICA**

Aplicación de evaluación inmobiliaria estática y análisis de diferentes productos inmobiliarios, con sus respectivas estrategias de financiamiento.

**Profesores: Sylvia Valenzuela y Nicole Norel**

# 07

sesión

---

20 NOVIEMBRE

»» **TALLER 4: DEFINICIÓN DE PRODUCTO Y FINANCIAMIENTO**

Evaluación dinámica para distintos casos de estudio y estrategias de comercialización, bajo diferentes escenarios.

**Profesores: Sylvia Valenzuela y Nicole Norel**

# 08

sesión

---

27 NOVIEMBRE

»» **TALLER 5: EVALUACIÓN DINÁMICA**

Revisión de evaluación inmobiliaria dinámica y explicación de modelo de negocio.

**Profesores: Sylvia Valenzuela y Nicole Norel**

# 09

sesión

---

4 DICIEMBRE

»» **TALLER 6: MODELO DE NEGOCIO**

Revisión de modelo de negocio para el proyecto inmobiliario e indicaciones para las presentaciones finales.

**Profesores: Sylvia Valenzuela y Nicole Norel**

# 10

sesión

---

11 DICIEMBRE

»» **PRESENTACIÓN ANÁLISIS URBANO Y PROPUESTA NEGOCIO INMOBILIARIO**

Presentación de caso de estudio del taller de evaluación inmobiliaria con el análisis urbano y normativa.

**Profesores: Luis Valenzuela, Nicole Norel, Sylvia Valenzuela y profesor invitado**





# Metodología

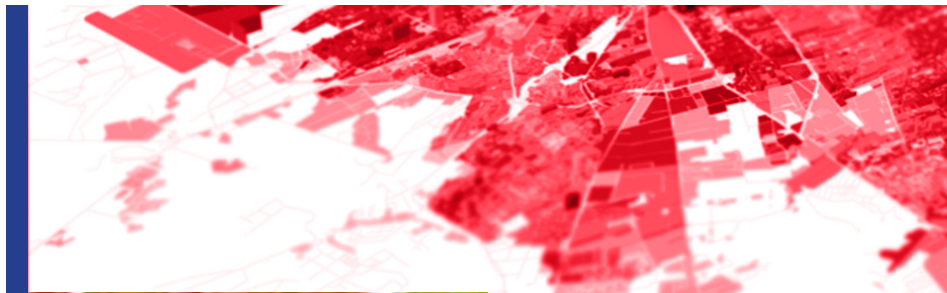
Metodológicamente, el curso combina secuencialmente dos formatos de clases: Las clases iniciales serán expositivas en las cuales se avanza a través de los principales temas de desarrollo urbano, nociones de economía urbana, últimas transformaciones en Santiago y en las principales ciudades de regiones.

Las siguientes clases utilizan la metodología de taller de trabajo en grupos para realizar los trabajos de comprensión sistematizada de contextos urbanos y ejercitar las herramientas de evaluación de un negocio inmobiliario.

Se realizarán talleres para incentivar el trabajo colaborativo en equipo y la discusión transversal entre pares en referencia a los ejercicios solicitados.

Para las clases de taller se trabajará en un mismo caso de estudio como sujeto de trabajo analítico y propositivo para todo el curso. Por ello, se facilitará el material base del caso de estudio seleccionado para el curso consistente en planimetría base, antecedentes generales de plan regulador, y otra información disponible.

El Curso se realizará en 10 sesiones, 3 clases presenciales, 6 talleres y cierra con una exposición.



CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL



# Profesores e Invitados Especiales

El equipo de trabajo se basa en las capacidades instaladas dentro del Centro de Inteligencia Territorial y en la Universidad Adolfo Ibáñez, y además se incorporan otros profesionales con sus especialidades. Específicamente los profesionales participantes son los siguientes:



*Luis Valenzuela*

Doctor of Design, Harvard University Graduate School of Design, Magíster en Arquitectura y Arquitecto de la Universidad Católica de Chile. Desde marzo de 2011 dirige el Centro de Inteligencia Territorial de la Universidad Adolfo Ibáñez, en la cual además es académico de la Escuela de Negocios.



*Nicole Norel*

Master en Planificación del Territorio y Desarrollo Local, Univeristé Paris 1 Pantheon – Sorbonne, Economista de la Universidad Católica de Chile. Académica de la Escuela de Negocios y Subdirectora de Centro de Inteligencia Territorial de la Universidad Adolfo Ibáñez.

## INVITADOS



*Rodrigo Andreucci*

Magíster en Derecho y abogado de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.



*Iván Poduje*

Magíster en Desarrollo Urbano y Arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile.



*Sylvia Valenzuela*

Master en Gestión Inmobiliaria, Harvard University Graduate School of Design. Estudios de postgrado en Periodismo, Pontificia Universidad Católica de Chile. Magíster en Arquitectura y arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

CENTRO DE INTELIGENCIA TERRITORIAL



CURSO  
**ANÁLISIS  
INMOBILIARIO,  
URBANO  
Y NORMATIVO**

## Información general

### Lugar de realización

Universidad Adolfo Ibáñez  
Av. Presidente Errázuriz 3584, Las Condes.

### Fechas y horarios

Martes, del 9 de octubre al 11 de diciembre de 2012.  
De 8:30 a 12:30 hrs.

### Precio

\$900.000  
Con código Sence

### Descuentos

15% para ex alumnos UAI.  
15% para dos o más empleados de una misma empresa.  
Nota: Los descuentos no son acumulables

### Aprobación

Para la obtención del certificado que acredite la realización del curso, el participante debe cumplir con el 80% de asistencia a las sesiones y haber participado en el workshop final. También debe ser respaldado por su grupo de trabajo de taller en las actividades correspondientes a las 6 sesiones de éste, la presentación del workshop final y el aporte de trabajo para el grupo.

### Información

Ximena Ramos Ríos  
(56 2) 331 1270  
ximena.ramos@uai.cl