



GEOCIUDAD
consultores

Arquitectura | Diseño Urbano | Urbanismo

Isidora Goyenechea 3356 Oficina 21, Las Condes, Santiago – Chile

+56 2 2448 11 12 / +56 2 2335 66 58 / +56 2 2335 58 71

WWW.GEOCIUDAD.CL

ANÁLISIS URBANO - INMOBILIARIO, ESTUDIO DE CABIDA & PLAN DE APROVECHAMIENTO DE TERRENOS

Con el objetivo de analizar el potencial inmobiliario de terrenos urbanos y de entregar antecedentes que respalden la toma de decisiones respecto de su desarrollo futuro, se propone un estudio de 3 etapas enfocadas a responder las siguientes preguntas básicas:

- ¿QUÉ tipología de producto desarrollar?
- ¿CUÁNTO es posible desarrollar?
- ¿CUÁNDO es pertinente desarrollar?
- ¿CÓMO se puede desarrollar?

Lo anterior se responde a través de los siguientes ejercicios:

- Estimar y analizar la demanda urbana existente
- Análisis de la normativa vigente
- Desarrollo propuesta y etapamiento en base a lo anterior según los requerimientos del cliente.

FORMATO DE ENTREGA

Todos los productos son entregados al cliente mediante un informe en versión *.PDF y en formato editable *.DOCX que incluye:

- Análisis de resultados
- Conclusiones
- Recomendaciones

Tablas y cuadros se entregan en formato Excel; mientras las representaciones gráficas generadas en base a mapas temáticos y planos elaborados en Sistema de información geográfica, son entregados como imágenes en formato *.TIFF.

Las tareas a considerar son las siguientes:

ETAPA I: Análisis urbano, de mercado y potencial inmobiliario

- Base económica de la ciudad
- Estructura Urbana y Sistema de Actividades
- Grupos Socioeconómicos
- Accesibilidad y Transporte
- Equipamiento e Infraestructura Urbana
- Mercado Inmobiliario

ETAPA II: Análisis de Cabida y Usos del Terreno

- Normativa Territorial
- Estudio de Cabida

ETAPA III: Plan de Aprovechamiento de los terrenos en el tiempo

- Identificación de Alternativas
- Propuesta y Desarrollo Preliminar de Alternativas

Todo lo anterior considera la situación actual y escenarios en términos de tendencias y proyecciones con foco en desarrollo de productos inmobiliarios acordes al emplazamiento y mercado.

ETAPA I

ANÁLISIS URBANO, MERCADO Y POTENCIAL INMOBILIARIO

BASE ECONÓMICA DE LA CIUDAD

El primer análisis busca, por una parte, establecer cuál es la base económica y estructura productiva de la ciudad y por otra, cuál es el escenario macroeconómico y demográfico en el que se inserta la urbe, con la finalidad de identificar los probables escenarios de desarrollo de la ciudad en el mediano plazo, aspecto base en la posterior estimación del tamaño de mercado, dependencia con otras áreas urbanas y análisis de la demanda por actividades urbanas residenciales y no residenciales.

ESTRUCTURA URBANA Y SISTEMA DE ACTIVIDADES

El análisis de la estructura urbana y su sistema de actividades, permite determinar la vocación del área de interés en relación a un área urbana mayor (ciudad), estableciendo un marco geográfico de análisis que facilita la definición del tamaño y características del mercado, así como la determinación del área de influencia de un futuro proyecto según barrio, zona, comuna o región y según el tipo de actividad.

GRUPOS SOCIOECONÓMICOS (GSE)

Este punto considera el análisis de la situación actual de los distintos grupos de ingresos en cuanto a su distribución global en el área de estudio, así como su proyección, lo que permite establecer el tamaño del mercado según segmento socioeconómico y la relación entre hogares y demanda por bienes y servicios con la finalidad de inferir el patrón de consumo existente en la ciudad.

ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE

Este punto tiene como objetivo analizar el área de estudio en cuanto al equipamiento de transporte, para los diversos modos; incluyendo infraestructura para el transporte privado, público, puntos de trasbordo e intercambio modal, así como los tiempos de viaje en relación al área de interés lo que permite determinar el nivel de atractivo del o los terrenos desde el punto de vista de su localización y su “nivel de centralidad” en relación a la distribución de las diversas actividades urbanas.

EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA URBANA

Este análisis se enfoca en el nivel de equipamiento complementario a la residencia: comercio, servicios, salud y educación, así como también las oportunidades en cuanto a disponibilidad de terrenos, áreas verdes, estándares sociales y situación de infraestructura sanitaria (agua potable y alcantarillado) fundamental para el desarrollo inmobiliario; en síntesis define la potencialidad y factibilidad de ciertos sectores, permitiendo establecer el valor asociado a un área de interés o terrenos específicos, aspecto clave en su precio.

MERCADO INMOBILIARIO

El análisis de la situación inmobiliaria, tiene como objeto conocer cómo se distribuye en el territorio la oferta actual y programada enfocada a los distintos segmentos de ingresos, lo que permite identificar el mercado-objetivo y la tipología de producto al que actualmente se enfoca la industria inmobiliaria en el área de análisis (análisis de la competencia); de esta manera se busca conocer la localización de la inversión a corto y mediano plazo; y en definitiva saber cómo se comporta la industria inmobiliaria en la ciudad.

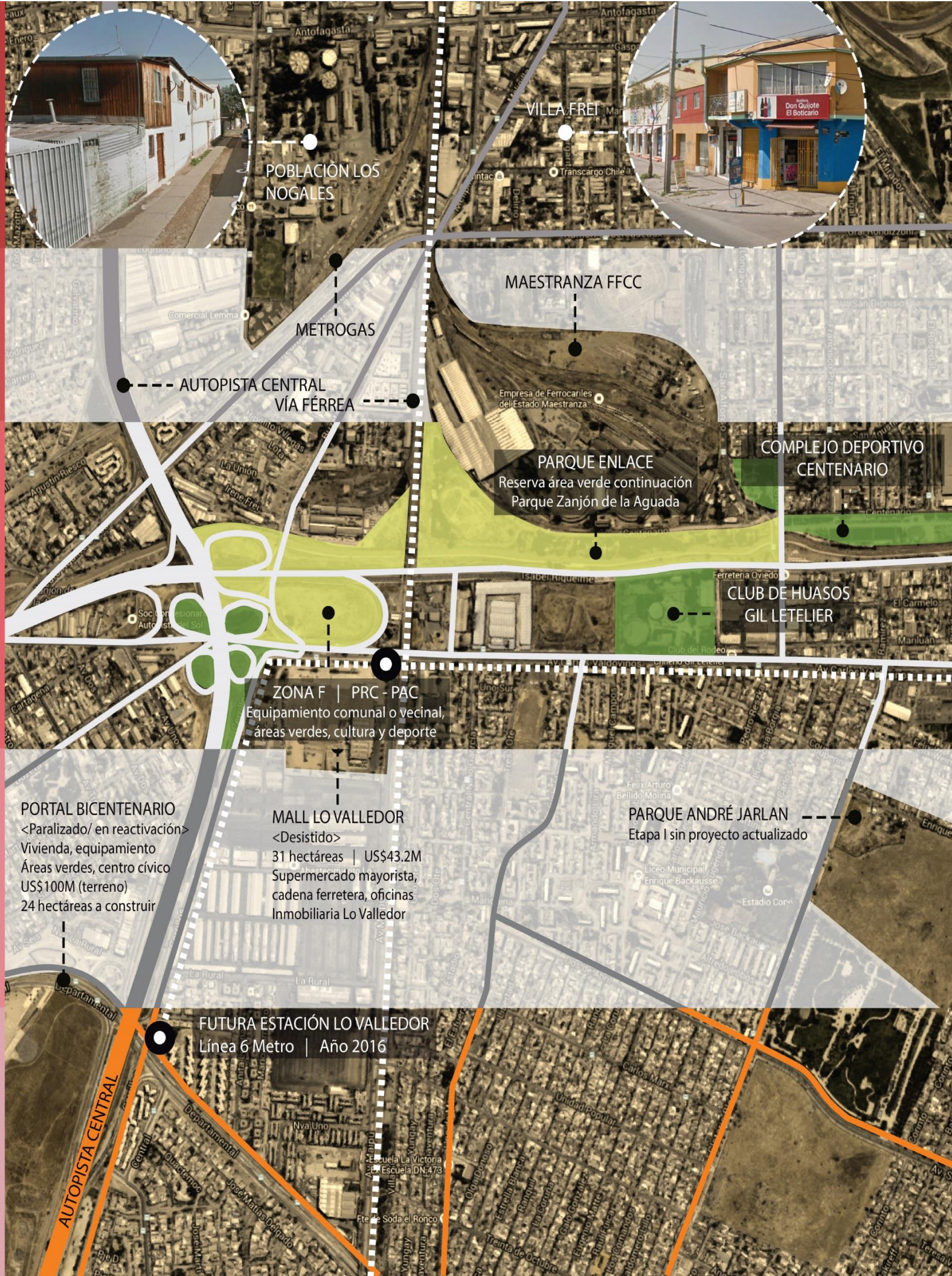
MERCADO & ENTORNO

BARRERAS

ÁREAS VERDES

PROYECTOS

ACCESIBILIDAD



POBLACIÓN LOS NOGALES

VILLA FREI

METROGAS

MAESTRANZA FFCC

AUTOPISTA CENTRAL
VÍA FÉRREA

PARQUE ENLACE
Reserva área verde continuación
Parque Zanjón de la Aguada

COMPLEJO DEPORTIVO
CENTENARIO

CLUB DE HUASOS
GIL LETELIER

ZONA F | PRC - PAC
Equipamiento comunal o vecinal,
áreas verdes, cultura y deporte

PORTAL BICENTENARIO
<Paralizado/ en reactivación>
Vivienda, equipamiento
Áreas verdes, centro cívico
US\$100M (terreno)
24 hectáreas a construir

MALL LO VALLEDOR
<Desistido>
31 hectáreas | US\$43.2M
Supermercado mayorista,
cadena ferretera, oficinas
Inmobiliaria Lo Valledor

PARQUE ANDRÉ JARLAN
Etapa I sin proyecto actualizado

FUTURA ESTACIÓN LO VALLEDOR
Línea 6 Metro | Año 2016

AUTOPISTA CENTRAL

Departamental

Obastano

José Matías Delgado

Escuela La Victoria
Escuela DN-473

Estrella Blanca

Unidad Popular

Estadio

Av. S...

Av. S...

ETAPA II

ANÁLISIS DE CABIDA Y USOS DEL TERRENO

NORMATIVA TERRITORIAL

El análisis de la normativa territorial se centra en las perspectivas de desarrollo urbano del territorio desde el punto de vista de los instrumentos de planificación territorial (Planes Reguladores Comunales, Plan Regulador Intercomunal y Plan Regulador Metropolitano según sea el caso), lo que supone conocer la regulación territorial vigente y en estudio que pudiera afectar el desarrollo inmobiliario futuro del área de interés.

De esta manera, este punto busca conocer cuáles son las posibilidades que ofrece la normativa en los terrenos de interés así como los posibles conflictos que pudiesen existir entre distintos instrumentos normativos vigentes.

ESTRUCTURA URBANA Y SISTEMA DE ACTIVIDADES

El análisis de cabida se desarrolla para cada uno de los terrenos de interés en términos de sus usos permitidos y constructibilidad máxima posible, considerando las alturas y ocupación de suelo más favorable a las distintas propuestas. Esto tiene como finalidad identificar el mejor aprovechamiento del terreno desde el punto de vista de los indicadores y coeficientes establecidos en la normativa vigente.

Junto con esto, el estudio analiza las posibilidades que existen de modificaciones a la infraestructura existente como pueden ser canalizaciones u obras de regadío, entre otras, que permitan favorecer determinados desarrollos en el o los predios.

Esto involucra hacer las averiguaciones en relación a la tuición de dichas obras, aspecto que condiciona las posibilidades de adecuación de las mismas.

ZANJÓN DE LA AGUADA

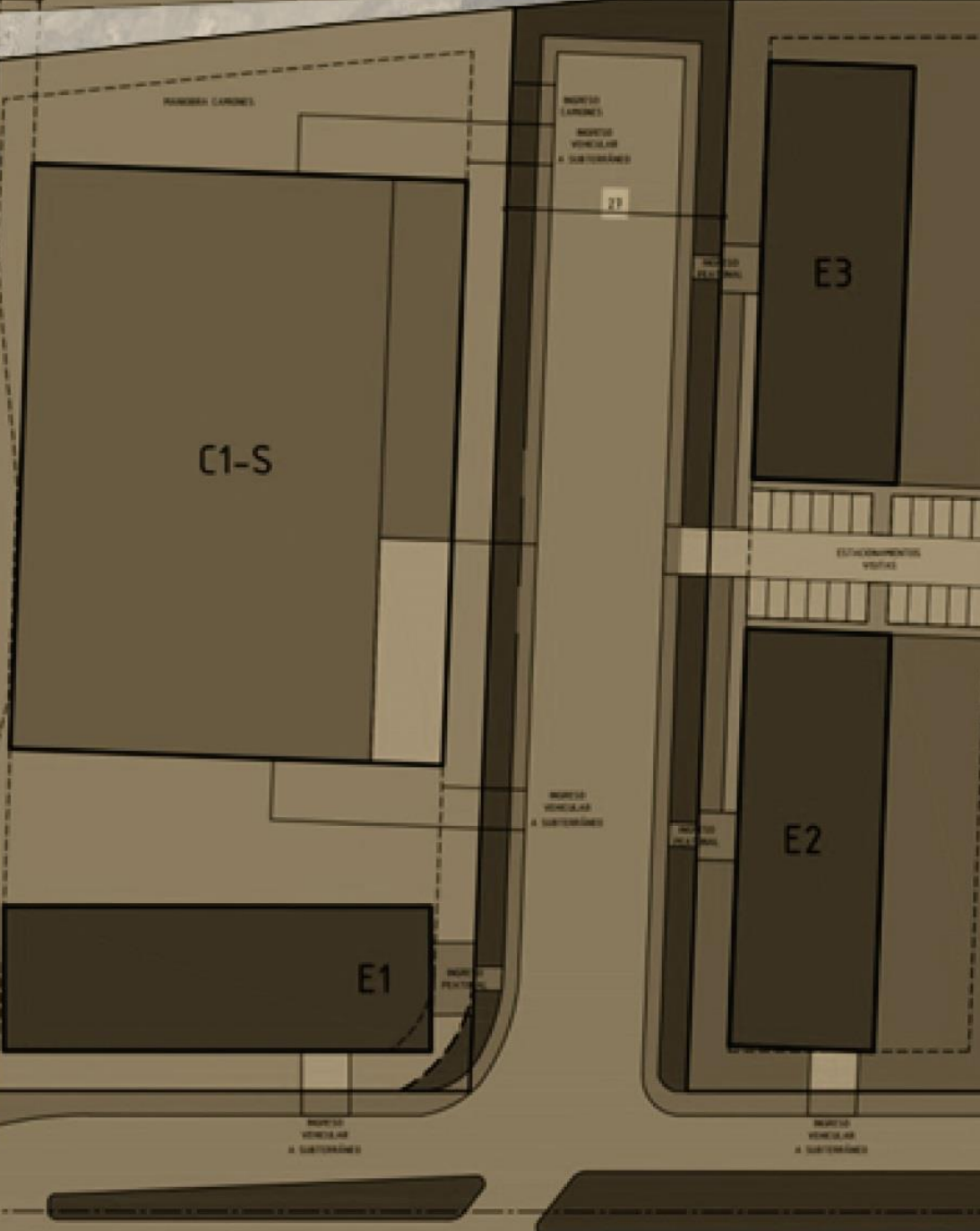
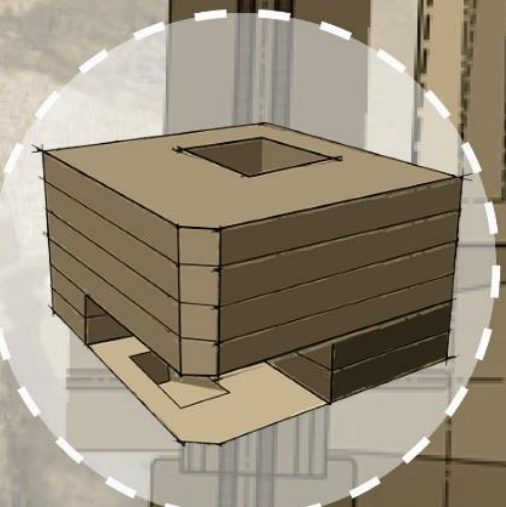
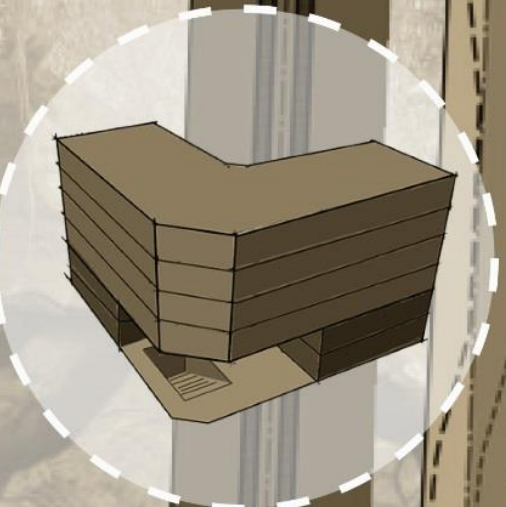
PARQUE ISABEL RIQUELME

AVENIDA ISABEL RIQUELME

ALCALDE CARLOS VALDOVINOS



Superficie terreno (m2)	5.249
Superficie edificada P1 (m2)	4.600
Coeficiente de edificación (1 c/50 m2 sup. útil) (uni)	0,092
Capacidad de suelo	0,092
Coeficiente de constructibilidad	0,092
Edificio habitacional E1	
Superficie terreno (m2)	5.249
Altura edificación (m)	45
N° pisos	15
Agrupamiento	Aislado
Superficie edificada por planta (m2)	1.458
Superficie edificada útil por planta (m2)	1.260
Superficie edificada común por planta (m2)	198
Superficie edificada total (m2)	21.870
Superficie edificada útil total E1 (m2)	18.720
Superficie edificada común total E1 (m2)	3.150



ETAPA III

PLAN DE APROVECHAMIENTO DE TERRENOS EN EL TIEMPO

IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS SEGÚN REQUERIMIENTOS DEL CLIENTE

Habiendo determinado el tipo de demanda potencial por uso y grupo socioeconómico (qué), habiendo además dimensionado la demanda estimada en el tiempo (cuánto) y considerando un enfoque de análisis de mediano plazo, en este punto se recomienda él o los productos a desarrollar en función de las características actuales y proyectadas del mercado, la cabida del terreno, las condiciones económicas nacionales y regionales previstas (escenario macroeconómico) y la situación de la industria inmobiliaria en el área de estudio (cuándo), en atención a los requerimientos del cliente.

PROPUESTA Y DESARROLLO PRELIMINAR DE ALTERNATIVAS

Tras lo anterior, se plantean las recomendaciones a través de una propuesta de desarrollo (cómo), que supone la implementación del proyecto en etapas conforme se consolidan las condiciones del entorno que permiten su orientación a determinada escala y uso o actividad.

El resultado de esta etapa constituye una propuesta referencial o anteproyecto, previo a la elaboración de un plan maestro propiamente tal.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

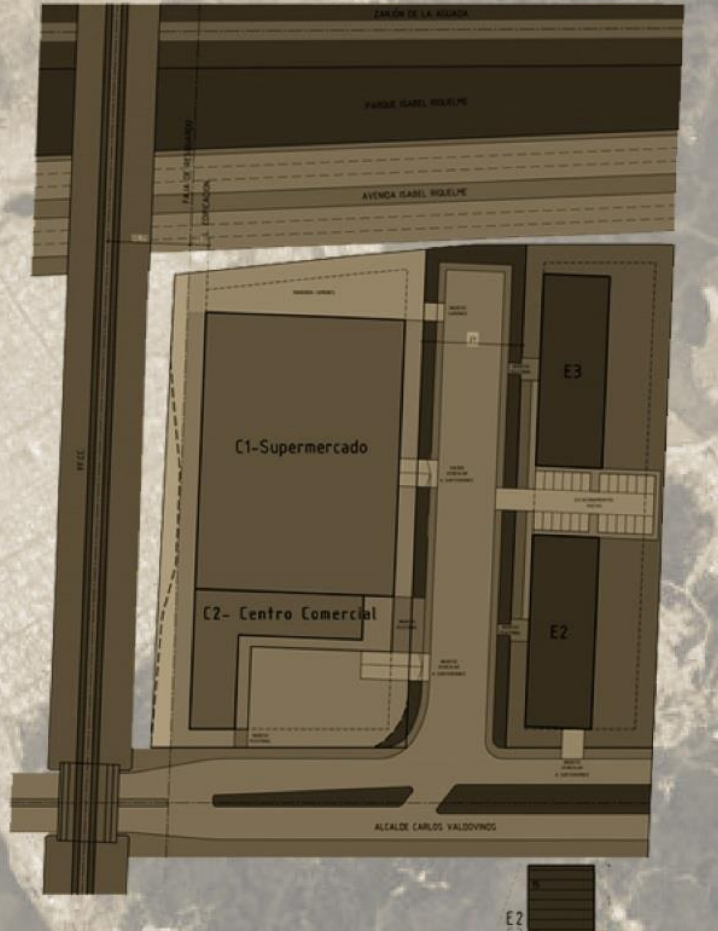
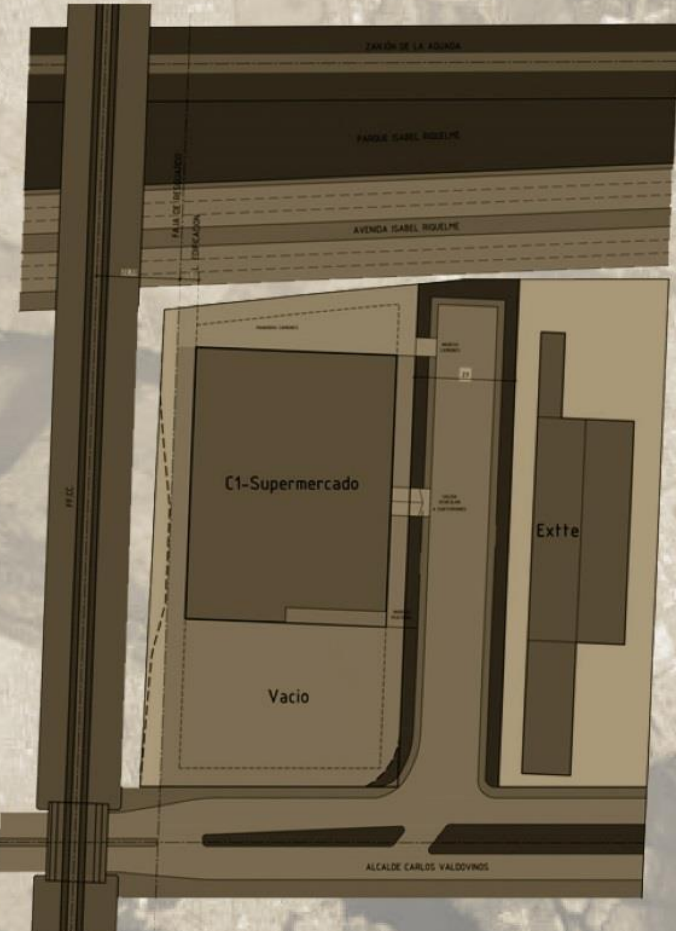
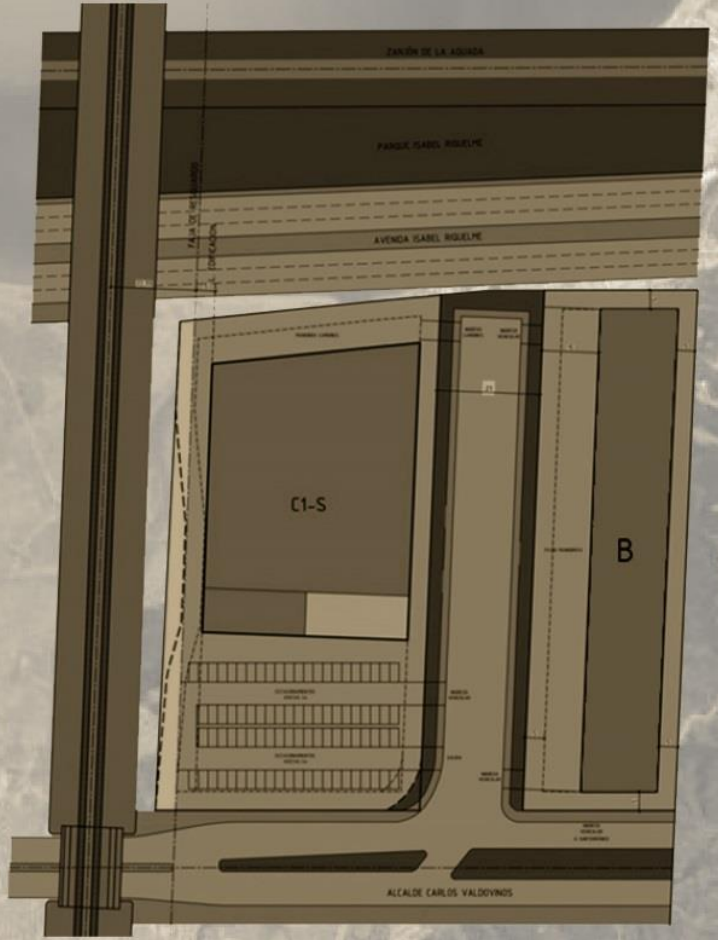
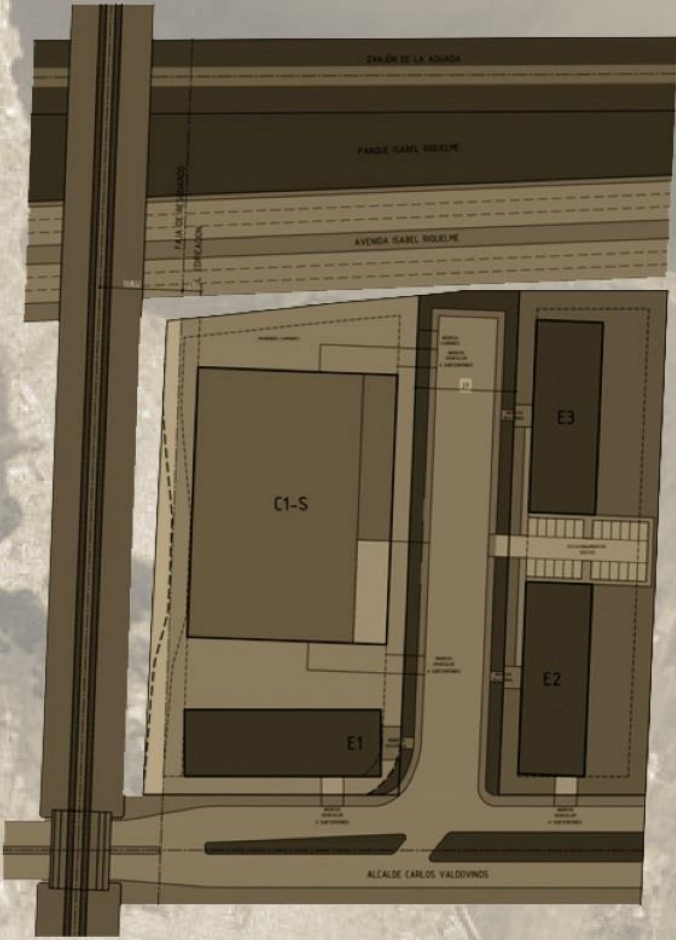
A modo de síntesis se resumen las fortalezas, oportunidades y debilidades que reúne el o los terrenos, así como las sugerencias y recomendaciones en relación a sus potenciales y planificación de su desarrollo.

PRECIOS Y PLAZOS

Los precios y plazo para el desarrollo de toda de la asesoría varían según la ciudad y la cantidad de terrenos o tamaño de área a evaluar.

Las condiciones pueden ser ajustadas según requerimientos específicos del cliente.

Existe la posibilidad de desarrollar solo alguna de las etapas y/o productos o tareas, según las necesidades del cliente.





GEOCIUDAD
consultores

Arquitectura | Diseño Urbano | Urbanismo

Isidora Goyenechea 3356 Oficina 21, Las Condes, Santiago – Chile

+56 2 2448 11 12 / +56 2 2335 66 58 / +56 2 2335 58 71

aarriagada@geociudad.cl

WWW.GEOCIUDAD.CL