

# Índice de contenido

1- Antecedentes .....	9	2.1.2 Altura.....	35
1.1 Descripción territorial de Curicó: .....	9	2.1.3 Ocupación del suelo.....	36
1.2 Hipótesis:.....	13	2.1.4 Densidad .....	37
1.3 Objetivos.....	14	2.1.5 Superficie predial mínima .....	39
1.3.1 Objetivo General: .....	14	2.2 Consolidado .....	40
1.3.2 Objetivos específicos:.....	14	2.3 Otra Condicionante: Servicios sanitarios .....	44
1.4 Metodología .....	14	3. Mercado residencial en la comuna de Curicó.....	45
1.4.1 Revisión de archivos públicos:.....	14	3.1 Levantamiento del mercado inmobiliario residencial en la comuna de Curicó. ....	45
1.4.2 Levantamiento de información a través de reuniones con entidades públicas y privadas :.....	14	3.1.2 Galilea .....	46
1.4.3 Desarrollo y análisis de datos .....	14	3.1.3 Independencia .....	49
1.5 Estado del Arte .....	15	3.1.4 Pacal .....	51
1.5.1 Expansión Urbana.....	15	3.1.5 Los Silos.....	51
1.5.2 Planificaciones urbanas post terremotos.....	21	3.1.6 Malpo .....	52
1.5.3 Movilidad espacial de la población .....	23	3.1.7 Conavicoop.....	53
1.5.4 Análisis inmobiliario.....	25	3.1.8 Sanavi .....	54
1.5.5 Síntesis.....	28	3.1.9 Bustamante.....	56
2. Instrumento de planificación territorial como diferenciador apto para el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales.	29	3.1.10 Los Alpes .....	58
2.1 Variables Urbanísticas .....	34	3.2 Análisis de la oferta actual .....	58
2.1.1 Coeficiente de Constructibilidad .....	34	3.3 Mercado futuro cercano .....	64

4. Volumenes de inversión en las zonas aptas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales.....	65	Rentabilidad por sector y zona.....	80
Tipo de producto en extensión posible de desarrollar en el sector A: .....	68	Periodos de retorno de la inversión .....	81
Tipo de producto en extensión posible de desarrollar en el sector B: .....	69	6.- Conclusiones.....	83
Tipo de producto en extensión posible de desarrollar en el sector C: .....	69		
Tipo de producto en extensión posible de desarrollar en el sector D: .....	70		
Tipo de producto en extensión posible de desarrollar en el sector E:.....	70		
Tipo de producto de edificación en altura posible de desarrollar en el sector A: .....	71		
Tipo de producto de edificación en altura posible de desarrollar en el sector B: .....	71		
Tipo de producto de edificación en altura posible de desarrollar en el sector C:.....	72		
Tipo de producto de edificación en altura posible de desarrollar en el sector D: .....	72		
Tipo de producto de edificación en altura posible de desarrollar en el sector E:.....	73		
Demanda comunal .....	73		
Consolidado: .....	76		
5. Rentabilidad y el tiempo de retorno en las zonas factibles de inversión residencial. ....	80		