



UNIVERSIDAD DE CHILE  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Escuela de Postgrado

## **“PROYECTO ALDEA PEÑUELAS”**

**Pandemia: Tendencias en el mercado y oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios**

Actividad Formativa Equivalente a Tesis/AFE, para optar al grado de Magíster  
en Dirección y Administración  
de Proyectos Inmobiliarios

Autor  
Nicolás Bakulic Albertini

Profesor guía  
Andrés Weil Parodi

Santiago, enero de 2022

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos  
inmobiliarios

## Contenidos

Resumen	3
I Introducción (encargo)	4
II Propósito de la investigación (Programa AFE)	7
III Marco Epistemológico	8
3.1 Teoría del conocimiento	9
3.2 Etapas metodológicas	10
3.3 Hipótesis Preliminares	12
IV Casos de Estudios	15
V Propuesta de Negocio	17
5.1 Propósito del Negocio	17
5.1.1 Contexto Regional	17
5.1.2 Propósito	20
5.2 Terreno	21
5.2.1 Características Físicas	23
5.2.2 Condiciones Urbanísticas	23
5.3 Tipología Producto	25
5.3.2 Costos	27
5.4 Cabida Inmobiliaria	29
5.4.1 Negocio y Rentabilidades	32
5.5 Modelo de Negocio	34
5.6 Conclusiones Individuales	36
VI Conclusiones Grupales	39
VI Bibliografía	44
VII Anexos	49
7.1 Ubicación, Imágenes de Google Earth.	49
7.2 Certificado de Informes Previos Av. Nueva Uno S/N	50
7.3 Planimetría	55

## Resumen

El siguiente documento entrega los resultados de la actividad formativa equivalente (AFE), titulada Proyecto Aldea Peñuelas, desarrollado como parte del Taller de investigación "Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios" en el marco del Programa Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile. El taller fue desarrollado desde el 26 de marzo al 10 de julio del 2021 y el siguiente proyecto desde el 15 de abril del 2021 a 10 de octubre del 2021.

La investigación busca responder la pregunta de una empresa inmobiliaria que solicita estudiar las tendencias del mercado inmobiliario en función de los cambios de hábitos que ha provocado la Crisis Sanitaria originada por el COVID-19. El AFE consistió en desarrollar un informe para ser expuesto ante un Directorio o un Consejo Ministerial.

## I Introducción (encargo)

El siguiente documento entrega los resultados del Taller de investigación “Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios” en el marco del Programa Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile, desarrollado desde el 26 de marzo al 10 de julio del 2021.

La investigación busca responder la pregunta de una empresa inmobiliaria que solicita estudiar las tendencias del mercado inmobiliario en función de los cambios de hábitos que ha provocado la Crisis Sanitaria originada por la pandemia mundial COVID-19. El AFE consiste en desarrollar un informe para ser expuesto ante un Directorio o un Consejo Ministerial.

### 1.1 Antecedentes

A fines del 2019 se identificaron en China numerosos casos de un nuevo tipo de neumonía posteriormente reconocida como la enfermedad del coronavirus o COVID-19, causado por el síndrome respiratorio agudo severo (SARS-CoV-2). En marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el brote como una pandemia mundial. Al día de hoy, según cifras de la OMS, existen alrededor de 208 millones de casos confirmados en todo el mundo, provocando alrededor de 4.5 millones de fallecimientos a la fecha de esta publicación. (WHO, 2021)

Debido a que el COVID-19 es causado por un nuevo coronavirus, no existen métodos establecidos para su tratamiento. La evidencia internacional sugiere que la principal vía de contagio de COVID-19 ocurre por el aire y a través de pequeñas partículas (aerosoles) que pueden flotar por horas y producir contagios, incluso cuando se está a más de dos metros de distancia de otras personas (Brevis et al., 2021). Una característica importante de Covid-19 es que un número importante de los casos son asintomáticos u oligosintomáticos, lo que dificulta la detección del total de enfermos y el control de la transmisión (MINSAL, 2021). Debido a esto las principales medidas no farmacológicas para evitar su propagación son: los cierres o cordones sanitarios de las ciudades, restricciones a los viajes, trazabilidad de contactos, cuarentenas y

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

distanciamiento social (Yip et al., 2021). La urgencia de superar esta pandemia es impulsado por el efecto devastador en la economía mundial que ha sido visto como resultado de la implementación prolongada de muchas de estas medidas.

A la fecha, la pandemia de COVID-19 ha alterado cada aspecto de la vida diaria de sociedades y economías en más de 200 países. Los impactos de la enfermedad y de las medidas para controlarla han planteado preguntas sobre la preparación para epidemias y, en general, sobre el pasado, presente y futuro de los modelos de desarrollo (Leach et al., 2021).

Históricamente las epidemias han tenido un impacto significativo en el diseño de las ciudades y el desarrollo de las tipologías inmobiliarias. Durante los últimos siglos, los asentamientos urbanos se han visto alterados como resultado de las políticas públicas, infraestructura y medidas de prevención frente al brote de enfermedades. Algunos ejemplos incluyen la influencia de la peste bubónica del siglo XVIII en el surgimiento de ciudades renacentistas en Europa, así como también las últimas tres de las siete epidemias de cólera del siglo XIX que inspiraron un movimiento sanitario mundial en las ciudades coloniales (Lai et al., 2020) incluyendo la aparición de los sistemas de alcantarillado modernos, y las instalaciones de tratamiento de agua.

En nuestro país, las acciones directas contra la gripe española de 1918, al igual que otras enfermedades infecciosas conocidas por la población y las autoridades, de la época incluyeron la higienización de espacios públicos y la separación de los enfermos en "Casas de Aislamiento" (López & Beltrán, 2013). Destacan la aparición de los lazaretos, edificaciones precursores de los recintos hospitalarios que reemplazaron los espacios húmedos destinados a aislar enfermos en los barrios populares durante la gran Epidemia de viruela de 1872 (Laval R, 2003)

A diferencia de pandemias anteriores, la del COVID-19 se desarrolla actualmente en una era de conectividad y de grandes avances en la tecnologías de la información, convirtiéndola en una epidemia de rastreo y análisis a nivel mundial. Diversos autores plantean que esta pandemia abre una ventana de oportunidad crucial para los científicos urbanos, planificadores y diseñadores al desentrañar ante nosotros el mayor experimento natural (Thomson, 2020). Esta oportunidad se produce al existir

disponibilidad de datos masivos individuales y periódicos así como también la posibilidad de acceder a fuentes de datos remotas en tiempo real.

En este contexto se sigue desarrollando en tiempo real una pandemia infecciosa a nivel urbana como muchas otras, sin embargo existen nuevas herramientas para planificar y diseñar el entorno construido con el objetivo de crear ciudades resilientes con funciones integradas para el teletrabajo, la educación a distancia, la descentralización de los centros urbanos, que permitan abordar los desafíos planteados por la presente y futuras pandemias.

En este contexto, el proyecto final del magister de desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios cohorte 2021, tuvo como objetivo hacer una evaluación del impacto que ha tenido de la pandemia en la cotidianeidad de nuestro país y analizar como estas “transformaciones civilizatorias” afectaran el desarrollo actual y futuro de la industria inmobiliaria.

## II Propósito de la investigación (Programa AFE)

La actividad formativa equivalente (AFE) es un trabajo de aplicación profesional, inédito, en el cual se verá enfrentado a un problema práctico del desarrollo inmobiliario, debiendo demostrar su capacidad para hacer una contribución efectiva a su resolución en alguna de las áreas prioritarias asociadas con el magister de desarrollo inmobiliario; utilizando los conocimientos y herramientas aportados por este.

El documento escrito de la AFE debe dar cuenta de un cuerpo novedoso de proposiciones fundadas para la solución del problema práctico. Se adjuntan además al escrito un portafolio de planos, gráficos y otros que se requiera, para una mejor comprensión de la solución.

### III Marco Epistemológico

Los proyectos inmobiliarios corresponden a hipótesis acerca de una realidad inexistente. A consecuencia de la Emergencia Sanitaria sabemos que el presente es distinto al pasado reciente. También sabemos que, a consecuencia de la transformación digital y del calentamiento global, el futuro cercano será muy distinto al presente. Por lo tanto, metodologías tradicionales de investigación, que basan sus predicciones haciendo lecturas interpretativas del pasado, resultan inaplicables en este caso.

Por ese motivo se optó para la AFE por una "metodología proyectual", la misma que ha validado la Universidad de Chile en los talleres de diseño arquitectónico. La justificación epistemológica de esta metodología está explicada en extenso en el anexo N° 1, documento que corresponde a la bibliografía básica del Taller de Proyectos.

Los humanos somos seres que habitamos en el lenguaje y que creamos conocimiento en función de los propósitos que verbalizamos. Por lo tanto la ciencia no garantiza objetividad (Maturana, 2002), solo entrega un método que permite "objetivizar" las sentencias de los científicos. El trabajo de estos consiste en formular conjeturas posibles de ser refutadas por colegas (Popper, 1980).

Para que eso sea posible, la hipótesis de investigación (por ejemplo un proyecto inmobiliario) debe comunicarse de manera tal que, alguien que comparte los mismos códigos pueda entenderla y eventualmente presentar una prueba a favor o en contra de lo conjeturado.



### 3.1 Teoría del conocimiento

De acuerdo a Popper la lógica de la investigación científica es la del análisis del proceso por el cual se construyen hipótesis que son provisionales y en cualquier momento pueden ser refutadas (Popper, 1980). El conocimiento se concibe como un sistema de interrelación sujeto-objeto capaz de desarrollar métodos y parámetros propios para aprehender la realidad (V. Ramírez, 2009). Desde esta perspectiva es posible observar que el avance del conocimiento durante los últimos dieciocho meses se ha caracterizado por: ir cambiando periódicamente, apoyado de grandes esfuerzos colaborativos, interdisciplinarios e innovaciones metodológicas que han permitido ir identificando "errores" en el entendimiento de la comunidad científica en torno al virus (Fortaleza, 2020) .

El impacto global del COVID19 impulsó una rápida respuesta de la comunidad científica para proporcionar nuevos medicamentos y vacunas (Lenzen et al., 2020) así como también información para los tomadores de decisión en tiempo record. La pandemia del COVID-19 ha provocado una movilización a escala global de científicos cuyo trabajo permite informar las decisiones gubernamentales, organizacionales y de los individuos. Con ello, el desarrollo del conocimiento científico en este periodo se ha apoyado de las tecnologías de la comunicación que han permitido adoptar métodos científicos abiertos para comenzar entender la enfermedad a través de esfuerzos colaborativos e interdisciplinarios (Tse et al., 2020).

Durante los últimos treinta años la colaboración entre comunidades científicas se ha acrecentado, pero también ha aumentado la interdisciplinariedad (Porter & Rafols, 2009). A diferencia de la investigación multidisciplinaria, donde investigadores de campos dispares trabajan por separado o en colaboración, la investigación interdisciplinaria se refiere a equipos con diversas especialidades que se unen para lograr un mismo objetivo (Moradian et al., 2020).

Por otra parte, se ha argumentado que para informar a los tomadores de decisión se requiere además el desarrollo de innovación a nivel organizacional para gestionar y comunicar el conocimiento científico a la opinión pública de manera efectiva. Fischhoff explica que esto requiere colaboración entre organizaciones dedicada a conectar

mundos que se necesitan pero no necesariamente interactúan entre si (Fischhoff, 2020).

Desde esta perspectiva para el desarrollo del encargo final en el contexto del desarrollo del taller se adopta una visión interdisciplinaria, arraigada en el trabajo colaborativo, y enfocada en la síntesis de grandes volúmenes de información.

### 3.2 Etapas metodológicas

Se desarrolló en tres etapas:

Etapa de Diagnóstico: Esta primera etapa consistió en hacer una evaluación del impacto que ha tenido de la pandemia en la cotidianidad global. Los estudiantes investigaron en equipos conformados de manera aleatoria. Se concluyó que la pandemia aceleró las "transformaciones civilizatorias" que se basan en cuatro derivadas interdependientes unas de otras:

1. Cultura y medioambiente
2. Modelo económico y globalización
3. Tecnología y comunicación
4. Ciencia y conocimiento

A partir de los diferentes diagnósticos que se levantaron en la etapa 1, se formularon una hipótesis de riesgo y oportunidades para el sector público y privado.

Etapa de planteamiento de hipótesis preliminares: Durante la segunda etapa se formularon diversas hipótesis preliminares de trabajo en base al diagnóstico inicial. Nuevamente se conformaron equipos de manera aleatoria y se desarrollaron hipótesis de carácter descriptivo, correlacionales y de causalidad, que permitieran dar respuesta tentativa a las preguntas levantadas en la primera etapa. Cada equipo realizó una revisión bibliográfica exhaustiva de cada una de las variables identificadas en las hipótesis, contribuyendo de esta manera a establecer una trayectoria de cada uno de los fenómenos identificados.

Propuestas de Negocios: Finalmente la tercera etapa consistió en elaborar propuestas de negocios en terrenos seleccionados de manera específica por cada estudiante. Para la selección de casos, nuevamente se conformaron equipos de trabajo por afinidad dentro de los cuales cada estudiante presentó su investigación individual. Posteriormente, la investigación de los casos de estudio se presentó frente a una comisión para deliberación.

Finalmente, los casos de estudios seleccionados fueron desarrollados por cada estudiante, elaborando en cada caso un ejercicio individual e inédito.

Para reportar la propuesta de negocio se utilizó un formato estándar que permitió evaluar y comparar cada alternativa entre sí. En este caso, se utilizó el estándar DIN 276, que define la terminología y las características distintivas de cada proyecto proporcionando las presunciones para la comparación de los resultados de costos, que a su vez se basan en los resultados de la planificación y la ingeniería.

### 3.3 Hipótesis Preliminares

Durante la segunda etapa de la investigación los equipos desarrollaron una serie de hipótesis preliminares de trabajo. Estas hipótesis de naturaleza descriptivas, correlacionales y de causalidad, fueron documentadas por cada uno de los equipos a través de una investigación en torno a las variables basada en revisión bibliográfica. A continuación, se describe brevemente cada uno de los análisis presentados:

1. *“Los espacios habitacionales se han reorganizado frente a los nuevos requerimientos asociados a la implementación del teletrabajo y la educación a distancia desde los hogares”* (hipótesis descriptiva)

Los resultados de la Encuesta Social COVID-19 muestran dos efectos de la pandemia. Por un lado, un efecto de nivel, que muestra que el impacto de la pandemia ha sido transversal y ha afectado a los hogares de todos los niveles de ingreso del país. La crisis económica golpeó a diversos sectores de la economía que pararon o disminuyeron fuertemente sus operaciones y actividades, afectando a trabajadores formales e informales, hombres y mujeres, de mayor y menor calificación (PNUD, 2020).

En este contexto la pandemia obligo a la implementación del teletrabajo para poder continuar las actividades de los principales sectores productivos del país. De acuerdo a Global Workplace Analytics, la mayoría de los empleadores no estaban preparados para la repentina necesidad de apoyar a una fuerza laboral en el hogar cuando llegó el COVID-19. Sin embargo, muchas empresas hicieron el cambio repentino y muchos de estos programas requieren ser fortalecidos para lograr los beneficios demostrados del teletrabajo (Global Workplace Analytics, 2020).

Las ventajas del teletrabajo han sido investigados ampliamente en el pasado e incluyen beneficios tanto para el empleador como para los empleados, tales como: aumento de la productividad, disminución de costos de arriendo y mantención, disminución de la rotación y absentismo laboral. Por otra parte se incluyen reducción de costos y tiempos de traslados, gastos relacionados a asistir a la oficina (Telework Research Network, 2010)

Por otra parte las autoridades nacionales decretaron el cierre masivo de escuelas, lo cual transformó a la educación a distancia, de más de tres millones seiscientos mil

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

estudiantes que componen el sistema escolar, en la medida más importante al interior de las comunidades escolares (CEM, 2020). De acuerdo a Reyes, la crisis sanitaria forzó el cambio tecnológico de un modelo tecnológico que ha durado cientos de años lo que ha llevado a la necesidad del sistema a contar con las redes, dispositivos y competencias para mantener la educación virtual como alternativa o apoyo a la educación presencial (Reyes, 2020)

Asociado a la necesidad de contar con apoyo a la docencia en casa, se evidencia un aumento en las tareas de cuidado. El informe del Monitoreo Nacional de Síntomas y Prácticas COVID-19 en Chile (MOVID-19) evidencia un aumento relevante en las tareas de cuidados durante la pandemia, especialmente para las mujeres e independiente del nivel educacional de las mismas (MOVID-19, 2020).

2. *“Las restricciones al desplazamiento han provocado una reactivación de la vida de barrio donde el concepto de comunidad vuelve a tomar relevancia”* (hipótesis de causalidad)
3. *“La implementación masiva del teletrabajo, que ha permitido el desempeño de labores productivas desde cualquier ubicación geográfica, ha provocado un éxodo lejos de los centros urbanos”* (Hipótesis de causalidad)

El teletrabajo actualmente adquiere un nuevo énfasis debido a que permite conectar a los trabajadores sin necesariamente tener que asistir a una oficina o espacio físico, estos por primera vez prescinden del uso prolongado del transporte motorizado ya sea público o privado, lo que a su vez les permite vivir o localizarse en centros lejanos.

El auge de los “zoom towns”, pueblos o pequeñas ciudades alejadas de las grandes urbes, que permite acceder a mejores precios y mejor calidad de vida.

4. *“El cierre de centros comerciales y servicios ha acelerado el desarrollo del comercio electrónico y aplicaciones logísticas”*

La pandemia aceleró el crecimiento del comercio electrónico al menos en unos 4 años, implicando una completa reformulación de los procesos de logística para asegurar el stock necesario y la entrega a tiempo, mediante modelos predictivos de demanda con una fuerte componente de automatización.

Por otra parte, el auge de las ventas online anticipan el crecimiento de los llamados “lugares oscuros”, o dark store, en Chile. De acuerdo a GPS Global Property, la implementación de dark stores se está produciendo en Santiago en las comunas de Las Condes, Providencia y Ñuñoa, pero posteriormente esto se irá desplazando hacia Santiago, Maipú y La Florida, entre otras comunas de alta densidad, en la medida que aumente la tendencia (GPS, 2020).

##### 5. “Control social mediante tecnología digital: Confianza v/s desconfianza”

Se concluyó que, producto del autocuidado sanitario, ha emergido un “nuevo sentido común” que ha incidido en la aparición de nuevas tendencias en el mercado inmobiliario.

#### IV Casos de Estudios

Estudiante	Título AFE	Ubicación
Bakulic Albertini, Nicolas Yanko	Proyecto Aldea Peñuelas	Coquimbo
Fuentes Castillo, Eduardo Rosamel	Condominio Bosques de Pumahue en Pucón: Una propuesta de negocio Inmobiliario en una Zoom Town de Chile	Pucón
Gelos Alfaro, Juan Pablo	Álamos	Villa Alemana
Hidalgo Cartes, Cristián Mauricio	Proyecto de Almacenamiento para ecommerce y despachos en punto estratégico (Dark Store)	Macul
Moraga Rondon, Johana Graciela	Renovación urbana proyecto uso mixto	Temuco
Neira Castro, Gabriel Marcelo	Propuesta inmobiliaria para un nuevo paradigma de vivienda post-pandemia	Quinta Normal
Olguin Umaña, Ariel Francisco	Proyecto de Almacenaje y Distribucion de Bienes Escenciales	Pedro Aguirre Cerde
Oyanadel Oyanadel, Danilo Alexis	Propuesta de modificación del Decreto con Fuerza de Ley N2 (DFL2) a través de la incorporación de superficie habitable para uso post COVID	Puerto Montt

Salas Torrealba, Rodrigo Esteban	Proyecto de Tipologías de viviendas en contexto COVID-19	La Cisterna
Sanhueza Wagner, Felipe Andres	Conjunto Habitacional Santa María	Quilpué
Zúñiga Armijo, Andrés Alfonso	Refuerzo del suburbio	Talagante



## V Propuesta de Negocio

### 5.1 Propósito del Negocio

#### 5.1.1 Contexto Regional

La Serena es una de las ciudades más antiguas de Chile, fue fundada por Juan Bohón en 1544, junto a la desembocadura del río Elqui. La Serena colonial era una ciudad que mostraba profundos contrastes entre las edificaciones religiosas y las civiles, ya que mientras las primeras lograron alcanzar un aspecto de solidez y prosperidad, el resto de las construcciones permaneció en un estado de precariedad y abandono. Tal vez por eso, La Serena sea conocida hasta hoy como la ciudad de las iglesias.

(Memoria Chilena 2009). Por otra parte, la ciudad de Coquimbo fue tomando forma gracias a su geografía que le permitió asentarse como el puerto principal de la zona.

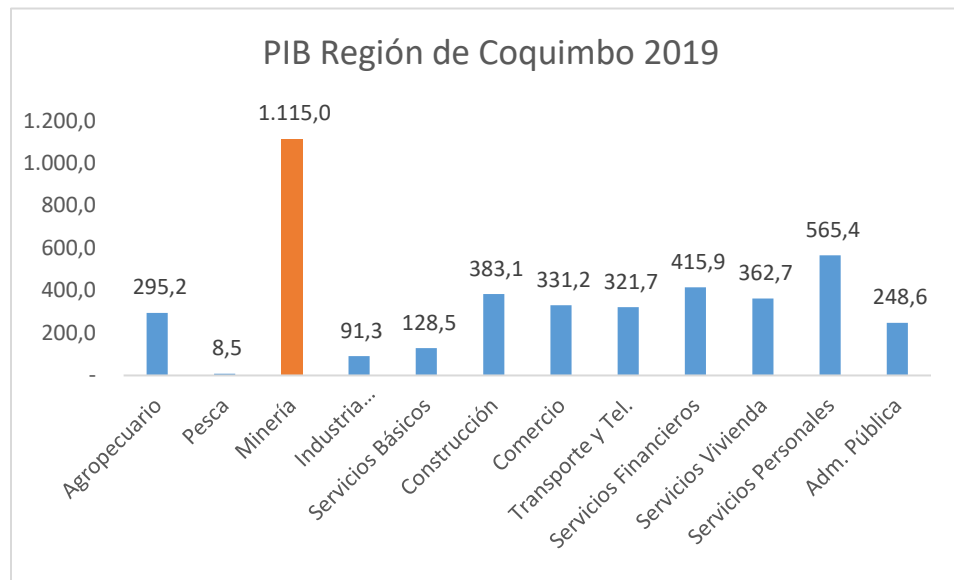
Hoy en día la ciudad de La Serena se encuentra unida con la ciudad de Coquimbo creando una de las conurbaciones más populosas de Chile. La conurbación destaca por sus largas playas de aguas calmas, servicios de hotelería, restaurant y buen clima, lo que la han catapultado a ser uno de los destinos preferidos por los chilenos durante las vacaciones.

Además del turismo y los servicios, la actividad económica predominante en la Región de Coquimbo es la Minería. Desde el siglo XIX, con el auge de la Plata la industria minera se ha ido desarrollando y calando profundo en la idiosincrasia de la población del Norte Chico. Los desarrollos posteriores de la minería del Hierro y del Cobre llevaron a la región a generar importantes desarrollos de infraestructura como fue la línea de ferrocarriles y la Fundición de cobre de Guayacán en Coquimbo (1840).

Con el paso del tiempo la tradición minera no se ha perdido, al día de hoy existen más de 30 faenas mineras en la región, donde destacan Minas como Pelambres, El Indio, Romeral, Teck Andacollo, entre otras. Según los datos del Banco Central, actualmente de los 4.300 millones de pesos del Producto Bruto de la Región de Coquimbo en el

2019, es la Industria Minera la que aporta en mayor medida con un 25.9%, seguido de Servicios Personales con un 13.1%.

-Gráfico N°1



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Central.

La conurbación La Serena – Coquimbo ha tenido un crecimiento demográfico importante en los últimos 15 años, fenómeno que se puede explicar por distintos factores. Coquimbo y La Serena están bajo el alero del fenómeno de las “ciudades dormitorio”, donde el jefe o jefa de familia trabaja fuera de la ciudad pero su familia vive en esta. Esto sucede a menudo con trabajadores de la Industria Minera quienes trabajan en el norte del país y consideran que La Serena – Coquimbo cuenta con un mejor estar de vida para su familia. Por otra parte, se explica el aumento demográfico por el interés de habitantes de Santiago de migrar a otras ciudades, Coquimbo y La Serena son vistos como una ciudad atractiva, con buena calidad de vida, con equipamiento de primer nivel, a una distancia razonable de la capital y con un mercado laboral robusto. Esto sumado al fenómeno creciente del Teletrabajo ha permitido que la ciudad reciba a cada vez habitantes.

Actualmente, La Serena se encuentra en el cuarto lugar de Comunas de Chile con más Proyectos Inmobiliarios Nuevos según un estudio realizado por Tinsa, mientras que Coquimbo se encuentra en el decimo lugar, lo que viene a confirmar que el crecimiento que ha tenido la conurbación no se ha estancado, sino que sigue expandiéndose.

-Imagen N°1

Detalle con los proyectos nuevos en 25 comunas								
N° lugar	Comuna	Casas/Barrios/Condominios			Edificios/Departamentos			Total
		Número de proyectos	Superficie promedio (m <sup>2</sup> )	Precio promedio UF	Número de proyectos	Superficie promedio (m <sup>2</sup> )	Precio promedio UF	
1	Puerto Montt	10	65,4	2.596	12	53,2	2.419	22
2	Talca	10	86,2	1.882	9	66,2	2.423	19
3	Concepción	3	110,1	5.385	13	52,2	2.428	16
4	La Serena	4	70,4	3.354	11	56,2	2.504	15
5	San Pedro de la Paz	6	71,9	2.226	8	54,3	2.464	14
6	Temuco	5	84,2	3.243	9	60,0	2.787	14
7	Antofagasta	2	81,2	5.600	10	58,6	2.756	12
8	Talcahuano	5	88,7	3.536	7	58,8	2.209	12
9	Viña del Mar	0	-	-	12	59,0	3.322	12
10	Coquimbo	7	62,1	2.416	4	58,9	2.093	11
11	Valparaíso	3	96,0	3.799	8	51,0	2.432	11
12	Osorno	3	68,0	2.393	5	50,3	2.254	8
13	Los Ángeles	4	78,1	2.614	5	55,4	2.243	9
14	Quilpué	4	86,9	3.669	5	71,7	3.648	9
15	Rancagua	5	72,5	2.768	4	68,1	2.344	9
16	Chillán	3	85,7	3.279	5	52,3	2.636	8
17	Puerto Varas	3	78,8	4.880	5	80,3	6.733	8
18	Pucón	2	104,9	4.595	5	55,5	4.446	7
19	Villa Alemana	4	77,5	2.743	3	61,1	2.509	7
20	Chiguayante	4	84,4	3.468	2	58,6	1.957	6
21	Machalí	6	80,5	3.037	0	-	-	6
22	Valdivia	1	82,3	4.449	4	46,1	2.579	5
23	Curicó	4	82,0	1.756	0	-	-	4
24	Hualpén	1	59,2	2.277	3	53,4	1.876	4
25	Ovalle	1	57,3	2.323	3	54,3	1.615	4

Fuente: Tinsa Chile

Notas: \* Superficies y valor promedio ponderadas a la oferta. Se consideró la superficie útil más media terraza en el caso de departamentos y superficie útil más un cuarto de terreno en el caso de las casas.

\*Se considera como "nuevo" cuando el proyecto abre su primer canal de venta.

### 5.1.2 Propósito

El Proyecto Aldea Peñuelas busca hacer frente a los nuevos desafíos impuestos por la pandemia desde una perspectiva arquitectónica e inmobiliaria, fomentando un ambiente de cooperación y trabajo en equipo dentro de la comunidad, permitiendo afrontar futuros brotes epidemiológicos con mayor seguridad, bienestar, colaboración y la oportunidad de una actividad económica ininterrumpida para las familias.

El objetivo es dar una alternativa habitacional a familias en medio de la conurbación Coquimbo – La Serena, promoviendo la generación de vínculos entre las familias creando un espacio de comunidad tipo "Aldea", en el cual mediante la colaboración se lleven a cabo emprendimientos de distinta índole dentro de las dependencias del Proyecto Aldea Peñuelas que puedan funcionar de manera autónoma en el contexto actual de Pandemia con las restricciones sanitarias promovidas por el Gobierno, en donde los vínculos intercomunitarios serán una externalidad positiva relevante a la hora de la prevención y organización de los procedimientos sanitarios propios del condominio.

Cómo se mencionó, el confinamiento en este tiempo de pandemia ha traído nuevas problemáticas y desafíos para los cuales como desarrolladores inmobiliarios no estábamos preparados. El Teletrabajo y la Educación Online a demandado factores de distinto tipo como la conexión a internet, el acceso a computadores y el espacio físico dentro de las viviendas habilitados para desarrollar estas tareas, todo lo anterior se vuelve aún más complicado cuando dentro del grupo familiar son más las personas que necesitan hacer uso de estos recursos. Es por esto que el Proyecto Aldea Peñuelas busca crear nuevos espacios el desarrollo de estas actividades dentro de los departamentos sin generar un desmedro tanto en el desempeño del involucrado como en la calidad de vida del resto de los integrantes de la familia.

El principal aspecto que inspira a Aldea Peñuelas es generar un proyecto donde los usuarios puedan llevar a cabo sus distintas actividades durante periodos de confinamiento con el menor impacto posible en su calidad de vida. Es por esto que los departamentos estarán preparados para albergar las necesidades de la familia confinada mediante las "Exclusas Sanitarias" presentes en cada unidad y a su vez, el

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

Taller permitirá a la comunidad seguir manteniendo sus actividades laborales sin dejar las dependencias del condominio, disminuyendo de manera considerable el riesgo de contagio.

De esta manera el proyecto Aldea Peñuelas busca por sobre todo aumentar el bienestar de las familias ante las restricciones que imponen las autoridades frente a emergencias sanitarias, combinando comodidad dentro del hogar con oportunidades de trabajo dentro del condominio durante periodos de aislamiento. Generando a su vez vínculos entre la comunidad y cuidando la salud de las familias.

## 5.2 Terreno

El Proyecto se encuentra ubicado en el Sector de Peñuelas, en el límite entre las comunas de La Serena por el Sur y Coquimbo por el Norte, sector urbano residencial y de servicios.

El sector de Peñuelas se caracteriza por su tranquilidad y excelente conexión, al encontrarse en el centro de la Conurbación tiene acceso rápido a las principales vías de la ciudad como son la Ruta 5 y Av. Balmaceda. Además de barrios tranquilos, el sector cuenta con un completo equipamiento, a menos de 1 km. a la redonda del terreno podemos encontrar 2 Supermercados, 2 Colegios, 1 Mall, Servicios de Salud y una gran variedad de comercio a escala vecinal.

El terreno se encuentra actualmente a la venta publicado en la plataforma de Alaluf Propiedades a un Valor de 3 UF por metro cuadrado. Lo que se condice con el valor del suelo en la zona. Los valores del metro cuadrado urbano en las ciudades de Coquimbo y La Serena van desde las 10 UF/m<sup>2</sup> en los lugares más cotizados y con mayor desarrollo hasta 1 UF/m<sup>2</sup> en las zonas de menos de desarrollo y parcelas. Si bien el terreno seleccionado se encuentra en un área residencial desarrollada, los precios siguen bajo las 4 UF/m<sup>2</sup> debido a la alta oferta de terreno en el sector. Se pronostica que el crecimiento natural de la conurbación se dirija principalmente al sector de Peñuelas Alto y el ex Fundo el Recreo.



-Imagen N°2



Imagen Satelital del Terreno,  
Fuente: Google Earth.

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

### 5.2.1 Características Físicas

El terreno enfrenta por el Poniente a Av. Nueva Uno y se encuentra a 50 metros de Av. Los Lagos, que conecta la Ruta 5 Norte por el Poniente con Av. Balmaceda por el Oriente. Cuenta tanto con Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, como con Factibilidad de Suministro Eléctrico.

En cuanto a sus características físicas, tiene una forma poligonal regular similar a la de un cuadrilátero, la superficie del terreno es plana, no requiere rellenos ni movimientos de tierra significativos para albergar el proyecto.

Tiene una Superficie según escritura de 5.053 m<sup>2</sup>, con sus deslindes de 80 metros hacia el Norte, 84 metros hacia el Sur, 61.5 metros hacia el Este y 61 metros hacia el Oeste. Las propiedades colindantes al predio corresponden a un Centro Deportivo, un Terreno Eriazo y una Empresa de Transportes.

### 5.2.2 Condiciones Urbanísticas

Las condiciones urbanísticas cambiaron el 2019 con la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal de Coquimbo, el cual viene a actualizar el antiguo Plan Regulador Comunal que data del año 1984 el que se encontraba completamente desactualizado, permitiendo en algunos sectores de la comuna Densidades y Alturas de edificación Libres. La nueva Ordenanza establece para la Zona ZU5 condiciones que permiten el desarrollo armónico del sector como un barrio residencial, la baja Subdivisión Predial Mínima (200 m<sup>2</sup>) encaja en perfecta sintonía con las viviendas existentes, además, la Altura de 25 metros junto con la Densidad de 500 habitantes por hectárea permite que en la zona se desarrollen conjuntos habitacionales en altura con una envergadura no superior a los 10 pisos, lo que potencia al sector como un polo de desarrollo habitacional pero no genera aumentos exagerados en la Densidad del sector evitando así producir aglomeraciones, congestión vehicular y disminución de la calidad de vida.

Algunas de sus Normas Urbanísticas más relevantes son:

-Tabla N°1

<b>Superficie Predial Mínima</b>	<b>Coficiente de Ocupación de Suelo</b>	<b>Coficiente de Constructibilidad</b>	<b>Densidad</b>	<b>Altura Máxima de Edificación</b>
200 m <sup>2</sup>	0.5	3.0	500 hab/Há	25 m. (Aislada)

Según el Certificado de Informes Previos entregado por la Municipalidad de Coquimbo con Número de Certificado 1208 y fecha del 26 de junio del 2020, el terreno se encuentra ubicado en Área Urbana, en la Zona Urbana 5 (ZU5) con los siguientes Usos de Suelo Permitidos "Vivienda, hospedaje hogares de acogida, equipamiento científico, comercio, culto cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, terminales de transportes, espacio público y áreas verdes".

Por lo tanto, las condiciones urbanísticas permiten desarrollar el Proyecto Aldea Peñuelas, el sistema Mixto Habitacional / Comercial que se propone está soportado por los Usos de Suelo Permitidos, además, dentro de los Usos de Suelo Prohibidos no existe ningún punto que pueda generar inconvenientes.



### 5.3 Tipología Producto

El Proyecto Aldea Peñuelas es de carácter Mixto al combinar por una parte un Edificio Residencial con departamentos individuales completamente equipados, con un sector de Taller de carácter Comercial en el que la comunidad podrá ejercer en conjunto actividades comerciales y productivas. Ambas partes cuentan con inmuebles independientes entre si, pero interconectadas de manera armónica.

El edificio habitacional cuenta con 70 departamentos de 137 metros cuadrados cada uno, distribuidos en 10 niveles, donde en el nivel inferior (piso 1) encontraremos la Recepción del Condominio, Sala de Eventos, Ascensores, Bodegas para cada unidad y 2 departamentos habitacionales. En el nivel superior (piso 10) se encuentran 4 departamentos habitacionales y Quinchos con vista panorámica a la Bahía de Coquimbo. En el resto de los niveles (piso 2 al piso 9) encontramos 8 unidades de departamentos habitacionales por piso.

El presente proyecto se acoge al cambio en la regulación propuesto por esta investigación conjunta denominado DFL2 post-COVID que hemos desarrollado como Cohorte 2020. Esta iniciativa busca a través de una nueva Ley de vivienda económica reemplazar al DFL2 para prevenir consecuencias de futuras pandemias o crisis sanitarias, es por esto que aplicando lo aprendido luego de dos años de pandemia logramos establecer ciertas características arquitectónicas que deben ser parte de esta nueva normativa propuesta DFL2 post-COVID. El Proyecto Aldea Peñuelas no está ajeno a estas nuevas medidas, principalmente con la incorporación de dos “exclusas sanitarias” por departamento de 12.5 m<sup>2</sup> cada una, las que tienen como destino el uso en el teletrabajo y la teleeducación. Estos recintos se encuentran equipados con conexiones eléctricas y de redes de internet, junto con escritorios y estaciones de trabajo, lo que armoniza las actividades de teletrabajo y teleeducación, con el resto de actividades domésticas y de recreación de la familia. Se consideró relevante la implementación de dos sectores de exclusas sanitarias, ya que, usualmente en los grupos familiares son más de un individuo los que tienen que desarrollar este tipo de actividades durante un confinamiento, lo que genera distintas externalidades negativas entre ellos, cómo la contaminación acústica cruzada. Los 25 m<sup>2</sup> totales de

las Exclusas Sanitarias son volúmenes que buscan generar un beneficio exclusivo para el cliente y su familia, la inmobiliaria generará utilidad con esta superficie, se venderá al cliente al valor de costos de construcción sin lucro para la empresa. De esta manera el cliente privilegia los departamentos del Proyecto Aldea Peñuelas ya que entrega un valor UF/m<sup>2</sup> total menor al de la competencia.

Dado que el cliente objetivo al cual se enfoca el proyecto son familias jóvenes con hijos en edad escolar o universitaria que busquen ampliar la superficie de su hogar, existe solo un modelo de departamento, lo que a su vez, permite una mayor especialización en el producto y economías de escala en la construcción. Estos tienen 137 m<sup>2</sup>, los que se dividen en 100 m<sup>2</sup> útiles, 25 m<sup>2</sup> de estudio (exclusa sanitaria) y 12 m<sup>2</sup> de terraza. Los 100 m<sup>2</sup> útiles cuentan con 3 dormitorios y 2 baños, dentro de la distribución se destacan el Living Comedor con conexión a la Cocina mediante mesón tipo pasa platos y acceso a balcón, dormitorio principal con walk in closet y baño en suite y las áreas de Estudio de 12.5 m<sup>2</sup> con escritorio y conectividad. Dentro de las terminaciones se hace una mención especial a las cubiertas de porcelanatos, ventanas de PVC con vidrio termopanel y muebles de cocina con cubierta de granito. (\*Ver Planimetría en Anexo N°3)

Por otra parte, el Proyecto Aldea Peñuelas está propuesto cómo un espacio para que la comunidad desarrolle actividades de manera colaborativa de forma continuada en periodos de emergencia sanitaria y confinamientos. Con ese propósito es que el proyecto cuenta con un área de trabajo denominado Taller, el cual es un inmueble distinto del edificio de departamentos. El Taller es un inmueble de 400 m<sup>2</sup> distribuidos en dos pisos de 200 m<sup>2</sup> cada uno, se encuentra emplazado en el frente del terreno que da a la calle y está conectado de manera interna con el resto del condominio. En el primer piso tiene 3 módulos de trabajo y en el segundo cuenta con 4 módulos de trabajo, los módulos están equipados para desarrollar distintas actividades comerciales y productivas, de manera que pueden separarse según disciplina o trabajar en conjunto como una línea de ensamblaje. El Taller, además de fomentar las relaciones humanas dentro de la comunidad, permite que, en momentos de cuarentena o crisis sanitaria de algún tipo, la comunidad y los trabajadores que hacen uso de estas instalaciones puedan seguir con sus labores de manera normal sin exponerse a

contagios, ni a romper la burbuja sanitaria que naturalmente se genera dentro del condominio.

Para garantizar el correcto funcionamiento del Taller se generará un Reglamento del Taller, el cual se pondrá a disposición de la comunidad dentro de el Reglamento de Copropiedad, donde se establezcan los derechos de los propietarios sobre el Taller, la organización de este, los usos permitidos y el costo de este. Se propone que los propietarios que utilicen el Taller paguen una renta a la Administración con el fin de cubrir Gastos Comunes o destinarlos a otros fines elegidos por la comunidad.

### 5.3.2 Costos

A continuación, se presenta la Evaluación Económica Estática del Proyecto Aldea Peñuelas según el formato DIN 276, de manera que el presente proyecto sea homologable y se pueda comparar con los demás proyectos involucrados en el encargo.

## EVALUACION CRUDA DEL NEGOCIO INMOBILIARIO CONDOMINIO ALDEA PEÑUELAS

UBICACIÓN: SECTOR URBANO - COQUIMBO - REGIÓN DE COQUIMBO

FECHA: 3 DE OCTUBRE 2021

APLICACIÓN DFL2 POST-COVID

POSICIÓN DIN 276	DESCRIPCION	VARIABLE	PPTO. EN UF	% INCIDENCIA INVERSIÓN TOTAL
	SUPERFICIE NETA TERRENO	5.053,00 m <sup>2</sup>		
	VALOR COMERCIAL POR M2 DE TERRENO NETO	3,00 UF/m <sup>2</sup>		
	VALOR M2 TASACIÓN FISCAL			
<b>101</b>	INCIDENCIA VALOR TERRENO EN UF/M2 VENDIBLE		<b>1,93 UF/m<sup>2</sup></b>	
<b>102</b>	INCIDENCIA VALOR TERRENO EN INVERSION ESTIMADA			<b>4,16%</b>
<b>100</b>	<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>		<b>15.159,00 UF</b>	<b>4,16%</b>
<b>200</b>	<b>URB. APORTE ESPACIO PÚBLICO</b>	5% costo terreno	<b>757,95 UF</b>	<b>0,21%</b>
<b>210</b>	DEMOLICION			
<b>220</b>	CONEXIÓN A RED PÚBLICA			
<b>300-400</b>	<b>OBRAS CIVILES E INSTALACIONES</b>		<b>231.705,00 UF</b>	<b>63,54%</b>
	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA SOBRE NTN	12.320,00 m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE UTIL CONSTRUIDA	7.000,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 CONSTRUCCION UTIL	23,00 UF/m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE SANITARIA CONSTRUIDA	1.750,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 CONSTRUCCION ESPACIO SANITARIO	15,00 UF/m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE TERRAZAS CONSTRUIDA	840,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 CONSTRUCCION TERRAZA	11,50 UF/m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE ÁREAS COMUNES Y BODEGAS CONSTRUIDA	2.330,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN A.C. Y B.D.	11,50 UF/m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE TALLER CONSTRUIDO	400,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 CONSTRUCCIÓN TALLER	20,00 UF/m <sup>2</sup>		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NTN	0,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO INSTALACIONES	0,00 UF/m <sup>2</sup>		
<b>500</b>	<b>COSTO OBRAS EXTERIORES</b>		<b>2.460,50 UF</b>	<b>0,67%</b>
	<b>SUPERFICIE ESTACIONAMIENTOS</b>	2.100,00 m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 ESTACIONAMIENTOS	0,80 UF/m <sup>2</sup>		
	<b>SUPERFICIE ÁREAS VERDES Y COMUNES</b>	1.561,00 UF/m <sup>2</sup>		
	COSTO M2 ÁREAS VERDES	0,50 UF/m <sup>2</sup>		
<b>600</b>	<b>HABILITACIÓN ESPACIOS COMUNES</b>		<b>1.230,25 UF</b>	<b>0,34%</b>
<b>601</b>	COSTO TOTAL OBRAS (200-600)		<b>236.153,70 UF</b>	
<b>670</b>	GASTOS GENERALES (% CD SUMA: 200-500)	15,00%	35.423,06 UF	<b>9,71%</b>
<b>680</b>	UTILIDADES (%CD SUMA: 200-670)	10,00%	27.157,68 UF	<b>7,45%</b>
<b>200-680</b>	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS (SIN IVA):</b>		<b>298.734,43 UF</b>	
<b>700</b>	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	17,00%	<b>50.784,85 UF</b>	<b>13,93%</b>
<b>710</b>	GERENCIA PROYECTO (% CD)	1,00%	2.987,34 UF	
<b>720</b>	PERMISOS MUNICIPALES (% CD)	1,50%	4.481,02 UF	
<b>725</b>	APORTES EXTRA (% CD)	0,50%	1.493,67 UF	
<b>730</b>	HONORARIO DE ARQUITECTURA (% CD)	3,00%	8.962,03 UF	
<b>735</b>	HONORARIO ESPECIALIDADES (% CD)	2,00%	5.974,69 UF	
<b>740</b>	INSPECCION TECNICA DE OBRA (% CD)	2,00%	5.974,69 UF	
<b>750</b>	ASESORÍA LEGAL (% CD)	1,00%	2.987,34 UF	
<b>760</b>	MARKETING Y VENTAS (% VENTAS)	1,00%	2.987,34 UF	
<b>770</b>	GESTION INMOBILIARIA (% VENTAS)	1,00%	2.987,34 UF	
<b>781</b>	COSTO FINANCIERO (TASA ANUAL CD)	4,00%	11.949,38 UF	
<b>100-700</b>	<b>TOTAL COSTOS PROYECTO</b>		<b>364.678,28 UF</b>	<b>100,00%</b>

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

<b>800</b>	<b>TOTAL VENTAS SIN IVA</b>		<b>492.619,54 UF</b>	<b>%VENTA</b>
	Nº DEPTOS A LA VENTA	70 ud		
	SUPERFICIE PROMEDIO DEPTO	137,00 m <sup>2</sup> /depto		
	SUPERFICIE PROMEDIO ÚTIL	112,00 m <sup>2</sup> /depto		
	SUPERFICIE PROMEDIO ESPACIO SANITARIO	25,00 m <sup>2</sup> /depto		
	VALOR VENTA M2 DEPARTAMENTO VENTA	55,91 UF/m <sup>2</sup>		
	VALOR M2 DEPARTAMENTO SUBVENCIÓN	15,00 UF/m <sup>2</sup>		
<b>810</b>	<b>TOTAL VENTA DEPARTAMENTOS, BODEGAS Y TALLER</b>		<b>464.619,54 UF</b>	<b>94,32%</b>
	Nº ESTACIONAMIENTOS A VENTA	70 ud		
	VALOR UNITARIO ESTAC.	250,00 UF		
	Nº BODEGAS A VENTA	70,00 UF		
	VALOR UNITARIO BODEGA	150,00 UF		
	SUPERFICIE TALLER	400,00 m <sup>2</sup>		
	VALOR M2 TALLER	0,00 UF/m <sup>2</sup>		
<b>840</b>	<b>TOTAL VENTA ESTACIONAMIENTOS</b>		<b>28.000,00 UF</b>	<b>5,68%</b>
<b>890</b>	<b>UTILIDAD BRUTA DEL NEGOCIO (S/IVA)</b>		<b>127.941,26 UF</b>	<b>35%</b>

#### 5.4 Cabida Inmobiliaria

Para el desarrollo de la Cabida Inmobiliaria se ha priorizado por una parte hacer uso de la máxima Densidad permitida por la normativa indicada en el Certificado de Informes Previos y, por otra parte, privilegiar grandes departamentos con una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> que permitan una estadía armónica dentro de la vivienda en periodos de cuarentena o crisis sanitaria, estudios realizados por Portal Inmobiliario han determinado que el principal motivo de insatisfacción durante los confinamientos es con un 48.7% el Espacio Interior de los hogares.

Si bien el terreno tiene una Superficie de 5.053 m<sup>2</sup>., la Densidad indicada en el CIP es Bruta, por lo que sumando la superficie que se proyecta del terreno hasta el eje de la calzada se obtiene una Superficie Bruta de 5.612, permitiendo así la construcción de 70 unidades habitacionales en el predio. Para el cálculo de la Ocupación de Suelo como del Coeficiente de Constructibilidad se considera tanto el Edificio Residencial como el Taller.

Siguiendo la línea de los AFE Cohorte 2020, el presente proyecto se acoge a la propuesta de modificar el DFL2 en pos de la seguridad sanitaria del país. Cada unidad cuenta con doble orientación en sentido Norte a Sur, de esta manera se cumple con lo indicado en la Guía de Ventilación MINVU, generando ventilación cruzada por todo

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

el recinto lo que disminuye directamente la propagación de virus y bacterias que se transmiten vía aérea. Los departamentos tienen dos "exclusas sanitarias" independientes entre si, estos espacios están destinados especialmente al Teletrabajo o Teleeducación, estos recintos cuentan con doble conexión, una directamente hacia las áreas comunes del departamento y otra hacia las habitaciones, de esta manera en caso de ser necesario mantener a un integrante de la familia en cuarentena dentro de la vivienda este podrá transitar entre su dormitorio y la exclusiva sanitaria sin problemas ni riesgo de contagio para el resto de la familia. Por otra parte, el edificio cuenta con pasillos exteriores de un mínimo de 1.5 metros de ancho para ingresar a los departamentos, lo que facilita la ventilación y la iluminación de las áreas comunes, además, se proyectan ventanas desde las áreas comunes hacia los pasillos permitiendo la sociabilización de la comunidad.

Por otra parte, el edificio cuenta con dos sectores de Áreas Comunes, en primer piso existe un área de 918 m<sup>2</sup>. destinada a lobby, circulación, Salón de Eventos y Bodegas para cada unidad. En el décimo piso se proyecta en sector de Quincho y Terrazas al aire libre con vista panorámica a la Bahía de Coquimbo.

A continuación, se muestra en las tablas la Cabida Inmobiliaria del Proyecto Aldea Peñuelas en su totalidad, donde se ve en detalle el las unidades por piso y sus volúmenes.

-Tabla N°2

**COMDOMINIO ALDEA PEÑUELAS**

**AFE NICOLÁS BAKULIC**

FECHA: 03-oct-21

CONDICIONES CIP		SUP.BRUTA	Un. Med.	CONDICIONES PROYECTADAS		
SUPERFICIE NETA TERRENO:	5.053	5.612	M2	CONSTRUC. TOTAL:	12.320	2,4
CONSTRUCTIBILIDAD:	3	15.159	M2	CONSTRUC. DFL2:	7.840	1,6
OCUPACION DE SUELO:	0,5	2.527	M2	OCUPACIÓN MÁXIMA:	1.392	28%
DENSIDAD EN HAB./HÁ:	500	70,2	VIVIENDAS	SUP. MEDIA VIV.:	112	137

**EDIFICIO HABITACIONAL**

NIVEL	UNIDADES	UNIDAD				CIRCULACIONES ÁREAS COMUNES M2	SUP. TOTAL NIVEL
		SUP. UTIL M2	ESPACIO SANITARIO	TERRAZA	SUP. TOTAL		
1	2	100	25	12	137	918	1.192
2	8	100	25	12	137	96	1.192
3	8	100	25	12	137	96	1.192
4	8	100	25	12	137	96	1.192
5	8	100	25	12	137	96	1.192
6	8	100	25	12	137	96	1.192
7	8	100	25	12	137	96	1.192
8	8	100	25	12	137	96	1.192
9	8	100	25	12	137	96	1.192
10	4	100	25	12	137	644	1.192
TOTAL	70	7.000	1.750	840	9.590	2.330	11.920

**TALLER**

NIVEL	MÓDULOS	SUP. TOTAL NIVEL
1	3	200
2	4	200
TOTAL	7	400

**Á.C. EXT.**

SUP. M2 TOTAL
1.561,00

**ESTACIONAMIENTOS**

UNIDADES		SUP. EST. + CIRC. UNIDAD	SUP. EST. + CIRC. TOTAL
PROPIETARIOS	VISITAS		
70	14,00	25	2.100,00

### 5.4.1 Negocio y Rentabilidades

El rubro inmobiliario en la Cuarta Región ha tenido un potente desarrollo durante los últimos años, particularmente desde enero del año 2020 hasta la fecha se han otorgado Permisos de Edificación por un promedio de 35.481 m<sup>2</sup>. mensuales, según los datos del INE, otorgados por la Dirección de Obras de Coquimbo. Sectores como la Avenida del Mar, Caleta de San Pedro, Cerro Grande y Peñuelas han poblado rápidamente, tanto los condominios en altura como las casas han tenido una demanda inelástica en relación con la pandemia. Es más, a principios del año 2021 las ciudades de Coquimbo y La Serena contabilizaban un total de 26 nuevos Proyectos Inmobiliarios, encontrándose ambas ciudades dentro de las primeras diez comunas con mayor cantidad de Proyectos Nuevos en base los datos recabados por un estudio de Tinsa.

El Mercado Inmobiliario de departamentos en la conurbación Coquimbo – La Serena se caracteriza por ofrecer unidades de entre 60 m<sup>2</sup>. a 80 m<sup>2</sup>., departamentos de menos de 50 m<sup>2</sup>. así como departamentos de más de 100 m<sup>2</sup>. son escasos. A continuación, se presenta una tabla con los proyectos con ubicación cercana o similar al Proyecto Aldea Peñuelas con unidades que promedian más de 100 m<sup>2</sup> de superficie.

-Tabla N°3

#### Ánalysis de Mercado

PROYECTO	SUPERFICIE M2	PRECIO UF	DISTRIBUCIÓN	UF/M2	FUENTE
Infinite	125,7	6.549	3d3b	52,1	Portal Inmobiliario
EcoTown	111,1	5.694	3d3b	51,2	Portal Inmobiliario
EcoTown	84,3	4.428	3d2b	52,5	Portal Inmobiliario
Aqua La Serena	104,8	6.129	3d2b	58,5	Portal Inmobiliario
Costa Pacífico	116,0	7.266	3d3b	62,6	Portal Inmobiliario
Costa Pacífico	163,0	9.698	3d4b	59,5	Portal Inmobiliario
Vista	115,7	6.660	3d3b	57,5	Portal Inmobiliario
Altos del Parque	146,5	7.809	3d3b	53,3	Portal Inmobiliario
<b>PROMEDIO</b>	<b>120,9</b>	<b>6.779</b>		<b>55,9</b>	



Por lo tanto, en promedio los departamentos comparables que se encuentran en el sector tienen un valor de aproximadamente 56 UF/m<sup>2</sup> (sin estacionamiento ni bodega), se toma este valor como referencia y se establece como precio de venta para el proyecto. Sin embargo, este cálculo es válido solo para los metros cuadrado útiles, ya que como se mencionó el Proyecto Aldea Peñuelas cuenta con 25 m<sup>2</sup> totales de Exclusa Sanitaria los que se venden al cliente al precio de costo, es decir, por los 137 m<sup>2</sup> totales que tienen los departamentos el cliente estaría pagando a 56 UF/m<sup>2</sup> 112 m<sup>2</sup>. Y por los 25 m<sup>2</sup> que corresponden a las Exclusas Sanitarias estaría pagando solo 15 UF/m<sup>2</sup> que corresponden al Costo de Construcción, lo que finalmente equivale a un valor total de 48.5 UF/m<sup>2</sup> por los 137 m<sup>2</sup> del departamento.

Parte de la política de Responsabilidad Social Empresarial impulsada por la Inmobiliaria es entregar a sus clientes recintos dentro de las unidades que mejoren directamente su calidad de vida, los que sean destinado durante periodos de confinamiento a realizar teletrabajo, teleducación y permita una cuarentena de algún integrante de la familia dentro del domicilio reduciendo los riesgos de exposición al virus para el resto de la familia. Como vimos, estos recintos se venden al precio de costo por lo que la empresa no lucra por ellos.

La evaluación cruda del negocio Proyecto Aldea Peñuelas bajo el formato DIN 276, con Costos Directos de 298.734 UF y 50.784 UF de Costos Indirectos, arroja una Utilidad Bruta de 127.941 UF, lo que representa a una Utilidad de un 35% sobre el total de los costos. Dentro de los Costos Directos se encuentra la compra del Terreno a 3 UF/m<sup>2</sup>, es decir un costo de 15.159 UF, lo que a su vez tiene una incidencia en el valor del m<sup>2</sup> vendible de 1.93 UF/m<sup>2</sup> y un porcentaje de incidencia del valor del terreno en el total de la inversión de un 4.2%, ambos indicadores son bajos para la industria, lo que demuestra que el terreno se encuentra a buen precio y es conveniente su compra.

Por otra parte, desde la perspectiva de los inversionistas el negocio tiene una Tasa Interna de Retorno del 12%.

## 5.5 Modelo de Negocio

El Proyecto "Aldea Peñuelas" es un negocio inmobiliario orientado a la venta directa de departamentos a familias de la Región de Coquimbo o familias que hayan tomado la decisión de establecerse en la conurbación Coquimbo – La Serena.

Desde el punto de vista del Gestor Inmobiliario el Modelo de Negocios es el siguiente, se genera una Promesa de Compraventa con el propietario del terreno condicionando dicha promesa a la aprobación del Anteproyecto de construcción en la Dirección de Obras Municipal de Coquimbo, donde se presentará el proyecto Aldea Peñuelas en una etapa beta, pero con todas las condiciones urbanísticas acorde al proyecto final.

El paso siguiente es la búsqueda de inversionistas, se privilegiarán inversionistas locales que estén familiarizados con el entorno, conozcan el mercado local y que estén habituados al rubro, de todas maneras, no se excluirá a inversionistas de otros lugares en caso de ser necesario. Dada la magnitud del proyecto se buscará tener no más de cuatro inversionistas, de esta manera la toma de decisión es más dinámica y permite más flexibilidad. En conjunto con los inversionistas se creará la figura de una nueva Inmobiliaria vía la figura jurídica de las Sociedades por Acciones, donde como Gestor Inmobiliario participaremos con el 15% de las acciones, el 85% restante de las acciones será repartida equitativamente según el aporte de cada inversionista. Los aportes de los inversionistas están destinados a la Compra del Terreno y a financiar el Capital de Trabajo necesario para poner en marcha la ejecución el proyecto.

Con la obtención del Permiso de Edificación, se propone solicitar un Crédito de Construcción con algún Banco o Fondo de Inversiones Inmobiliario, el cual será destinado a financiar la construcción de todas las obras.

Para la construcción de las obras se llamará a una licitación abierta de empresas constructoras, donde se seleccionará aquella que sea más conveniente según criterios económicos, experiencia en el rubro, demanda de mano de obra local, confianza y seguridad, entre otros. Las obras se cancelarán a la empresa constructora mediante

Estados de Pago mensuales los cuales serán validados por un Inspector Técnico de Obra destinado por la institución financiera.

Una vez obtenido el Permiso de Edificación se dará inicio a la etapa de comercialización del proyecto mediante Ventas en Verde con Promesas de Compraventa, de esta forma se consigue capital fresco durante la ejecución que permite financiar las obras y mejorar de manera sustancial los ratios financieros. Cabe destacar, que desde la compra del Terreno se iniciarán campañas de Marketing y Ventas para atraer clientes y conseguir un mayor número de preventas.

Finalmente, cuando se terminen las obras y se obtenga tanto la Recepción Definitiva, como el Reglamento de Copropiedad aprobado y la Patente Municipal provisoria para el uso comercial del Taller, se harán efectivas las Promesas de Compraventa de los clientes que compraron en Verde y se generarán las Escrituración correspondientes. Del mismo modo se continuará con las ventas de las unidades restantes mediante Venta y Escrituración directa. Luego de vender 50 unidades, la Sociedad Inmobiliaria repartirá sus utilidades como dividendos entre sus socios. Al completar el 100% de las ventas se repartirán el resto de utilidades, dejando un 2% del costo de construcción dentro de la misma sociedad destinado a gastos de Post Venta que se puedan presentar, este monto será invertido en un Fondo Mutuo de bajo riesgo para no perder valor. Luego de 10 años de la Recepción Definitiva y cuando la sociedad no tenga responsabilidades sobre el proyecto se repartirán los dividendos que queden entre sus socios y se dará término de giro a la sociedad.

## 5.6 Conclusiones Individuales

El COVID-19 ha llegado a remecer no solo a nuestro país, sino a todo el mundo. No estábamos preparados y hemos tenido que aprender sobre la marcha, a su vez este aprendizaje ha generado nuevo conocimiento y nuevas costumbres que poco a poco van calando en la población. Lo anterior es válido para una gran cantidad de aspectos de nuestra vida, hemos aprendido a estar confinados largos periodos de tiempo, lo que ha generado un cambio en nuestra cotidianidad, porque la vida sigue, el tiempo no se detiene y como siempre las necesidades son constantes.

Los cambios los hemos visto en distintos rubros y estos se seguirán sucediendo. Sin lugar a dudas la medicina ha tenido grandes avances logrando hacer frente a una pandemia de características muy complejas. La tecnología por otro lado, se ha masificado en todos los niveles sociales con su aplicación directa en tareas cotidianas, como los delivery de servicios básicos los que han aumentado su demanda en un 69.7% entre el año 2019 y el 2020 (Euromonitor, 2020), y han dado solución a una de las necesidades más básicas como es el abastecimiento de alimentos. O la conexión fluida y constante entre personas a distancia que ha permitido continuar con el trabajo a pesar de permanecer en casa, así como también ha permitido que los niños y jóvenes sigan en su proceso de aprendizaje mediante la teleeducación y no se generen brechas de conocimientos. Son solo algunos de los cambios que hemos experimentado.

La industria inmobiliaria no se puede quedar atrás de este fenómeno, las contingencias de esta pandemia nos han obligado a permanecer reclusos en casa cambiando de golpe nuestras rutinas y costumbres. Espacios que estaban destinado al descanso se han convertido en oficinas o salas de clase improvisadas, el 51 % de las personas declaró en la encuesta *Engagement y teletrabajo en contexto covid-19* que utiliza espacios destinados a áreas comunes como el comedor o el living para realizar sus actividades laborales, lo que naturalmente dificulta la convivencia dentro del hogar. Viviendas con metros cuadrados de superficie deficiente han tenido que albergar a familias enteras por meses con el riesgo del hacinamiento, la falta de áreas verdes, de luz solar y de espacios al aire libre como terrazas o balcones han tenido un impacto

negativo a la salud mental de las personas en estos periodos de cuarentena donde el 32.8% de los chilenos presentaron síntomas asociados a problemas de salud mental. El teletrabajo ha producido distintas externalidades negativas, según estudios de la Asociación Chilena de Seguridad y la Universidad Católica, el 54% de las personas han visto afectada negativamente su capacidad para relajarse y desconectarse mentalmente de temas laborales. Es claro que la industria inmobiliaria necesita adaptarse, tiene que recoger estas dolencias y buscar soluciones.

Como todas las industrias la industria inmobiliaria se rige por normativas, ya sean estas impuestas por el estado o por parámetros validados internacionalmente. Es la normativa la que tiene el poder y la responsabilidad de regular a los mercados en pos de contribuir a una mejor calidad de vida de la población. La relevancia de los Planos Reguladores, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y todos los demás elementos que regulan la industria es muy alta, por lo que es sumamente necesario que estas se encuentren actualizadas y den respuesta a las necesidades vigentes como también, a necesidades futuras que pueda presentar la ciudad y sus habitantes. La planificación estratégica es clave y establece los límites a los actores privados para que desarrollen productos que satisfagan las necesidades de la población dentro de un marco legal y sin pasar a llevar a la ciudadanía.

Es por lo anterior que la propuesta del DFL2 post-COVID, así como otras que pueden ser planteadas, son válidas y necesarias, estas deben ser analizadas por las autoridades pertinentes y los grupos de interés relacionados al rubro. De esta forma se pueden ir recopilando iniciativas que busquen dar respuesta a las nuevas necesidades que han surgido como consecuencia de la pandemia y los confinamientos.

Si bien los cambios y sobre todo las innovaciones muchas veces vienen por medio de los privados quienes buscan una mejora continua esperando satisfacer de mejor manera las demandas de sus clientes y así obtener un beneficio propio, es la normativa la que debe ser más dinámica e incorporar de forma más eficaz las nuevas necesidades que surgen a partir de cambios demográficos, pandemias, nuevas costumbres, cambios climáticos, etc. Si se deja en manos de los privados la tarea de satisfacer las necesidades del mercado sin una regulación adecuada, se generan

proyectos que si bien son demandados y satisfacen a una necesidad generan externalidades negativas a la sociedad (ej. Guetos Verticales Estación Central).

Por otro lado, el mercado inmobiliario como cualquier otro requiere leyes y normativas claras y estables. Es necesario encontrar un equilibrio para que las normas sean dinámicas y ágiles y al mismo tiempo den garantías a la industria para atraer inversión y desarrollo. Normativas muy volubles y cambiantes generan incertidumbre, lo que a su vez provoca que los capitales escojan otros mercados u otras industrias para invertir.

Por lo tanto, es necesaria la retroalimentación entre todos los actores del grupo de interés, es decir deben existir canales de comunicación establecidos entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Inmobiliarias, Constructoras, Cámara Chilena de la Construcción, Colegios Profesionales del rubro, Universidades, Juntas de Vecinos y público en general, en donde se discutan las normativas existentes y se dé espacio para mejoras e innovaciones, las que posteriormente puedan escalar, transformarse en Normativas y posteriormente en realidades que permitan mantener un crecimiento urbano armónico y sostenible con un estándar de vivienda de alto nivel para Chile.

## VI Conclusiones Colegiadas

La Actividad Formativa Equivalente a tesis consistió en investigar nuevas oportunidades de negocios inmobiliarios a partir de los cambios de hábitos provocados por la pandemia del COVID. Considerando los diferentes negocios estudiados y las investigaciones transversales que se desarrollaron en la primera etapa del curso, se concluyó lo siguiente:

- I. Que en el mercado inmobiliario existe la tendencia a construir unidades de vivienda cada vez más pequeñas acogidas a beneficios fiscales como el DS19 y/o DFL2
- II. Que el teletrabajo tiene aceptación entre los interesados: rentabilidad económica para las empresas, ahorro en los presupuestos familiares, ahorro para el Estado y rentabilidad social para la comunidad.
- III. Que por de la pandemia, surgió en las viviendas la necesidad de nuevos espacios aptos para la comunicación digital y el teletrabajo.
- IV. Que la única medida segura para enfrentar nuevas crisis sanitarias es a través del distanciamiento social, un requerimiento muy difícil de cumplir en viviendas mínimas, ubicadas en conjunto masivos y anónimos.
- V. Que los espacios comunes asoleados y al aire libre son más sanos que los oscuros y encerrados.
- VI. Que la infraestructura común, como piscinas, gimnasios y salas multiuso, facilitan el contagio de los virus. Por lo tanto debería revisarse su utilidad en conjuntos acogidos a beneficios fiscales.
- VII. Que es más efectivo, seguro y económico controlar una pandemia a través del autocontrol de las comunidades que a través de la burocracia estatal.
- VIII. Que, por las limitaciones a los desplazamientos y las posibilidades de la comunicación digital, "se regresó a la vida de aldea", una tendencia que se manifiesta en: Emigración de las grandes metrópolis; vivir en zonas rurales con conexión a internet; repoblamiento de ciudades intermedias; revaloración de los barrios; ciudad de los 15 minutos.
- IX. Que, por el aumento explosivo del comercio on-line, surgió una demanda exponencial por espacios para la micro logística en zonas de alta densidad poblacional.

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

## 6.1 Repensar las políticas de vivienda económica con un estándar post-COVID

Políticas públicas de vivienda, como el DFL2 y el DS19, deben promover la salubridad. La prevención de futuras pandemias obliga a repensar el programa arquitectónico y las condiciones de habitabilidad de las viviendas subsidiadas. A partir de este argumento se propone condicionar los subsidios a las siguientes condiciones de diseño:

1. Unidades con ventilación cruzada (doble orientación)
2. Accesos a las viviendas a través de corredores exteriores o pasillos ventilados, iluminados naturalmente, unidos entre los distintos niveles por escaleras cómodas y/o rampas. El ancho de los corredores en el exterior será en promedio de 2,00 m, con pasadas mínimas de 1,50 m
3. Los recintos sociales de la vivienda (estar, comedor y cocina) tendrán ventanas que miren a los recintos comunes del conjunto. Su propósito es incentivar la sociabilización de la comunidades y el cuidado recíproco.
4. Cada dormitorio tendrá un baño exclusivo.
5. Las unidades tendrán al menos un balcón de un ancho mínimo de 90 cm. La comunidad velará porque no se cierren.
6. Entre los dormitorios y los recintos sociales se ubicará una "exclusa sanitaria" de profundidad variable, con un ancho mínimo de 2,20 m. Su tamaño estará limitado, exclusivamente, por las dimensiones del terreno. Este recinto no tendrá costo alguno para los moradores (venta o arriendo). Su construcción será pagada por el Estado a costo directo a la inmobiliaria, quedando prohibido lucrar con su construcción, diseño y/o comercialización. Para efectos de la norma urbanística, la superficie de la "exclusa sanitaria" no sumará a la densidad, constructibilidad ni a la ocupación de suelo. A través de este recinto el Estado proveerá, en forma gratuita, el servicio de "conexión segura<sup>1</sup> a Internet" y la energía para su funcionamiento.
7. En casos de futuros brotes epidémicos, la exclusiva sanitaria se utilizará para aislar a los contagiados y hacer la trazabilidad de los casos. La comunidad de vecinos responderán por la seguridad sanitaria de los conjuntos habitacionales. En

---

<sup>1</sup> Por conexión segura se entiende aquella que desincentiva la violación de la privacidad del hogar (numeral 5° artículo 19 de la Constitución Política de Chile) a través de la captura y comercialización de los datos personales que hacen las empresas proveedoras de servicios de comunicación digital



condiciones normales, los usuarios podrán disponer libremente de este recinto concebido, funcionalmente, para desarrollar desde el hogar trámites en línea, teletrabajo, telestudio y aplicaciones digitales corpóreas como el metaverso de Facebook®, el futuro de internet según Marc Zuckerberg<sup>2</sup>.

## 6.2 Consecuencias para el mercado inmobiliario

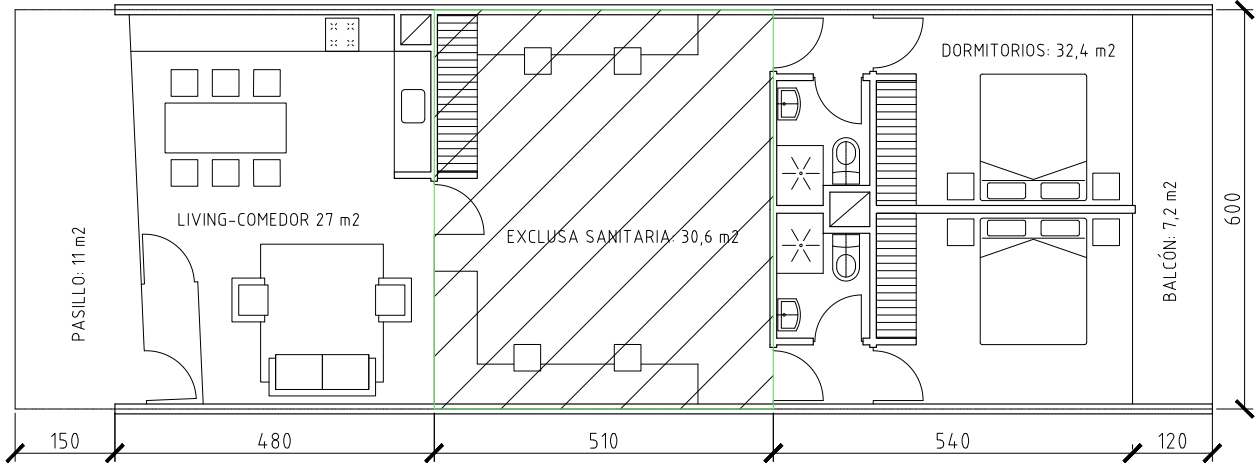
- Viviendas con estándar post COVID serán altamente demandadas: mayor superficie, a menor precio, con internet gratis y segura.
- A consecuencia de la alta demanda que tendrán estas unidades, las inmobiliarias podrán pre-colocarlas antes de partir construyendo, lo que disminuye el riesgo, baja las tasas de interés y acelera el retorno de la inversión
- Se debe considerar que, por corresponder la propuesta a un asunto de salud pública e interés nacional, los proyectos acogidos a esta Ley deberían recibir un trato preferencial en los trámites municipales, acortando los plazos de desarrollo, algo que tiene incidencia en la rentabilidad del proyecto.
- Para poder competir con este producto, se generarían los incentivos económicos para transformar las viviendas existentes en viviendas con el nuevo estándar (reciclaje del parque de viviendas). Esto permitiría, por ejemplo, dar una solución negociada a los edificios en altura cuyos permisos de edificación fueron anulados (Caso mega proyectos en comuna de Estación Central, tarea encargada a esta cohorte del MDAPI en el curso "Organización en la edificación y tecnología de los productos inmobiliarios" durante el segundo semestre 2020).
- Empresas podrían desarrollar "aldeas corporativas", ecológicas y autosustentables distribuidas en todo el territorio, promoviendo la descentralización del país.
- Esta política debería reemplazar al DS19 que, a pesar de sus buenas intenciones, no garantiza su objetivo: La integración social. El subsidio al DFL2 post-COVID estará asociado a *comunidades de demanda organizadas previamente*, trasladando a los usuario, no a las inmobiliarias, la responsabilidad de la integración social.

---

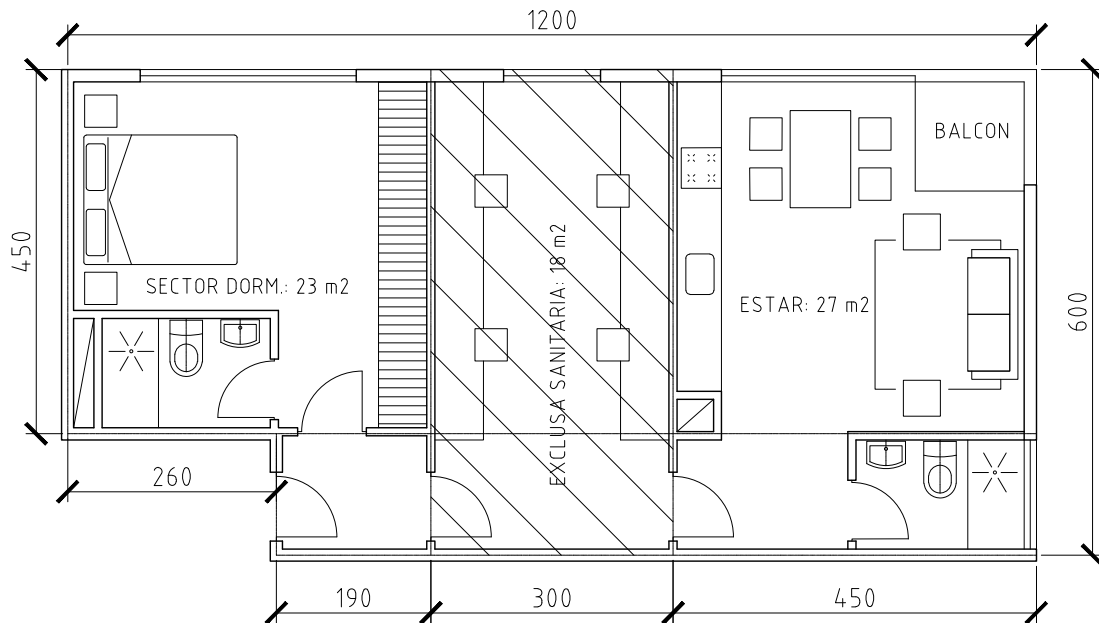
<sup>2</sup> Meta® es el nuevo nombre de Facebook® que, según su fundador, representa el futuro de las redes sociales basado en la teletransportación de avatares conjugado con experiencias de realidad virtual

- Es un gran riesgo desarrollar nuevos proyectos que no consideren esta posibilidad ya que, de promulgarse la ley, no podrían competir con desarrollos futuros que si lo hagan.
- Existe el riesgo que esta ley nunca se llegue a promulgar. Sin embargo, ese riesgo es mucho menor ya que siempre existirá la posibilidad de traspasar a precio la subvención del Estado, ofreciendo un producto diferenciado, innovador y socialmente responsable.

### 6.3 Planimetrías de viviendas económicas con estándar sanitario Post COVID



Caso 1: conjunto en extensión con pasillo exterior



Caso 2: solución en torre con 4 departamentos/piso

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

## VI Bibliografía

Brevis, W., Cortés, S., Duarte, I., Fica, D., Rojas, M., Repetto, P., Rondanelli, R., & Valdés, M. (2021).

*Escuelas Seguras en tiempos del COVID-19*. 23.

CEM. (2020). *Impactos del COVID-19 en los resultados de aprendizaje y escolaridad en Chile: Analisis con*

*base en herramienta de simulación proporcionada por el Banco Mundial*. Ministerio de

Educación. [https://www.mineduc.cl/wp-](https://www.mineduc.cl/wp-content/uploads/sites/19/2020/08/EstudioMineduc_bancomundial.pdf)

[content/uploads/sites/19/2020/08/EstudioMineduc\\_bancomundial.pdf](https://www.mineduc.cl/wp-content/uploads/sites/19/2020/08/EstudioMineduc_bancomundial.pdf)

Fischhoff, B. (2020). Making Decisions in a COVID-19 World. *JAMA*, 324(2), 139–140.

<https://doi.org/10.1001/jama.2020.10178>

Fortaleza, C. M. C. B. (2020). Evidence, rationality, and ignorance: Agnotological issues in COVID-19

science. *Revista Da Sociedade Brasileira de Medicina Tropical*, 53. [https://doi.org/10.1590/0037-](https://doi.org/10.1590/0037-8682-0475-2020)

[8682-0475-2020](https://doi.org/10.1590/0037-8682-0475-2020)

Global Workplace Analytics. (2020). *The Future of Home Office Cost Sharing*.

GPS. (2020). *Dark Store: El boom en retailers, supermercados y restaurantes que se aceleró c...* | Noticias

[/](https://gpsproperty.cl/gps-en-la-prensa/dark-store-el-boom-en-retailers-supermercados-y-restaurantes-que-se-acelero-con-la-pandemia). [https://gpsproperty.cl/gps-en-la-prensa/dark-store-el-boom-en-retailers-supermercados-y-](https://gpsproperty.cl/gps-en-la-prensa/dark-store-el-boom-en-retailers-supermercados-y-restaurantes-que-se-acelero-con-la-pandemia)

[restaurantes-que-se-acelero-con-la-pandemia](https://gpsproperty.cl/gps-en-la-prensa/dark-store-el-boom-en-retailers-supermercados-y-restaurantes-que-se-acelero-con-la-pandemia)

Lai, K. Y., Webster, C., Kumari, S., & Sarkar, C. (2020). The nature of cities and the Covid-19 pandemic.

*Current Opinion in Environmental Sustainability*, 46, 27–31.

<https://doi.org/10.1016/j.cosust.2020.08.008>

Laval R, E. (2003). Reseña histórica de la atención de los pacientes con enfermedades infecciosas en

Santiago de Chile, hasta la creación del Hospital Dr. Lucio Córdova. *Revista Chilena de*

*Infectología*, 20, 124–130. <https://doi.org/10.4067/S0716-10182003020200047>

Leach, M., MacGregor, H., Scoones, I., & Wilkinson, A. (2021). Post-pandemic transformations: How and why COVID-19 requires us to rethink development. *World Development*, 138, 105233.

<https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2020.105233>

Lenzen, M., Li, M., Malik, A., Pomponi, F., Sun, Y.-Y., Wiedmann, T., Faturay, F., Fry, J., Gallego, B., Geschke, A., Gómez-Paredes, J., Kanemoto, K., Kenway, S., Nansai, K., Prokopenko, M.,

Wakiyama, T., Wang, Y., & Yousefzadeh, M. (2020). Global socio-economic losses and environmental gains from the Coronavirus pandemic. *PLOS ONE*, 15(7), e0235654.

<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0235654>

López, M., & Beltrán, M. (2013). Chile entre pandemias: La influenza de 1918, globalización y la nueva medicina. *Revista Chilena de Infectología*, 30(2), 206–215. [https://doi.org/10.4067/S0716-](https://doi.org/10.4067/S0716-10182013000200012)

[10182013000200012](https://doi.org/10.4067/S0716-10182013000200012)

Maturana, H. (2002). *La Objetividad: Un argumento para obligar* (Segunda Edición). Dolmen Ediciones S.A. [https://des-juj.infed.edu.ar/sitio/educacion-emocional-2019/upload/Maturana\\_Humberto\\_-\\_La\\_Objektividad\\_Un\\_Argumento\\_Para\\_Obligar.PDF](https://des-juj.infed.edu.ar/sitio/educacion-emocional-2019/upload/Maturana_Humberto_-_La_Objektividad_Un_Argumento_Para_Obligar.PDF)

MINSAL. (2021). *Protocolo de Coordinación para acciones de vigilancia epidemiológica durante la pandemia COVID-19 en Chile: Estrategia Nacional de testeo, trazabilidad y aislamiento* (p. 26).

Subsecretaría de Salud Pública División de Planificación Sanitaria Departamento de Epidemiología. <https://www.minsal.cl/wp-content/uploads/2020/07/Estrategia-Testeo-Trazabilidad-y-Aislamiento.pdf>

Moradian, N., Ochs, H. D., Sedikies, C., Hamblin, M. R., Camargo, C. A., Martinez, J. A., Biamonte, J. D., Abdollahi, M., Torres, P. J., Nieto, J. J., Ogino, S., Seymour, J. F., Abraham, A., Cauda, V., Gupta, S., Ramakrishna, S., Sellke, F. W., Sorooshian, A., Wallace Hayes, A., ... Rezaei, N. (2020). The urgent need for integrated science to fight COVID-19 pandemic and beyond. *Journal of Translational Medicine*, 18(1), 205. <https://doi.org/10.1186/s12967-020-02364-2>

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

- MOVID-19. (2020). *¿Cuál ha sido el impacto de la pandemia en las labores de cuidado? Un análisis desde una perspectiva de género MOVID-19*. <https://www.movid19.cl/publicaciones/once-informe/once-informe.pdf>
- PNUD. (2020, October). *¿Cómo ha impactado la pandemia a los hogares chilenos? | El PNUD en Chile*. UNDP. <https://www.cl.undp.org/content/chile/es/home/presscenter/articles/Noticias/-como-ha-impactado-la-pandemia-a-los-hogares-chilenos-0.html>
- Popper, K. R. (1980). *La lógica de la investigación científica* (Quinta). Tecnos.
- Porter, A. L., & Rafols, I. (2009). Is science becoming more interdisciplinary? Measuring and mapping six research fields over time. *Scientometrics*, *81*(3), 719. <https://doi.org/10.1007/s11192-008-2197-2>
- Reyes, C. Q. (2020). Pandemia Covid-19 e Inequidad Territorial: El Agravamiento de las Desigualdades Educativas en Chile. *Revista Internacional de Educación para la Justicia Social*, *9*(3), Article 3. <https://revistas.uam.es/riejs/article/view/12143>
- Telework Research Network. (2010). *Telecommuting Benefits: The Bottom Line (redacted)*. <https://globalworkplaceanalytics.com/whitepapers>
- Thomson, B. (2020). The COVID-19 Pandemic. *Circulation*, *142*(1), 14–16. <https://doi.org/10.1161/CIRCULATIONAHA.120.047538>
- Tse, E. G., Klug, D. M., & Todd, M. H. (2020). Open science approaches to COVID-19. *F1000Research*, *9*. <https://doi.org/10.12688/f1000research.26084.1>
- V. Ramírez, A. (2009). La teoría del conocimiento en investigación científica: Una visión actual. *Anales de La Facultad de Medicina*, *70*(3), 217–224. [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1025-55832009000300011&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1025-55832009000300011&lng=es&nrm=iso&tlng=es)
- WHO. (2021). *WHO Coronavirus (COVID-19) Dashboard*. <https://covid19.who.int>

Yip, T. L., Huang, Y., & Liang, C. (2021). Built environment and the metropolitan pandemic: Analysis of the COVID-19 spread in Hong Kong. *Building and Environment*, 188, 107471.

<https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2020.107471>

Banco Central de Chile. (2021). *PIB Regional*. Estadísticas Banco Central. Consultado el 8 de septiembre de 2021.

<https://www.bcentral.cl/web/banco-central/areas/estadisticas/pib-regional>

Portal Inmobiliario. (2020, septiembre). *Informe Trimestral 2T 2020*. Portal Inmobiliario Informe Trimestral. Consultado el 25 de marzo de 2021.

[https://public.flourish.studio/story/559316/#deal\\_print\\_id=d09e9b40-382a-11ec-885f-1b591822ccdc&c\\_id=button-normal&c\\_element\\_order=1&c\\_campaign=VER-INFORME&c\\_uid=d09e9b40-382a-11ec-885f-1b591822ccdc](https://public.flourish.studio/story/559316/#deal_print_id=d09e9b40-382a-11ec-885f-1b591822ccdc&c_id=button-normal&c_element_order=1&c_campaign=VER-INFORME&c_uid=d09e9b40-382a-11ec-885f-1b591822ccdc)

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2021, abril). *Guía para la correcta ventilación en espacios habitacionales*. MINVU. Consultado el 7 de agosto de 2021.

<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2020/09/Guia-ventilacion.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas Región de Coquimbo. (2021, agosto). *Edificación Series Mensuales a agosto 2021*. INE Coquimbo. Consultado el 1 de octubre de 2021.

<https://regiones.ine.cl/coquimbo/estadisticas-regionales/economia/edificacion-y-construccion/permisos-de-edificacion>

Tinsa. (2021, abril). *Ranking de comunas con más proyectos inmobiliarios nuevos*. Tinsa Sala de Prensa. Consultado el 10 de junio de 2021.

<https://www.tinsa.cl/sala-de-prensa/notas-de-prensa/ranking-comunas-proyectos-inmobiliarios-nuevos/>

Asociación Chilena de Seguridad y Universidad Católica de Chile. (2021, mayo). *Termómetro de la Salud Mental en Chile ACHS – UC*. ACHS centro de noticias. Consultado el 1 de octubre de 2021.

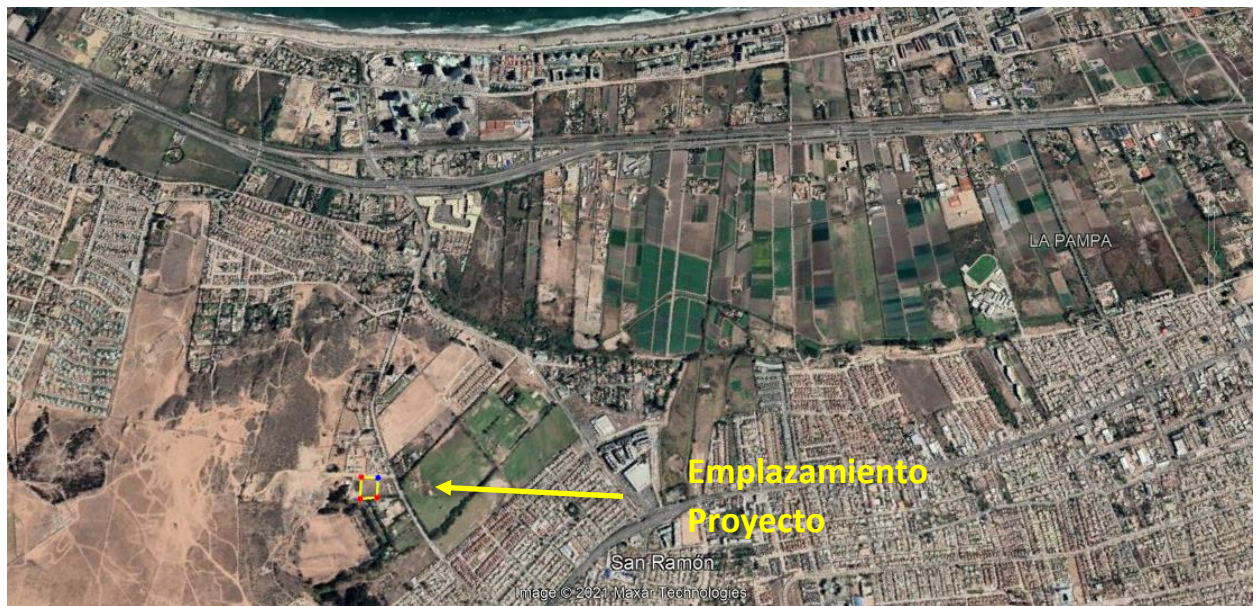
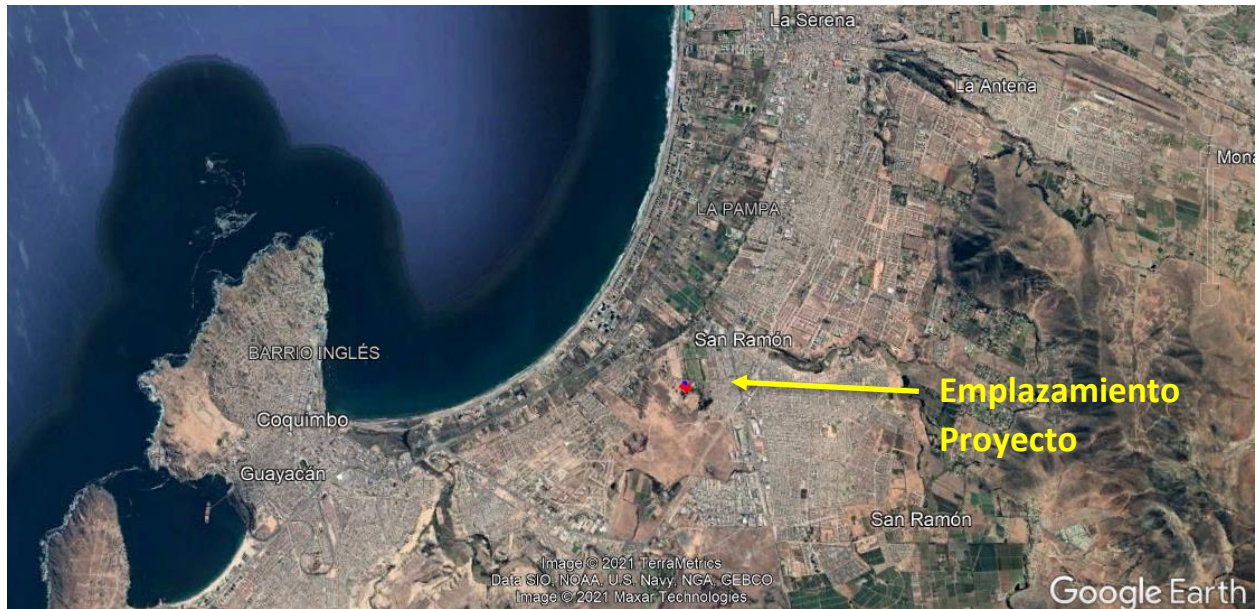
<https://www.achs.cl/portal/centro-de-noticias/Paginas/salud-mental-de-los-chilenos-empeora-en-abril-tras-implementacion-de-cuarentenas-sintomas-de-depresion-llegan-a->

467.aspx#:~:text=El%20resultado%20fue%20contundente%3A%2032,parte%20de%20Chile%20e  
staba%20desconfinado.




## VII Anexos

### 7.1 Ubicación, Imágenes de Google Earth.



Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

7.2 Certificado de Informes Previos Av. Nueva Uno S/N



**DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE:**  
Coquimbo  
REGIÓN: Coquimbo

URBANO     RURAL

CERTIFICADO N°  
1789

FECHA CERTIFICADO  
26 JUN 2020

SOLICITUD N°  
2019-2909

FECHA SOLICITUD  
19-06-2020

**1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NUMERO)**

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE AVDA. NUEVA UNO

LOTEO	COQUIMBO	MANZANA	LOTE	LOMAS SN JORGE PC 218 L T 11 PENILLAS
POL. S.L.L. N°	817-770	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		S/N

**2.- INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLES**

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	Coquimbo	FECHA	20-07-2019
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	
OTROS (Especificar)		FECHA	
OTROS (Especificar)		FECHA	

**ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO**

<input type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL
<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL

**3.- DECLARATORIA DE POSTERIDAD DE PERMISO (ART. 117 L.O.U.C.)**

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	
FECHA	

**4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5-1.15. O.O.U.C.)**     SI     NO

**5.- FORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja aneja)**

**5.1.- USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		ZUS	
<b>USOS DE SUELOS PERMITIDOS:</b>			
Vivienda, hospedaje, hogares de acogida, equipamiento científico, comercio, culto cultural, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, terminales de transporte, espacio público y áreas verdes.			
<b>USOS EXCLUIDOS:</b>			
Bares y discotecas, centros de orientación o de rehabilitación conductual, parques de entretenimientos, zoológicos, camping, cementerios, crematorios, cárceles o centros de detención, actividades productivas de todo tipo, infraestructuras sanitarias y negativas, equipamientos de educación, salud, seguridad y servicios públicos localizados en zona A12.			
<b>USO DE SUELO</b>		VIVIENDA, HOSPEDAJE, HOGARES DE ACOGIDA, EQUIPAMIENTO CIENTÍFICO, COMERCIO, CULTO CULTURAL, DEPORTE, EDUCACIÓN, ESPARCIMIENTO, SALUD, SEGURIDAD, SERVICIOS, SOCIAL, TERMINALES DE TRANSPORTE, ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	
<b>SUPERFICIE PREDIAL, HECTÁREAS</b>	<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>	<b>ALTURA MÁXIMA EDIF.</b>	<b>SISTEMA DE AGUARDAMIENTO</b>
300	500	Para edificación continua o parvada 7. Para edificación aislada sobre edif. Continua 18. Para edif. Aislada cuando no se trate de aislada sobre edif. Continua 25.	Aislado y Parvado y continuo
<b>COEF. DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO</b>	<b>OCUPACIÓN Pisos SUPERIORES</b>	<b>BASANTE</b> <b>NIVEL DE APLICACIÓN</b>
3	0.5	0.4	Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la O.U.C.    Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la O.U.C.
<b>ADOSAMIENTOS</b>	<b>DELANCIAMIENTOS</b>	<b>CRIBOS</b>	<b>OCAMPOS</b>
Según lo dispuesto en el art. 2.6.2 de la O.U.C.	Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la O.U.C.	<b>ALTURA</b> <b>% TRANSPARENCIA</b>	Según lo dispuesto en el art. 2.5.4 de la O.U.C.
		no inferior a 3.00    0.8	
<b>ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS PERMITIDOS</b>			
Ver documento adjunto			
ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		ZUS-1	
<b>USOS DE SUELOS PERMITIDOS:</b>			



Vivienda, hospedaje, hogares de acogida, equipamiento científico, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, terminales de transporte, espacio público y áreas verdes.				
<b>USOS EXCLUIDOS:</b>				
Bares y discotecas, centro de orientación o de rehabilitación conductual, parques de recreación, zoológicos, camping, cementerios, crematorios, cárceles o centros de detención, actividades productivas de todo tipo, infraestructuras sanitarias y energéticas, equipamientos de educación, salud, seguridad y servicios públicos localizados en zona AR2				
<b>USO DE SUELO</b>		VIVIENDA, HOSPEDAJE, HOGARES DE ACOGIDA, EQUIPAMIENTO CIENTÍFICO, COMERCIO, CULTO, CULTURA, DEPORTE, EDUCACIÓN, ESPARCIMIENTO, SALUD, SEGURIDAD, SERVICIOS, SOCIAL, TERMINALES DE TRANSPORTE, ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES		
<b>SUPERFICIE FRECUAL DENSIWA</b>	<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>	<b>ALTIMA MÁXIMA EDIF.</b>		<b>SISTEMA DE ANCLAJAMIENTO</b>
200	500	Para edificación continua o pasada 7. Para edificación aislada sobre edif. Continua, 1R. Para edif. Aislada cuando no se mate de anclada sobre edif. Continua, 2S		Aislado y Pasado y continuo.
<b>COPR. DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>COPR. DE OCUPACION DE SUELO</b>	<b>OCUPACIÓN PISO SUPERIOR</b>		<b>PASANTE</b>
3	0,5	0,4		Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la OGUC
<b>NIVEL DE APLICACIÓN</b>	Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la OGUC			
<b>AGUILLAMIENTOS</b>	<b>OSTACIAMIENENTOS</b>	<b>CIERROS</b>		<b>DICHAMIDE</b>
Según lo dispuesto en el art. 2.5.2 de la OGUC	Según lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la OGUC	<b>ALTURA</b>	<b>% TRANSPARENTIA</b>	Según lo dispuesto en el art. 2.5.4 de la OGUC
		no inferior a 3,00	0,8	
<b>ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS PERMITIDOS</b>				
Ver documento adjunto				

Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios

CESIONES Proporción fr ente y fondo superficies a poder para áreas verdes ( Art.22.5. N° 2 O.G.U.C.)			
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

**5.2.- LINEAS OFICIALES**

POR CALLE		TIPO DE VIA	
AVDA NUEVA LIND			
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	40.0	ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A SE CALZADA	15.0	CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A SE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A SE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDIN
	DISTANCIA L.O. A SE CALZADA		CALZADA

**5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA**

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLATORIA DE UTILIDAD PUBLICA (Art. 58)				<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	ENSANCHO	<input type="checkbox"/>
				APERTURA	<input checked="" type="checkbox"/>

DE LAS SIGUIENTES VIAS

TIPO	Nº	Nombre Vía	Nº	Reglamento Artico	Dista al momento de qe de	Via Troncal	P	JH	Agrupam

GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 23.4)
--

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 13º L.O.U.C.)	
PLANOS O PROYECTOS	
<input type="checkbox"/> Pavimentación	<input type="checkbox"/> G95
<input type="checkbox"/> Agua Potable	<input type="checkbox"/> Telecomunicaciones
<input type="checkbox"/> Alcantarillados de Aguas Servidas	<input type="checkbox"/> Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/> Evacuación de Aguas Lluvias	<input type="checkbox"/> Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/> Electricidad y/o Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Otros (especificar)

6- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN									
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

7- DOCUMENTOS ADJUNTOS		
<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input checked="" type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.

**NOTA:** El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.  
 Deberá presentarse medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno (Art. 5.1.15 y Art. 3.1.4 O.G.U.C.)

8- PAGO DE DERECHOS			01/201
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 13º N°9 L.O.U.C.)	N°	FECHA	
SURO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	N° 204799	FECHA	15-06-2020

**NOTAS:** SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACION  
 PERFIL TENTATIVO

26 JUN 2020

RFB

  
 MARTHA LUCERENA CARRERA  
 DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES  
 FIRMA Y TIMBRE



## PERFILES DE CALLES

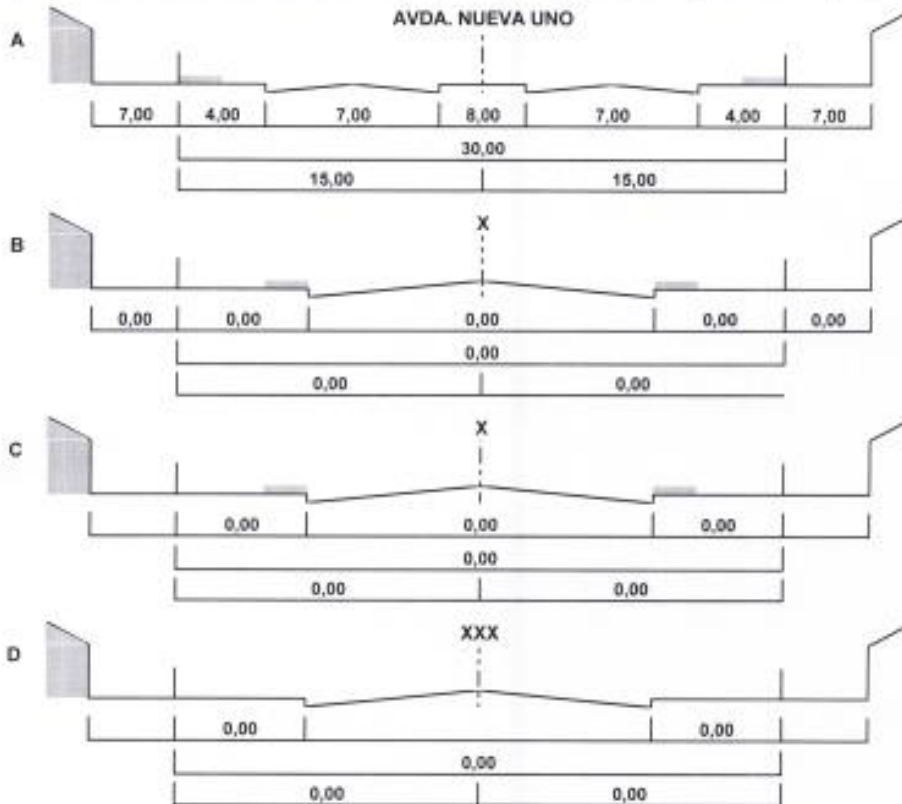
ZONA: ZU5/ZU5-1

INF. PREVIOS N° \_\_\_\_\_

NOTA:

LINEA OFICIAL

	POR CALLE	ANTEJARDIN	ANCHO DE CALLE	ANCHO DE CALZADA	L.D. DISTANCIA AL AJE
B	AVDA. NUEVA UNO	7,00	30,00	7,00	15,00
C	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00



DE NO EXISTIR PAVIMENTACIÓN, DEBERÁN EJECUTARSE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES. POR PARTE DEL PROPIETARIO EN LAS ESQUINAS DEBERÁ CONSULTARSE UN OCHAVO ED 4,00 MTS.

26 JUN 2020

  
 FUNCIONARIO ENCARGADO



### 7.3 Planimetría

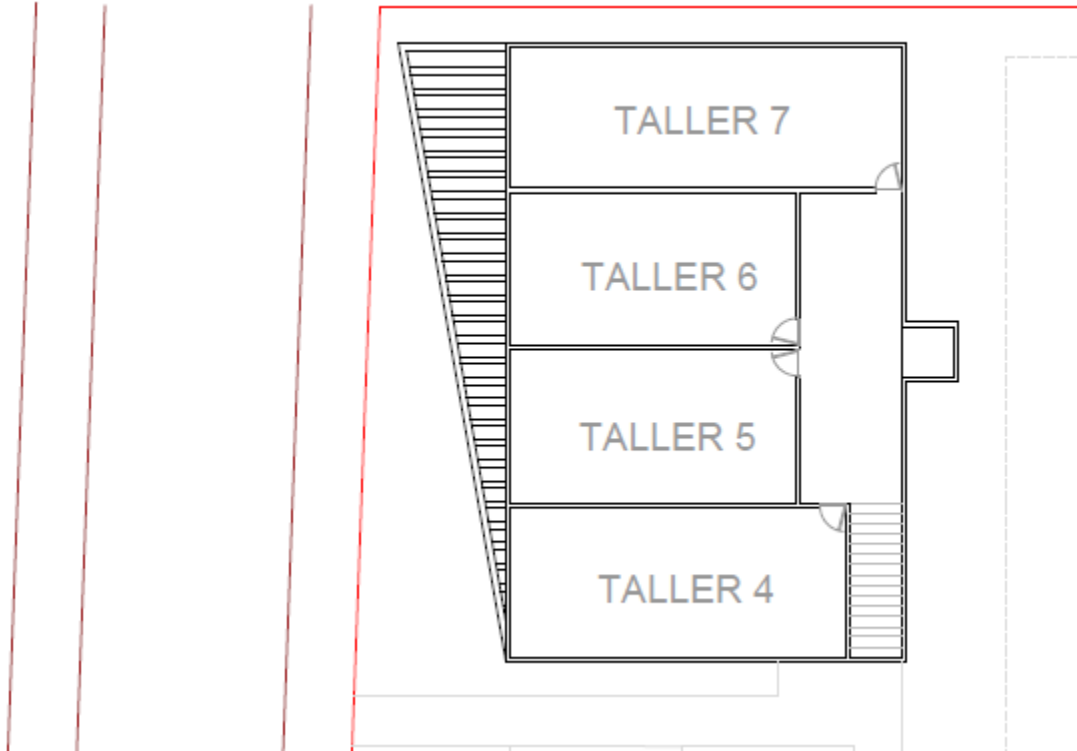
Cabida Proyecto Aldea Peñuelas.



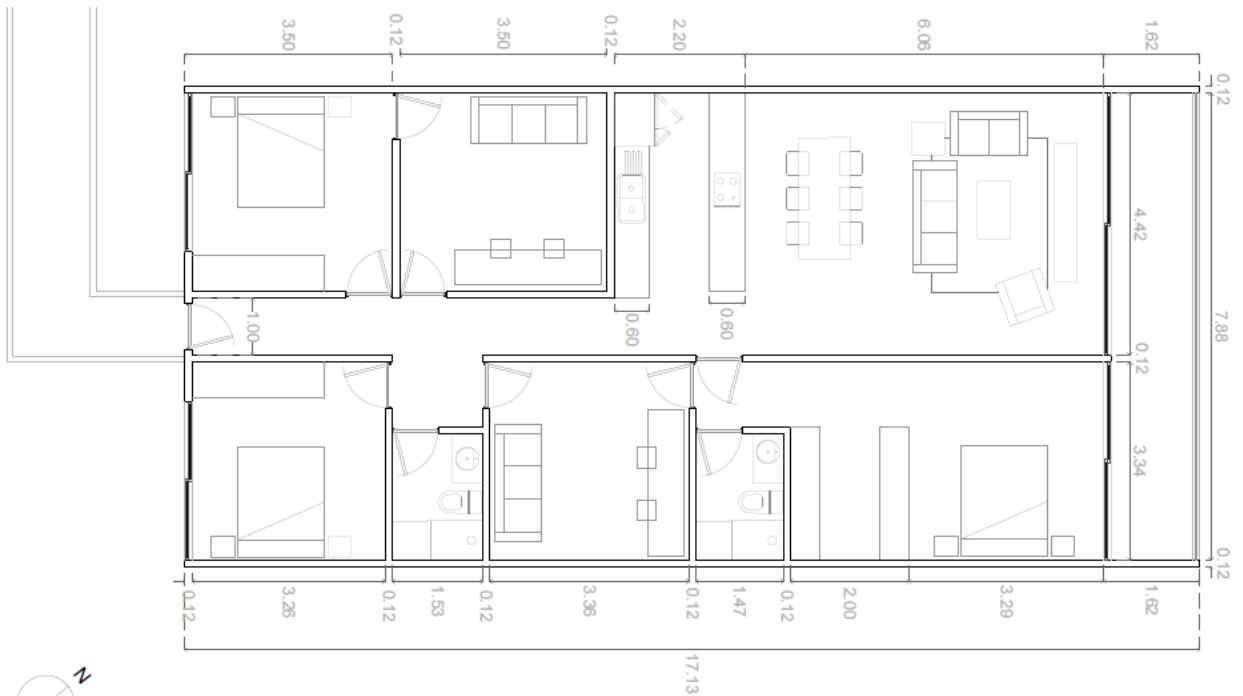
Planta Edificio Departamentos Pisos 2 al 9.



Planta Taller segundo piso.



Planta Departamento Tipo.



Pandemia: Tendencias en el Mercado y Oportunidades para desarrollar nuevos productos inmobiliarios



## 7.4 Oferta Terreno



PARCELA / SITIO EN VENTA

SECTOR BALMACEDA/ REGIMIENTO ARICA,  
COQUIMBO

VALOR VENTA

3,00 UF/m<sup>2</sup>



CONTACTA A UN EJECUTIVO

Nombre

Rut

Telefono

Email

Hola, me interesa esta propiedad...

ENVIAR

### DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Superficie Total  
5.054 m<sup>2</sup>

Excelente Terreno Habitacional con buena conectividad a Avda. Balmaceda y Ruta 5. Sector consolidado con colegios, supermercados, Areas Verdes, Centros comerciales y de Salud.

CÓDIGO 25370