



DIPLOMADO

**DESARROLLO E
INVERSIÓN INMOBILIARIA**

DETALLE DE CONTENIDOS

Curso 1: Economía Urbana y Desarrollo Territorial

- Ciclos inmobiliarios y macroeconomía aplicada (TPM, desempleo, inflación, PIB y ciclos económicos)
- Oferta y Demanda Inmobiliaria: Modelo de Weathon DiPasquale (nexo entre lo macro y lo micro)
- Ciudades y usos de suelo. Ciudad monocéntrica y sensibilización del modelo: ingresos, transporte, densidad, multicentros, etc.
- Planificación urbana y el sector inmobiliario: OGUC, PRC, PRI, PRM

Curso 2: Contexto del Mercado Inmobiliario: Procesos y Agentes Claves

- Análisis de la situación económica actual.
- Actores del negocio inmobiliario
- Tipos de proyectos inmobiliarios: Privado y social (Residencial, Oficinas, Hoteles, Bodegas, entre otros)
- Información del mercado inmobiliario.
- Pasos claves del negocio inmobiliario.
- Valor del tiempo dentro del desarrollo.
- Marketing inmobiliario.
- Gestión comercial de proyectos
- Normativa Urbana y aspectos legales
- Copropiedad, escrituración y recuperación.

Curso 3: Valorización Inmobiliaria y Estudios de Mercado

- Metodologías tradicionales de tasaciones
- Metodologías avanzadas de tasaciones
- Estudios de mercado I (Demanda inmobiliaria)
- Estudios de mercado II (Oferta inmobiliaria)

Curso 4: Evaluación de proyectos inmobiliarios

- Estudios de cabida y normativa urbana
- Ciclo de un desarrollo inmobiliario
- Determinación de costos, gastos, e IVA
- Determinación de flujos de caja
- Determinación de tasas de descuento.
- Determinación de indicadores de rentabilidad
- Política de pago a inversionistas y bancos. Apalancamiento y amortización.
- Análisis de sensibilidad, velocidades de venta.
- Riesgo de un proyecto.
- Venta versus Renta
- Presentación a bancos e inversionistas. El informe inmobiliario.

Curso 5: Renta Residencial

- Mercado de Arriendo en Chile - Principales Drivers (demografía y sus efectos en las nuevas tenencia de vivienda)
- ¿Qué es un Multifamily? - Mercado Multifamily en Chile
- Mercado de renta residencial - Mercado comparado (renta orgánica versus renta inorgánica)
- Principales Actores en el Mercado de residencial Multifamily (Gestores, Propietarios y Administradores)
- Operación, administración y gestión de un edificio de renta residencial - Multifamily
- Evaluación de un edificio de renta residencial - Multifamily (principales conceptos y la estructura apropiada en una evaluación)
- Evaluación de un edificio de renta residencial - Multifamily (Evaluación financiera)
- Taller práctico de evaluación de un edificio multifamily

Curso 6: Generación y Control de Portfolio Inmobiliario (Inversión)

- Oportunidades Inmobiliarias en Chile y LATAM.
- Modelo de Negocios a través de Business Canvas Model.
- Tipo de Activo de Inversión: Residencial, Oficinas, Hoteles, Bodegas, Strip Centers, Otros.
- Tipos de Tasas de Interés (Fija; Variable y Mixta)
- Manejo de conceptos clave (Tasas de Interés, CAE, Refinanciamientos, Seguros, Prepagos)
- Créditos no bancarios: Mutuarias de vivienda, Compañías de Seguros, Financiamiento Directo.
- Tipos de Compra: Pre Venta, Blanco, Verde y Entrega Inmediata
- Cálculo de Meses para Agotar Stock y sus oportunidades.
- Elección de Activo de Inversión: Caso aplicado a Renta Residencial
- Proceso de Compra: Negociación, Promesa de Compra Venta; Cierre de Negocio y Escrituración en conservador de Bienes Raíces.
- Indicadores de Control Financiero: Cap Rate (ROA); Cash on Cash; ROI; NOI
- Herramientas de Control Financiero: Generación de Estado de Resultados.
- Tipos Societarios de Empresas: Empresario Individual, EIRL, LTDA, SA Abierta/ Cerrada y SPA.
- Aspectos tributarios de la Inversión Inmobiliaria.

Curso 7: Inversión Inmobiliaria en el Mercado Financiero (Inversión)

- Perspectivas del Real Estate en las principales economías del Mundo : Usa, Latam, Europa y Asia
- Inversión en Activos Alternativos: Activos Inmobiliarios
- Rol de la Comisión de Mercado Financiero en Chile (CMF)
- Industria del Real Estate en el Mercado Financiero.
- Crowdfunding como alternativa de financiamiento de proyectos.
- Fondos de Inversión Inmobiliarios.
- Análisis Financiero de Empresas Inmobiliarias (Liquidez, Solvencia; Rotación de Activos y Rentabilidad).
- Fondos de Inversión Indexados (ETF: Exchange Trade Fund).
- Tipos de Fondos de inversión Indexados (ETF) y sus variables
- Análisis Industrial y Macroeconómico para selección de ETF
- Indicadores de Rendimiento y Selección para un portafolio de Inversión Inmobiliario con ETF (P/E ; P/B ; Dividend Yield; % Expense Ratio; Yield on Cost – YOC, Otros).
- Construcción de un Portfolio de Inversión Inmobiliario
- Optimización de Portfolio

Curso 8: Taller y evaluaciones (Transversal al programa)

- Taller 1: Presentación evaluación y taller para guiar a elegir proyecto
- Evaluación 1: Presentación de estudiantes (30%)
- Taller 2: Feedback evaluación 1+ Guías para evaluación final
- Evaluación 2: Presentación de estudiantes 2 (70%, Incl trabajo escrito)

