

INDICE DE CONTENIDOS

Página

AGRADECIMIENTOS	2
DEDICATORIA	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
CAPITULO I INTRODUCCION Y OBJETIVOS	8
1.1 Introducción	8
1.2 Objetivos	9
1.2.1 Objetivo general	9
1.2.2 Objetivos específicos	9
CAPITULO II MARCO TEORICO	10
2.1 Proyectos de densificación	10
2.2 Proyectos de expansión	10
2.3 Crecimiento poblacional	11
2.3.1 Tasa de crecimiento demográfico	11
2.3.2 Indicadores demográficos Comuna de Curicó	12
2.4 Historia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo	13
2.5 Historia de Curicó	27
2.5.1 Fundación	27
2.5.2 Crecimiento histórico	27
2.5.2.1 Fundacional	27
2.5.2.2 Primer crecimiento	29
2.5.2.3 Segundo crecimiento	30
2.5.2.4 Tercer crecimiento	31
2.5.2.5 Cuarto crecimiento	32
2.5.2.6 Quinto crecimiento	33
2.6 Evolución Histórica de las tipologías Arquitectónicas	34
2.6.1 Tipologías Urbanas	34
2.6.1.1 Edificaciones Patrimoniales con Valor Arquitectónico	34
2.6.1.2 Viviendas de Interés Arquitectónico	35
2.6.1.3 Tipologías de Edificación Reciente Viviendas Privadas	36
2.6.1.4 Viviendas SERVIU	37
2.6.2 Tipologías Rurales	38
2.6.2.1 Tipologías Tradicionales. Casas Patrimoniales con Valor Arquitectónico	38
2.6.2.2 Parcelas de agrado	39
2.6.2.3 Viviendas de Interés Arquitectónico	40
2.6.2.4 Tipologías de Villorrios Rurales	41

2.7 Tipologías, calidad y demanda de viviendas en Curicó	42
2.7.1 Tipo de vivienda predominante	42
2.7.2 Calidad de la vivienda	42
2.7.3 Demanda de viviendas en Curicó	43
2.8 Valor del suelo Urbano en Curicó.....	44
2.8.1 Sectorización de Curicó	45
2.9 Accesibilidad de la comuna de Curicó	46
CAPITULO III ANALISIS Y DESCRIPCION DEL TERRENO SEGUN PLAN REGULADOR DE CURICO	47
3.1 Descripción Plan Regulador de Curicó	47
3.2 Emplazamiento del terreno y sus características	48
3.2.1 Actualidad del terreno	49
3.2.2 Área seleccionada.....	51
3.3 Análisis de variables técnicas plan regulador de Curicó	52
CAPITULO IV ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN EL SECTOR.....	54
4.1 Descripción de oferta inmobiliaria en el sector	54
4.2 Oferta inmobiliaria en proyectos de densificación	54
4.3 Proyecto inmobiliario de Inicia.....	54
4.3.1 Tipos de departamentos.....	55
4.3.1.1 Departamento 3 dormitorios	55
4.3.1.2 Departamento 3 dormitorios Duplex.....	56
4.4. Proyecto inmobiliario de Galilea.....	57
4.4.1 Tipos de departamentos	57
4.4.1.1 Departamento tipo A.....	58
4.4.1.2 Departamento tipo B	58
4.5 Oferta inmobiliaria en proyectos de expansión	59
4.5.1 Proyecto de Constructora Independencia	59
4.5.2 Proyecto de Constructora Conavicoop	60
4.5.3 Proyecto de Constructora Galilea.....	61
4.5.4 Proyecto de Constructora Avellaneda Sur.....	62
4.6 Análisis comparativo de oferta inmobiliaria	64
4.6.1 Análisis del valor de las ofertas inmobiliarias en proyectos de expansión.....	64
4.6.2 Análisis del valor de las ofertas inmobiliarias en proyectos de densificación.....	68
CAPITULO V MODELAMIENTO DE TIPOS DE PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.....	72
5.1 Modelos para proyectos constructivos	72

5.2 Restricciones para la Zona Urbana Mixta 4	72
5.3 Modelo para proyectos constructivos de densificación.....	73
5.4 Modelo para proyectos constructivos de expansión	77
5.5 Modelo calle proyectada	80
CAPITULO VI ANALISIS DE COSTOS DE CONSTRUCCION DE PROYECTOS DE DENSIFICACION Y EXPANSION	81
6.1 Análisis de costos de construcción de proyectos de densificación	81
6.2 Análisis de costos de construcción de proyectos de expansión.....	81
6.3 Valor de m2 de terreno construido para proyectos de densificación	84
6.31 Costos de construcción de proyectos de densificación más valor del terreno	84
6.4 Valor de m2 de terreno construido para proyectos de expansión.....	85
6.41 Costos de construcción de proyectos de expansión más valor del terreno	85
6.5 Análisis de costos de construcción total de proyecto de densificación y expansión	86
CAPITULO VIII ANALISIS DE RESULTADOS	87
7.1 Descripción de análisis de resultados obtenidos	87
7.2 Análisis de resultados para proyecto de densificación.....	87
7.3 Análisis de resultados para proyecto de expansión	90
7.5 Rentabilidad para proyectos constructivos	93
7.5.1 Rentabilidad para proyectos constructivos de densificación	93
7.5.2 Rentabilidad para proyectos constructivos de expansión	94
CAPITULO VIII CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	98
8.1 Conclusiones:	98
8.2 Recomendaciones	98
BIBLIOGRAFIA	100