

ÁREA DE CIUDAD Y TERRITORIO · PROPUESTA ESTRATÉGICA



RADAR URBANO

**Una metodología para la toma de decisiones desde la
mirada de los permisos**

Diagnóstico de Riesgo · Due Diligence de Permisos · Planificación y Gestión de Permisos

Evaluando el riesgo urbanístico a tiempo

- ✓ Entre la intención de inversión y la ejecución del proyecto, existen capas normativas, de infraestructura, de conectividad y ambiental que determinan valor, plazo y certeza de ejecución.
- ✓ Ahí es donde en **Urbano Proyectos** somos expertos.



Garantías sobrevaloradas

Superficies sin permiso o sin recepción final reducen el valor del activo.



Afectaciones o Restricciones

Ensanches, obras de urbanización, TEP, Mitigaciones, LAEP



Plazos subestimados

Aprobaciones Sectoriales SEIM, SEA, DOM



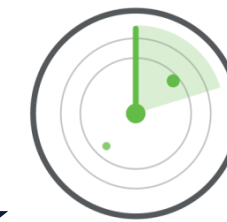
Decisiones sin respaldo

Comprar o financiar sin lectura objetiva



RADAR URBANO

DDP · DUE DILIGENCE DE PERMISOS



Tres productos / Tres momentos de decisión

La misma metodología cambia de foco según el activo, la decisión y el momento del proyecto.



01 · Reporte de Riesgo

ANTES DE COMPRAR O DESARROLLAR

Insumos

Antecedentes del Terreno
Antecedentes del Activo

Respuestas

Viabilidad, plazo, riesgos, gestiones
y recomendación como avanzar



02 · Due Diligence

ANTES DE TRANSAR O REFINANCIAR

Insumos

Permisos, recepciones, planos,
antecedentes DOM y superficie
construida.

Respuestas

Cumplimiento real, brechas,
superficie en riesgo, historial y hoja
de ruta de regularización.



03 · Planificación

ANTES O DURANTE LA TRAMITACIÓN

Insumos

Expedientes en curso, permisos
sectoriales, dependencias,
responsables e hitos.

Respuestas

Road map, Avance, semáforo, ruta
crítica, hitos relevantes y foco de
gestión.

01 · Planificación de Riesgos (PDR) (Caso ilustrativo: Proyecto en Copiapó)



02 · Due Diligence (DDP)

Caso ilustrativo: Activo Existente, Maipú · historial de permisos, recepciones y brechas.

1. Cumplimiento real, no solo documental

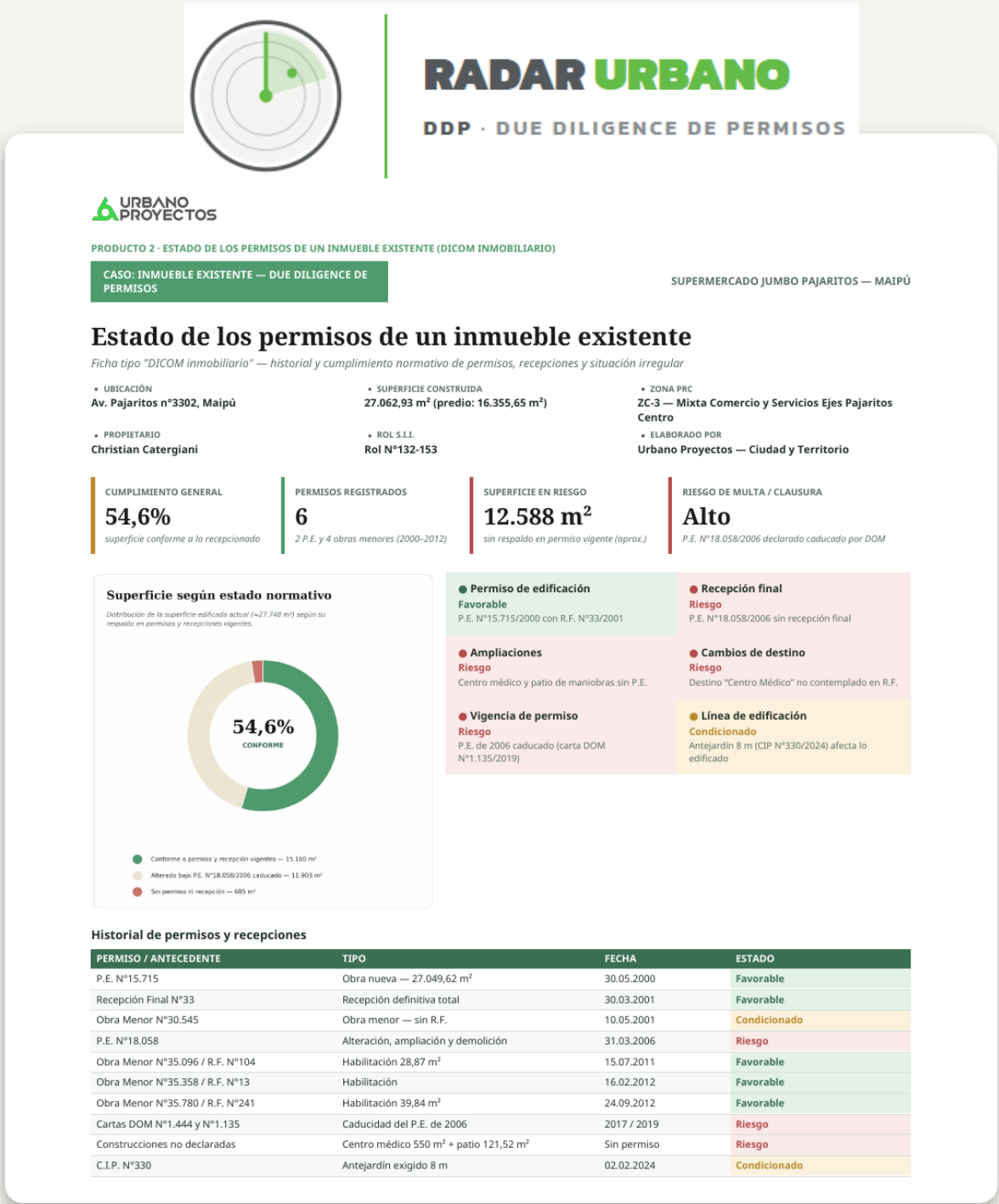
54,6% de superficie conforme a lo recepcionado

2. La superficie en riesgo adquiere visibilidad

12.588 m² sin respaldo en permiso vigente y riesgo alto de multa o clausura.

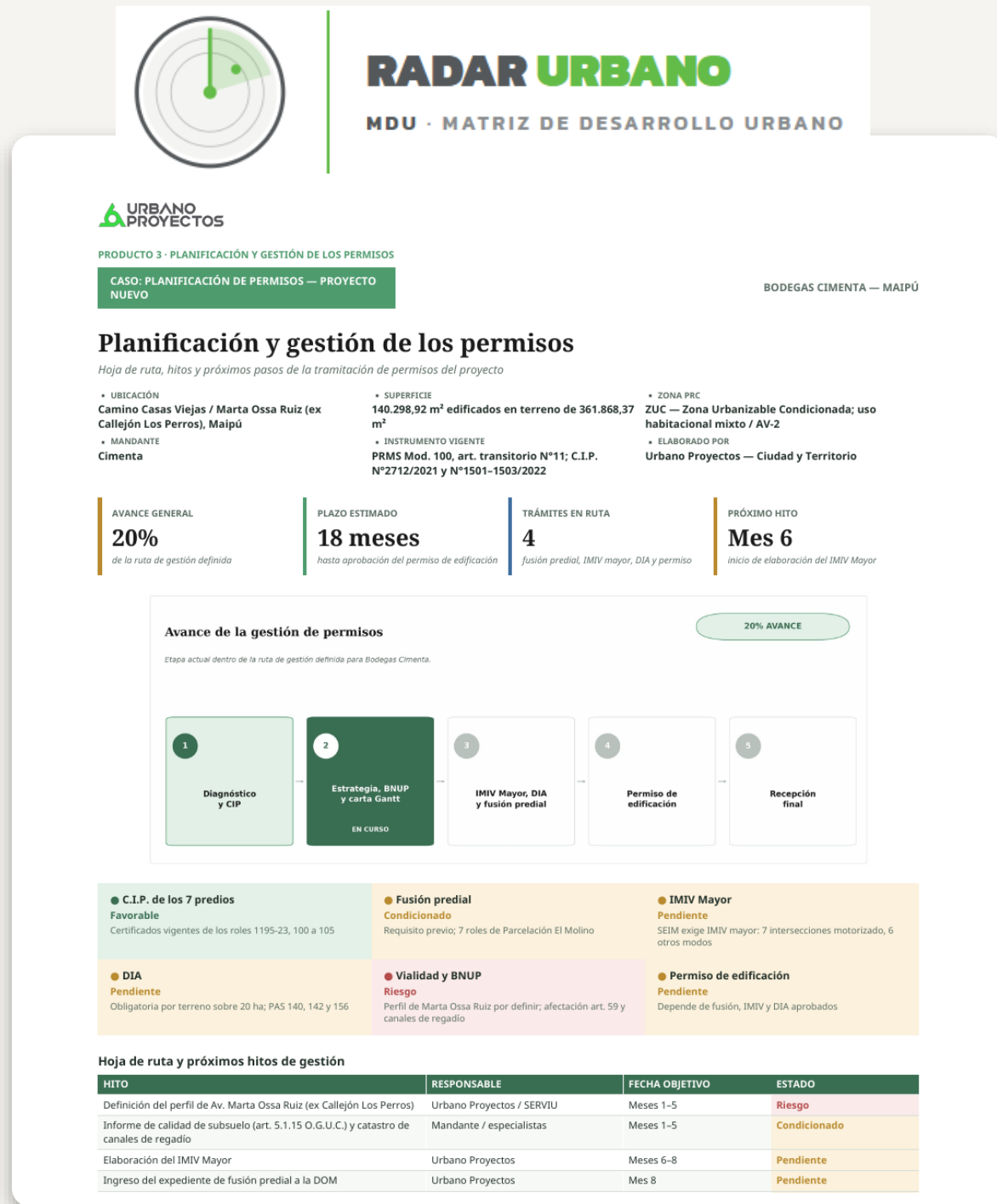
3. Ruta de regularización para decidir

El diagnóstico propone dos vías paralelas y un plazo estimado de 16 a 20 meses.



03 · Matriz de Desarrollo Urbano (MDU)

Proyecto de Bodegas, Pudahuel · tablero de avance, hitos y responsables.



1. Control del estado real del proyecto

20% de avance, 18 meses estimados y cuatro trámites corriendo en ruta.

2. La ruta crítica se hace gestionable

Vialidad y BNUP aparecen como el riesgo que condiciona fusión predial, IMIV y permiso.

3. Próximo hito y responsable visibles

El tablero revela dónde enfocar gestión: definir viabilidad antes de liberar estudios.

Ficha demostrativa basada en el Producto 3 proporcionado por Urbano Proyectos. Las cifras corresponden al caso ilustrativo mostrado.

La información técnica se traduce en un análisis de riesgo para tu decisión financiera

Cada producto entrega evidencia accionable para decidir, condicionar y gestionar una operación inmobiliaria.



Crédito de adquisición

Evalúa riesgos del terreno o activo antes de aprobar financiamiento y condicionar el desembolso.



Garantías inmobiliarias

Detecta brechas de permisos que pueden afectar valor, liquidez o capacidad de ejecución de la garantía.



Project finance

Permite monitorear hitos y permisos críticos antes de los desembolsos por etapas.



Refinanciamiento y transacción

Confirma el estado normativo real del activo y las gestiones necesarias antes de transar.

INFORMACIÓN EJECUTIVA, TRAZABLE Y LISTA PARA DECIDIR

No reemplaza la evaluación financiera: reduce la incertidumbre técnica que la condiona.

Caso aplicado

Nombre de trabajo para un producto replicable: un informe de riesgo en permisología que afina la decisión antes de comprometer capital, plazos y arriendo.

INFORME DE RIESGO EN PERMISOLOGÍA



CASO HIPOTÉTICO · SAN BERNARDO

Centro logístico de arriendo de largo plazo

25–30 ha urbanas junto a Ruta 5
≈ 90.000 m² para un retailer.
≈ 1 millón UF de inversión

* Preacuerdo de arriendo y plazo de entrega comprometido.

Una lectura integrada para transformar antecedentes, permisos y dependencias en parámetros que se pueden decidir, gestionar y monitorear.



Accesos y transporte

IMIV, capacidad de red, intersecciones y obras de mitigación.



Permisos y dependencias

Ruta crítica, permisos sectoriales y condiciones habilitantes.



Costo y plazo

Exposición a costos no previstos, secuencia de obras e impacto en la fecha de apertura.



Contrato y financiamiento

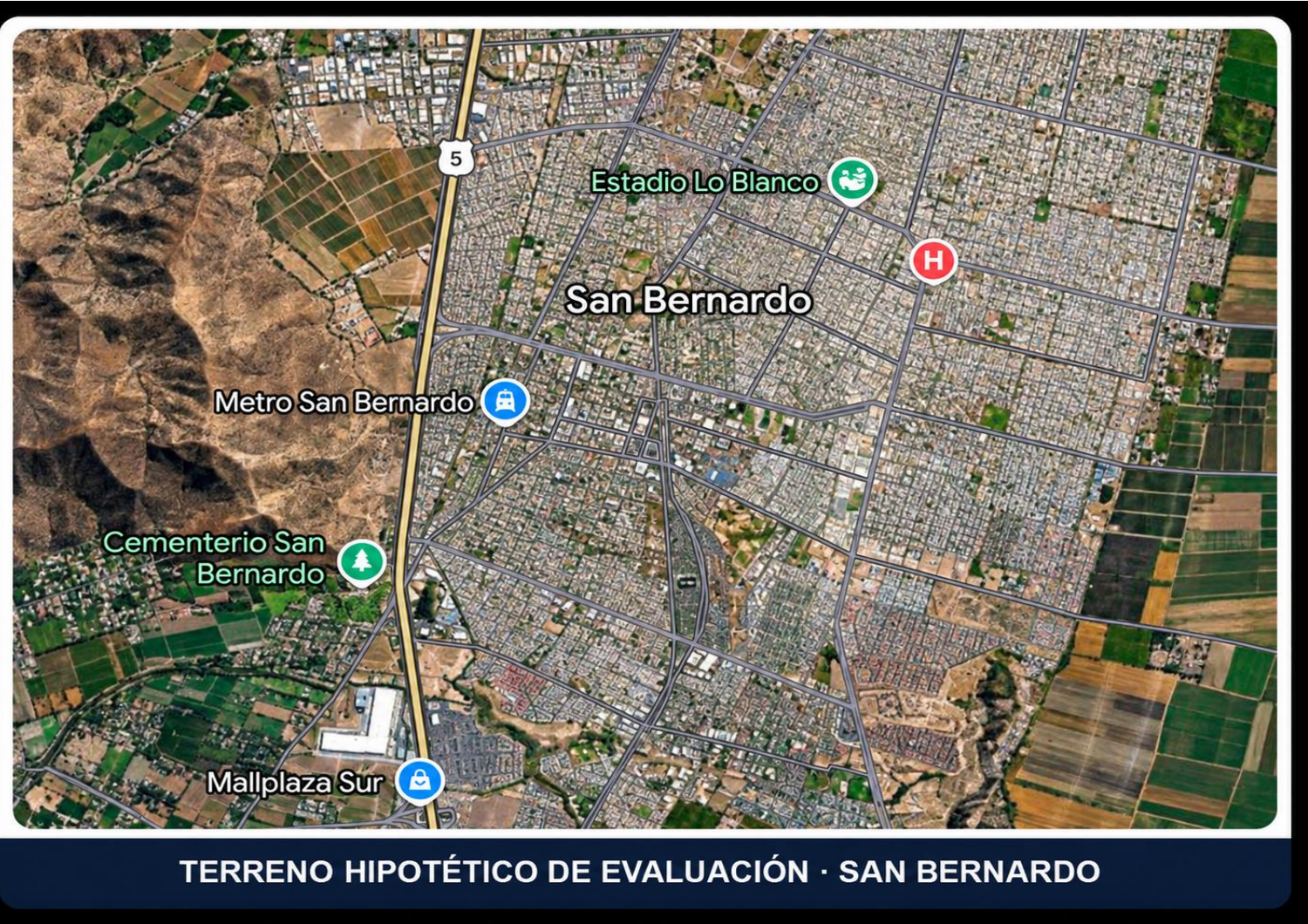
Fecha de entrega, ingreso esperado, banco y condiciones para el desembolso.

Salida del informe: mapa de variables críticas, resguardos y focos de monitoreo.

Caso hipotético construido a partir de la transcripción de Francisco Santibáñez. Los antecedentes se presentan solo para demostrar el producto.

Del terreno al reporte ejecutivo

El caso hipotético se ancla en un predio: ETC transforma esa lectura territorial en una conclusión clara para el comité de inversión.



ETC · FACSÍMIL EJECUTIVO

Estimación de **tramitología** del Caso

Activo: Centro logístico · Ubicación: San Bernardo · Caso hipotético

CONCLUSIÓN PRELIMINAR
El avance requiere condicionar la decisión a la ruta de transporte, mitigaciones y permisos sectoriales críticos.

ESCENARIO NEGATIVO

22/100

Preparación baja · atraso e impacto económico.

ESCENARIO POSITIVO

75/100

Preparación alta · riesgo gestionable.

Recomendación: condicionar el avance a hitos y responsables verificables.



RADAR URBANO

Inteligencia Territorial y Seguimiento de Permisología

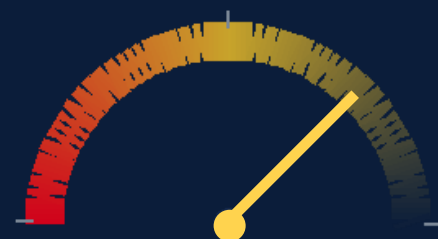
Instrumento de análisis temprano de viabilidad, normativa y de avance.

Misma inversión · Dos escenarios de decisión

ETC no adivina el futuro: hace visibles las condiciones que protegen la fecha de apertura, el ingreso y el financiamiento.

✓ ESCENARIO TRADICIONAL DE ANÁLISIS

- Informe jurídico de estudio de abogados
- Aprobación de permisos
- Contratos de arriendo
- Documentos generales



PREPARACIÓN TRAMITOLÓGICA

75/100

ALTA · RIESGO RESIDUAL GESTIONABLE

⚠ ESCENARIO DE ANÁLISIS RADAR URBANO

- Transporte y mitigaciones se complejizan durante la aprobación
- Complejidad de aprobaciones en organismos públicos
- Revisión de factibilidad territorial



PREPARACIÓN TRAMITOLÓGICA

22/100

BAJA · RIESGO RESIDUAL ALTO

Lo que gana el cliente: Identificar tempranamente plazos reales de ejecución y riesgos normativos en el espacio público e identificar riesgos en los pagos de cuotas de financiamiento.

Índice demostrativo de preparación tramitológica: 0 = preparación baja y 100 = preparación alta. No corresponde a una evaluación real ni a un proyecto identificado.

Ciudad y Territorio un área estratégica de Urbano proyectos

Asesoramos y gestionamos para que la inversión y el negocio sean éxitos.

UNA PLATAFORMA DE VIABILIDAD

Idea • Factibilidad • Permisos • Ingeniería • Obras • Recepción

30+

AÑOS DE PRÁCTICA
ACUMULADA

+75

PROFESIONALES

6

VERTICALES INTEGRADAS



Una sola dirección técnica, desde el diagnóstico hasta la recepción.

Ciudad y Territorio: Del dato territorial a la decisión

El área cruza información pública, permisos, territorio y experiencia propia para convertir antecedentes dispersos en una lectura ejecutiva y trazable.

BASE PÚBLICA Y VERIFICABLE

PRC, PRMS, OGUC, DOM, SEIM, SEA y antecedentes sectoriales.



CONOCIMIENTO PROPIO UPSA

30 años de experiencia, mas de 300 proyectos anuales y respaldados por 5 áreas técnicas

DE LOS ANTECEDENTES A UNA DECISIÓN EJECUTIVA

01

Recibimos

CIP, planos, permisos y objetivo de negocio.

02

Verificamos

Normativa, permisos, instrumentos y expediente.

03

Cruzamos

Cada dato con un umbral, riesgo o condición.

04

Definimos

ruta
Secuencia, dependencias, responsables y plazos.

05

Concluimos

Recomendación, resguardos y plan de trabajo.

GESTIÓN ESTRATÉGICA DE ACTIVOS Y PROYECTOS

Conozca qué riesgo asume y qué debe ocurrir después

Analicemos su portafolio de suelos, activos o proyectos en una sesión de diagnóstico confidencial.

PRÓXIMO PASO

Solicite una cotización o sesión inicial de trabajo.



RADAR URBANO

CONTACTO DIRECTO

Alfredo Barros Errázuriz 1953,
Piso 9
Providencia · Santiago de Chile

+56 9 9040 2963

www.urbanoproyectos.com

Hacemos viable la
inversión...