



## Cuando todo cambia...

Durante los últimos diez años los cambios en el negocio inmobiliario han sido removedores de las estructuras clásicas del negocio.

Fruto de la globalización, las bajas tasas de interés internacionales, el aumento de la presión tributaria de los Estados, con su correlato en el mayor nivel de transparencia exigido en las inversiones internacionales y domésticas, es que verifican cambios estructurales en la forma de concebir los proyectos.



Cr. Daniel Porcaro, MBA  
Director Académico del Diploma en Negocios Inmobiliarios,  
Facultad de Arquitectura,  
Universidad ORT

Hoy los desarrolladores no solo deben enfrentar y saber resolver las variables tradicionales del negocio como ser el tipo de producto a ofrecer, el valor de la moneda local frente al dólar, la inflación, los costos de construcción y mano de obra y la evolución del poder adquisitivo de la demanda, sino que deben incorporar nuevas habilidades y desafíos.

Para ello se debe hacer equipo con quienes tienen las habilidades financieras para determinar el porcentaje de capital propio y de terceros conveniente, los conocimientos para incorporar las nuevas formas jurídicas para proteger los inte-

reses de inversionistas y compradores, las herramientas para estudiar el mercado, identificar los nichos y tener la comunicación necesaria para ofrecer el producto con la mayor eficacia posible.

Estos cambios dan lugar a actores nuevos en el proceso de desarrollo. Los cambios que se están produciendo y que desencadenarán nuevas oportunidades se están verificando a nivel global, por lo cual, basta viajar, ver otras realidades e investigar para conocer los perfiles de los equipos de desarrollistas más eficaces.

Generalmente están integrados bajo el liderazgo de un desarrollista con visión y experiencia que conforma equipos con jóvenes especialistas de diferentes áreas para darle el "carácter" al proyecto.

Durante la etapa crucial de elaboración del proyecto se incorporan expertos en innovación, analistas de datos, investigadores de mercado que exploran las posibilidades





del área donde se desarrollará el proyecto. Concebida una o más ideas los arquitectos e ingenieros le dan forma a los planos, determinan costos y analizan las variantes más eficientes para concretar el proyecto.

Los cambios que se están produciendo y que desencadenarán nuevas oportunidades se están verificando a nivel global, por lo cual, basta viajar, ver otras realidades e investigar para conocer los perfiles de los equipos de desarrollistas más eficaces.

También se requiere de las habilidades de un experto en comunicación para transmitir a las autoridades municipales y los posibles inversores las bondades del proyecto.

Este tipo de proceso, llevados de una manera metódica y organizada, donde las habilidades, conocimientos y experiencias diferentes le dan sentido a un todo, es lo que permite que los proyectos inmobiliarios vayan adquiriendo esa identidad o carácter particular que lo distingue y lo hace valioso para la comunidad.

Para estar a la altura de los desafíos actuales, se conforman equipos multidisciplinarios que desarrollan ideas y metodologías de trabajo innovadores, eficaces y con alto valor agregado.

En Latinoamérica se pueden ver ejemplos sorprendentes que derivan de estos procesos integrados. Proyectos inmobiliarios estructurados sobre el concepto de "clan" o "tribu" en los cuales son



DIPLOMA DE ESPECIALIZACION  
EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS

## El compromiso de la Universidad ORT Uruguay con nuestra actividad

La Universidad ORT Uruguay a través del Diploma de Especialización en Desarrollos inmobiliarios propone profundizar los conocimientos de los profesionales del sector y apoyar la labor del empresario con un enfoque amplio y que abarque todas las instancias de las tomas de decisiones

La formación académica en nuestra especialización ha sido una carencia importantísima en Uruguay y el actual escenario que vive hoy nuestro país como así también las condiciones expuestas desde el exterior, requieren de mayor profesionalismo en todos los procesos en que actúa nuestra actividad.

El diploma desarrollado por la facultad de Arquitectura de la Universidad ORT del Uruguay es sin dudas una herramienta idónea para comprender, actuar y dar respuestas y está especialmente dirigido para su formación post académica a arquitectos, ingenieros, contadores, licenciados en administración de empresas, abogados, escribanos. También abre una posibilidad de formación a agentes inmobiliarios, operadores financieros y a profesionales en general que se desempeñen en el sector mediante entrevistas de evaluación para aceptación a los cursos que duran un año.

El Diploma de Especialización en Desarrollos



los propios compradores de los departamentos los principales agentes de venta de las unidades con una remuneración asegurada.

Proyectos que reconfiguran los "amenities" en base al concepto de "sharing economy" (economía colaborativa).

Es así que el tradicional salón de eventos se puede convertir en salón de clase para actividades iniciales de chicos de entre dos y cinco años donde el costo de los docentes se comparte y la accesibilidad le facilita la vida a los padres, quienes a su vez forman una "comunidad" o "tribu" que otorga identidad al proyecto.

Los alcances de la economía colaborativa aplicada al negocio inmobiliario son enormes, al punto que los proyectos buscan la creación de espacios públicos excepcionales que le agreguen valor a las ciudades.

Se mejoran plazas, iluminación, se otorga acceso a internet público y abierto para que el área del proyecto influya en la comunidad en general.

De este tipo de procesos también surgió el producto "Co-living" el cual consiste en un esquema de vivienda grupal donde se alquila solo la recámara y un baño privado y se brindan áreas sociales compartidas (que a su vez son adaptadas a los estilos e intereses de diferentes "comunidades") cada cuatro o seis habitaciones. Este tipo de producto es una solución para jóvenes ya que el costo del alquiler puede llegar a ser un 50% menor que el del tradicional monoambiente.

Cuando todo cambia se impone cambiar, integrar nuevas ideas y conceptos y hacer camino.

Inmobiliarios ayuda a resolver los problemas de construcción, finanzas, contabilidad, ventas, marketing, impuestos, legislación, administración y regulación territorial y urbanística aplicando un conjunto de conocimientos especializados y brindando las respuestas acertadas y oportunas.

También brinda las herramientas para resolver las nuevas condiciones económicas del mercado y las normas regulatorias e impositivas de nuestro sistema tributario, como



también las recientemente exigidas por los órganos internacionales en demanda de transparencias fiscales.

El objetivo es formar profesionales con sólidos conocimientos teóricos y técnicos que sean capaces de comprender todas las variables del negocio, conocer las oportunidades del mercado y ofrecer respuestas eficaces a los directivos de las empresas del sector que quieran asumir roles de liderazgo en el negocio inmobiliario.

El programa académico tiene un amplio programa dictado por un cuerpo docente de reconocimiento internacional especialmente del cual el Ec. Daniel Porcaro es el coordinador académico y docente titular.

Además se realizan seminarios donde participan los actores referentes del real estate tanto de la actividad privada como la pública de nuestro país como así también del exterior.

**PROXIMO COMIENZO: 20 DE ABRIL - DURACION 14 MESES**

Sala de actos de la Universidad ORT del Uruguay durante un Seminario. Quienes no cuenten con título universitario pero tengan una trayectoria intensa en el sector inmobiliario, pueden cursar el Certificado de Desarrollos Inmobiliarios previa entrevista de ingreso. Para los Seminarios no hay requisitos previos.