



HOGARES Maipo



UN PROYECTO DE

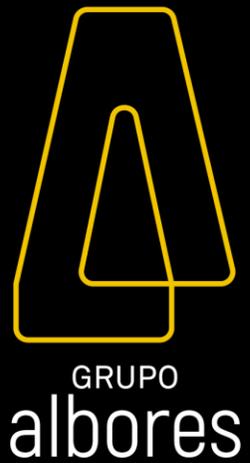


bee
Capital



GRUPO
albores

INMOBILIARIA, CONSTRUCTURA,
RENTAS E INVERSIONES



- + de 20 años de experiencia
- + de 80 proyectos inmobiliarios
- + de 1.500.000 m2 desarrollados
- + de MM\$UF60 administradas
- + de 20.000 unidades comercializadas

albores.cl



FRANCISCO VARGAS

- Ingeniero Comercial, Magister en Dirección Comercial y Marketing de la Universidad Adolfo Ibañez.
- Fue Gerente Comercial y de Desarrollo por más de 4 años en Ecasa Inmobiliaria, donde lidero la planificación y expansión de la compañía.
- Fue Gerente de Renta Residencial en el grupo Eurocorp, donde diseñó y llevó a cabo el modelo de renta residencial de la empresa.
- Ha ocupado cargos gerenciales en las áreas técnicas, de desarrollo y comerciales en prestigiosas inmobiliarias.
- Socio fundador y Gerente General de grupo Albores desde 2019.

RODRIGO ANDAUR

- Arquitecto de la Universidad de Santiago, Master en teoría y práctica del proyecto Universidad de Cataluña.
- Es revisor independiente con más de 15 años de experiencia en proyectos inmobiliarios.
- Fue revisor externo para chequear la aplicación de normativas urbanísticas en VDA desarrollos inmobiliarios.
- Fue arquitecto asociado de oficina de arquitectura S&V, evaluando y desarrollando proyectos para Ecasa Inmobiliaria y Constructora.
- Socio fundador y Gerente de Desarrollo de grupo Albores desde 2019.

CRISTIAN PÉREZ

- Ingeniero en Construcción, con más de 17 años de experiencia en el rubro inmobiliario y construcción.
- Fue Gerente Técnico por más de 6 años en BRIO inmobiliaria y constructora, responsable del desarrollo, control y ejecución de más de 30 proyectos de integración social en el programa DS19.
- Fue Gerente de Post Venta en el grupo Eurocorp, responsable de la entrega, post venta y experiencia de clientes.
- Socio fundador y Gerente de Construcción de grupo Albores desde 2019.

LUIS ALBERTO POQUÉ

- Ingeniero Comercial, Magister en Finanzas, post título en contabilidad internacional IFRS y planificación tributaria.
- Fue Gerente de Administración y Finanzas por más de 5 años de grupo IAndes y DLS.
- Fue Gerente de Administración y Finanzas de constructora Siena, con unidades de negocios de construcción en Altura.
- Ha ocupado cargos gerenciales de Administración y Finanzas en grupo Eurocorp, Grupo Flesan, grupo Lago Rapel, entre otros.
- Socio y ejerce actualmente el cargo de Gerente de Administración y Finanzas de grupo Albores desde 2021.



BEE CAPITAL

+ de 55 proyectos ejecutados

+ de 1.500.000 m² desarrollados

+ de MM\$UF24 promesadas

+ de 10.000 unidades comercializadas





CRISTIAN BOETSCH

- Ingeniero Comercial de la Universidad Diego Portales, empresario con vasta experiencia en construcción, inmobiliaria, fondos de inversión, innovación y nuevas tecnologías sustentables.
- Empresario inmobiliario forma parte de grupo familiar empresas Boetsch.
- Su práctica se centra en otorgar asesorías para la formación de negocios inmobiliarios, con una exitosa experiencia en la creación de empresas y desarrollos inmobiliarios.
- CEO de inmobiliaria ICUADRA, CFO en Patagon Land Investment, gestor de proyectos mixtos como estación Puerto / Valparaíso entre otros.



PABLO LETELIER

- Abogado de la Universidad de los Andes, con MBA en Macquarie University, Australia.
- Además, cuenta con una vasta experiencia en prestigiosos estudios de abogados y empresas, prestando asesorías en materias corporativas, societarias inmobiliarias y compliance.
- Cuenta con amplios conocimientos en formación de evaluaciones de proyectos inmobiliarios, negocios y administración de estos.
- Pertenece a grupo familiar Letelier Ovalle, socios y directores en importantes empresas del rubro inmobiliario y construcción.
- Socio de BEE Capital, actualmente desempeña el cargo de fiscal del consorcio.



Isla de Maipo – Región Metropolitana

0

Ubicación

02

Concepto

03

El Proyecto

04

**Aspectos
Financieros**

Leyenda

- ACUABUIN | Parque Acuático
- Buín Zoo
- Don Yayo
- el escorial naltagua
- Elemento 1
- Elemento 2
- Isla de Maipo
- Isla Maipo
- Puente La Puntilla
- PYTSIPARK





Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa

- Leyenda**
- ACUARIUM (Parque Acuático)
 - Ban Zoi
 - Dar Yayo
 - Electricidad pública
 - Estación 1
 - Estación 2
 - Isla de Maipo
 - Isla Maipo
 - Puerto La Puente
 - PRING PASCAL

ISLA DE MAIPO

LAS PIRCAS
55 HECTAREAS

LA ISLITA

VIÑA SANTA EMA

Huertos del Maipo - Lechugas Hidropónicas

WineShop Viña Santa Ema / El Peral

Agricultora Las Pircas

Padre Sergio Correa 484

4 Sedes Villa Bicentenario

Carabineros de Chile Retén La



Continua un excelente concepto de construcción en **Isla de Maipo**

Vivienda social, desafíos de cambio: Arquitectura, urbanismo,
medioambiente como componentes de la definición del concepto de éxito.

TENDENCIAS

Redefiniendo el concepto de Éxito

En un proceso interno interáreas, **estamos redefiniendo nuestro concepto de éxito.** Este irá más allá de cifras económicas, sino se medirá por el impacto real que genera en la vida de las personas, los barrios y en el medio ambiente.

Con un enfoque **arquitectónico innovador y compromiso con la excelencia y la sostenibilidad,** nuestros proyectos abordarán el problema de la escasez de viviendas, sino que también buscaremos crear hogares que se integren de manera significativa en el entorno social y ambiental.

Vivienda social, desafíos de cambio: Arquitectura, urbanismo, medioambiente como componentes de la definición del concepto de éxito.

En un esfuerzo por enfrentar el desafío crítico de la escasez de viviendas en Chile, en Albores hemos emprendido una serie de propuestas de cambios en el diseño arquitectónico de nuestros proyectos de vivienda social. Esta iniciativa busca no solo proporcionar soluciones habitacionales asequibles, sino que principalmente mejorar significativamente la calidad de vida en estas. Con un enfoque multidimensional que involucra la colaboración con gobiernos locales y la sociedad civil, intentaremos redefinir la forma en que se concibe y construye la vivienda social en el país.

Para alcanzar estos objetivos, hemos implementado cambios en el diseño arquitectónico, desde el emplazamiento de los edificios en el terreno, la ubicación de los estacionamientos, la distribución de los espacios libres, la estructura y las terminaciones, buscando siempre mejorar la espacialidad, el uso y el impacto medioambiental de nuestros proyectos. Por otro lado, buscaremos impactar positivamente en el entorno con cada uno de nuestros proyectos, generando articulaciones entre el sector privado, el estado y la sociedad civil. Este proceso está liderado por el gerente de desarrollo de Albores, el arquitecto Rodrigo Andaur y la socia estratégica de Albores, Daniela Muñoz, arquitecta-urbanista y directora ejecutiva de ZOMA Regeneracionistas Urbana Estratégica.

Dentro de las propuestas más significati-

vas está un corte longitudinal en los edificios, dando paso a una separación en dos bloques que crea un vacío que funcionará como patio interno y permitirá tanto la ventilación cruzada en las viviendas como la ventilación e iluminación natural en todos los baños, mejorando así la calidad de vida de los residentes.

Otro de los pilares del enfoque de Albores es su compromiso con el medio ambiente. En sus proyectos, gran parte del terreno estará destinado a parques interiores, contribuyendo a mejorar la habitabilidad del entorno. Además, haciéndonos cargo del problema de las islas de calor, gran parte de los estacionamientos estarán destinados en el primer piso del edificio y su la circulación vehicular contarán con sombra generada por árboles dispuestos de manera regular, disminuyendo significativamente este problema.

Por otra parte, la exploración de implementar cubiertas verdes en sus edificios, como una solución efectiva para la reducción de temperaturas ambientales y la sostenibilidad, es parte del desafío que nos hemos planteado para los proyectos 2025.

Redefiniendo el concepto de Éxito

En un proceso interno interáreas, estamos redefiniendo nuestro concepto de éxito. Este irá más allá de cifras económicas, sino se medirá por el



impacto real que genera en la vida de las personas, los barrios y en el medio ambiente.

Con un enfoque arquitectónico innovador y compromiso con la excelencia y la sostenibilidad, nuestros proyectos abordarán el problema de la escasez de viviendas, sino que también buscaremos

crear hogares que se integren de manera significativa en el entorno social y ambiental.

Nuestra motivación principal es impactar de manera positiva en las personas y de forma profunda en sus barrios, desafiando la idea de que lo accesible se encuentra distanciado de la excelencia.

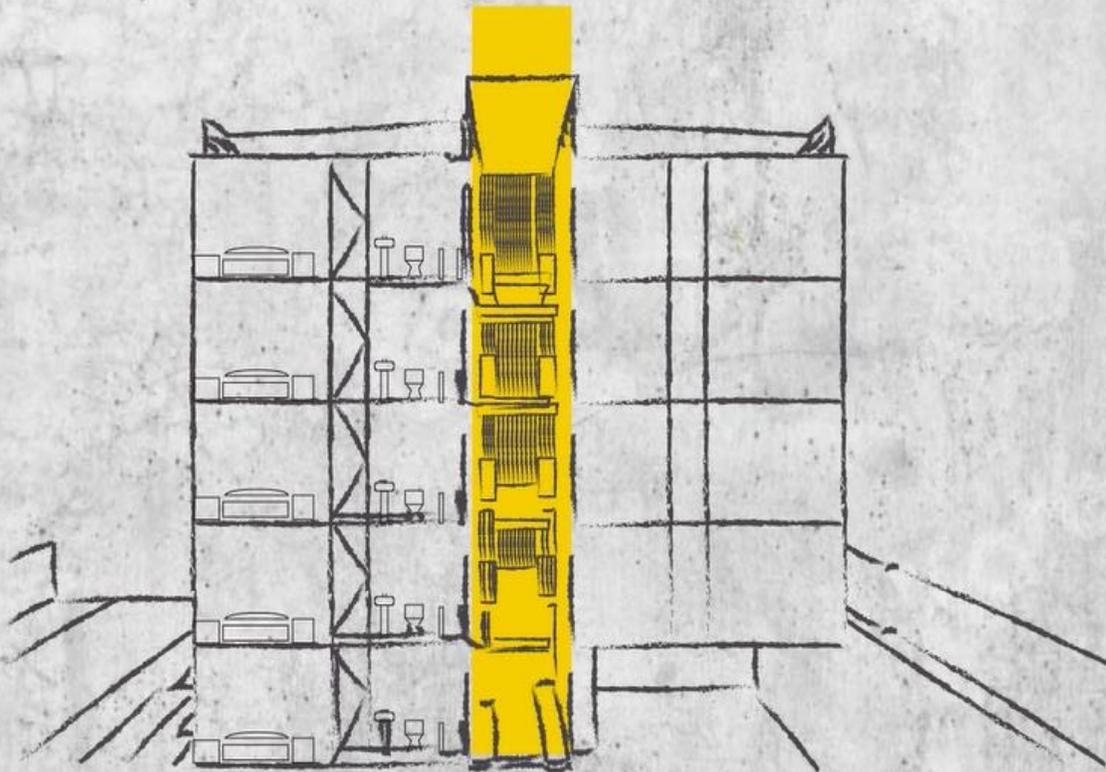
LA RUTA INMOBILIARIA AGRICULTURA.LARUTAINMOBILIARIA@GMAIL.COM

FRANCISCO VARGAS - GERENTE GENERAL INMOBILIARIA ALBORES

agricultura.cl [f Agricultura](https://www.facebook.com/agricultura) [@agriculturafm](https://twitter.com/agriculturafm) [@radioagricultura](https://www.instagram.com/radioagricultura) | ESPECIAL DS 19. www.ialbores.cl

RENOVACIÓN ARQUITECTÓNICA

MEJORANDO LA CALIDAD DE VIDA



VENTILACIÓN CRUZADA

DESARROLLO MEDIOAMBIENTAL

REDUCCIÓN DE LA ISLA DE CALOR AL MÍNIMO

BAJA ISLA DE CALOR

CUBIERTAS VERDES



- ÁREA PAVIMENTADA

+ ÁREA VERDE

PRIMER PISO ESTACIONAMIENTO

SOMBRA

ARBOLES EN ESTACIONAMIENTO

100% DE LOS BAÑOS

VENTILADOS





EL PROYECTO

RESUMEN EJECUTIVO

Esta invitación consiste en financiar un terreno en la comuna de Isla de Maipo, el cual, cumple todas las condiciones y características para presentar un proyecto de subsidios orientados programa del MINVU Ds49, que beneficia al 40% más vulnerable de la población.

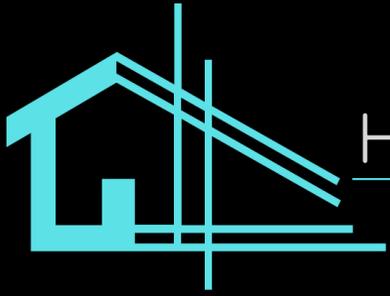
El terreno actualmente considera poco más de 50 hectáreas y a la fecha tiene una tasación cercana a las UF180.000 UFs.

El valor comercial del terreno está determinado por la capacidad de pago que tiene el estado para este tipo de desarrollos de viviendas sociales, el cual, en este caso corresponde a poco menos de 1,1 UF por metro cuadrado de terreno, lo que asegura el precio futuro del lote completo.

En este informe se presenta un detallado estudio al respecto :

- Se ha estudiado la **normativa** vigente ISAM 12 con arquitectos y revisores independientes;
- Se realizó una **cabida arquitectónica** y un master plan pensado en el Ds49;
- Se **diseño proyecto** de casas con sistema de industrialización que permite asegurar la selección;
- Se tuvo reuniones con **sanitaria local** y obtuvo factibilidad sanitaria correspondiente;

Con lo anterior, se requiere levantar un capital para financiar el proyecto completo por UF240.000, que será solicitado en la medida que se vayan presentando las etapas al Serviu.



HOGARES Maipo

Hogares Maipo se erige como un faro de esperanza y bienestar en la comunidad de Isla de Maipo. Nuestro compromiso es desarrollar proyectos de viviendas sociales que no solo proporcionen un techo, sino que también fomenten un verdadero sentido de hogar. Creemos firmemente que cada familia merece un espacio donde construir sus sueños y recuerdos, y es por ello que nuestro enfoque se centra en la calidad, accesibilidad y diseño sostenible.

En Hogares Maipo, nuestra visión es transformar la manera en que se concibe la vivienda social, creando espacios que integren la naturaleza y la comunidad. Nos apasiona colaborar con nuestros vecinos, escuchando sus necesidades y aspiraciones para ofrecer soluciones habitacionales que realmente enriquezcan sus vidas. Juntos, estamos construyendo un futuro más brillante y acogedor para Isla de Maipo.





HOGARES Maipo

Un proyecto de integración social.

Para **mayor beneficio del proyecto**, se considera **mantener la entrada actual de la viña**, aprovechando la arboleda y alameda existente, potenciando la misma con parques, comercios y ciclovías que permitan aprovechar al máximo estas atribuciones del terreno.

Este proyecto **beneficiara a más de 1700 familias** de los sectores más vulnerables, principalmente de la comuna de Isla de Maipo, a través de beneficios estatales para estas familias.

El concepto, es potenciar al máximo las áreas verdes del proyecto, los beneficios de la viña y **subir el estándar de la vivienda social** a través de una construcción industrializada.





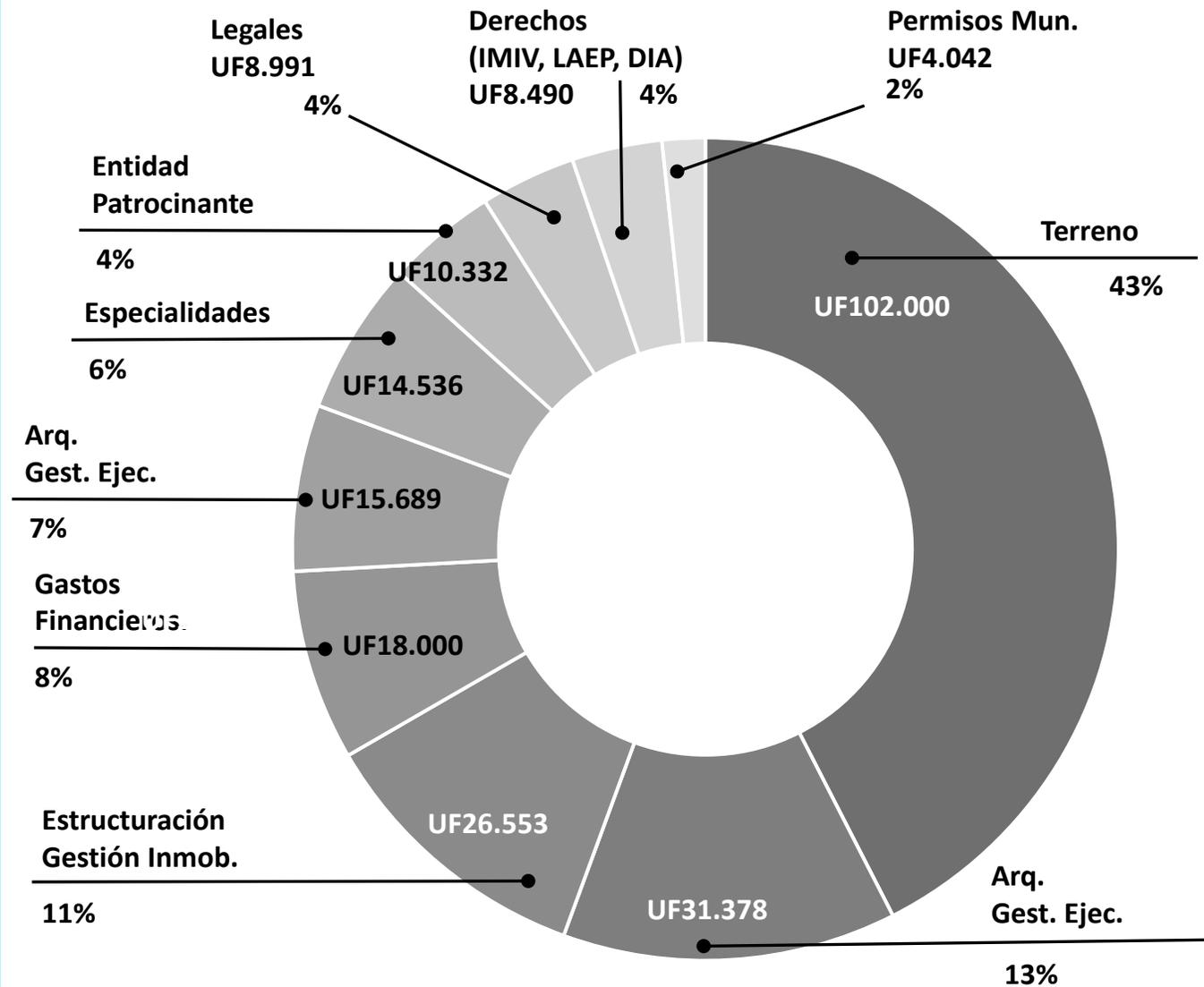
**CIFRAS
DEL PROYECTO**

FLUJO DE VENTA DEL TERRENO

	Obras	Etapa	Nombre Proyecto	Tipo Proyecto	M2 Terreno	UF/m2	Cant. Casas	Compra Terreno	2025				2026				2027			
									may-25	jun-25	oct-25	dic-25	may-26	jun-26	oct-26	dic-26	may-27	jun-27	oct-27	dic-27
1	Lote 10	1	Condominio los Canelos	Ds49	27.107	1,41	127	ene-25	UF 38.100											
2	Lote 11	1	Condominio los Peumos	Ds49	28.392	1,38	131	may-25		UF 39.300										
3	Lote 16	2	Comercio	Comercio	3.520	5,00		may-25		UF 17.600										
4	Lote 7	2	Condominio los Coigues	Ds49	28.790	1,35	130	jun-25			UF 39.000									
5	Lote 8	2	Condominio los Alcerces	Ds49	31.079	1,44	149	oct-25				UF 44.700								
6	Equipamiento	1	Cesion	Cesión	3.373															
7	Areas Verdes	1	Cesion	Cesión	10.768															
8	Circulacion	1	Cesion	Cesión	15.748															
9	Lote 1	3	Condominio las Palmas	Ds49	37.383	1,28	160	ene-26				UF 48.000								
10	Lote 2	3	Condominio los Boldos	Ds49	31.057	1,33	138	may-26				UF 41.400								
11	Lote 4	4	Condominio los Robles	Ds49	32.154	1,42	152	may-26					UF 45.600							
12	Lote 5	4	Condominio los Ciruelos	Ds49	31.073	1,45	150	jun-26						UF 45.000						
13	Lote 13	3	Casa Existente	Casa Existente	10.961															
14	Equipamiento	3	Cesion	Cesión	3.737															
15	Areas Verdes	3	Cesion	Cesión	12.644															
16	Circulacion	3	Cesion	Cesión	16.144															
17	Lote 3	5	Condominio los Quillayes	Ds49	27.893	1,27	118	ene-27										UF 35.400		
18	Lote 6	5	Condominio los Lingues	Ds49	35.004	1,34	156	may-27										UF 46.800		
19	Lote 9	6	Condominio los Bellotos	Ds49	37.566	1,28	160	may-27											UF 48.000	
20	Lote 12	6	Condominio los Sauces	Ds49	33.355	1,34	149	jun-27											UF 44.700	
21	Lote 14	5	Comercio	Comercio	3.232	5,00		may-27										UF 16.160		
22	Lote 15	6	Comercio	Comercio	2.816	5,00		oct-27											UF 14.080	
23	Lote 17	6	Comercio	Comercio	5.244	5,00		oct-27											UF 26.220	
24	Equipamiento	5	Cesion	Cesión	5.733															
25	Areas Verdes	5	Cesion	Cesión	12.968															
26	Circulacion	5	Cesion	Cesión	16.419															
					504.160		1.720		UF 38.100	UF 56.900	UF 39.000	UF 44.700	UF 48.000	UF 41.400	UF 45.600	UF 45.000	UF 35.400	UF 62.960	UF 48.000	UF 85.000
					1,17					UF 95.000	UF 134.000	UF 178.700	UF 226.700	UF 268.100	UF 313.700	UF 358.700	UF 394.100	UF 457.060	UF 505.060	UF 590.060
					Uf/m2															

VENTAS TOTALES: UF590.000

INVERSIÓN TOTAL

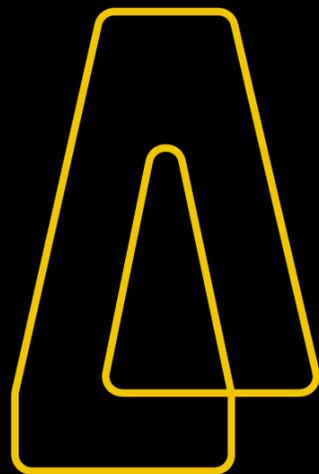


INVERSION ESTIMADA: **UF240.000**



Actividades de Arquitectura
Desarrollo y Postulación

- Preparación de carpeta de fusión de precios rústicos para presentar en SII..-
- Preparación de carpeta Anteproyecto de Loteo con construcción simultánea.(Loteo, % cesiones, perfiles de calles, manzanas tipo y vivienda tipo, Renders..-
- Reuniones con proveedor de vivienda tipo..-
- Reuniones de coordinación con RIA..-
- Actualmente la carpeta de fusión se encuentra con abogado para revisión de documentación legal..-
- Al día de hoy, carpeta anteproyecto se encuentra en oficina revisor para emisión de informe favorable de anteproyecto.



GRUPO
albores

INMOBILIARIA, CONSTRUCTURA,
RENTAS E INVERSIONES

