

**CONDOMINIO**

# nueva carrera 1520

La Calera – V Región



**SUBSIDIO  
AUTOMÁTICO**

**DS19**

UN PROYECTO DE



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, donde lidero la planificación y expansión de la compañía.
- Fue Gerente de Renta Residencial en el grupo Eurocorp, donde diseño y llevo 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 desarrollado 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 Admin. y Finanzas de grupo Albores desde 2021.

## MAURICIO GAJARDO

- Ingeniero Civil, licenciado en ciencias de la ingeniería Universidad de Chile, Diplomado en finanzas corporativas Universidad Adolfo Ibañez.
- Experiencia Inmobiliaria: Desde el año 2008 a la actualidad, ha desempeñado cargos gerenciales en áreas Técnicas, inmobiliarias y comerciales en empresas Oval, FFV, Sinergia y Besalco.
- Experiencia Construcción: Desde el año 2003 a 2008, desempeño cargos en oficinas técnicas, Administrador de obras en empresas Brottec y Novatec.
- Actualmente ejerce el cargo Gerente Inmobiliario del grupo, responsable de las Áreas Técnicas, Comercial y Marketing.

## PAOLA IBACETA

- Psicóloga Organizacional, Diplomada en gestión de Recursos Humanos. Con más de 11 años de experiencia liderando áreas de Selección de personal, Desarrollo Organizacional, Capacitación, Comunicaciones y Bienestar en empresas de alta dotación.
- Fue Gerente de Selección y bienestar por más de 5 años en agencia de publicidad Global.
- Fue sub-Gerente de Talento y felicidad en empresa IBR LATAM.
- Estuvo encargada de procesos de selección y DO en empresas de educación superior.
- Actualmente ejerce el cargo de Sub-Gerente de Personas del grupo.

## CRISTIAN VALENZUELA

- Ingeniero Constructor, diplomado en Gestión de la construcción, administración y evaluación de proyectos Pontificia Universidad Católica.
- Con 15 años de experiencia en el área de construcción, administración de proyectos, oficinas técnicas y terreno en las principales constructoras nacionales, con amplia experiencia en proyectos de integración social pertenecientes al programa DS19.
- Fue Administrador de obras, profesional jefe de terreno, encargado de oficina Técnica en empresas Pacal, DDM, Ingeproc y Constructora Paz.
- Actualmente ejerce el cargo de Gerente de Proyectos, responsable del control y ejecución de obras.



## BEE CAPITAL

- + de 55 proyectos ejecutados
- + de 1.500.000 m2 desarrollados
- + de MM\$UF24 promesadas
- + de 10.000 unidades comercializadas





## BEE CAPITAL

Es una empresa de inversiones que desarrolla proyectos inmobiliarios y financieros con valor sostenible a largo plazo. Se especializa en estructuración de fondos, coinversión y financiamiento, con un enfoque en innovación e impacto.

Su objetivo es crear alianzas estratégicas que impulsen el crecimiento y rentabilidad, mientras promueve un impacto positivo en las comunidades y el entorno.





## 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 Maquarie 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.

CONDOMINIO  
nueva carrera 1520  
La Calera – V Región

01

Ubicación

02

Concepto

03

El Proyecto

04

Aspectos  
Financieros

**CONDOMINIO**

# nueva carrera 1520

Una ubicación privilegiada

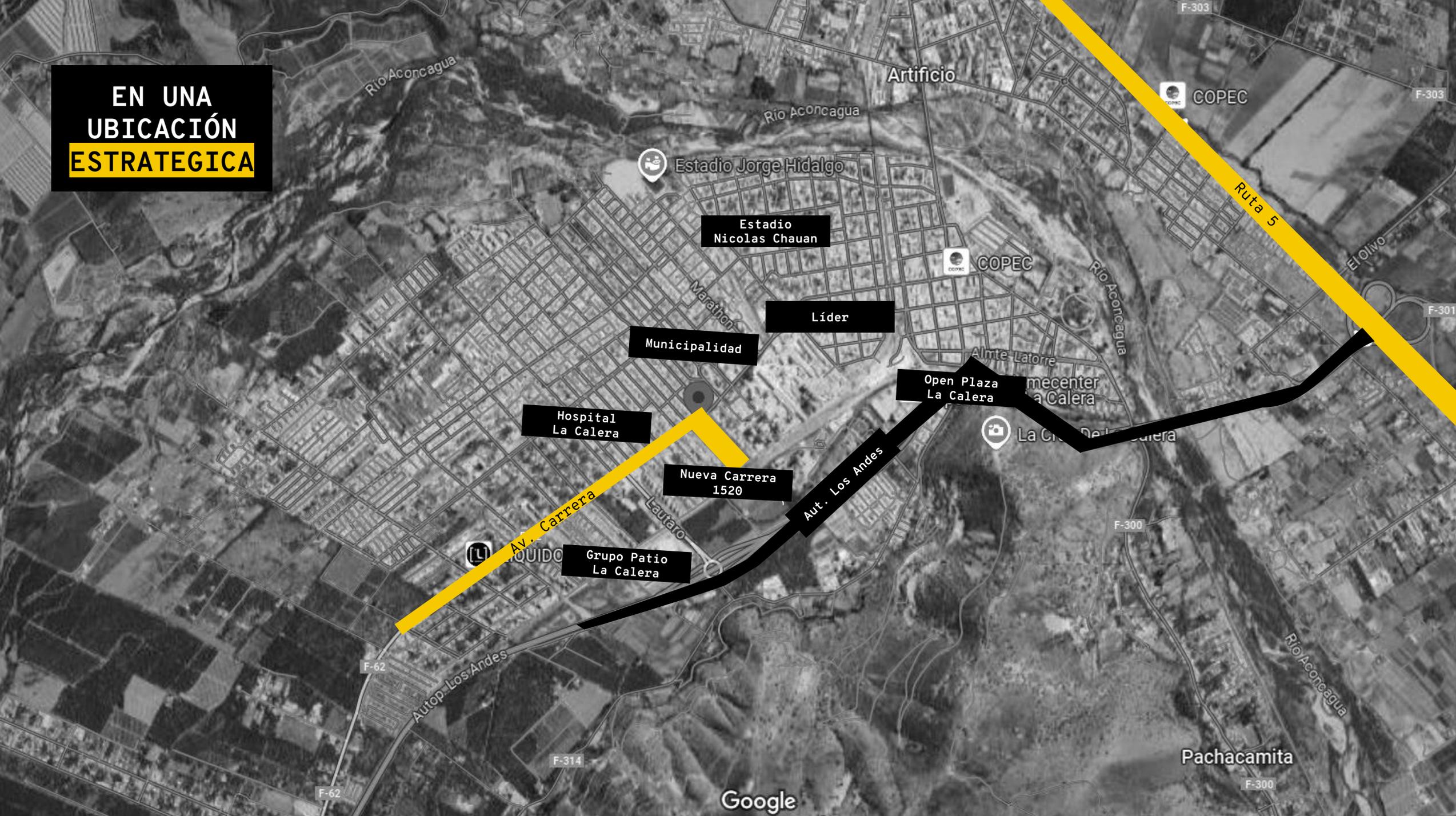
En una ubicación privilegiada dada su conectividad directa con la avenida Carrera, ex carretera que une toda la zona a viña, cercano a supermercados, servicios básicos, municipalidades y el mall Open Plaza La Calera.

El proyecto contempla la construcción de 141 departamentos, 68 estacionamientos y una placa comercial con 4 locales, uno se entrega a la comunidad. Las ventas se proyectan en UF 301.260 y costos por UF 269.527, con un total del 10.174 m<sup>2</sup>. de construcción.

Condominio Nueva Carrera 1520, es un proyecto de edificios de departamentos de 2 y 3 dormitorios, con espacios cómodos, iluminados y funcionales.



**EN UNA  
UBICACIÓN  
ESTRATEGICA**



Estadio Jorge Hidalgo

Estadio Nicolas Chauan

Lider

Municipalidad

Hospital La Calera

Nueva Carrera 1520

Grupo Patio La Calera

Open Plaza La Calera

mecenter La Calera

La Ciudad de la Calera

# CONDOMINIO nueva carrera 1520

A un paso de todo lo que necesitas.



|                         |              |        |
|-------------------------|--------------|--------|
| Open Plaza .....        | 10 min ..... | 5 min  |
| Líder .....             | 5 min .....  | 3 min  |
| Hospital .....          | 4 min .....  | 2 min  |
| Municipalidad .....     | 5 min .....  | 3 min  |
| Estadio Nicola Ch. .... | 15 min ..... | 8 min  |
| Grupo Patio .....       | 10 min ..... | 5 min  |
| Plaza de Armas .....    | 25 min ..... | 10 min |





Continua un excelente concepto  
de construcción en **La Calera.**

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.

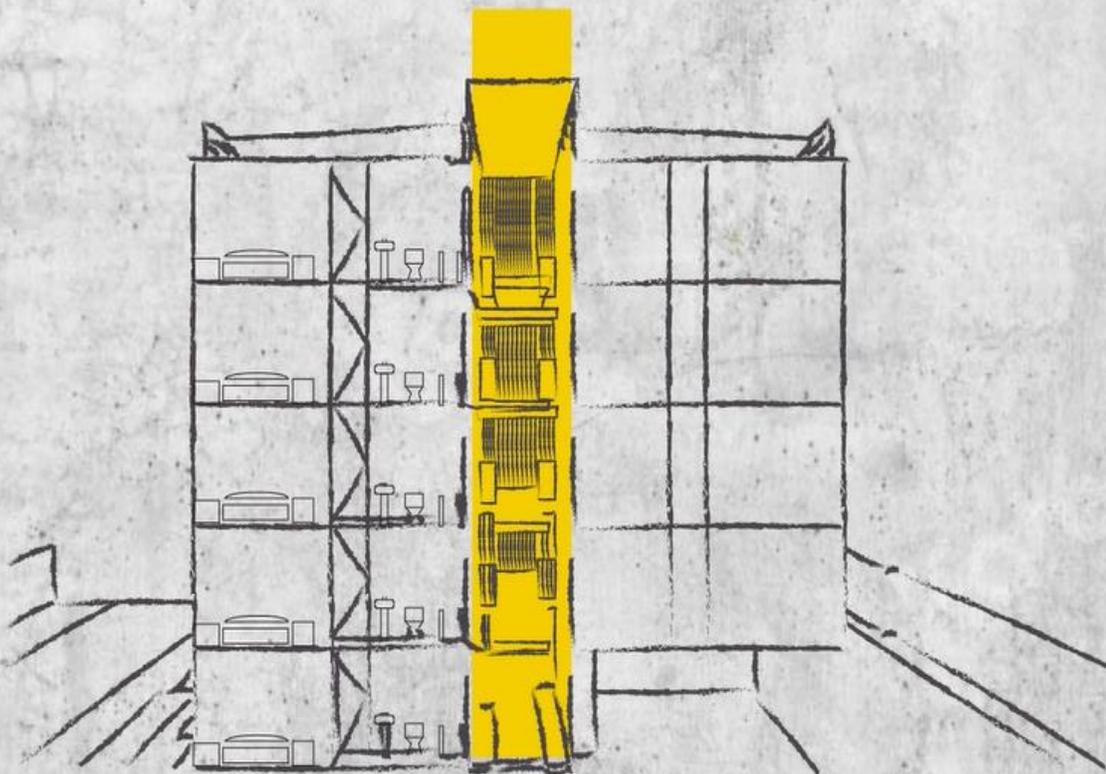
**LA RUTA INMOBILIARIA** [AGRICULTURA.LARUTAINMOBILIARIA@GMAIL.COM](mailto:AGRICULTURA.LARUTAINMOBILIARIA@GMAIL.COM)

**FRANCISCO VARGAS - GERENTE GENERAL INMOBILIARIA ALBORES**

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



# UN PROYECTO SUSTENTABLE Y SOSTENIBLE

El **CONCEPTO VERDE URBANO** se alza como un compromiso de la inmobiliaria para maximizar los espacios comunes y la naturaleza dentro de los proyectos y así darles a los propietarios la ventaja de vivir en un lugar, dentro de la ciudad e inmersos en la vida urbana, pero con la posibilidad de estar conectados con la naturaleza, fomentando la vida sana, el deporte y reciclaje.

## Nueva Carrera 1520 contará entre otros con:

- Más de 2.000 mts de áreas verdes y jardines;
- Riegos automáticos optimizando el recurso hídrico;
- Punto verde con sector de acopio y reciclaje;
- Eficiencia energética con luminaria fotovoltaica;
- Fomentamos la actividad física, circuito de trote y estaciones de ejercicio;
- Mobiliario urbano que permite potenciar la vida en comunidad;
- Orientación que permite aprovechar el potencial de las áreas verdes.

CONCEPTO  
VERDE  
URBANO





**EL MERCADO**

## CONDOMINIO

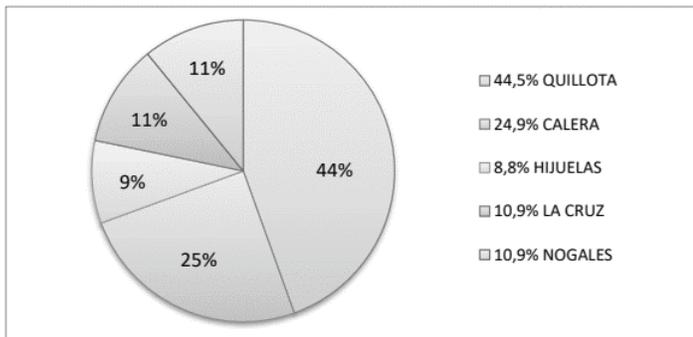
# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.



Ubicación comuna de La Calera,  
V región de Valparaíso

Gráfico 1.1. Distribución de población provincial por comuna.

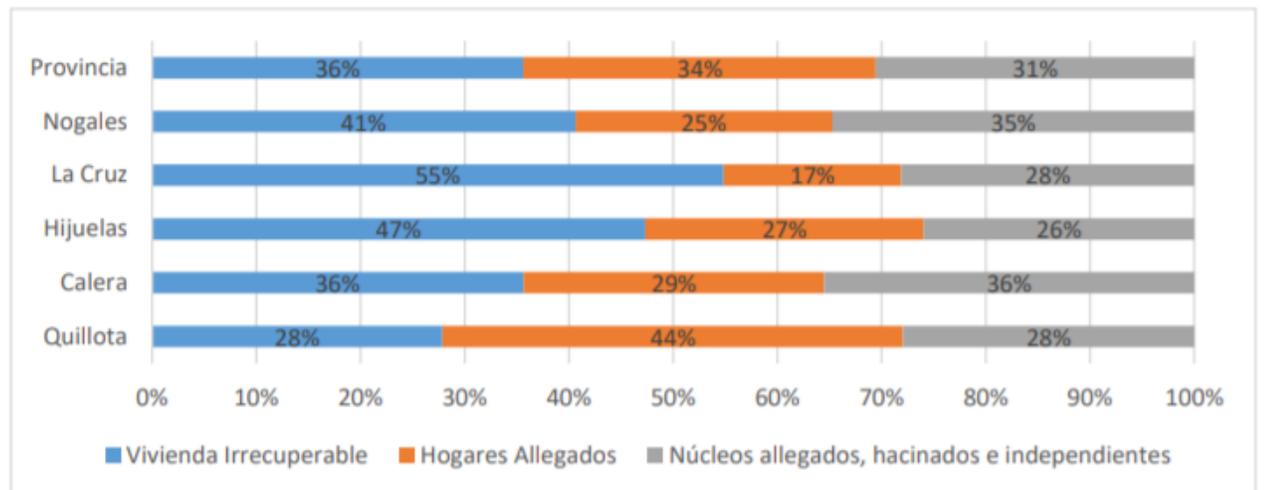


Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017

La Calera es una comuna que se encuentra ubicada en la Provincia de Quillota, en la Región de Valparaíso, en la zona central de Chile. El asentamiento principal es la ciudad de La Calera. Es parte de la Conurbación Quillota junto a las comunas de La Cruz y Quillota.

La Calera está ubicada a 61 km de Valparaíso, a 52 km de Viña del Mar y a 118 km de Santiago. Su superficie es de 60,5 km<sup>2</sup>. La Calera es rodeada por Nogales al norte y al oeste, Hijuelas por el este y La Cruz por el sur.

Según el MINVU, existe un déficit habitacional cuantitativo que para el año 2021 contempla un requerimiento de 4.120 viviendas nuevas para la provincia. De este requerimiento, el 32% corresponde a la comuna de La Calera.



## CONDOMINIO

# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.

No existe competencia en la Comuna de La Calera, y el déficit habitacional, conforme a lo indicado por el RSH, indica que existen más de 10 mil familias localizadas en la comuna, con interés de acceder a una vivienda.

Además, Albores, tiene un proyecto ya desarrollado y vendido en la Comuna, podrá capitalizar a todo el portafolio de clientes que no pudieron ingresar al 1er proyecto, y eventualmente, se pueden sumar, con más plazo y quizás mejores condiciones de crédito.

Nueva Carrera 1837

95% Avance de Obra

85% vendido

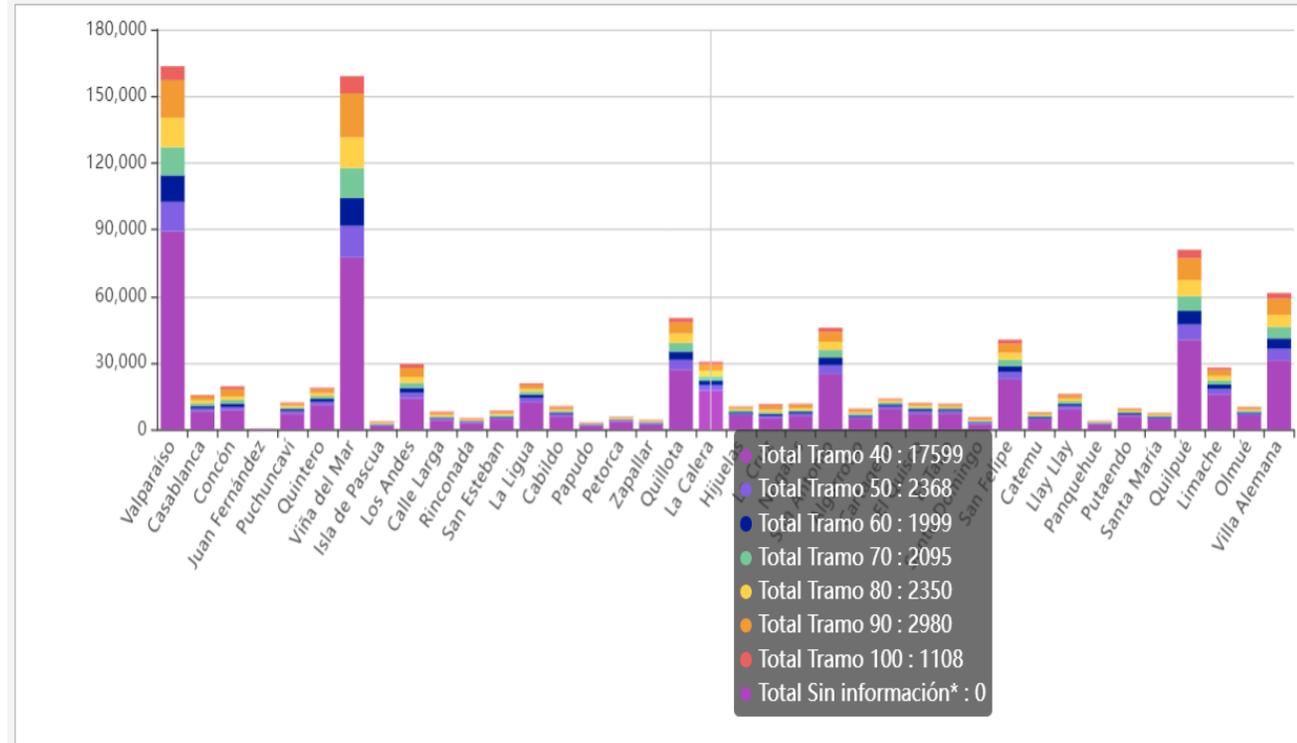


N° total de hogares a julio de 2024

en Valparaíso por comunas, según Tramo CSE.

Colorear

Ordenar



El gráfico nos muestra la cantidad de familias inscritas en el registro nacional de hogares a julio del 2024, las cuales pueden acceder a los beneficios del estado, entre ellos subsidios habitacionales.

Actualmente La Calera, cuenta con más de 30.000 familias inscritas en este segmento las cuales pueden acceder a este tipo de proyectos, con gran cantidad de hogares en los tramos a los que apunta el programa DS-19.



# EL PROYECTO

**CONDOMINIO**

# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.

Nuestro proyecto inmobiliario se enmarca en el Programa de Integración Social DS19, que otorga subsidios y aportes estatales automáticos a los futuros propietarios del proyecto, beneficiando en este caso a 141 familias de distintos sectores de la población.

En una ubicación privilegiada dada su conectividad directa con los principales accesos a la ciudad de Las Calera, a pasos de supermercados, servicios básicos, hospitales y Mall Open Plaza de la ciudad.



## CONDOMINIO

# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.



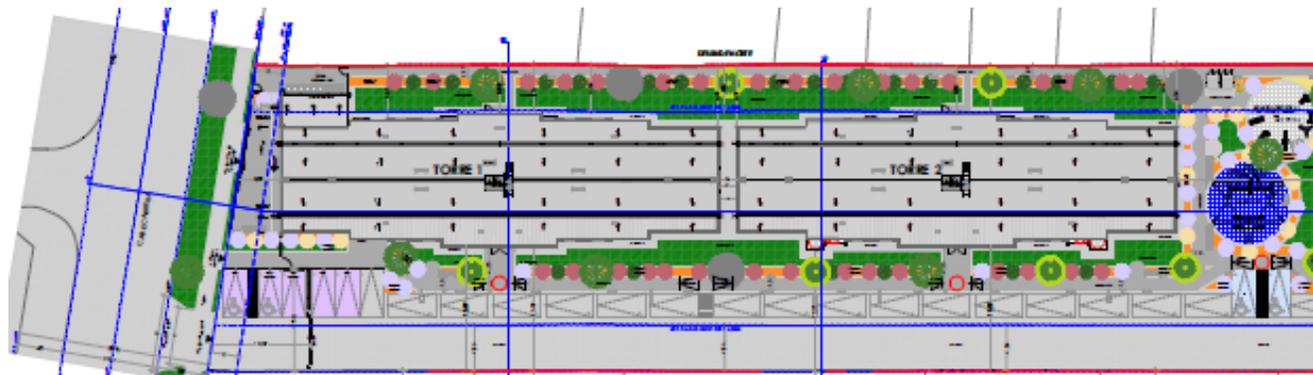
141 departamentos, con terminaciones de alto estándar



4 locales comerciales, uno se entrega a la comunidad en comodato para disminuir gastos comunes.



83 estacionamientos, 13 de ellos se entregan a costo 0 a familias vulnerables y 2 para personas con movilidad reducida.



Nueva Carrera 1520 contará entre otros con:

Estaciones  
Deportivas

Circuito  
de trote

Áreas  
verdes

Quinchos y  
sala común

Petzone

Juegos  
infantiles

Bicicletero

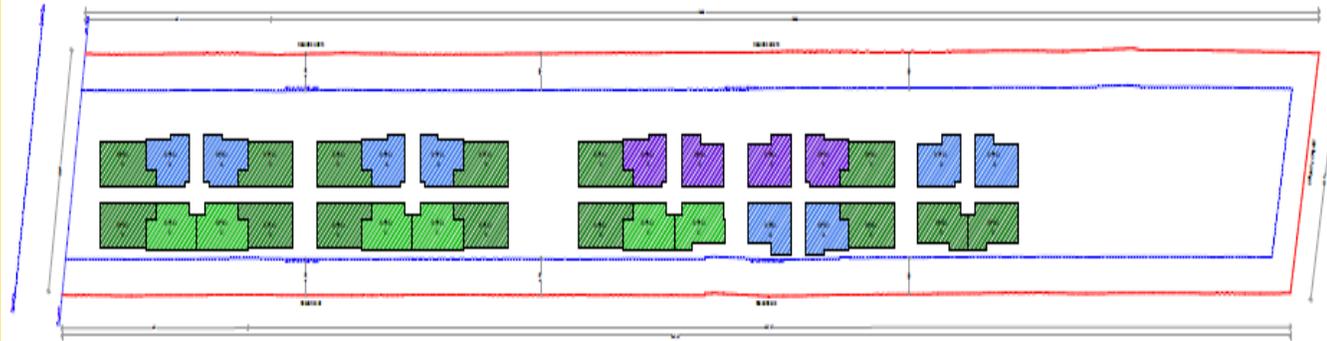
Punto  
limpio

## CONDOMINIO

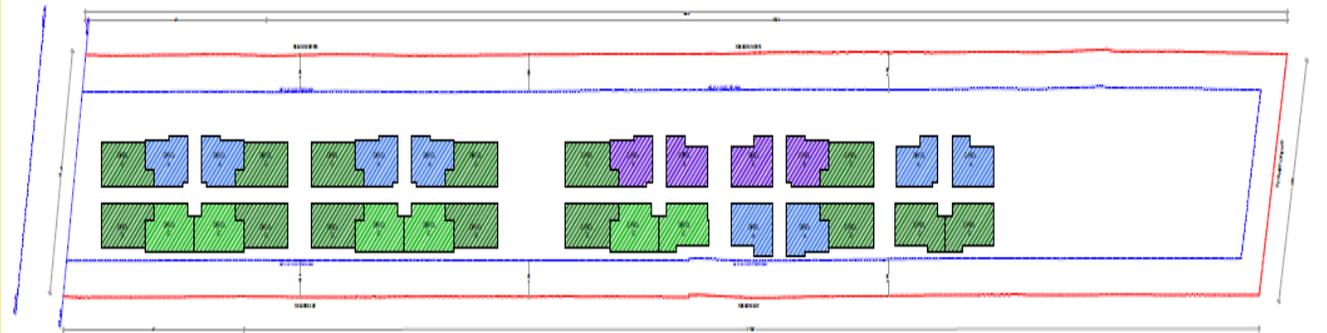
# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.

Con el fin potenciar la integración social y cumplir a cabalidad con el programa, hemos destinado la entremezcla del proyecto de tal modo que existan unidades de todos los segmentos en todos los edificios y pisos del proyecto.



Entremezcla piso 1



Entremezcla piso tipo

| NUEVA CARRERA 1520     |          |                              |                 |                |
|------------------------|----------|------------------------------|-----------------|----------------|
| TIPOLOGIA              | RECINTOS | FAMILIA OBJETIVO             | N° DE VIVIENDAS | PORCENTAJE %   |
| DEPARTAMENTO A         | 2+1      | FAMILIAS VULNERABLES         | 34              | 25,53%         |
| DEPARTAMENTO PMR       | 2+1      | FAMILIAS VULNERABLES         | 2               |                |
| DEPARTAMENTO B         | 2+2      | FAMILIAS DE TRAMO INTERMEDIO | 22              | 15,60%         |
| DEPARTAMENTO C         | 3+1      | FAMILIA SECTORES MEDIOS      | 24              | 17,02%         |
| DEPARTAMENTO D         | 3+2      | FAMILIA SECTORES MEDIOS      | 59              | 41,84%         |
| <b>TOTAL VIVIENDAS</b> |          |                              | <b>141</b>      | <b>100,00%</b> |

**CONDOMINIO**

# nueva carrera 1520

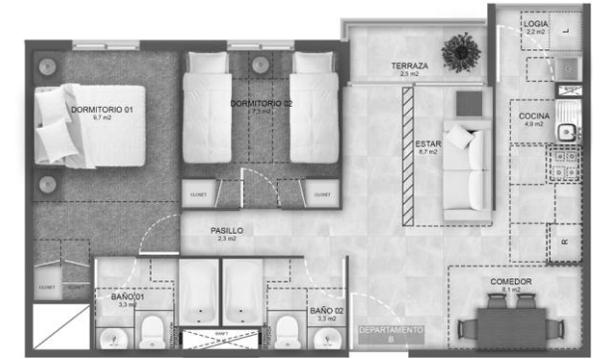
Un proyecto de integración social.

Para potenciar la vida en comunidad, todos nuestros proyectos consideran unidades de 2y3 dormitorios con 1y2 baños que van entre los 56,2m2 hasta los 71,05m2, metrajajes por encima del mínimo exigido en el programa.



**Dpto. tipo A**  
**2D+1B**

**Sector Vulnerables**

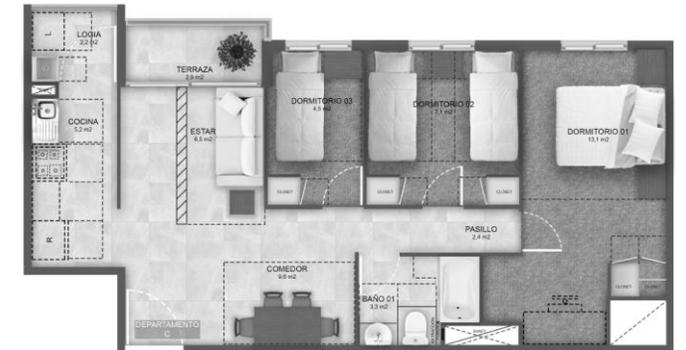


**Dpto. tipo B**  
**2D+2B**

**Sector Medio Emergente**

**Dpto. tipo C**  
**3D+1B**

**Sector Medio Superior**



**Dpto. tipo D**  
**3D+2B**

**Sector Medio Superior**



**CONDOMINIO**

# nueva carrera 1520

Un proyecto de integración social.

Porque nos interesa mejorar la calidad de vida de todas las familias, **elevamos el estándar de la integración social**

- Departamentos de 2 y 3 dormitorios.
- Luminarias fotovoltaicas en áreas comunes.
- Piso flotante en estar y comedor.
- Sendero de trote.
- Estaciones de ejercicios.
- Bicicleteros.
- Plazas interactivas con juegos infantiles.
- Salones multiuso con quinchos.
- Punto verde.





**CIFRAS  
DEL PROYECTO**

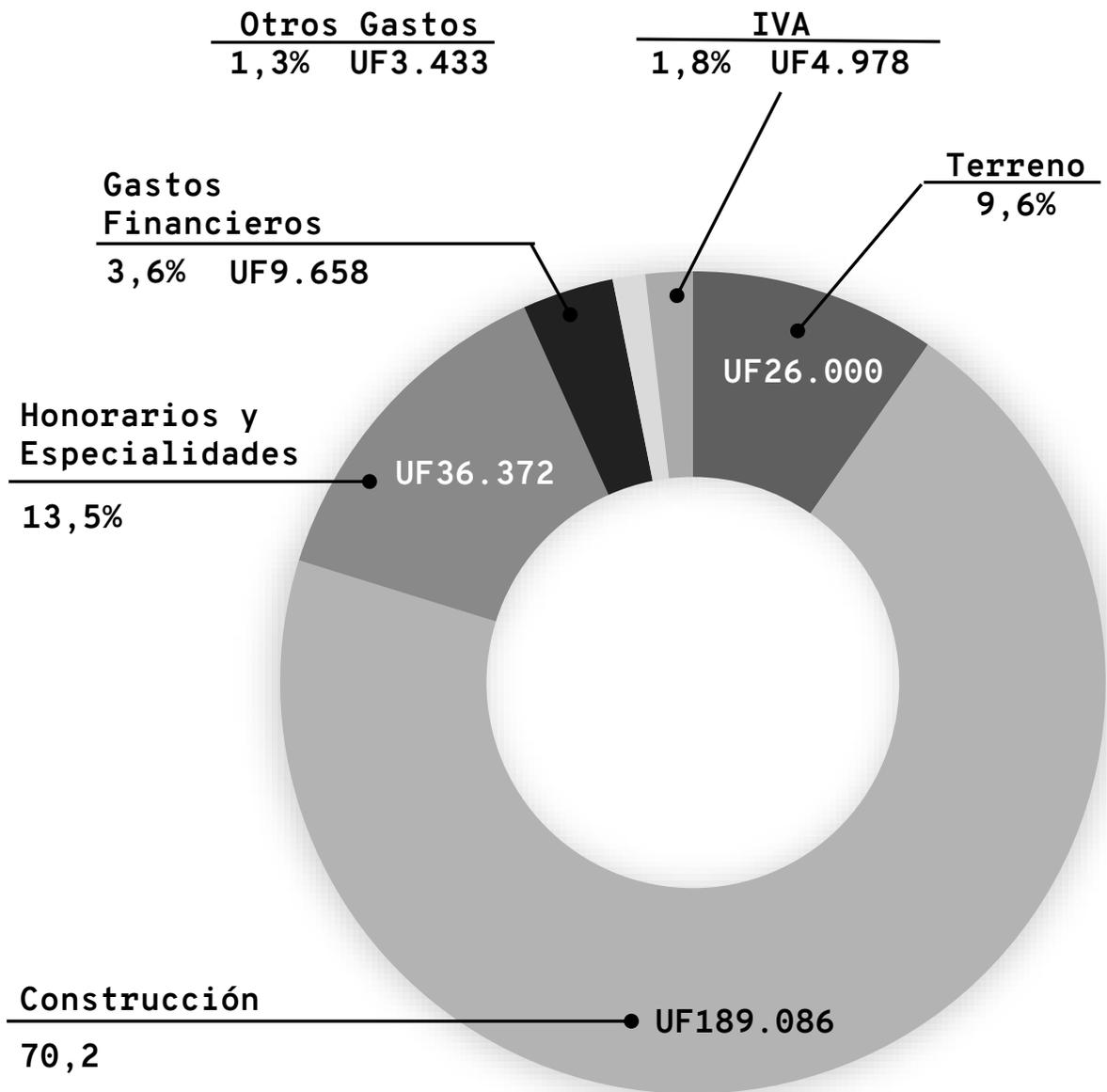
# VENTAS PROYECTADAS

| Producto               | Cantidad | Sector          | mt2   | Valor    | Total UFs  |
|------------------------|----------|-----------------|-------|----------|------------|
| 2 dorm. + 1 baño       | 34       | Vulnerables     | 56,80 | UF 1.300 | UF 44.200  |
| 2 dorm. + 1 baño (PMR) | 2        | Vulnerables     | 71,05 | UF 1.300 | UF 2.600   |
| 2 dorm. + 2 baños      | 22       | Media Emergente | 56,80 | UF 1.600 | UF 35.200  |
| 3 dorm. + 1 baño       | 24       | Media Superior  | 61,78 | UF 2.400 | UF 57.600  |
| 3 dorm. + 2 baños      | 59       | Media Superior  | 61,74 | UF 2.400 | UF 141.600 |
| Estacionamientos       | 15       | Vulnerables     |       | 0        | 0          |
| Estacionamientos       | 68       | Sectores Medios |       | UF 192   | UF 13.056  |
| Local Vendible         | 3        |                 | 31,13 | UF 2.335 | UF 7.004   |

**VENTAS TOTALES: UF302.591**

Venta incluye IVA del local

# INVERSIÓN TOTAL



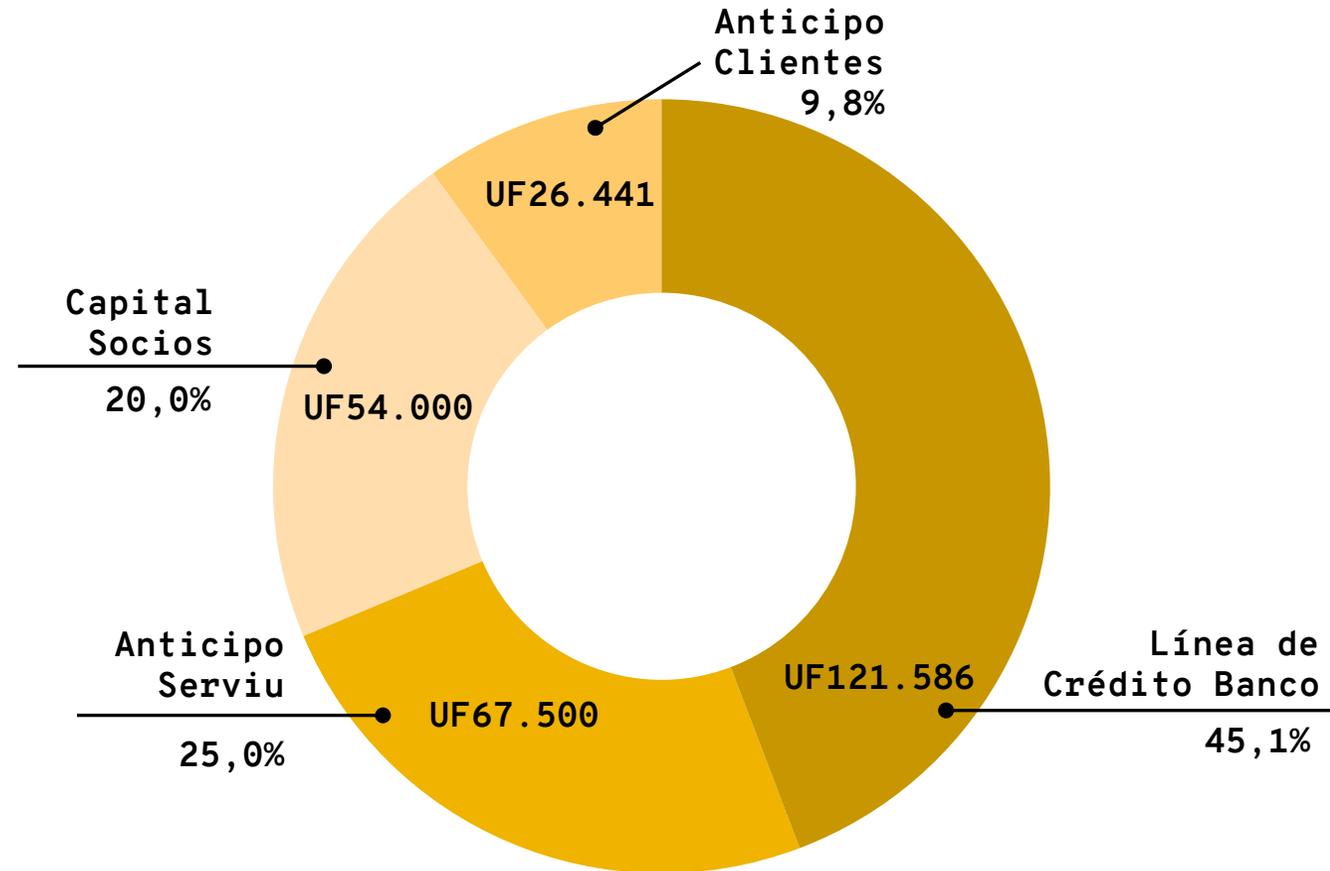
INVERSIÓN ESTIMADA: **UF269.527**

# RENTABILIDAD PROYECTO

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Ventas                         | UF 302.591       |
| Costos                         | (UF 269.527)     |
| IVA                            | (UF 1.331)       |
| Utilidad Esperada              | <b>UF 31.731</b> |
| <hr/>                          |                  |
| Rentabilidad (UT/Costos Netos) | 12,0%            |
| Margen Neto (UT/Vta.)          | 10,5%            |
| Margen Ebitda ((UT+GF)/Vta.)   | 13,0%            |
| TIR puro                       | 9,0%             |
| TIR Financiado                 | 21,8%            |
| ROE                            | 58,8%            |

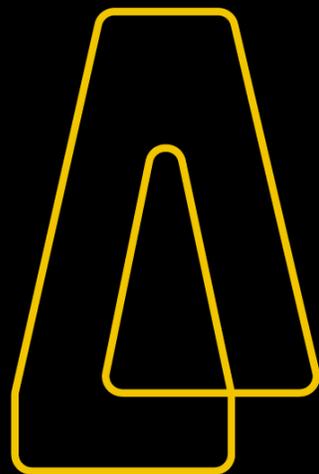
## CAPITAL UF54.000

UF30.000 sin levantar.



**TIR SOCIOS: UF+19,50%** a 36 meses\*

Estos resultados son medidos antes de impuestos



GRUPO  
albores

INMOBILIARIA, CONSTRUCTURA,  
RENTAS E INVERSIONES

