

LLAMADO NACIONAL D.S. N° 19 AÑO 2022
REGIÓN VALPARAISO – COMUNA DE SAN FELIPE



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Presentación desarrollos:
Condominio Nueva Tocornal I – San Felipe

CONDOMINIO nueva tocornal I

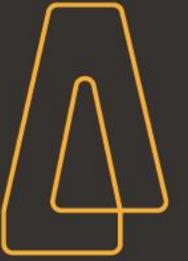
San Felipe



SUBSIDIO
AUTOMÁTICO

DS19

RESUMEN DEL PROYECTO



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Esta invitación consiste en invertir en un proyecto inmobiliario que postula a los beneficios del Programa de Integración Social DS19, que otorga subsidios y aportes estatales automáticos a los futuros propietarios del proyecto.

En una ubicación privilegiada dada su conectividad directa con los principales accesos a la ciudad de San Felipe, a pasos de supermercados, servicios básicos, universidades y futuro Mall Plaza de la ciudad.

El proyecto contempla la construcción de 138 departamentos, 71 estacionamientos y 2 locales. Las ventas se proyectan en UF 306.461 y costos por UF 270.386 con un total del 9.787 m². de construcción.





albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



Resumen
Ejecutivo



Ubicación y
Entorno

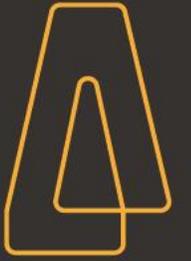


Presentación
del proyecto



Evaluación
Económica

NUEVA TOCORNAL I – SAN FELIPE



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Departamentos : 138

Estacionamientos : 71

Locales Comerciales : 2 (Uno se entrega en comodato a la comunidad)

Ventas Totales : UF 306.461

Costos Totales : UF 270.386



6.857,29 mt² Terreno

3,4 UF/m²

Total: UF 23.315



4 edificios de 5 pisos

9.787 m² construidos

Costo Construcción

Neto: UF 187.500 - 19,16 UF/m²

CEEC: UF 23.156

Total: UF 210.656 - 21,52 UF/m²



UF 56.000 Equity

UF 34.617 Utilidad esperada

UF+33,7% TIR Socios

UF+61,8% ROE Socios

Plazo total: 22 meses



(*) Los retornos y tasas esperadas se expresan antes de Impuestos.

NUEVA TOCORNAL I – SAN FELIPE



albores
INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

NÓMINA DE PROYECTOS SELECCIONADOS

LLAMADO A CONCURSO NACIONAL ESPECIAL 2022 D.S. N°19, (V. y U.), DE 2018; RES. EX. N° 200, (V. Y U.), DE 2022, Y SUS MODIFICACIONES
ORDENADOS POR REGIÓN

N° PROY.	REGIÓN	DIVISIÓN COMUNAS	COMUNA	CÓDIGO PROY.	NOMBRE PROYECTO	N° VIV. PROY.	% INTEGR.	NOMBRE ENTIDAD DESARROLLADORA	PT.JE	ESTADO SELECCIÓN	
1	ARICA Y PARINACOTA	ARICA	ARICA	171945	CONDominio UMBRAL DEL NORTE	128	25,78	INMOBILIARIA VIENA SPA	380	SELECCIONADO	
TOTAL REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA						128	25,78				
2	TARAPACÁ	OTRAS COMUNAS	ALTO HOSPIICIO	172062	CONDominio VISTA MOLLE	200	25,50	SOCIEDAD INMOBILIARIA PUENTE VIEJO SPA - TARAPACÁ	450	SELECCIONADO	
3	TARAPACÁ		ALTO HOSPIICIO	172278	SANTA ROSA DE ALTO HOSPIICIO	150	25,33	SANTA ROSA DE ALTO HOSPIICIO I SPA	350	SELECCIONADO	
TOTAL REGIÓN DE TARAPACÁ						350	25,42				
4	ANTOFAGASTA	ANTOFAGASTA FUERA DE ZONA DEFINIDA MEDIANTE RES. EX N°1414	ANTOFAGASTA	172187	ASCOTAN 2	151	25,17	INMOBILIARIA B4 ASCOTAN NORTE SPA	270	SELECCIONADO	
5	ANTOFAGASTA	ANTOFAGASTA	ANTOFAGASTA	172185	ASCOTAN 1	151	25,17	INMOBILIARIA B4 ASCOTAN NORTE SPA	270	SELECCIONADO	
6	ANTOFAGASTA	ANTOFAGASTA	ANTOFAGASTA	171963	CONDominio LAS VICUÑAS I	288	25,35	INMOBILIARIA RIO NAPO LTDA	260	SELECCIONADO	
TOTAL REGIÓN DE ANTOFAGASTA						590	25,23				
7	ATACAMA	COPIAPO	COPIAPO	172254	ALTAMIRA IV	160	25,63	DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB CATALINA PY S A	430	SELECCIONADO	
8	ATACAMA		COPIAPO	172256	ALTAMIRA V	120	25,83	DESARROLLO INMOBILIARIO CLUB CATALINA PY S A	430	SELECCIONADO	
9	ATACAMA		COPIAPO	172232	RIBERA KAUKARI	138	25,36	INMOBILIARIA PY S A III REG.	430	SELECCIONADO	
10	ATACAMA		COPIAPO	172339	ALTOS DE TERRAVERDE	270	25,19	INMOBILIARIA MAIPU COPIAPO S.A.	345	SELECCIONADO	
TOTAL REGIÓN DE ATACAMA						688	25,50				
11	COQUIMBO	COQUIMBO	COQUIMBO	172165	CONDominio SENDEROS DE PEÑUELAS	300	25,33	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ECOMAC NORTE 8 SPA.	430	SELECCIONADO	
12	COQUIMBO		COQUIMBO	172324	CONDominio PORTAL DE PEÑUELAS	204	25,00	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ECOMAC NORTE 7 SPA	430	SELECCIONADO	
13	COQUIMBO		COQUIMBO	172233	LOS CLARINES XI	250	25,20	INMOBILIARIA PY SA - R4	420	SELECCIONADO	
14	COQUIMBO		COQUIMBO	172297	LOTEO ESTANCIA EL SAUCE IV	121	25,62	INMOBILIARIA SERENA SOCIEDAD ANONIMA	395	SELECCIONADO	
15	COQUIMBO		COQUIMBO	172189	SOL DE PEÑUELAS	243	26,75	INMOBILIARIA RENTAS UNO SPA	370	SELECCIONADO	
16	COQUIMBO		COQUIMBO	172301	CONDominio MIRADOR PEÑUELAS III	103	25,24	INMOBILIARIA SERENA LOS LAGOS SPA	370	SELECCIONADO	
17	COQUIMBO		COQUIMBO	172166	VISTAMAR	193	25,39	MAESTRA BRIGAS DEL BIOBIO SA.	360	SELECCIONADO	
18	COQUIMBO		LA SERENA	LA SERENA	172134	CONDominio LOS ARRAYANES	300	25,00	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ECOMAC NORTE 1 SPA	430	SELECCIONADO
19	COQUIMBO	LA SERENA	LA SERENA	172303	CONDominio DISTRITO BRILLADOR III	135	25,19	CONSTRUCTORA SERENA S.A.	370	SELECCIONADO	
20	COQUIMBO	LA SERENA	LA SERENA	172343	HIBISCUS	228	25,00	INMOBILIARIA CLL3 SPA	320	SELECCIONADO	
21	COQUIMBO	OTRAS COMUNAS	OVALLE	171868	CONDominio COIGUE	200	25,50	INMOBILIARIA CIUDAD DEL ENCANTO TRES SPA	410	SELECCIONADO	
TOTAL REGIÓN DE COQUIMBO						2.277	25,38				
22	VALPARAISO	VALPARAISO Y VIÑA DEL MAR, FUERA DE ZONAS DEFINIDAS MEDIANTE RES. N°1414.	VALPARAISO	172000	CONDominio RAYUN	240	25,42	INMOBILIARIA RIO COCHRANE S1 SPA	505	SELECCIONADO	
23	VALPARAISO		VALPARAISO	172118	CONDominio LOMAS DE DON JUAN	300	25,00	COMOSA DS1 SPA	460	SELECCIONADO	
24	VALPARAISO		VALPARAISO	172242	CONDominio VISTA DE CURAUMA II	288	25,69	INMOBILIARIA BRIO 22	440	SELECCIONADO	
25	VALPARAISO		VALPARAISO	172243	CONDominio VISTA DE CURAUMA III	288	25,69	INMOBILIARIA BRIO 25 SPA.	440	SELECCIONADO	
26	VALPARAISO		VALPARAISO	172329	CONDominio HUNNEUS	100	35,00	SERRECORP SPA	440	SELECCIONADO	
27	VALPARAISO		VIÑA DEL MAR	VIÑA DEL MAR	172305	TERRAZAS DE UNO NORTE 3	140	25,71	INMOBILIARIA TORRE PILILEN SPA	495	SELECCIONADO
28	VALPARAISO		VIÑA DEL MAR	VIÑA DEL MAR	172078	CONDominio LAGO PUYEHUE	124	25,81	CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA (V)	395	SELECCIONADO
29	VALPARAISO		VILLA ALEMANA	VILLA ALEMANA	172003	CONDominio LAS PELARGONIAS	188	25,53	INMOBILIARIA RIO COCHRANE S1 SPA	480	SELECCIONADO
30	VALPARAISO	VILLA ALEMANA	VILLA ALEMANA	172283	ABOGADA MATILDE THROUP I	160	25,63	CONAVICOOP QUINTA REGIÓN	450	SELECCIONADO	
31	VALPARAISO	VILLA ALEMANA	VILLA ALEMANA	172284	ABOGADA MATILDE THROUP II	160	25,63	CONAVICOOP QUINTA REGIÓN	450	SELECCIONADO	
32	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	CALERA	172225	HUERTOS DE LA CALERA	120	26,67	INMOBILIARIA PATRIARCA SPA	350	SELECCIONADO	
33	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	CALLE LARGA	172114	EL GUINDAL DE CALLE LARGA	224	25,45	CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA (V)	310	SELECCIONADO	
34	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	LOS ANDES	172046	SANTA CARMEN GLORIA DE LOS ANDES	156	35,26	SANTA CARMEN GLORIA SPA	410	SELECCIONADO	
35	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	QUILLOTA	172002	CONDominio PEUMAYEN SUR	160	25,63	INMOBILIARIA RIO COCHRANE S1 SPA	440	SELECCIONADO	
36	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	QUILLOTA	171978	CONDominio LA FINCA ORIENTE	180	25,56	INMOBILIARIA RIO COCHRANE S1 SPA	440	SELECCIONADO	
37	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	QUILLOTA	172000	CONDominio DE LA VILLA	120	25,00	CODEH DESARROLLO HABITACIONAL SPA (V)	400	SELECCIONADO	
38	VALPARAISO	OTRAS COMUNAS	SAN FELIPE	172276	CONDominio NUEVA TOCORNAL I	138	25,36	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ALBORES SANTA MONICA SPA	400	SELECCIONADO	

Único proyecto seleccionado en San Felipe en el llamado Ds19 2022.

NUEVA TOCORNAL I – APORTES DE CAPITAL



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Estructura Constructora e Inmobiliaria Albores Santa Mónica SpA.

Rut: 77.383.949-2

Sociedad	Rut	Acciones	Valor Nominal	Participación	Aportes	Retiro Utilidad (Ant. Impto.)
Albores SpA.	77.187.205-0	214	\$214.000	21,4%	UF 12.398	UF 7.408
Rodrigo Cruz Vergara	10.654.585-5	11	\$11.000	1,1%	UF 652	UF 381
Agrícola Los Acacios Limitada	77.697.540-0	75	\$75.000	7,5%	UF 4.100	UF 2.596
Silvana Porfiri Triveli	6.295.344-6	75	\$75.000	7,5%	UF 4.100	UF 2.596
Inversiones Ojos de Agua Limitada	78.664.310-4	100	\$100.000	10,0%	UF 5.600	UF 3.462
Las Palmas S.A.	96.709.980-5	75	\$75.000	7,5%	UF 4.150	UF 2.596
Otros Socios		450	\$450.000	45,0%	UF 25.000	UF 15.578
		1000	\$1.000.000		UF 56.000	UF 34.617

- Los aportes solicitados de "Otros Socios" se ingresan a través de la compra de acciones de la matriz, donde se abrirán 3 paquetes de inversiones, 2 con un monto de UF 10.000 cada uno y uno por un monto de UF 5.000.
- Los aportes ingresarán a la sociedad matriz mediante mutuos o préstamos que contrae la matriz con el socio;
- Los primeros 2 paquetes darán derecho al 18% de la matriz cada uno y el último paquete dará derecho al 9% de la matriz.
- Canceladas las obligaciones bancarias, devueltos los préstamos y enteradas las respectivas utilidades, el inversionista devuelve a la matriz las acciones a valor nominal para que esta quede a cargo de las garantías y postventa del proyecto.

NUEVA TOCORNAL I – RIESGOS DE LA INVERSIÓN



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Riesgos del Gestor y Constructora

Que la constructora no cumpla sus compromisos y plazos, o no cumplan los contratos firmados con la sociedad matriz y la obra no se termine en tiempo y forma producto de rebotes de la pandemia.

Mitigantes:

- Constructora Albores SpA. es una sociedad conformada por profesionales de vasta experiencia, los cuales además participan como socios de la matriz.
- Al ser un proyecto financiado y avalado por el estado, está considerada dentro de los segmentos de primera necesidad, por tanto, la obra tendría continuidad al igual que los desarrollos actuales.

Riesgos del Proyecto

El riesgo del proyecto es que exista una sobre oferta de departamentos o que el mix de precios y unidades no calce con la demanda de la comuna, por tanto, las velocidades de venta no se cumplan y tengamos que disminuir precios.

Mitigantes:

- Al ser un proyecto de integración social, los precios y mix de productos esta normado por los reglamentos del Serviu.
- Actualmente existe un déficit habitacional para viviendas subsidiadas en San Felipe no cubierto

Riesgos Económicos

Producto del plebiscito y el resultado de la convención constituyente, la situación económica del país se vea afectada por la incertidumbre que generan estas casuísticas y afecte la velocidad de ventas.

Mitigantes:

- El 25% del proyecto lo financia en su totalidad el estado, en sectores medios, 75% restante de la oferta, el aporte estatal va entre el 60% al 25% del valor de la propiedad, por lo tanto, en estos segmentos ese aporte significa el pie de la propiedad y disminuye el riesgo de velocidades de ventas, pues al futuro propietario le facilita la obtención de financiamiento hipotecario.

NUEVA TOCORNAL I – RESUMEN GANTT



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Plazos Serviu:

Resultado de adjudicación DS19	noviembre-22
Firma convenio	diciembre-22
Plazo inicio obras	marzo-23 (prorrogable 60 días)
Plazo recepción municipal	Julio-25 (prorrogable 180 días)

Plazos proyectos:

Compra terreno	noviembre-22
Inicio de especialidades	noviembre-21
Permiso de edificación	diciembre-22
Inicio de obras	febrero-23

Total proyecto (meses)

32

Inicio

Final

3° Tr22

1° Tr23

2° Tr23

3° Tr23

4° Tr23

1° Tr24

2° Tr24

3° Tr24

4° Tr24

1° Tr25

2° Tr25

ene-23

ago-25

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

nov

dic

ene

feb

mar

abr

may

jun

jul

ago

sept

oct

nov

dic

ene

feb

mar

abr

may

jun

jul

ago

sept

oct

nov

dic

ene

feb

mar

abr

may

jun

CONDominio NUEVA TOCORNAL I

Compra Terreno ene-23 dic-22

Arquitectura mar-21 dic-22

Especialidades y proyectos dic-22 mar-23

Permiso de Edificación abr-23 abr-23

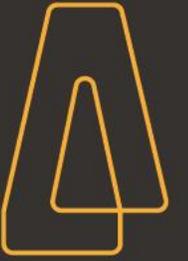
Obras Preliminares abr-23 jun-23

Construcción ago-23 oct-24

Pre-Venta mar-23 jun-25

Escrituración ene-25 abr-25

Recuperación mar-25 ago-25



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



Resumen
Ejecutivo



Ubicación y
Entorno

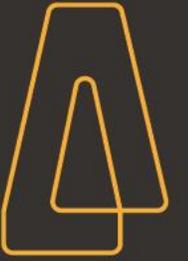


Presentación
del proyecto



Evaluación
Económica

NUEVA TOCORNAL – UBICACIÓN



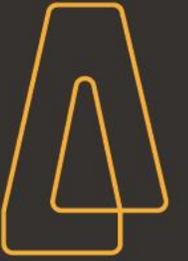
albores
INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Una Ubicación Privilegiada:

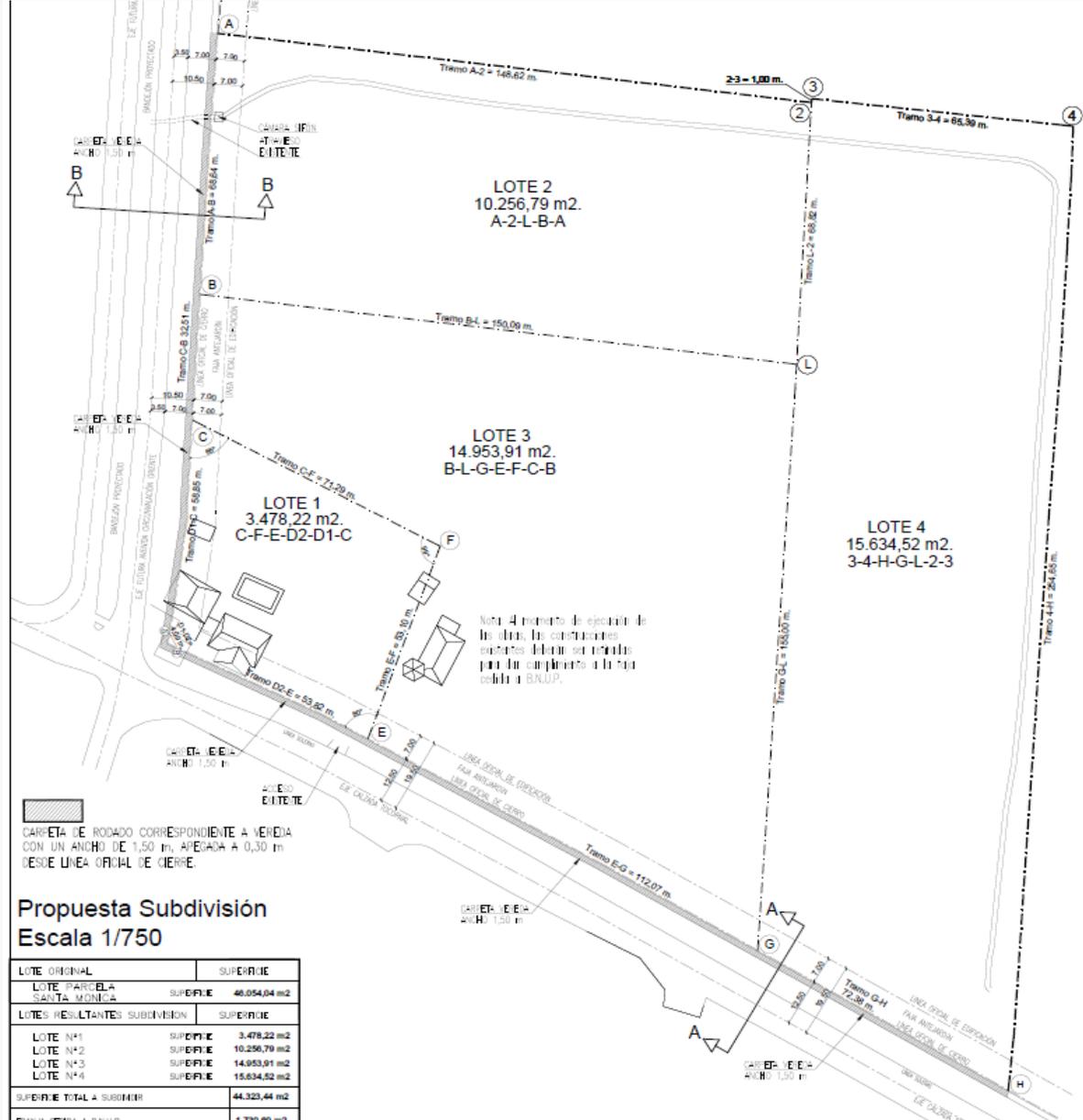
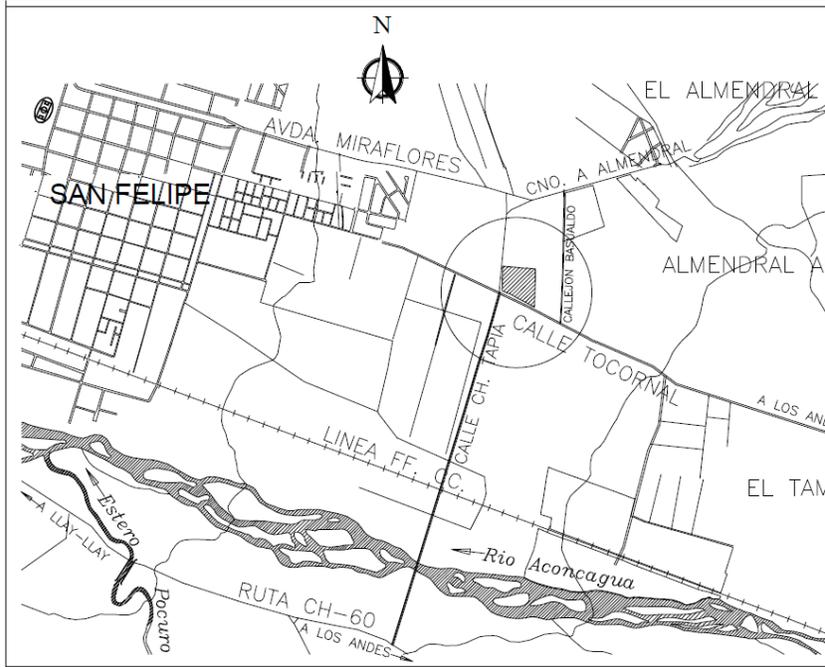
Proyecto único en San Felipe dada su conectividad a uno de los principales accesos de la ciudad, con áreas verdes, juegos infantiles y salas de uso múltiple. A sólo 4 minutos del Jumbo, Líder y Universidades, frente al futuro mall plaza de san Felipe. Condominio Nueva Tocornal, es un proyecto de edificios de departamentos de 2 y 3 dormitorios, con espacios cómodos, iluminados y funcionales.



NUEVA TOCORNAL I - UBICACIÓN



albores
INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



NUEVA TOCORNAL I - RESOLUCIÓN DE ANTE PROYECTO APROBADO



albores
INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

FORMULARIO 2-2.1.

R.A.A.O.N.

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA

DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE:
SAN FELIPE

REGIÓN: DE VALPARAÍSO

N° DE RESOLUCIÓN	02
FECHA APROBACIÓN	21-feb-2022



- A) Las disposiciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La Sociedad de Aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto, correspondientes al expediente S.A.A.O.N 5.1.5. N° 1982021
D) El Certificado de Informaciones Previas N° 1503 de fecha 15-Jun-2021
E) El Informe Favorable N° 147 del Revisor Independiente, de fecha 25-Jun-2021
F) Se deja constancia que el solicitante declaró que al solicitar el permiso de edificación, tramitará conjuntamente el(los) siguiente(s) permiso(s)

RESUELVO:

- 1 Aprobar el Anteproyecto de obra de edificación de DEPTOS con destino(s) HABITACIONAL CONDOMINIO TIPO A ubicado en calle/suena/camino AVENIDA TOCORNAL N° 2876 Lote N° manzana localidad (lote/condominio/sector) Zona H-5 del Plan Regulador DE SAN FELIPE de conformidad a los planos y antecedentes tramitados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.-5.1.5. N°

- 2 Dejar constancia que en caso de que el Anteproyecto declaró que se acogerá a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éste cumple con las Normas Urbanísticas para su aplicación (Solo en casos que la solicitud indica que se acogerá a esta Ley).
3 Dejar constancia que su vigencia será de 1 AÑO a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Artículo N° 1.4.11, de la O.G.U.C.
4 Antecedentes del Anteproyecto (1982021 - 1.450)

NOMBRE DEL PROYECTO: NUEVA TOCORNAL

4.1 DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	R.U.J.		
ALBORES SANTA MONICA (PROMINENTE COMPRADOR)	77.383.949-2		
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.		
ARIEL FRANCISCO VARGAS CACERES	13.464.160-6		
DIRECCIÓN: Nombre de la vía	N°	Localidad	
AV. PRESIDENTE ERRAZURIZ	2939		
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELEFONO FIJO	TELEFONO CELULAR
LAS CONDES	francisco.vergara@albores.cl	56975392335	
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL	SE ACREDITA MEDIANTE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD POR ACCIONES	DE FECHA	13-May-2021

4.2 DATOS PROFESIONALES RESPONSABLES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA, DE ARQUITECTURA (cuando correspondiere)	R.U.T.	
Nombre Arquitecto	R.U.T.	
RODRIGO ANDAUR NAVARRO	15.691.377-0	
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORÍA
GUILLERMO DEL CARMEN VENEGAS CHAMORRO	028-15	1ª CATEGORÍA

5 CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL ANTEPROYECTO OBRA NUEVA

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO	<input type="checkbox"/> TODO	<input type="checkbox"/> PARTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO
CARGA DE OCUPACIÓN TOTAL DE LAS EDIFICACIONES (personas según artículo 4.2.4 O.G.U.C.)	456,01	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	1104
CRECIMIENTO URBANO	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI (especificar: densificación / extensión)	DENSIFICACIÓN
LOTES CON CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	LOTES DFL 2.759 <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
PROYECTO se desarrollará en Etapas:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Cantidad de etapas
Etapas con Mitigaciones Parciales a considerar en IMV, art. 173 LGUC	NO	Etapas Art. 9° del DS 187 (MTT) de 2016	

5.1 SUPERFICIES

SUPERFICIE	UTIL (m2)	COMUN (m2)	TOTAL (m2)
EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)			
EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + plantas superiores)	16.286,13	2.325,55	18.611,68

FORMULARIO 2-2.1.

R.A.A.O.N.

ESTACIONAMIENTOS para automóviles	169	Otras Especificaciones (PT)	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTOS para bicicletas	81		PMR	6	VISITAS	6

- 5.11 PARA ANTEPROYECTOS CONDOMINIO TIPO B
- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO | CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES |
|------------------------------|--------------------------------|

- 6 CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO (TRÁMITE PREVIO, CONJUNTO O SIMULTÁNEO AL PERMISO (Arts. 3.1.3, 2.2.4, 5.1.15, O.G.U.C.)
- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FUSIÓN | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN AFECTA | <input type="checkbox"/> LOTEO |
| <input type="checkbox"/> MODIFICACIÓN DE DESLINDES | <input type="checkbox"/> ESTUDIOS Y MEDIDAS POR LA CALIDAD DEL SUBSUELO (Art. 1.1.15, O.G.U.C.) | | |
| <input type="checkbox"/> RECTIFICACIÓN DE DESLINDES | <input type="checkbox"/> OTROS (especificar) | | |

7 CLASIFICACIÓN PRELIMINAR DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
B3	18.611,68	100%	\$ 229.957

(*) El 100% corresponde a la superficie edificable total que se calcula según (Tabla de Costos Unitarios MINVU
(**) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

8 CONSTANCIA MONTO CONSIGNADO AL INGRESO DE LA SOLICITUD

Monto Consignado al Ingreso de la Solicitud	\$ 6.419.834
Monto que correspondiere al	10 % de los Derechos Municipales
GIRO INGRESO MUNICIPAL N°	FECHA

- 9 GLOSARIO:
- | | | |
|--|---|--|
| D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley | IP: Instrumento de Planificación Territorial | SAG: Servicio Agrícola y Ganadero |
| D.S.: Decreto Supremo | LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones | SEREMI: Secretaría Regional Ministerial |
| ESTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano | MH: Monumento Histórico | SEM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad |
| GI: Giro de Ingreso Municipal | MINAGRI: Ministerio de Agricultura | ZCH: Zona de Conservación Histórica |
| ICH: Inmueble de Conservación Histórica | MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo | ZDT: Zona de Interés Turístico |
| IMV: Informe de Mitigación de Impacto Vial | MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones | ZT: Zona Típica |
| INE: Instituto Nacional de Estadísticas | OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones | |

NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES)
AL MOMENTO DE SER OTORGADO EL PERMISO EL PROYECTO DEBE CONSIDERAR LO SIGUIENTE:
- CERTIFICACIÓN Y PROYECTO APROBADO POR VALIADAD Y DEPARTAMENTO DE TRANSITO LO REFERENTE A LOS CUELLOS DE ACCESO A LOS EDIFICIOS Y SOLUCIONES TÉCNICAS AL RESPECTO.
- INCORPORAR PROYECTO DE SOLUCIÓN DE AGUAS LLUVIAS DENTRO DE LOS PREDIOS.
- LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DEBERÁ INDICAR EL PROPIETARIO REAL DEL PREDIO.
- EL ANTEPROYECTO CUENTA CON CERTIFICADO OFICIAL DE LA D.G.A.C. QUE EL PROYECTO CUMPLE Y NO AFECTA EL CONO DE PENETRACIÓN DEL AERODROMO VICTOR LAFON.

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL PRESENTE PERMISO SOLO SE PRONUNCIA RESPECTO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE SAN FELIPE Y DE LA LEY Y ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES. POR CONSIGUIENTE ESTE PERMISO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA MATERIALIDAD, CONDICIONES CONSTRUCTIVAS NI DE INGENIERÍA DE LA OBRA PROPUESTA, MATERIA Y ELEMENTOS QUE SE APROBARAN EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN MISMO.



CLAUDIO DÍAZ GONZÁLEZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
Nombre y firma

NUEVA TOCORNAL I - ENTORNO



El espíritu del Programa Integración Social DS 19 en este desarrollo se cumple a cabalidad, pues la ubicación del terreno para un desarrollo de este tipo de proyectos es fabulosa, favoreciendo la integración social, generando viviendas de calidad, en un barrio equipado, apoyándonos en el Estado para facilitar el acceso a una vivienda y mejorando la calidad de vida de los futuros propietarios de este proyecto.

4 salas de cine contempla anteproyecto de nuevo centro comercial en San Felipe

Septiembre 15, 2020 6 1616



Holding propietario de Homecenter, Falabella y Tottus ingresaron a la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Felipe anteproyecto de nuevo centro comercial en la comuna que contempla entre sus instalaciones cuatro salas de cine.

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA AMPLIACION MAYOR A 100 M² ALTERACION RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE: **SAN FELIPE**

REGION: VALPARAISO

URBANO RURAL

VISTOS:

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.

C) La Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha 30-Aug-2018 de la Solicitud de Informaciones Previa N° 2373 de fecha 30-Aug-2018.

D) El Certificado de Informaciones Previa N° 2373 de fecha 30-Aug-2018.

E) La Solicitud N° de Aprobación de Anteproyecto de Loteo con Construcción Simultánea de fecha

RESUELVO:

1. Aprobar el Anteproyecto de OBRA NUEVA

del tipo: CENTRO COMERCIAL / MULTITIENDA N° 2810

ubicado en calle/avenida/camino: TOCORNAL I

Lote N° manzana Zona H5 del Plan Regulador COMUNAL

de conformidad a los planos y antecedentes tramitados por esta D.O.M., que forman parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.A.P.-5.1.5. N° 398/2019.

Dejar constancia que su vigencia será de 365 DIAS a contar de la fecha de esta resolución, de acuerdo al Art. 1.4.11. de la O.G.U.C.

Establecer que la aprobación del futuro permiso de edificación queda condicionada a la tramitación previa, conjunta o simultánea de las siguientes actuaciones:

Se deja constancia que el anteproyecto que se aprueba se acoge a las siguientes disposiciones especiales:

ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, ART. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Otras.

IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO	R.U.T.
IDENTIFICACION SOCIAL DEL PROPIETARIO	99.556.170-0
SOCIEDAD DE RENTAS FALABELLA S.A.	
IDENTIFICACION LEGAL DEL PROPIETARIO	R.U.T.
RICARDO MEBUS PUMPIN	10.612.038-0
IDENTIFICACION DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	R.U.T.
IDENTIFICACION SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando correspondiere)	
BL. ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.	

REDMI NOTE 9
AL QUAD CAMERA



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

NUEVA TOCORNAL I – MASTERPLAN



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



NUEVA TOCORNAL I – ENTORNO



Jumbo – 5 min.



Universidad de Aconcagua – 8 min.



Hospital de San Felipe – 10 min.



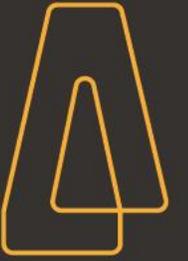
Homecenter – 1 min.



Universidad de Valparaíso – 20 min.



Líder – 6 min.



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



Resumen
Ejecutivo



Ubicación y
Entorno



Presentación
del proyecto



Evaluación
Económica

NUEVA TOCORNAL I – PROYECTO INMOBILIARIO



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



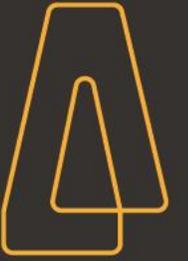
Principales Atributos:

138 departamentos, 71 estacionamientos
y 2 locales comerciales (uno queda en comodato)
25,4% Vulnerables hasta UF 1.300;
15,2% Sectores medios hasta UF 1.600;
59,4% sectores medios hasta UF 2.600.

Características generales:

2 y 3 Dormitorios desde 56,21 a 64,26 m²
Envolvente opaca eficiente (EIFS);
Termo panel en dormitorios;
Luminarias fotovoltaicas en áreas comunes;
Áreas Verdes;
Plaza con juegos infantiles;
Zona recreacional deportiva;
Bicicleteros;
Sendero de trote y estaciones de ejercicios;
Punto Verde;
Salón multiuso con quincho
2 departamentos para PMR.

NUEVA TOCORNAL I – PROYECTO INMOBILIARIO



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



Principales Atributos:

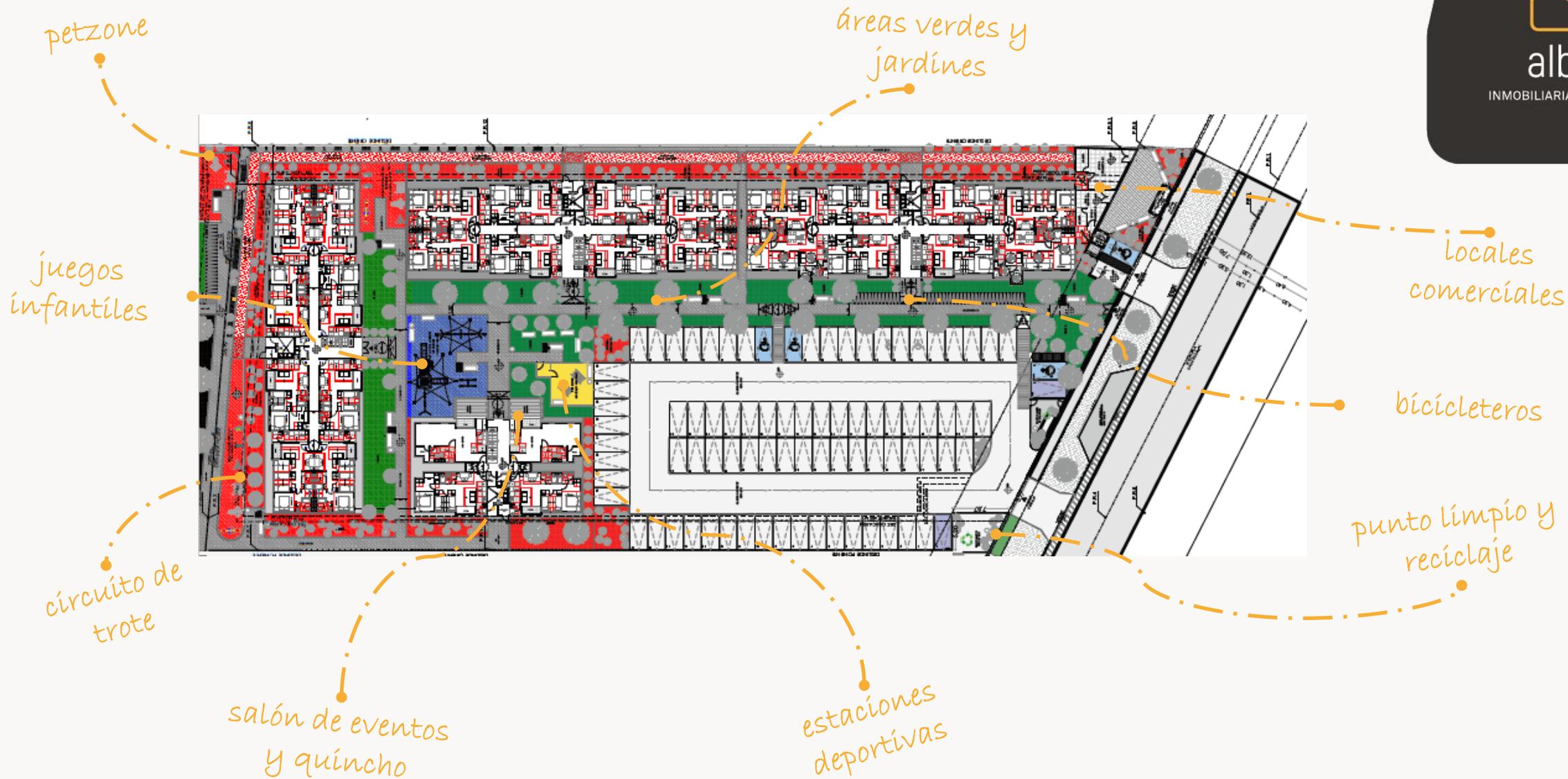
Se considera una placa comercial, con 2 locales comerciales uno de los cuales se entrega en comodato a la comunidad, con el fin, que lo arrienden y a través de estos recursos contribuir a la disminución de gastos comunes. Además de salones de eventos en primer piso para uso de personas con movilidad reducida. Se incorporan quinchos los que se conectan con el jardín para aprovechar las áreas verdes y juegos infantiles del proyecto. Zona de juegos infantiles, zona de esparcimiento de mascotas y estaciones deportivas.

NUEVA TOCORNAL I – PROYECTO INMOBILIARIO

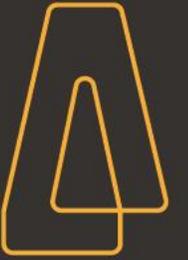


albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



NUEVA TOCORNAL I – LISTADO DE PROFESIONALES



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

CONSTRUCTORA ALBORES:

- ARQUITECTO : RODRIGO ANDAUR NAVARRO
- GERENTE PROYECTO : CRISTIAN VALENZUELA LOPEZ
- ADMINISTRADOR DE OBRA : FELIPE DONOSO
- PROFESIONAL JEFE TERRENO : DANIELA FRIZ
- PROFESIONAL OFICINA TECNICA : CHRISTOPHER LINARES
- PROFESIONAL DE CALIDAD : MARIA TERESA AVALOS
- PREVENCIÓNISTA : MATIAS SOTO
- ADMINISTRATIVO : CHRISTIAN MARQUEZ

PROYECTISTAS:

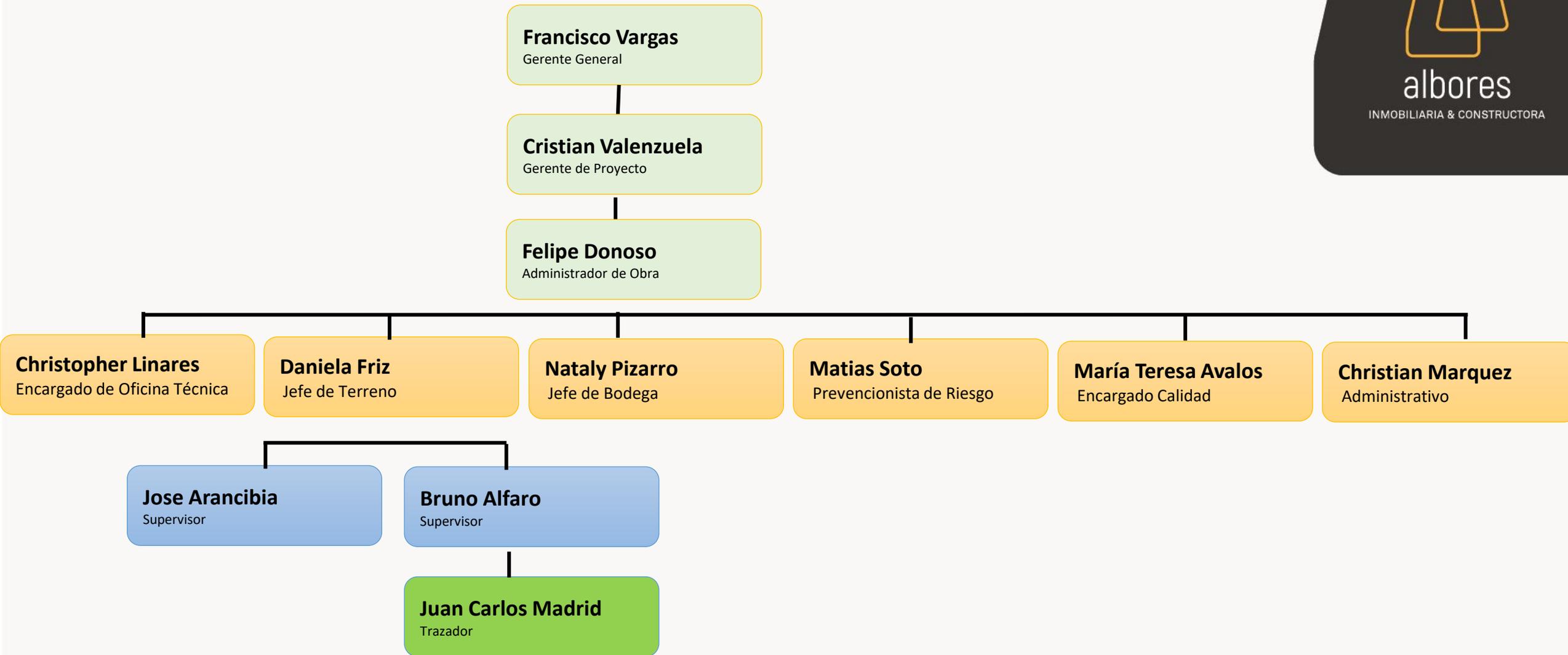
- PAVIMENTACIÓN / SANITARIO : FELIPE CELIS
- ELECTRICO : GRUPO ELECTRICO ING
- CALCULISTA : SEBASTIAN STIEBLER CASTRO
- REVISOR INDEPENDIENTE ARQ : IGNACIO SILVA
- REVISOR CALCULO : PEDRO ARANEDA

NUEVA TOCORNAL I – ORGANIGRAMA

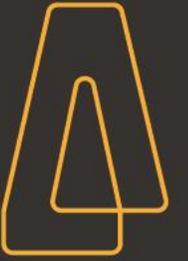
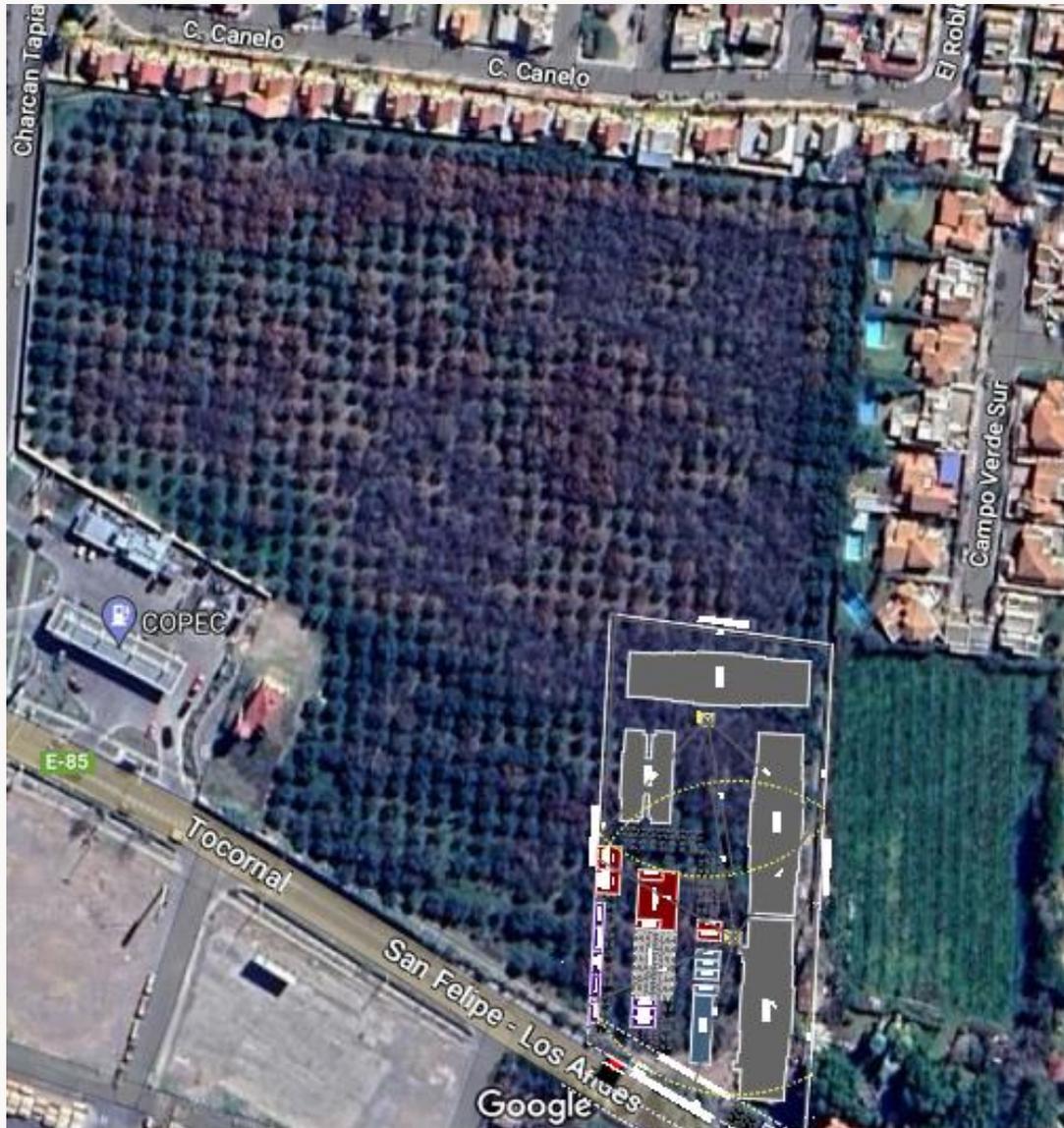


albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



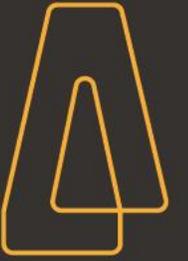
NUEVA TOCORNAL I – EMPLAZAMIENTO DE OBRA



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

NUEVA TOCORNAL I – PANORAMICA DE OBRA



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

NUEVA TOCORNAL I – SUBSIDIOS Y APORTES ESTATALES



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

NUEVO ESQUEMA DE SUBSIDIOS 2022						
Vulnerables	25,4%	Media Inferior	15,2%	Media Superior	59,4%	% Captacion 41%
Precio Venta	1300	Precio Venta	1600	Precio Venta	2600	
Ahorro	20 1,5%	Ahorro	50 3,1%	Ahorro	100 3,8%	
Subsidio	1000	Subsidio	325	Subsidio	250	
Bono Integracion	230 98,5%	Bono Integracion	200 42,2%	Bono Integracion	200 23,1%	
Bono Captacion	50	Bono Captacion	150	Bono Captacion	150	
Hipotecario	0 0,0%	Hipotecario	875 54,7%	Hipotecario	1900 73,1%	
	1300		1600		2600	
Total de Subsidios	1280		675		600	

Al estar 100% acogido el proyecto a subsidios estatales para futuros compradores, **disminuye considerablemente el riesgo para la aprobación de crédito hipotecario.**

Vulnerables: 25,4% del proyecto. El estado financia un 98% y el comprador aporta UF 20.

Media Inferior: 15,9% del proyecto. El estado aporta el 42%, el comprador aporta UF 50 3,6% y se solicita un hipotecario por UF 875, dividendo aproximado de \$130.000, renta familiar de \$500.000.

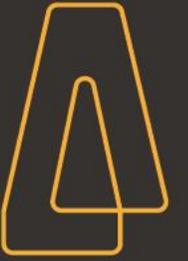
Media Superior: 58,7% del proyecto. El estado aporta el 23%, el comprador aporta UF 100 3,8% y se solicita un hipotecario por UF 1.900, dividendo aproximado de \$370.000, renta familiar de \$1.200.000

CONDICIONES MUTUO HIPOTECARIO TASA FIJA:

La tasa de interés indicada considera la apertura o mantención de una cuenta corriente o chequera electrónica y pago automático del dividendo con cargo a dicha cuenta.

- Tasa Fija en UF para todo el periodo de duración del crédito.
- Distintas alternativas de plazo, desde 8 a 30 años.
- Puedes elegir de 1 a 6 meses de periodo de gracia.
- A partir del segundo año, tienes la opción de no pagar 1 ó 2 dividendos anuales, definidos al solicitar el Crédito, a excepción de créditos con Subsidio.
- Puedes pagar tu Dividendo mediante PAC (Pago Automático de Cuentas) y lo descontamos de tu Cuenta Corriente, CuentaRUT ó Chequera Electrónica de BancoEstado.

Años Plazo	8	12	15	20	25	30
Tasa Anual %	5,40	5,18	4,83	4,83	4,83	4,83
Dividendo sin seguro en UF	24,2996	17,6311	14,7555	12,2536	10,8063	9,8841
Dividendo sin seguro en \$	841.502	610.570	510.990	424.348	374.226	342.291
Dividendo con seguro en UF	25,2869	18,6184	15,7429	13,2410	11,7936	10,8715
Dividendo con seguro en \$	875.694	644.762	545.182	458.540	408.418	376.483
Costo final del crédito (UF)	2.427,5415	2.681,0495	2.833,7193	3.177,8333	3.538,0938	3.913,7306
Carga Anual Equivalente (CAE)	6,36	6,09	5,73	5,67	5,61	5,57



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



Resumen
Ejecutivo



Ubicación y
Entorno



Presentación
del proyecto



Evaluación
Económica

NUEVA TOCORNAL I – RESUMEN EJECUTIVO



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

PROYECTO EN DESARROLLO

Nombre	: Condominio Nueva Tocornal Etapa 1
Propietario	: Constructora e Inmobiliaria Albores Santa Mónica SpA.
Rut	: 77.383.949-2
Dirección	: Av. Tocornal 2875, San Felipe
Tipo Vivienda	: Departamentos
Constructora	: Albores Constructora
Arquitecto	: Albores Arquitectura
Gestión Inmobiliaria	: Albores Inmobiliaria
Fecha inicio obra	: mar-23
Fecha inicio ventas	: ene-23
Fecha inicio entrega	: ene-25
Anteproyecto	: Aprobado 16-12-21
Permiso de edificación	: Aprobado 16-04-23
Resumen del proyecto	: El proyecto contempla la construcción de 138 depts, en 4 edificios de 5 pisos, 71 estacionamientos y un local comercial. Las ventas se proyectan en UF 306.461 y costos por UF270.028 con un total del 9.787 m2 de

RESUMEN EJECUTIVO DEL NEGOCIO

Item	Monto (UF)		M2 Vendible	UF/M2	
	Unidades	Valor UF			
INGRESOS	UF 306.461		8.448,33	36,27	
2+1 Vulnerable	33	UF 1.300	56,34	23,07	
2+1 PMR	2	UF 1.300	68,91	18,87	
2+2 Media Inferior	21	UF 1.600	56,34	28,40	
3+1 Media Superior	24	UF 2.550	58,96	43,25	
3+2 Media Superior	58	UF 2.600	60,89	42,70	
Estacionamientos	62	UF 200			
Locales Comerciales	1	UF 2.961			
COSTOS	Monto (UF)		M2 Totales	UF/M2	Costo / Inv.
Terreno	UF 23.664		6.939,58	3,41	9%
Costo de construcción	UF 187.500		9.787,46	19,16	69%
Honorarios y otros	UF 45.513				17%
Gestion Ventas	UF 6.564				2%
Costo Financiero	UF 8.603				3%
Total Inversión	UF 271.844				
Rentabilidad proyectada	12,96%				

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Fuente	Monto (UF)	% Inversión	% CDC
Aporte Socios	UF 56.000	20,6%	
Anticipo clientes	UF 28.344	10,4%	
Anticipo Serviu	UF 65.900	24,2%	35%
Banco	UF 121.600	44,7%	65%
Total Inversión	UF 271.844		

NUEVA TOCORNAL I – BANDAS DE PRECIOS



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

III.-PRECIO DE VENTA PROMEDIO

	Cantidad	Recintos	% Mix	Sector	Total M2 Útiles Losa	Valor Vta. UF/m2 UF x M2	Precio Unitario	Total Ufs Vendibles
	33	2+1 Vulnerable	25,4%	Vulnerable	57,63	22,56	UF 1.300	UF 42.900
	2	2+1 PMR			62,35	18,68	UF 1.300	UF 2.600
	21	2+2 Media Inferior	15,2%	Media Emergente	57,63	27,77	UF 1.600	UF 33.600
	24	3+1 Media Superior	17,4%	Media Plus	64,26	39,68	UF 2.550	UF 61.200
	58	3+2 Media Superior	42,0%		62,25	42,10	UF 2.600	UF 150.800
Departamentos	138							
Estacionamientos Vulnerables	9		6,5%				UF 0	UF 0
Estacionamientos Vendibles	62						UF 200	UF 12.400
Sub-Totales					-			UF 303.500
Locales Comerciales	1				45,55	65,00	UF 2.961	UF 2.961
Total Venta								UF 306.461
							IVA Local Comercial	UF 563
							Total Venta con IVA	UF 307.023

IV.-PRECIO TERRENO

Metros Cuadrados Útiles : 6.939,58 Uf/m2 Útil 3,41 Valor Uf Terreno UF 23.664 \$820.903.043

NUEVA TOCORNAL I – COSTOS



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

I.- Costos del proyecto		34.690 Valor UF de la Evaluación 2% Comisión Corredor				
FUENTE	:	(UF)	UF/m2 Neto	IVA	Costos con IVA	
Terreno	:	23.664				
Preparación pre-proyecto	:			0	0	
Construcción	:	187.500	19,16			
Comisión de corredor	:	473		90	563	
Pólizas de Garantía Crédito Enlace	:	1.977		376	2.353	
Gastos financiero	:	8.603				
Permisos, derechos y proyectos	:	9.813				1,00
Gastos de Adm. Y Ventas	:	5.516		1.048	6.564	1,8%
Gastos Legales, viajes y otros	:	2.145				0,7%
Gastos de Mk y Publicidad	:	4.597		873	5.470	1,5%
Sala de Ventas y Pilotos	:	420		80	500	
Administración y Gestión Inmobiliaria	:	12.258		2.329	14.588	4,0%
Estructuración Negocio	:	3.065				1,0%
Inspección técnica	:	1.500			1.500	
Post. Venta	:	3.065			3.065	1,0%
Imprevistos	:	2.452			2.452	0,8%
Sub Total Costos Netos	:	267.048		4.796	37.054	
IVA a Pagar	:	4.796				
Total Costos con IVA	:	271.844				
Excedentes Inmobiliaria (antes de impuesto):		34.617				

NUEVA TOCORNAL I – RATIOS FINANCIEROS



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

Tabla de aportes y retiros

	Total
Aportes	56.000
Retiros	90.617
Utilidad	34.617

Ratios	
Rentabilidad (UT/Costos Netos)	13,0%
Margen Neto (UT/Vta.)	11,3%
Margen Ebitda ((UT+GF)/Vta.)	14,1%
UT / Terreno (Costo total)	1,46
TIR puro	11,5%
TIR Financiado	26,5%
TIR Socios	33,7%
ROE	61,8%
VAN Socios	17.980

Tasa de descuento anual	9%
-------------------------	----

TIR Socios
UF+33,7%

ROE Socios
UF+61,8%

Aportes iniciales

Aportes Estructuración Albores	UF 3.065
Aportes Otros Socios	UF 52.935
Total Aportes	UF 56.000

Primer aporte noviembre-22

Aporte Honorarios Estructuración	UF 3.065
Primer aporte otros socios	UF 33.990

Segundo aporte marzo-23

Segundo aporte	UF 18.945
----------------	-----------

TIR: Rentabilidad anual en Ufs (Tasa interna de retorno)
 ROE: Retorno sobre el capital (Utilidad / aporte capital)
 Los retornos y tasas esperadas se expresan antes de Impuestos.



 [alboresinmobiliaria](#)

 [albores.inmobiliaria](#)

 [ialbores](#)

contacto@ialbores.cl

Enrique Foster Norte 203, Las Condes. Santiago.