

# PAICAVÍ 633

Concepción – VIII Región



UN PROYECTO DE

aktivo

bee  
capital

# PAICAVÍ 633

Concepción – VIII Región

01

Ubicación

02

Concepto

03

Análisis  
de Mercado

04

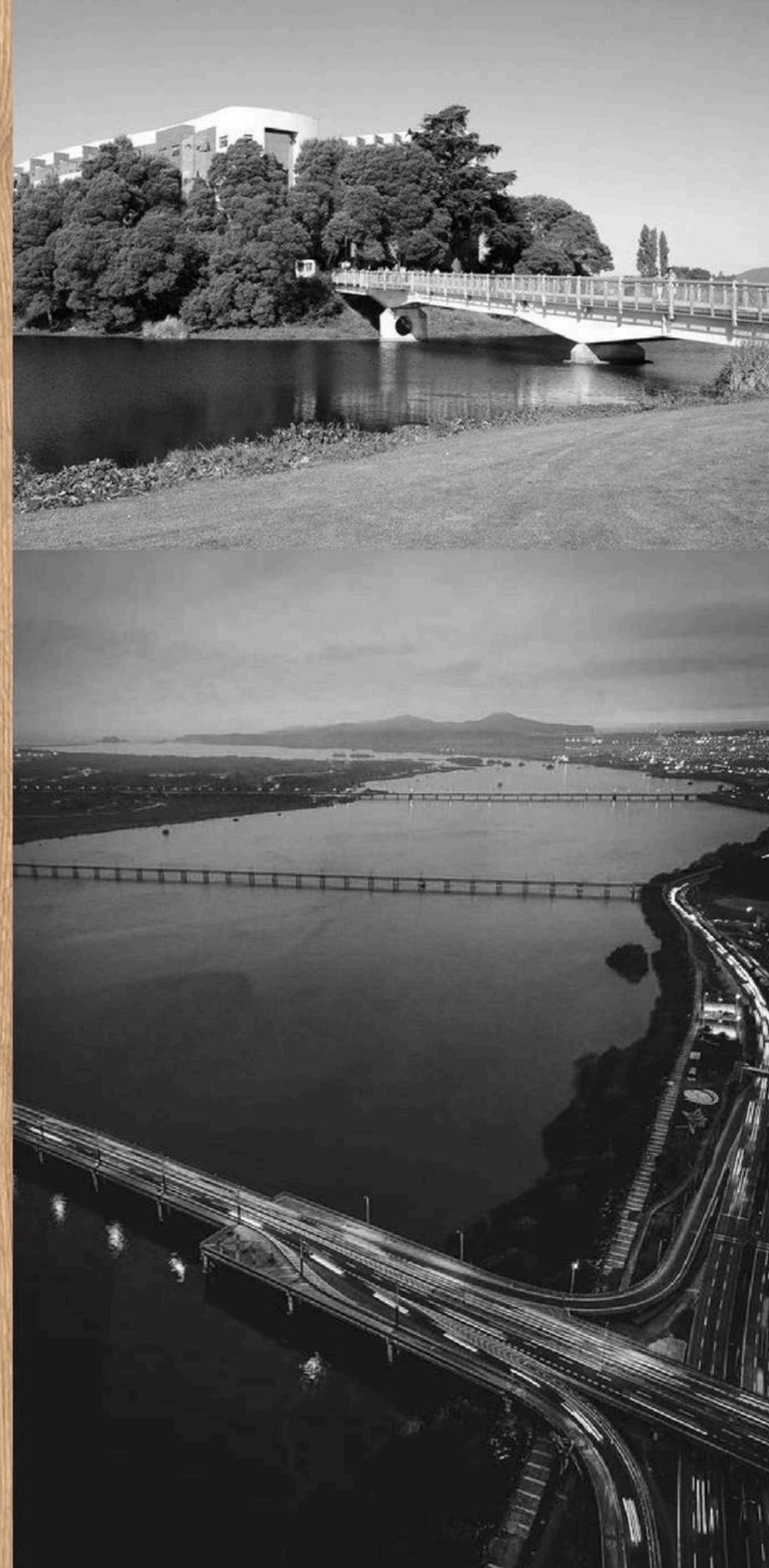
Sobre el  
Proyecto

05

Cifras  
Avances comité

# PAICAVÍ 633, ubicado en el centro histórico

Ubicado en el centro histórico de Concepción, en medio del barrio universitario y a 4 cuadras del Hospital Clínico de la ciudad. Enfrenta Avenida Paicaví a pasos de Avenida Los Carrera, vías estructurantes de la ciudad que conectan con Talcahuano y San Pedro de La Paz.



# PAICAVÍ 633, cercano a todo lo que necesitas



Universidad San Sebastián	15 mins	7 mins
Tribunales de Justicia	10 mins	10 mins
Mall Centro Concepción	7 mins	
Hospital Clínico de Concepción	14 mins	6 mins
Universidad de Concepción	16 mins	6 mins
Aeropuerto de Concepción		15 mins
Universidad del Desarrollo	11 mins	5 mins
Clínica Ernesto Silva B.	10 mins	5 mins

# Llega un nuevo concepto de construcción a **Concepción**

Es el momento de explorar nuevas posibilidades en construcción. Te damos la bienvenida a **Paicaví 633**



# SUSTENTABLE Y SOSTENIBLE

Desarrollo del proyecto  
en **CLT** en colaboración con:



## RÁPIDAMENTE RENOVABLE

La madera utilizada en el proyecto proviene de árboles jóvenes, que son más fácilmente renovables y protegen nuestros bosques antiguos.



## MENOR PRODUCCIÓN DE CO2

Comparada con el acero o el hormigón, la construcción en CLT ayuda a evitar la emisión de alrededor de 2,524 m<sup>3</sup> de dióxido de carbono en nuestra atmósfera.



## CONSTRUCCIÓN MÁS LIMPIA

La construcción con CLT tiende a ser más rápida y eficiente, lo que disminuye el impacto ambiental en el sitio de construcción, reduciendo el ruido, el polvo y los residuos.



## REDUCCIÓN DE COSTOS Y DESPERDICIOS

El diseño y fabricación precisos minimiza desperdicios. La prefabricación acelera la construcción, reduciendo costos de mano de obra y tiempo. Es durable y de bajo mantenimiento, lo que permite un ahorro a largo plazo

# MERCADO RESIDENCIAL

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 1 Paicaví       | 8 Rozas Heras |
| 2 Maipú Life    | 9 1565        |
| 3 NewCenter     | 10 LasHeras   |
| 4 Smart         | 11 NewCycle   |
| 5 Orompello     | 12 Castellón  |
| 6 ViveAinavillo | 13 Vivo Rengo |
| 7 Maipú 1546    |               |



Levantamiento realizado por

# MERCADO RESIDENCIAL

Tipología	UF / M2 promedio
Estudio	88,78
1D+1B	70,37
2D+1B	62,87
2D+2B	61,35



Levantamiento realizado por



# MERCADO RESIDENCIA

Tipología	UF / M2 promedio
Estudio	85
1D+1B	74
2D+1B	68
2D+2B	63

## INFORMACIÓN

	Valor Promedio UF	UF	Total UF m <sup>2</sup> Promedio
Estudio	UF 2.233	UF 2.233	UF/m <sup>2</sup> 85
1D+1B	UF 2.759	UF 2.759	UF/m <sup>2</sup> 74
2D+1B	UF 3.336	UF 3.336	UF/m <sup>2</sup> 68
2D+2B	UF 3.595	UF 3.595	UF/m <sup>2</sup> 63
<b>Promedio en la Zona Total m<sup>2</sup></b>			
Estudio	26,32	m <sup>2</sup>	
1D+1B	37,43	m <sup>2</sup>	
2D+1B	49,21	m <sup>2</sup>	
2D+2B	56,64	m <sup>2</sup>	

\*Fuente: New Cycle. Las Heras. New Center. Smart. Ormpello. Vive Ainavillo. Maipú 1446. Rozas 1528. Heras 1565. Maipú Life. Castellón 1245.

\*Total UF m<sup>2</sup> se calcula en base al promedio de cada zona buscada en cada sitio web.

## ANÁLISIS

Se analizan modelos de viviendas desde Estudios hasta departamentos de 2 dormitorios y 2 baños (2D 2B) en 11 proyectos inmobiliarios. Dos de estos edificios están casi completamente vendidos, pero se incluyen por la disponibilidad de placas comerciales y oficinas en venta, lo que representa una oportunidad de inversión.

Los precios por metro cuadrado (UF/m<sup>2</sup>) varían entre los proyectos, destacando los siguientes valores promedio: 83 UF/m<sup>2</sup>, 71 UF/m<sup>2</sup>, 68 UF/m<sup>2</sup>, y 64 UF/m<sup>2</sup>.

Esta diversidad refleja diferentes niveles de calidad, ubicación y accesibilidad en la oferta, permitiendo ajustarse a distintos perfiles de compradores y ofreciendo alternativas tanto residenciales como comerciales para inversores.

Levantamiento realizado por



# EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

A pasos de Paicaví 633, descubre **cafeterías, restaurantes, supermercados, malls, clínicas, colegios, universidades** y mucho más.

Es el barrio ideal para vivir, trabajar y disfrutar, con todos los equipamientos y servicios necesarios.



+6

Centros comerciales



+38

Lugares para comer



+17

Centros educativos



+8

Centros de salud





EL PROYECTO

+ CIFRAS

# PAICAVÍ 633



72 Departamentos, con terminaciones modernas



1.172 M2 de cowork, oficinas y gimnasio



563 M2 Locales comerciales en las primeras plantas



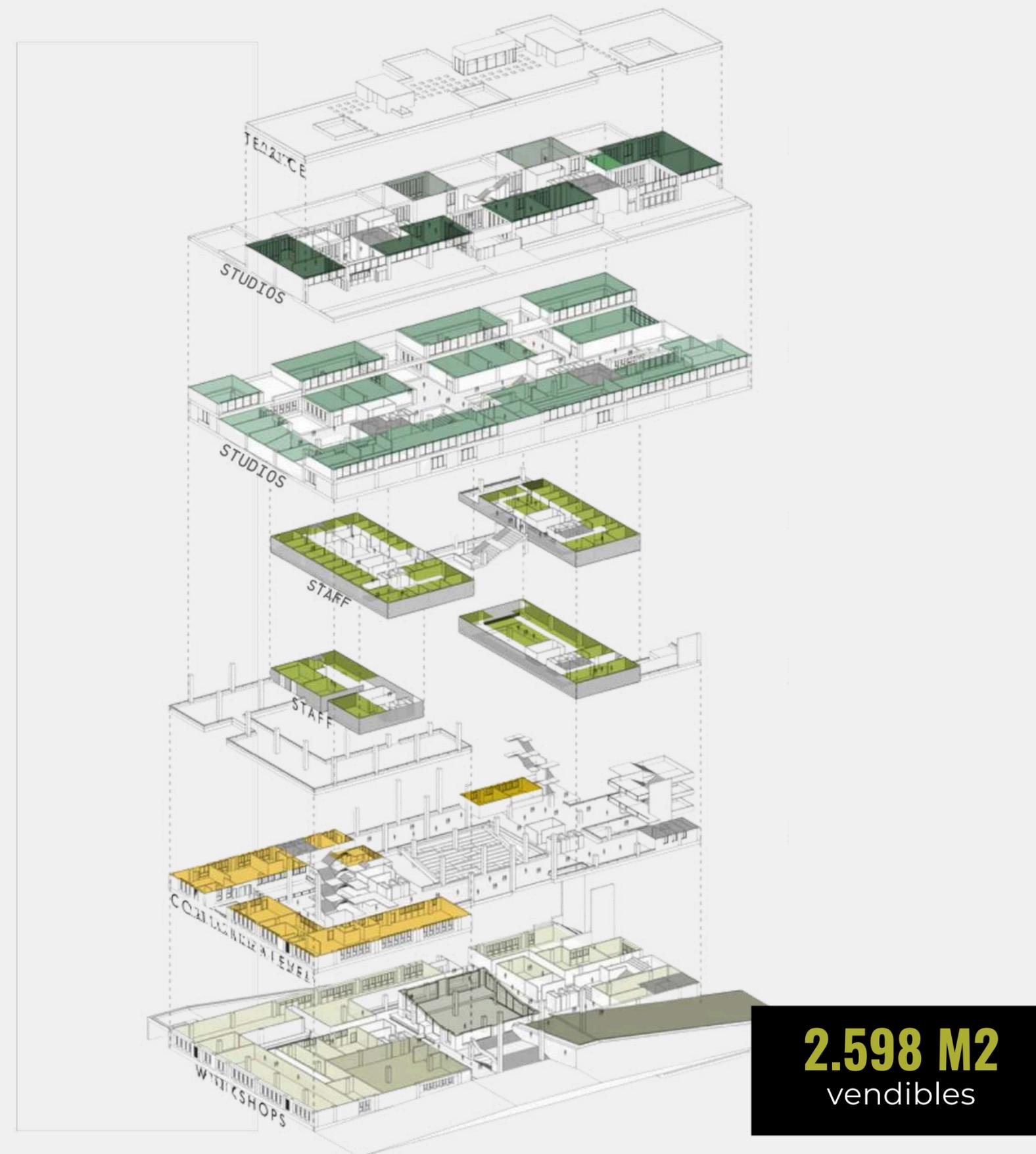
74 Bodegas / dark stores



59 Estacionamientos



Roof top, ideal para disfrutar del aire libre



# VENTAS PROYECTADAS

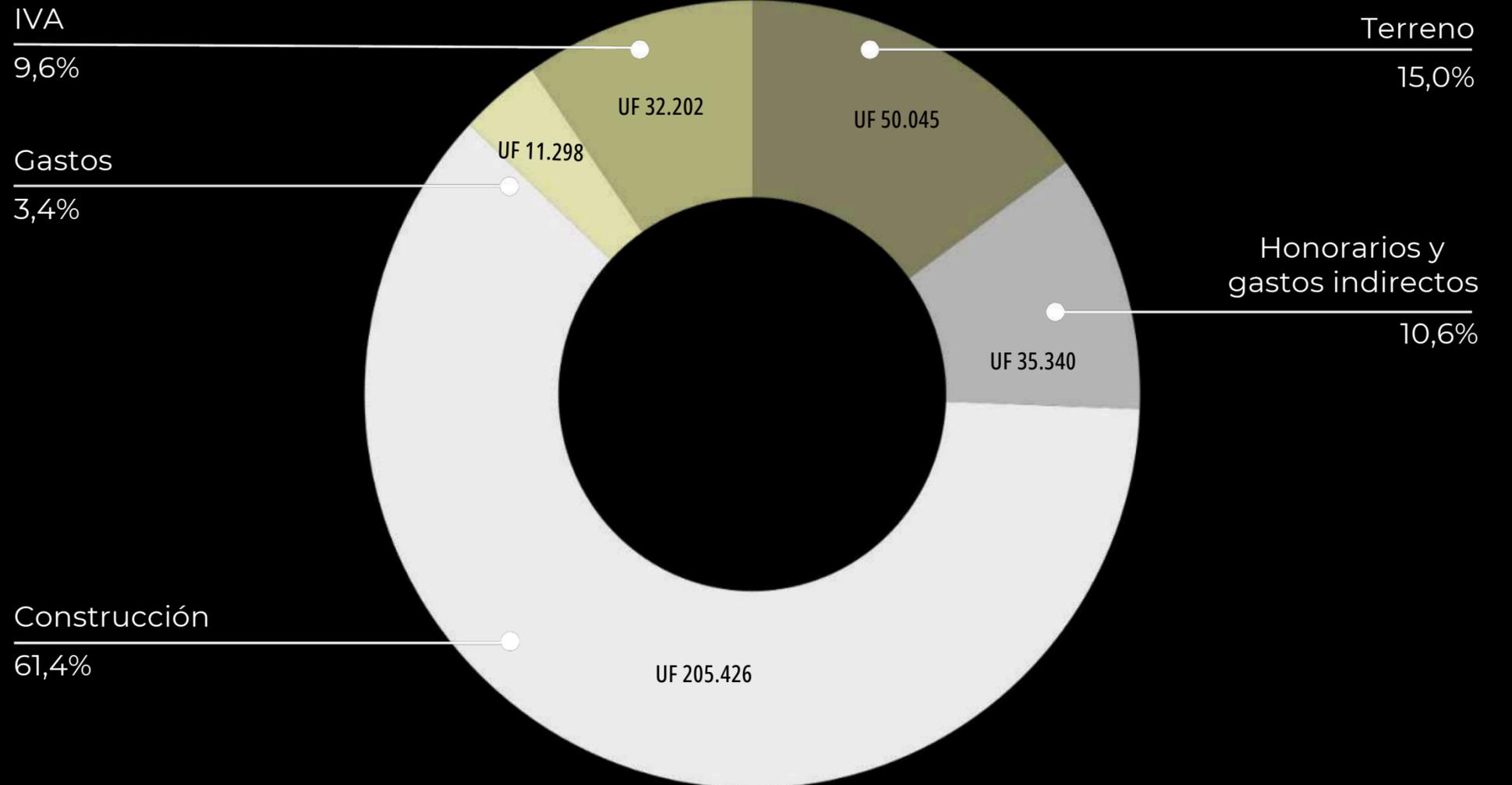
PRODUCTO	SUPERFICIE PROMEDIO (m2)	UNIDADES	UF/M2 PROMEDIO (C/IVA)	TICKET PROMEDIO (UF)
Estudio	23,6	42	90,80	2.140,37
1 Dormitorio + 1 Baño	39,7	22	85,24	3.382,04
2 Dormitorios + 2 Baños	61,2	12	75,74	4.632,64
Estacionamientos	12,5	53	32,00	400
Bodegas	3,5	72	40,00	142
Locales	-	15	-	-

VENTAS TOTALES | **UF 405.019**

# INVERSIÓN TOTAL

ESTIMADA

**UF 334.311** con IVA

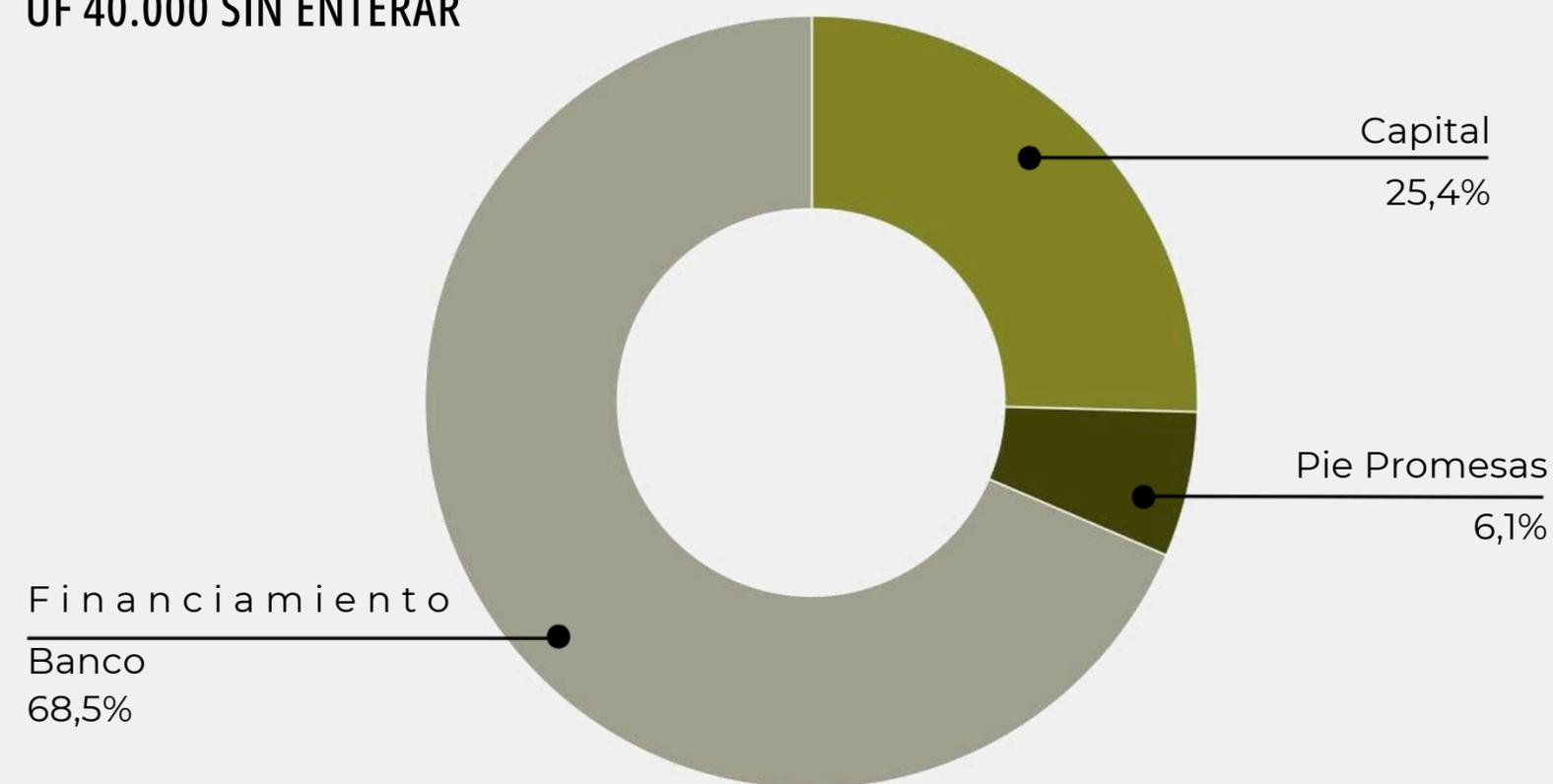


# RENTABILIDAD PROYECTO

Ventas Totales	UF 405.019
Costos Totales	UF 334.311
Resultado Operacional	UF 70.708
IVA Débito - IVA Crédito	UF 21.340
Gastos Financieros	UF 11.338
<b>UTILIDAD antes de impuestos</b>	<b>UF 49.368</b>

**CAPITAL**  
**UF 85.000**

UF 40.000 SIN ENTERAR



**TIR = UF + 18,3%** a 40 meses\*

CONDICIONES FINANCIAMIENTO: UF + 5,5% con preventa de 20%\*

\* No considera eficiencias en plazo por construcción industrializada, ahorro estimado en 12 meses

# Avance Área Comercial



## AVANCES COMITÉ

Preventa de Consorcios.

- Aporte del 20%. A definir.

Campaña en LinkedIn.

- Inicio de campaña.

Canales de Comercialización

- Colaboración con Lares: Integración con otros crowdfunding.

Avances comercial

- Estructura comercial venta.
- Estudio de mercado. Se suman datos relevantes para plan comercial y mkt.

## CONCLUSIONES Y ACUERDO

Contacto con Fraccional

- Rafael compartirá el contacto con Cristian, para seguir adelante.

Comercial

- Proximo comite presentará la propuesta comercial para inversionistas y clientes.



# PAICAVÍ 633

Concepción – VIII Región

