

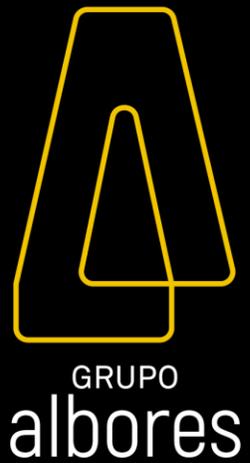
INVERSIONES DE ALTO IMPACTO

Social
Sostenible
Sustentable



HOGARES
Maipo
Etapa II





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

ialbores.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

01

Ubicación

02

Concepto

03

El Proyecto

04

**Aspectos
Financieros**



- Legenda
- ACUABUIN | Parque Acuático
 - Buiñ Zoo
 - Don Yayo
 - el escorial naltagua
 - Elemento 1
 - Elemento 2
 - Isla de Maipo
 - Isla Maipo
 - Puente La Puntilla
 - PYT'S PARK

- Leyenda**
- ACUARIUM (Parque Acuático)
 - Ban Zoi
 - Dar Yago
 - Electricidad pública
 - Estación 1
 - Estación 2
 - Isla de Maipo
 - Puerto La Florida
 - 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

Agrícola Las Pircas

Padre Sergio Correa 484

4 Sedes Villa Bicentenario

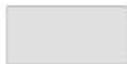
Carabineros de Chile - Retén La



1. ÁREA URBANA METROPOLITANA



límite de Extensión Urbana



Área Urbana

2. Zonificación



Conurbación Isla de Maipo - La Islita
Área de Extensión Urbana
Área Urbana de Desarrollo Prioritario - AUDP



Área de Interés Silvoagropecuario Mixto - ISAM 7



Parque Metropolitano
Parque Adyacente a Cauces

LA ISLITA

El terreno se emplaza en la zona AUDP, (Área Urbana de Desarrollo prioritario) lo cual aumenta el interés del estado de cara a las programa Ds49 para la construcción de viviendas sociales.



HOGARES
Maipo

Dalchini



EL PROYECTO

RESUMEN EJECUTIVO

Esta invitación consiste en financiar la factibilización y compra de terrenos en la comuna de Isla de Maipo, los cuales, cumplen todas las condiciones y características para presentar un proyecto de subsidios orientados al programa del fondo solidario de elección de viviendas del MINVU DS49, que beneficia al 40% más vulnerable de la población.

Se considera la división del terreno en 17 lotes que beneficiaría a más de 1789 familias en etapas anuales de aproximadamente 300 viviendas.

Con el fin de dar una mejor calidad de vida a las futuras familias de los proyectos, se tomó la decisión en conjunto con Serviu, Minvu, alcaldía y dirección de obras comunal, con quienes estamos trabajando hace meses mancomunadamente para sacar adelante este proyecto, realizar la construcción de las viviendas con un sistema de construcción industrializado, que permite llegar aproximadamente a un tamaño de 58 m² por vivienda, un mejor nivel de terminaciones de lo exigido en el programa y terrenos que están en los 140 m² por unidad.

La mecánica de inversión consiste en armar una inmobiliaria bajo el formato SpA, que compre la porción del terreno donde se desarrollará la etapa, además de asumir los costos de factibilización y pago de especialidades, para presentar en conjunto con la entidad patrocinante y familias beneficiadas, el proyecto al programa. Una vez seleccionado el proyecto, Serviu compra el terreno con el proyecto factibilizado y aprobado y la SpA recupera lo invertido más la utilidad.

Fondo Solidario de Elección de Viviendas programa DS49

El programa permite a familias que no son dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, comprar una vivienda construida sin deuda hipotecaria, o bien, integrarse a una de las iniciativas de la nómina de proyectos habitacionales del SERVIU de la región.

El aporte del Estado está compuesto por un subsidio base, el cual puede aumentar según la ubicación geográfica de la vivienda y subsidios complementarios que dependen de las características del grupo familiar que postula y la vivienda que se espera comprar.

Este programa apunta al sector más vulnerable de la población, pues las familias que acceden al programa deben estar inscritas en el registro social de hogares y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 40% más vulnerable de la población.



Programa
Fondo Solidario de
**Elección de
Vivienda**



10 UF
Ahorro

+



Aporte del estado
Subsidio habitacional

+



**Subsidios
complementarios**

ISLA DE MAIPO

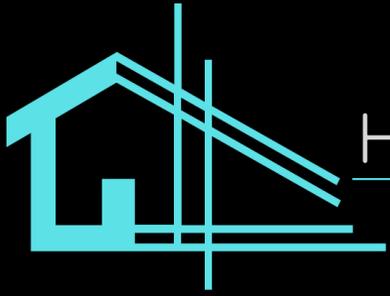
La segunda etapa considera la construcción de 303 viviendas en 3 lotes que en total suman app. 73.254 mt2 de terreno.

Etapa II

Etapa I / El Perai

LA ISLITA

VIÑA SANTA EMA



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, por lo 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

Redefiniendo el concepto de vivienda social

Para **potenciar el conjunto habitacional** 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 **beneficiará a más de 1780 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.



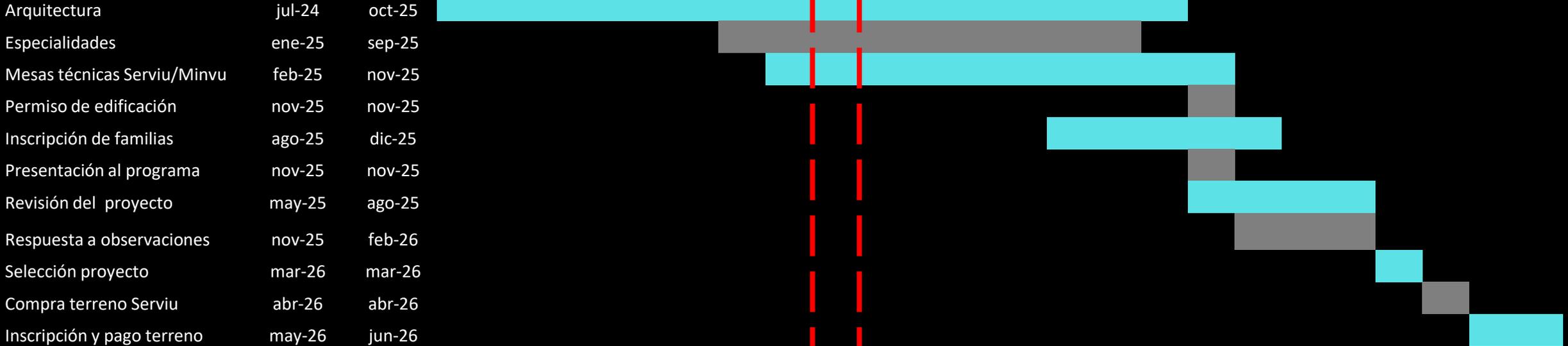
RESUMEN GANTT

Total meses proyecto 24

Total meses Inversionistas 18

Inicio	Final	3° Tr24			4° Tr24			1° Tr25			2° Tr25			3° Tr25			4° Tr25			1° Tr26			2° Tr26		
Jul-24	Jun-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
		jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun

Hogares Maipo Etapa II



INGRESO DE CAPITALES INVERSIONISTAS

RENTABILIDAD

ETAPA II

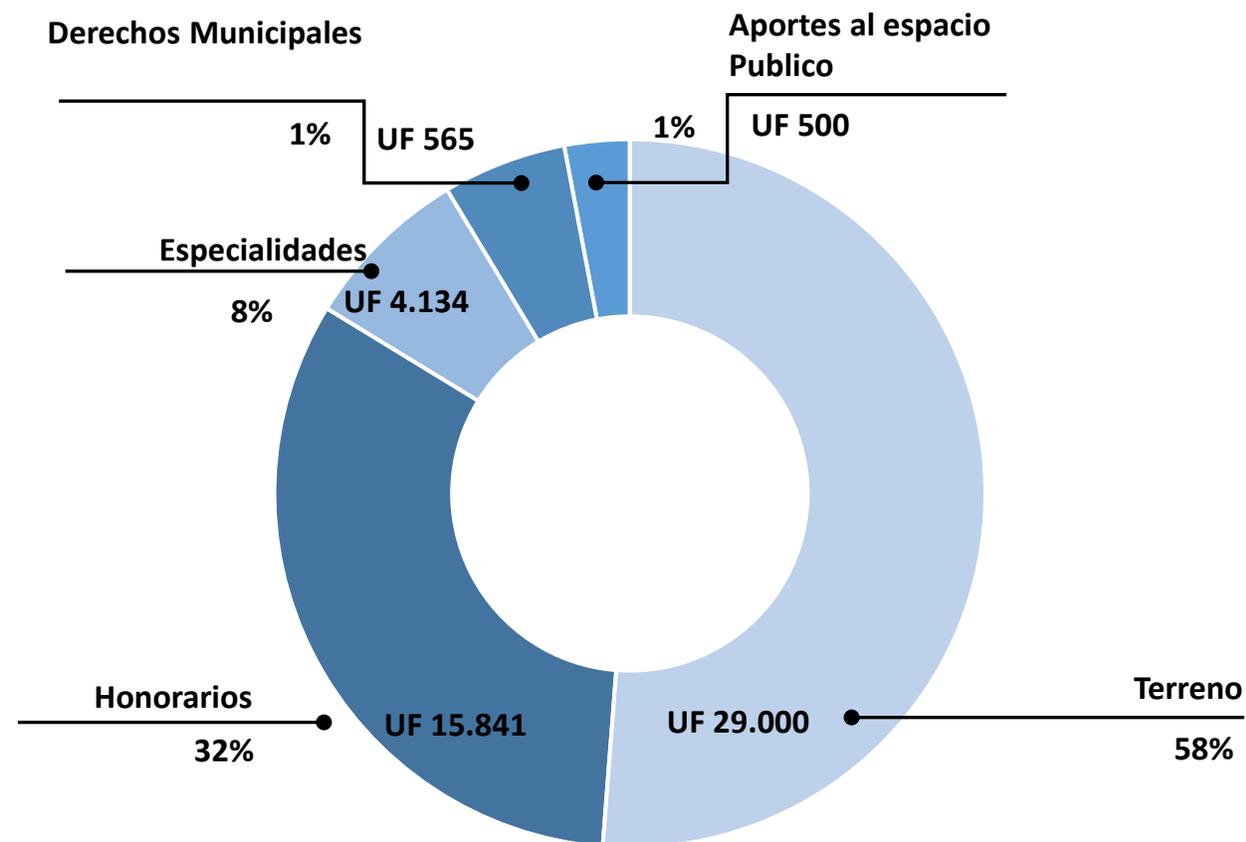
Venta Terreno a Serviu	UF 75.750
Total Inversión	(UF 50.040)
Utilidad Esperada	UF 25.710

Detalle de la venta del terreno

m2 totales terreno	73.200
Precio compra terreno	UF 29.000
Valor UF m2	0,40
Cantidad de viviendas	303
m2 Terreno destinado a viviendas	43.762
m2 Terreno Cesiones (equipamiento, áreas verdes, circulaciones)	29.502

CAPITAL REQUERIDO

UF 50.040



ROE: UF+51%

TIR: UF+35% a 12 meses*

Estos resultados son medidos antes de impuestos

COMPOSICION SPA Y MODELO DE INVERSION

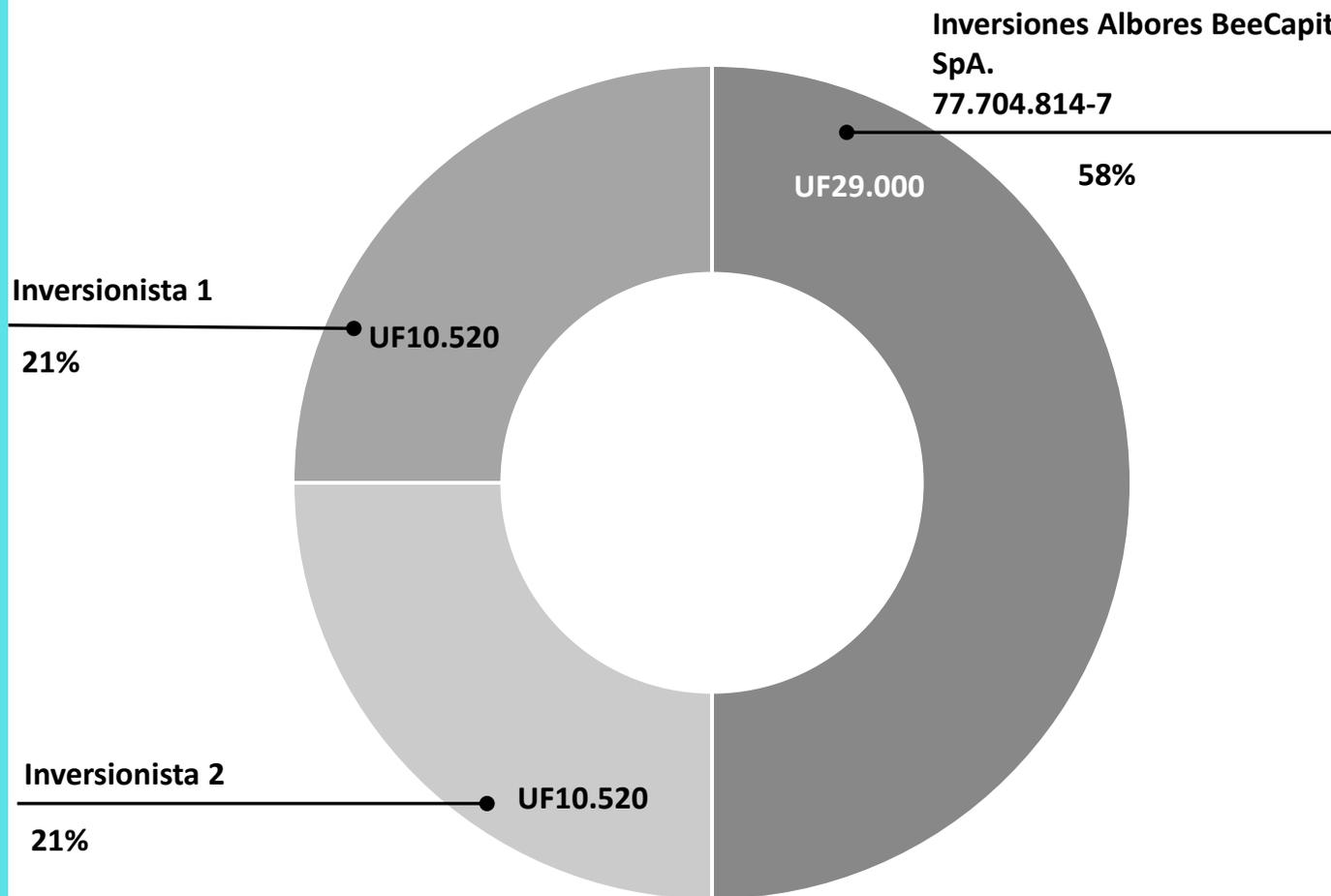
Se requiere levantar un total de UF 50.040 para el desarrollo de esta etapa, por lo que se crea la sociedad Inmobiliaria Hogares Maipo II, dueña del proyecto inmobiliario.

La sociedad Inversiones Albores BeeCapital, actual propietaria del terreno aportara los 3 lotes que componen la etapa II, en un valor de UF 29.000, quedando con el 58% de la sociedad inmobiliaria Hogares Maipo II.

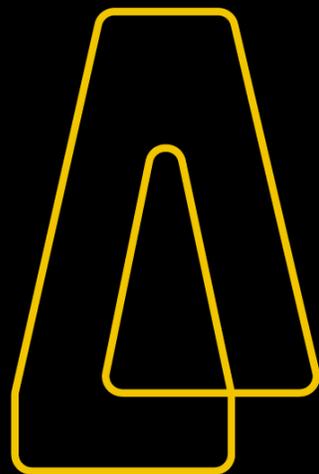
Se abrirán 2 paquetes de inversión de UF 10.520 cada uno, que dará derecho a la participación accionaria del 21%.

Los fondos se deben enterar durante mar-25 y serán devueltos en conjunto con la utilidad una vez pague Serviu (app. Jun 26).

La garantía real de la inversión está dada en la participación de Hogares Maipo II, quien será la dueña de los 3 lotes antes mencionados hasta la venta a Serviu.



CAPITALES SOCIOS: UF50.040



GRUPO
albores

INMOBILIARIA, CONSTRUCTURA,
RENTAS E INVERSIONES

