



albores
boetsch
capital

CONDOMINIO nueva tocornal



Décimo séptimo reporte de socios
junio-24

TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria



Constructora



Comercial

TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria



Constructora



Comercial

INFORME FINANCIERO – PRESUPUESTO, INGRESOS Y GASTOS (JUN-24)



	PRESUPUESTO			Gasto Acumulado a May-24	Proyección Jun-24	GASTO REAL		GASTO ACUMULADO		SALDOS	
	Totales Original	Adicionales Autorizados	Presupuesto Final			Ufs	\$	Ufs	% Acumulado	Ufs	% Por Gastar
INGRESOS POR VENTAS	UF 306.460		UF 306.460								
COSTOS	UF 270.028	UF 1.516	UF 271.544	UF 101.970	UF 16.401	UF 6.344	\$238.338.118	UF 108.314	39,9%	UF 163.231	60,4%
1 Terreno	UF 23.315	UF 49	UF 23.364	UF 23.364		UF 0	\$0	UF 23.364	100,0%	UF 0	0,0%
2 Comisión Corretaje	UF 555	UF 9	UF 564	UF 564		UF 0	\$0	UF 564	99,9%	UF 0	0,1%
3 Pólizas de Garantía	UF 2.353	UF 0	UF 2.353	UF 4.218		UF 0	\$0	UF 4.218	179,3%	-UF 1.865	-79,3%
4 Permisos, derechos y proyectos	UF 9.813	UF 0	UF 9.813	UF 7.869	UF 206	UF 0	\$0	UF 7.869	80,2%	UF 1.944	19,8%
5 Gastos de Adm. Y Ventas	UF 6.564	UF 0	UF 6.564	UF 0	UF 234	UF 268	\$10.070.390	UF 268	4,1%	UF 6.296	95,9%
6 Gastos Legales, viajes y otros	UF 2.145	UF 0	UF 2.145	UF 1.257	UF 93	UF 170	\$6.384.215	UF 1.427	66,5%	UF 719	33,5%
7 Gastos de Mk y Publicidad	UF 5.470	UF 0	UF 5.470	UF 374	UF 195	UF 58	\$2.192.088	UF 433	7,9%	UF 5.038	92,1%
8 Sala de Ventas y Pilotos	UF 500	UF 0	UF 500	UF 0		UF 0	\$0	UF 0	0,0%	UF 500	100,0%
9 Gastos Adm. y gestión Inmobiliaria	UF 14.588	UF 0	UF 14.588	UF 7.620	UF 503	UF 0	\$0	UF 7.620	52,2%	UF 6.968	47,8%
10 Estructuración	UF 3.065	UF 0	UF 3.065	UF 3.065		UF 0	\$0	UF 3.065	100,0%	UF 0	0,0%
11 Inspección técnica	UF 1.500	UF 0	UF 1.500	UF 398	UF 110	UF 399	\$14.999.776	UF 797	53,1%	UF 703	46,9%
12 Post Venta Etapa	UF 3.065	UF 0	UF 3.065	UF 0		UF 0	\$0	UF 0	0,0%	UF 3.065	100,0%
13 Imprevistos	UF 3.065	-UF 613	UF 2.452	UF 274		UF 0	\$0	UF 274	11,2%	UF 2.178	71,1%
14 Costo Construcción	UF 187.500	UF 0	UF 187.500	UF 49.623	UF 15.000	UF 4.938	\$185.544.874	UF 54.562	29,1%	UF 132.938	70,9%
15 Gastos Financieros	UF 6.532	UF 2.071	UF 8.603	UF 3.345	UF 60	UF 510	\$19.146.775	UF 3.855	44,8%	UF 4.748	72,7%

RESUMEN DE APORTES	Total Aportes de Capital	Aportes Totales Acum.	Aportes por Enterar	Proyección aportes Jun-24	Aportes al Cierre Jun-24	
					UF	\$
Aportes Totales	UF 271.697	UF 101.894	UF 169.802		UF 6.164	\$231.575.290
Aportes Socios	UF 52.935	UF 34.581	UF 18.354	UF 10.000	UF 2.927	\$109.960.112
Aportes Honorarios	UF 3.065	UF 3.065	UF 0	UF 0	UF 0	\$0
Ingresos por Ventas	UF 28.197	UF 1.152	UF 27.045	UF 20	UF 77	\$2.909.173
Línea de Crédito Banco	UF 121.600	UF 21.697	UF 99.903	UF 22.000	UF 1.428	\$53.640.325
DAP por Encaje Banco Internacional		-UF 6.000	UF 6.000	UF 0	UF 0	\$0
Crédito Enlace Serviu	UF 65.900	UF 41.400	UF 24.500	UF 0	UF 0	\$0
DAP por Encaje Orsan		-UF 3.733	UF 3.733	UF 0	UF 0	\$0
Prestamo Empresa Relacionada		UF 16.518	-UF 16.518	-UF 12.000	UF 1.732	\$65.065.680
Saldo Mes Anterior				UF 0	UF 366	\$13.758.241
Sub-Total Mes				UF 20.020	UF 6.530	\$245.333.531

Saldo en caja al cierre del mes UF 186 \$6.995.413

INFORME FINANCIERO – INGRESOS Y GASTOS ACUMULADOS

Valor UF al cierre	Ingresos Acumulados		
	Mes	UF	\$
35.110,98	dic-22	UF 4.905	\$171.610.098
35.287,50	ene-23	UF 863	\$30.413.350
35.509,68	feb-23	UF 0	\$0
35.575,48	mar-23	UF 3.065	\$109.038.846
35.838,55	abr-23	UF 2.000	\$71.919.680
36.032,89	may-23	UF 3.000	\$108.077.790
36.089,48	jun-23	UF 23.561	\$860.701.793
36.049,05	jul-23	UF 1.964	\$70.866.928
36.130,31	ago-23	UF 4.473	\$161.810.351
36.197,53	sept-23	UF 5	\$180.891
37.571,86	oct-23	UF 23.160	\$842.906.466
36.563,87	nov-23	-UF 3.468	-\$126.787.921
36.789,36	dic-23	UF 1.186	\$43.618.446
36.733,04	ene-24	UF 964	\$35.418.188
36.856,50	feb-24	UF 2.726	\$100.473.618
37.093,52	mar-24	UF 725	\$26.773.124
37.261,98	abr-24	UF 23.018	\$854.353.162
37.438,91	may-24	UF 10.369	\$388.216.931
37.571,86	jun-24	UF 6.164	\$231.575.290

UF 108.680 \$3.981.167.031

Gasto Acumulado		
Mes	UF	\$
dic-22	UF 2.632	\$92.514.154
ene-23	UF 2.772	\$97.890.011
feb-23	UF 0	\$0
mar-23	UF 3.392	\$120.658.129
abr-23	UF 2.000	\$71.919.680
may-23	UF 3.000	\$108.077.790
jun-23	UF 17.601	\$646.160.540
jul-23	UF 7.632	\$275.110.063
ago-23	UF 604	\$21.824.088
sept-23	UF 4.143	\$149.956.575
oct-23	UF 17.616	\$641.462.301
nov-23	UF 1.924	\$70.345.868
dic-23	UF 1.234	\$45.413.592
ene-24	UF 875	\$32.123.236
feb-24	UF 2.746	\$101.208.539
mar-24	UF 827	\$30.682.212
abr-24	UF 22.476	\$837.499.305
may-24	UF 10.497	\$392.987.417
jun-24	UF 6.344	\$238.338.118

UF 108.314 \$3.974.171.618

Saldo Mensual	Saldo al cierre de mes
UF 2.273	
-UF 1.909	UF 364
UF 0	UF 364
-UF 327	UF 37
UF 0	UF 37
UF 0	UF 37
UF 5.960	UF 5.997
-UF 5.668	UF 329
UF 3.869	UF 4.199
-UF 4.138	UF 61
UF 5.544	UF 5.605
-UF 5.392	UF 213
-UF 49	UF 165
UF 90	UF 254
-UF 20	UF 234
-UF 103	UF 132
UF 542	UF 673
-UF 127	UF 546
-UF 180	UF 366

UF 186 \$6.995.413

INFORME FINANCIERO – FLUJO TRIMESTRE MOVIL

	PRESUPUESTO		GASTO REAL	SALDOS	PROYECCION GASTOS TRIMESTRE MOVIL		
	Totales Original	Proyeccion Jun-24	jun-24		jul-24	ago-24	sept-24
COSTOS	UF 270.028	UF 16.401	UF 6.344	UF 10.057	UF 14.401	UF 23.401	UF 23.401
Terreno	UF 23.315		UF 0	UF 0			
Comisión Corretaje	UF 555		UF 0	UF 0			
Pólizas de Garantía	UF 2.353		UF 0	UF 0			
Permisos, derechos y proyectos	UF 9.813	UF 206	UF 0	UF 206	UF 206	UF 206	UF 206
Gastos de Adm. Y Ventas	UF 6.564	UF 234	UF 268	-UF 34	UF 234	UF 234	UF 234
Gastos Legales, viajes y otros	UF 2.145	UF 93	UF 170	-UF 77	UF 93	UF 93	UF 93
Gastos de Mk y Publicidad	UF 5.470	UF 195	UF 58	UF 137	UF 195	UF 195	UF 195
Sala de Ventas y Pilotos	UF 500		UF 0	UF 0			
Gastos Adm. y gestión Inmobiliaria	UF 14.588	UF 503	UF 0	UF 503	UF 503	UF 503	UF 503
Estructuración	UF 3.065		UF 0	UF 0			
Inspección técnica	UF 1.500	UF 110	UF 399	-UF 289	UF 110	UF 110	UF 110
Post Venta Etapa	UF 3.065		UF 0	UF 0			
Imprevistos	UF 3.065		UF 0	UF 0			
Costo Construcción	UF 187.500	UF 15.000	UF 4.938	UF 10.062	UF 13.000	UF 22.000	UF 22.000
Gastos Financieros	UF 6.532	UF 60	UF 510	-UF 450	UF 60	UF 60	UF 60
		Aporte Acumulado	Proyeccion Aporte	Aporte Real			
		May-24	Jun-24	Jun-24			
APORTES SOCIOS							
Sub-Total Mes	UF 271.697	UF 34.581	UF 26.600		UF 15.226	UF 25.425	UF 25.524
Aportes Socios		UF 34.581	UF 25.000	UF 2.927	UF 12.000	UF 0	UF 0
Aportes Honorarios		UF 3.065	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0
Ingresos por Ventas		UF 1.152	UF 1.600	UF 77	UF 40	UF 100	UF 1.500
Línea de Crédito Banco		UF 21.697	UF 0	UF 1.428	UF 15.000	UF 12.000	UF 22.000
Crédito Enlace Serviu		UF 41.400		UF 0	UF 0	UF 12.500	UF 0
Prestamo Empresa Relacionada		UF 16.518	UF 0	UF 1.732	-UF 12.000	UF 0	UF 0
Saldo Mes Anterior		UF 0	UF 0	UF 366	UF 186	UF 825	UF 2.024
		Saldo al cierre de mes	UF 186		UF 825	UF 2.024	UF 2.123

INFORME FINANCIERO – APORTES



Sociedad	RUT	% Participacion	Monto Comprometido	dic-22	ene-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	oct-23	feb-24	mar-24	abr-24	jun-24	Total Aportado	Saldo por Aportar
Albores SpA	77.187.205-0	20,2%	UF 11.751			UF 1.207	UF 2.000	UF 3.028	UF 197			UF 3.152	UF 427	UF 500			UF 10.511	UF 1.240
Lares CF SpA	76.894.718-k	9,0%	UF 5.040														UF 0	UF 5.040
Rodrigo Cruz Vergara	10.654.585-5	1,1%	UF 652			UF 652											UF 652	UF 0
Agricola Los Acacios Limitada	77.697.540-0	7,5%	UF 4.100	UF 2.870						UF 1.230							UF 4.100	UF 0
Silvana Porfiri Triveli	6.295.344-6	7,5%	UF 4.100	UF 2.000	UF 870					UF 1.230							UF 4.100	UF 0
Las Palmas S.A.	96.709.980-5	7,5%	UF 4.150								UF 4.150						UF 4.150	UF 0
Upaya SpA.	77.496.993-4	47,2%	UF 26.207			UF 1.207									UF 10.000	UF 2.927	UF 14.134	UF 12.073

100,0% UF 56.000 UF 4.870 UF 870 UF 3.066 UF 2.000 UF 3.028 UF 197 UF 2.460 UF 4.150 UF 3.152 UF 427 UF 500 UF 10.000 UF 2.927 UF 37.647 UF 18.353

TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria



Constructora



Comercial

NUEVA TOCORNAL I – RESUMEN ARQUITECTURA

FORMULARIO 3.9. (C.U.G. - 3.3.1.) 1/2

CERTIFICADO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN GARANTIZADAS

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

REGION: DE VALPARAISO

☒ URBANO ☐ RURAL

N° DE CERTIFICADO: **1201.-**

Fecha de Aprobación: **08-jun-23**

ROL S.I.I.: **319-70**

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 los Art. 129 y 136, y su Ordenanza General.

C) La Solicitud de Garantía de Obras de Urbanización, debidamente suscrita por el propietario correspondientes al expediente S.G.U. 3.3.1. N° **144/2023**

D) Los antecedentes que componen el expediente S.G.U. - 3.3.1. N° **144/2023**

E) Los documentos exigidos en el Art. 3.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

4.- Otorgar Certificado de Obras de Urbanización Garantizadas para las obras ubicadas en calle/avenida/camino **TOCORNAL** N° **2875**, localidad o loteo **sector URBANO**, de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en la letra E de los VISTOS

2.- Dejar constancia que el presente certificado se refiere a **UNA PARTE** de las obras de urbanización contempladas en el citado expediente S.G.U. - 3.3.1. N° **319/2021**

3.- Individualización de Interesados:

NOMBRE O RAZON SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
INMOBILIARIA SGP SPA	77.122.612-4
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
PATRICIA GIOIA OLIBI	6.737.702-8
NOMBRE O RAZON SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T.
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T.
RODRIGO ANDAUR NAVARRO	15.661.377-0

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

4.- AUTORIZAR LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

(En conformidad a los planos que forman parte del presente certificado)

LOTES:

4A DE 6.939,59 M2 de subdivisión aprobado según Resuelve N°08/2023

FORMULARIO 3.9. (C.U.G. - 3.3.1.) 2/2

5.- OBRAS GARANTIZADAS

PARTIDA	PRESUPUESTADO POR	MONTO PRESUPUESTO
☒ Pavimentación	RODRIGO CABALLERO	\$ 1.482.006 UF
☐ Areas verdes		\$
☐ Alumbrado público		\$
☐ Agua Potable		\$
☐ Alcantarillado de Aguas Servidas		\$
☐ Obras de evacuación o absorción de Aguas Lluvias		\$
☐ Otras (Especificar):		\$

Porcentaje de resguardo: **30 %** MONTO: **\$ 460,18 UF**

Monto Total de Garantía: **\$ 1.926,61 UF**

6.- GARANTÍA

6.1.- PRIMERA GARANTÍA

Instrumento Recibido en garantía: **POLIZA DE SEGUROS DE GARANTIA N°007145, ORSAN SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIA S.A.**

Fecha de Vencimiento: **26.05.2025**

Plazo para la ejecución de las obras garantizadas: **DOS AÑOS A CONTAR DEL 26.05.2023.**

6.2.- REEMPLAZO DE GARANTÍA

Instrumento de Garantía que se reemplaza (ESPECIFICAR):

Nuevo Instrumento (ESPECIFICAR):

Fecha de Vencimiento:

Nuevo plazo de ejecución de las obras garantizadas:

7.- Deberá solicitar en el Servicio de Impuestos Internos la asignación de Roles de Avalúo para los lotes cuyas obras se garantizan, y archivar los planos de la parte garantizada con el presente Certificado en el Conservador de Bienes Raíces.

8.- Anótese en el registro especial de esta D.O.M., archívese los originales del (los) plano(s) y del presente Certificado, y dese copias autorizadas a los interesados.

NOTAS: (SÓLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)

PROPIEDAD ROL N°319-70
SE AUTORIZA LA ENAJENACION Y TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE 4A, DE LA SUBDIVISION APROBADA SEGUN RESOLUCION N°08 DE FECHA 17.05.2023. EN VIRTUD DE LAS GARANTIAS RESPECTIVAS, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 136° LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y ART. 3.3.1. OGUC.

SE MANTIENE PENDIENTE LA AUTORIZACION DE ENAJENACION DEL LOTE 4B DE LA SUBDIVISION, MIENTRAS NO SE RECEPCIONEN LAS OBRAS DE URBANIZACION PUBLICAS FALTANTES FRENTE A DICHO PREDIO POR PARTE DE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES, SIN PERJUICIO DE LAS GARANTIAS QUE SE PUEDEN OTORGAR PARA ESTOS EFECTOS CONFORME A LA NORMATIVA VIGENTE.

LOS PLANOS APROBADOS EN RESUELVO N°8/2023 FORMAN PARTE DE LA PRESENTE CERTIFICACION.



- Se autoriza la subdivisión del lote, se ingresa póliza de garantía por la urbanización y se autoriza la enajenación del terreno.

TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria



Constructora



Comercial

NUEVA TOCORNAL I – INFORME DE ITO BANCO



Número de Solicitud	AO	4730
Área Tasaciones		
Fecha de Solicitud:	04-06-24	
Fecha del Informe:	06-06-24	
UF a la fecha de visita:	\$ 37.475,07	

INFORME DE AVANCE DE OBRAS PROYECTO INMOBILIARIO



DATOS PRINCIPALES					
Cliente:	Construct. e inmob. Albores Santa Monica S	Rut:	77.383.949-2	Ejecutivo:	Natalia Vial Diaz
Nombre Proyecto:	Nueva Tocornal	Tipo proyecto:	Departamentos	Sucursal:	Inmobiliaria
Ubicación:	Tocornal 2875 .Lt 4A	Región:	V Región	Ciudad:	San Felipe
Comuna:	San Felipe	Rol:	319-70		
Constructora:	Constructora Albores SpA	Rut:	77.253.086-2	Arquitecto:	Rodrigo Andaur Navarro

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO					
Proyecto DS 19 denominado "Nueva Tocornal" (1ra etapa de varias etapas futuras aun sin definir), el que consta de la construccion de 4 edificios de 5 pisos de altura, sin ascensores, con un total de a 138 departamentos, 2 locales comerciales + 88 estacionamientos. Se emplaza en la vereda norte de calle Tocornal, via que une los centros urbanos de San Felipe y San Esteban. Presenta tipologías bases de 2 y 3 dormitorios distribuidas en 4 tipos con superficies entre 56,15 a 68,29 m² totales incluida terrazas, emplazado en terreno de forma irregular con frente de 63,71 mts y un superficie de 6.939,59 m².					
Permiso de edificación:	Si	Número y Fecha Permiso:	147//28.07.2023	Sup. Autorizada Permiso:	9.282,82 m²
Fecha inicio obra:	03-07-23	Fecha término obra proyectada:	26-09-24	Plazo estimado (meses):	15
N° Etapas del proyecto:	1	N° de la Etapa en Estudio:	1		

AVANCE DE OBRA					
N° Estado de pago:	10	Fecha:	30-05-24	Modificaciones al proyecto	
Monto UF				Diseño	Si Leve
N° visita Obra:	3	Fecha:	06-06-24	Superficies	No m²
Fecha visita anterior:			08-05-24	Modificaciones a presupuesto	
Atraso Respecto a plazo original:	Si	Días:	150	Sobrecostos	No 0,00 UF
Atraso Respecto a Reprogramación:	Si	Días:	60	Disminución	No UF
Nueva Fecha término Cliente:	27-04-25	Nueva C. Gantt		Modificación de PE	No
Nueva Fecha término Tasador:	26-06-25	Estimada Tasador		N°/ Fecha Mod PE	
				Organización de la Obra	
				Abastecimiento adecuado de material:	Si
				Calidad adecuada de materiales:	Si
				Dotación adecuada mano de obra:	No
				N° de personal en Obra:	62 pers.
				Maquinaria y Equipos adecuados:	Si
				Habilitación Piloto en obra	No
				Validación Estado de Pago	No

COMENTARIOS AVANCE DE OBRA	
Comentarios: Visita correspondiente al avance de obra N°3 (sin contar avance realizado en evaluación técnica IFT454), en el que se analiza el EP N°10 correspondiente hasta el 30-05-2024. De acuerdo a lo observado durante la inspección del día 06-06-2024 se pudo apreciar el siguiente avance: Obras previas/preliminares : Se observan instalaciones de faenas ejecutadas. (sin novedad) Obra gruesa: Se observaron avances en hormigonado de fundaciones (totalidad de edificios) y sobrecimientos (a la mitad del 3er edificio). Muros hormigonados del 1er edificio, se trabaja en moldajes del 2do edificio. Avances tambien en radieres (2 edificios terminados e iniciando en el 3ro). Se instaló una 2da grua. Terminaciones: Sin iniciar faenas. Instalaciones: Mantiene avances en alcantarillado de 1er piso bajo radier de 3 edificios y se avanza en las canalizaciones interiores de muros de h.a. (1er piso, se trabaja en el 3er edificio). Se ajusta el EEPP presentado en un 0,56% del CDO por menor avance en partidas de obra gruesa e instalaciones. Además se ajusta GG, utilidad e IVA al mismo % fisico validado, alcanzando un ajuste total de un -2,29% (20,34% a 18,05%). Cabe destacar bajo nueva programación de obra, se considera que hay un atraso de 175 días en función de fecha de inicio original y un atraso de 60 dias bajo la nueva programación de la obra. Se recorre la obra con Felipe Donoso, administrador de obra. Se comentó que se mantiene programación de piloto para Agosto, sala de venta operativa al lado del proyecto. Al momento de la visita, se apreciaba más de 60 trabajadores in situ en plena faena de canalizaciones eléctricas, colocación de moldajes y colocación de ripio para radier. Se instaló una 2da grua (grua que habia sido retirada en periodo que obra estuvo casi detenida. Se espera alza considerable de faenas en próximo periodo).	

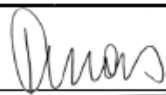
* Resumen tasación banco Internacional

NUEVA TOCORNAL I – INFORME DE ITO BANCO



COSTOS TOTALES							
	Terreno			Costo Directo de Construcción			Total Proyecto
Etapas	Sup. m²	Valor UF	UF/m²	Sup. Construida m²	Valor UF	UF/m²	UF
1	6.939,59	23.571,00	3,40	9.526,93	187.880,16	19,72	51.015,00
							262.486,16

AVANCES DE OBRA A LA FECHA							
Partidas	Presupuesto Total UF	Avance Acumulado		Saldo por Construir		Avance del Periodo	
		%	Monto UF	%	Monto UF	%	Monto UF
C.D.C. total con Iva	187.880,16	18,05%	33.911,90	81,95%	153.968,25	1,20%	2.252,07
Sobrecostos							
C.D.C. total con Iva + SC	187.880,16	18,05%	33.911,90	81,95%	153.968,25	1,20%	2.252,07

RECOMENDACIONES DEL TASADOR			
Ventas		Comentarios:	
N° de unidades totales:	138	25%	1. Se recomienda mantener visitas periodicas para constatar el real ritmo de faenas. 2. No se aportó antecedente de ventas. 3. Mantener visitas periodicas (obra aun sin ritmo adecuado).
Preventas informadas:	34		
Saldo:	104		
N° Locales comerciales:	2		
N° Estacionamientos:	72		
N° Bodegas:	0		
IDENTIFICADOR TASADOR			
Tasador:	Yuri Feddersen		FIRMA 
Profesión:	Arquitecto		
Fono / Mail:	yfeddersen@protasa.cl // hromero@protasa.cl		
Empresa:	Protasa Spa		
Supervisor:	Héctor Romero D.		





(USO INTERNO BIN) VALORES APROBADOS PARA REGISTRAR EN SISTEMA DE GARANTIAS				
Garantías		Valor \$	Valor UF	Observaciones
Valor Terreno de Etapa en construcción:		760.817.497	21.213,90	Valor Contable
Valor Avance acumulado a la fecha:		945.583.933	30.520,71	Valor Contable
Garantía N°	9487109	Valor a Contabilizar:	1.706.401.430	51.734,61
Visado BIN	AO Visado por		 Macarena Solís Solís Portales Analista Ingeniería Copa Merit Internacional	Observaciones
	Macarena Solís P.			Obra continua con ritmo de avance muy bajo, alcanzando un 1,2% el último periodo y un 18% desde inicio de faenas (10 meses). Si bien se instala segunda grúa con lo que se espera mejorar ritmo de avance, cuenta con un atraso de 60 días desde reprogramación, por lo que se recomienda realizar visita quincenal hasta evidenciar el real ritmo de las faenas . Planilla de ventas indica 34 unidades prometadas, - 1 qué periodo anterior.
	Fecha de Visado			
	11-06-2024			

NUEVA TOCORNAL I – INFORME DE ITO BANCO

REGISTRO FOTOGRAFICO



FOTOGRAFIA 1: Edificio 4



FOTOGRAFIA 2: Edificio 3



FOTOGRAFIA 3: Edificio 3



FOTOGRAFIA 4: Edificio 2



FOTOGRAFIA 5: Edificio 2



FOTOGRAFIA 6: Edificio 4



FOTOGRAFIA 11: Moldajes losas



FOTOGRAFIA 12: Instalacion alzaprimas primera losa



FOTOGRAFIA 13: Colocacion en operación de 2da grua



FOTOGRAFIA 14: Vista general

TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria

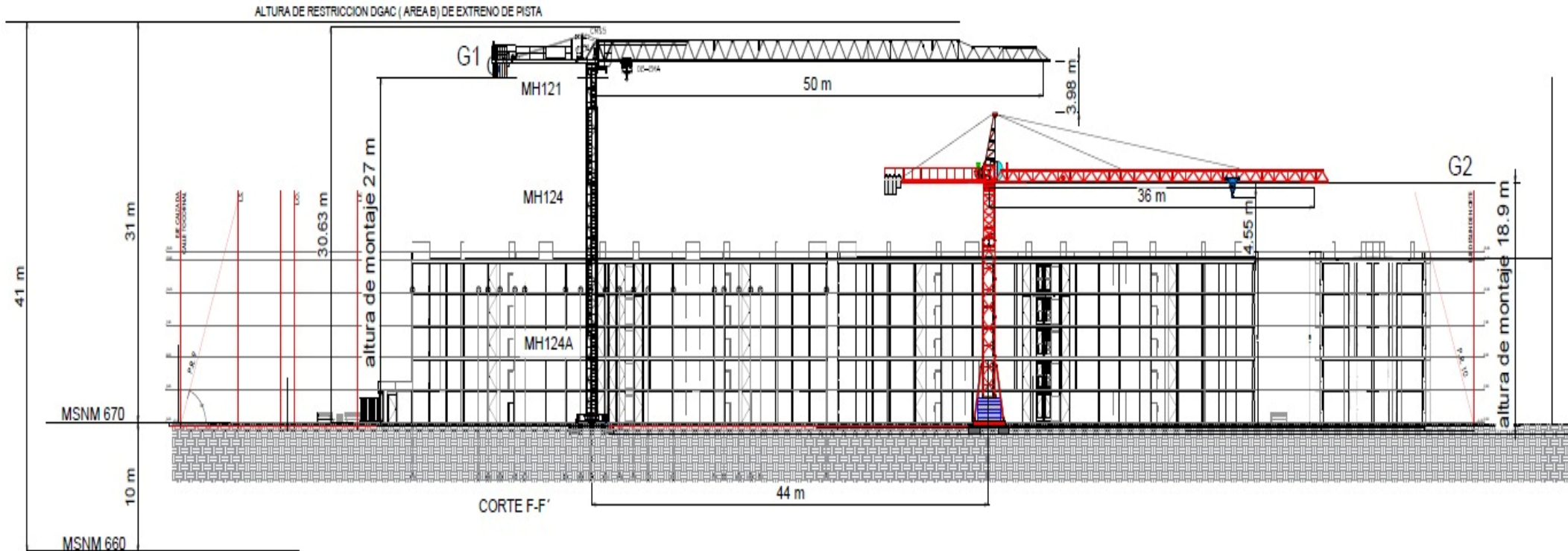


Constructora



Comercial

NUEVA TOCORNAL – CONSTRUCTORA



* Se vuelve a instalar segunda grúa para trabajar en 2 frentes y retomar los días perdidos de obra producto del atraso en el pago del crédito de enlace por parte de Serviu.

NUEVA TOCORNAL – CONSTRUCTORA

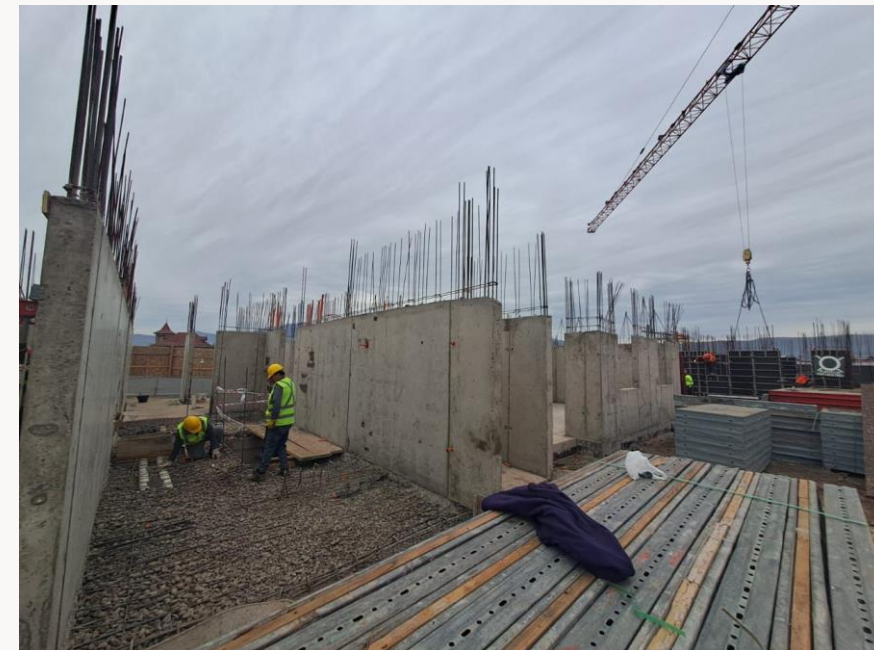


* Se vuelve a instalar segunda grúa para trabajar en 2 frentes y retomar los días perdidos de obra producto del atraso en el pago del crédito de enlace por parte de Serviu.



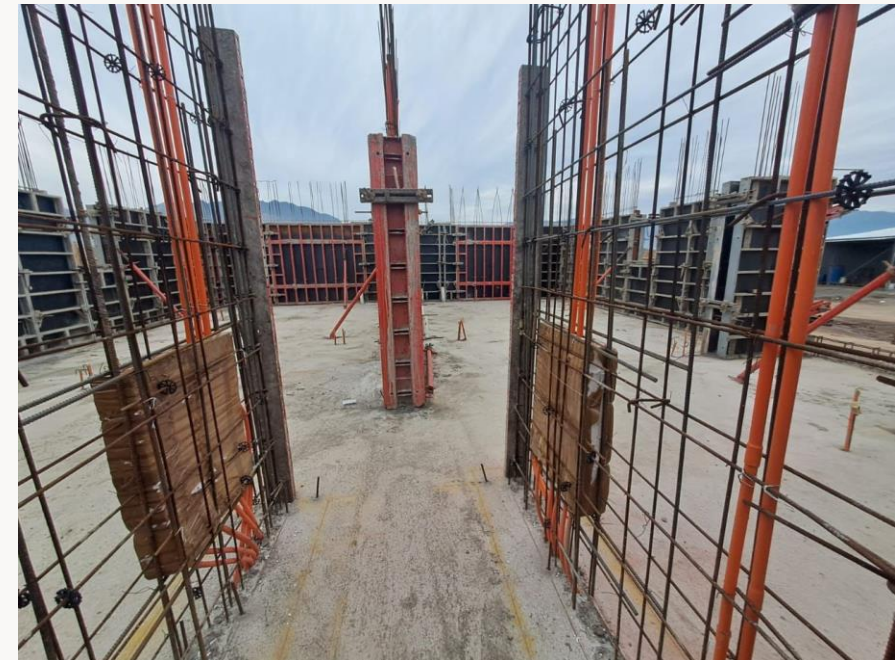
NUEVA TOCORNAL – CONSTRUCTORA

AB
albores
boetsch
capital



NUEVA TOCORNAL – CONSTRUCTORA

albores
boetsch
capital



TEMARIO



Informes
Financieros



Arquitectura
y Desarrollo



Área Técnica
Inmobiliaria

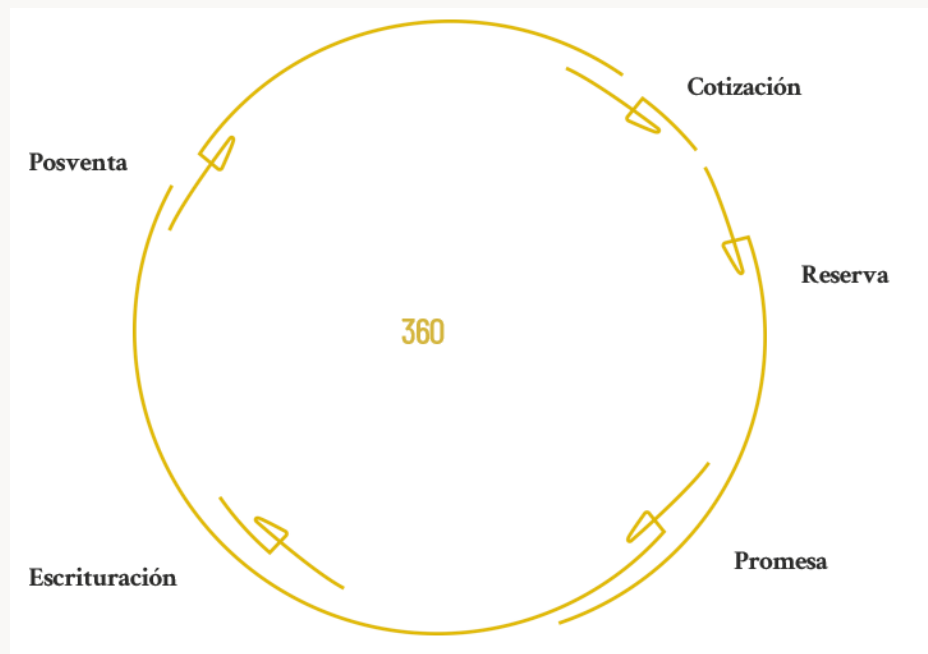


Constructora



Comercial

NUEVA TOCORNAL I – SOFTWARE DE VENTAS



MobSuite



Portales



Redes
sociales



Web
inmobiliaria



Sala de
ventas



NUEVA TOCORNAL I – INFORME DE VENTAS



MIX DE PRODUCTOS	DESGOLCE DE DEPARTAMENTOS						
	Totales	%	Ventas	%	Dispon.	%	RUKAN
2+1 (Vulnerable)	33	23,9%	0	0,0%	33	37,9%	0
2+1 (PMR)	2	1,4%	0	0,0%	2	2,3%	0
2+2 (Media Emergente)	21	15,2%	5	3,6%	16	18,4%	0
3+1 (Media Superior)	24	17,4%	3	2,2%	21	24,1%	0
3+2 (Media Superior)	58	42,0%	43	31,2%	15	17,2%	0
	138	100%	51	37,0%	87	63,0%	0

Sobre % no vulnerable		49,5%				
Locales Comerciales	1	100%	0	0,0%	1	100,0%

Acumulado mensual	Rese.	Prom.	Resciliados	Compra Prot.
2023	14	14		
2024	37	30		

ENERO	11	5		
FEBRERO	3	8		
MARZO	2	2		
ABRIL	2	2		
MAYO	8	6		
JUNIO	10	6		
JULIO	1	1		
AGOSTO	0	0		
SEPTIEMBRE	0	0		
OCTUBRE	0	0		
NOVIEMBRE	0	0		
DICIEMBRE	0	0		
TOTAL	51	44	0	0

37,0% 31,9% 0,0% 0,0%

Exigencias de Ventas para el año en Curso				
Exig.	Exig.	Dif.		Meta
Mensual	Acum.	Acum.		Real

6	6	5		
6	12	2		0
5	17	-1		0
5	22	-4		0
5	27	-1		0
4	31	5		0
4	35	2		0
4	39	0		4
6	45	0		6
5	50	0		5
5	55	0		5
5	60	0		5
60				23,00

Venta Estac.
0
0
2
1
10
13

Totales	Vendidos	Disponibles
Estac. 81	13 16,0%	68 84,0%

	Cantidad	% Respecto Total	% Respecto Ventas	Bono Captacion Actual (Captacion / UF 0
Subsidios Captados	5	3,62%	9,80%	

Objetivo Sub. Captados	55	50	Subsidios por captar
------------------------	----	----	----------------------

DATOS DE PROMESAS FIRMADAS		Ticket promedio	UF m2
Prom. en UF (totales)	112.700	2.561	40,97
Prom. (Solo prod. Ppal)	110.300	2.507	40,10
MT2 Promesados	2.751		

DATOS DE ESCRITURAS FIRMADAS		Ticket promedio	UF m2
Escrituras en UF (totales)			
Escrituras (Solo prod. Ppal)			
MT2 Escriturados			
Total Escrituras firmadas			

NUEVA TOCORNAL I – INFORME MENSUAL

Informe : 14

Proyecto : CONDOMINIO NUEVA TOCORNAL I

Fecha : 30-jun-24

Propietario : Constructora e Inmobiliaria Albores Santa Monica Spa.

1. VENTAS UNIDADES	Totales	Vendidos	Disponibles
Departamentos	138	51	87
Reservas		7	
Promesas		44	
Totales		36,96%	63,04%
Estacionamientos	81	13	68
Locales Comerciales	1	0	1
2. VENTAS VALORES (UF)			
2.1. Ventas Reales			
51	Dptos. + Estac. + Locales		UF 127.450
	UF/m2 (Totales) UF 40,01		
	UF/m2 (Solo Deptos.) UF 40,01		
2.2. Saldo por Vender			UF 179.850
87	Departamentos	UF 163.650	
68	Estacionamientos	UF 13.200	
1	Locales Com.	UF 3.000	
Total a Escriturar			UF 309.900
Menos Provision IVA Locales			-UF 479,0
Monto Proyectado a Escriturar			UF 309.421

NUEVA TOCORNAL I – LISTA DE PRECIOS



CONDOMINIO NUEVA TOCORNAL I

11-07-24

PONIENTE				PONIENTE				ORIENTE				ORIENTE				ORIENTE				ORIENTE			
2+2				3+2				3+2				3+1				3+1				3+2			
Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio
101	A	56,27	1300	102	D1 PMR	68,14	1300	103	D	62,67	V	104	B	56,15	V	105	A	56,15	1300	106	D	63,09	V
201	B	56,70	V	202	D	63,09	V	203	D	63,09	V	204	C	63,30	2550	205	C	63,30	2550	206	D	63,09	V
301	B	56,70	1600	302	D	63,09	V	303	D	63,09	V	304	C	63,30	V	305	C	63,30	2550	306	D	63,09	V
401	B	56,70	1600	402	D	63,09	2600	403	D	63,09	V	404	C	63,30	2550	405	C	63,30	2550	406	D	63,09	V
501	B	56,70	1600	502	D	63,09	V	503	D	63,09	V	504	C	63,30	V	505	C	63,30	2550	506	D	63,09	V
5		283,07	1	5		320,50	3	5		315,03	5	5		309,35	3	5		309,35	0	5		315,45	5

Locales Comerciales

Nº	M2 Totales	M2 Util	M2 Baño+ Bod.	Valor
2	41,45	0,00	0,00	UF 3.000

PONIENTE				PONIENTE				PONIENTE				PONIENTE				ORIENTE				ORIENTE				ORIENTE				ORIENTE			
3+2				2+1				2+2				3+2				3+2				3+1				3+1				3+2			
Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio
107	D1 PMR	68,29	1300	108	A	56,27	1300	109	A	56,30	1300	110	D	63,09	V	111	D	63,09	V	112	B	56,15	V	113	A	56,15	1300	114	D	63,09	V
207	D	63,09	V	208	A	56,70	1300	209	B	56,70	1600	210	D	63,09	V	211	D	63,09	V	212	C	63,30	2550	213	C	63,30	2550	214	D	63,09	V
307	D	63,09	V	308	A	56,70	1300	309	B	56,70	1600	310	D	63,09	V	311	D	63,09	V	312	C	63,30	2550	313	C	63,30	2550	314	D	63,09	V
407	D	63,09	V	408	A	56,70	1300	409	B	56,70	1600	410	D	63,09	2600	411	D	63,09	V	412	C	63,30	2550	413	C	63,30	2550	414	D	63,09	V
507	D	63,09	2600	508	A	56,70	1300	509	B	56,70	1600	510	D	63,09	2600	511	D	63,09	V	512	C	63,30	2550	513	C	63,30	2550	514	D	63,09	V
5		320,65	3	5		283,07	0	5		283,10	0	5		315,45	3	5		315,45	5	5		309,35	1	5		309,35	0	5		315,45	5

SUR				SUR				ORIENTE				PONIENTE				PONIENTE				ORIENTE			
3+2				2+1				2+2				3+1				3+1				2+1			
Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio	Dpto	Modelo	Sup	Precio
123	D	63,09	2600	124	B	56,30	1600					126	A	56,87	1300	127	B	56,95	1600				
223	D	63,09	V	224	A	56,70	1300	225	B	57,28	V	226	C	64,03	2550	227	C	64,11	2550	228	A	57,36	1300
323	D	63,09	2600	324	B	56,70	1600	325	A	57,28	1300	326	C	64,03	2550	327	C	64,11	2550	328	A	57,36	1300
423	D	63,09	2600	424	B	56,70	1600	425	A	57,28	1300	426	C	64,03	2550	427	C	64,11	2550	428	A	57,36	1300
523	D	63,09	2600	524	B	56,70	1600	525	A	57,28	1300	526	C	64,03	2550	527	C	64,11	V	528	A	57,36	1300
5		315,45	1	5		283,10	0	4		229,12	1	5		312,99	0	5		313,39	1	4		229,44	0

D 3+2 (Media Superior)

ESTACIONAMIENTOS VULNERABLES COSTO 0								
25	34	18	19	20	21	22	23	24

Estacionam. PMR

NUEVA TOCORNAL I – BROCHURE

**TU PRIMER DEPTO
SE ESTÁ CONSTRUYENDO
EN SAN FELIPE**

ELIGE DONDE QUIERES VIVIR

CONDominio
nueva tocornal
DEPARTAMENTOS 2 Y 3 DORMS



CONCEPTO VERDE URBANO

**CONSTRUYAMOS JUNTOS,
SOMOS MUCHO MÁS QUE UN DEPTO**

DESARROLLA



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

VENDE

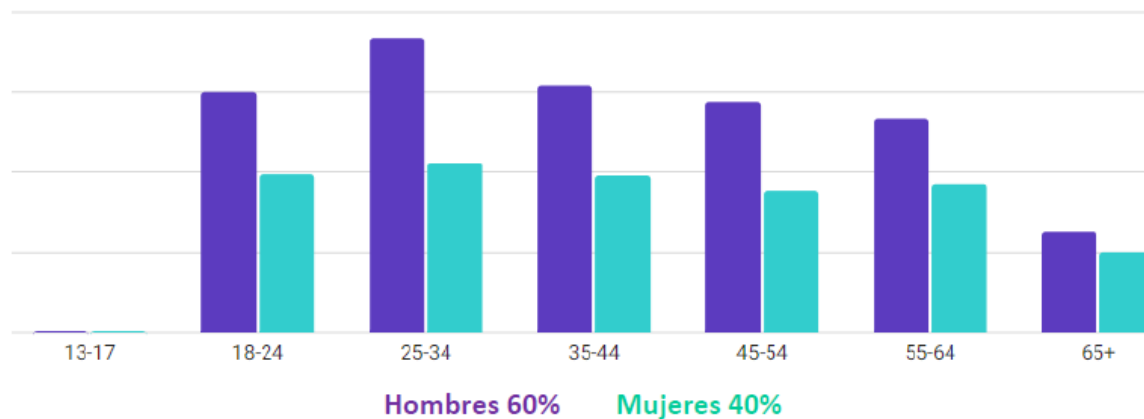


albores

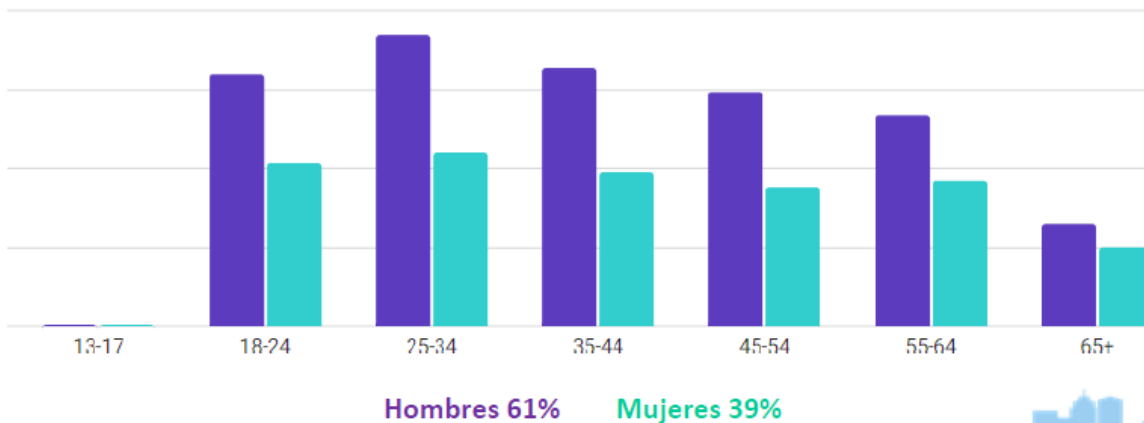
INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA

RESULTADOS CAMPAÑA RRSS

Alcance



Impresiones



NUEVA TOCORNAL I – POSTERAS



CONSORCIO



albores

INMOBILIARIA & CONSTRUCTORA



BC

BOETSCH CAPITAL



alboresinmobiliaria



albores.inmobiliaria



ialbores

contacto@ialbores.cl

Enrique Foster Norte 203, Las Condes. Santiago.