



HOGARES
Maipo
Etapa I



**Primer Reporte Inversionistas
Marzo-25**



Isla de Maipo – Región Metropolitana

01

Ubicación

02

Concepto

03

El Proyecto

04

Aspectos
Financieros



- Legend
- ACUABUIN | Parque Acuático
 - Bosque Zor
 - Don Yayo
 - el escorial naltagua
 - Elemento 1
 - Elemento 2
 - Isla de Maipo
 - Isla Maipo
 - Puente La Puntilla
 - PYTSPARK

- Leyenda**
- ACUARIUM (Piscina Acuática)
 - Ban Zai
 - Dar Yago
 - El Escorial subhita
 - Estrecho 1
 - Estrecho 2
 - Isla de Maipo
 - Isla Maipo
 - Puerto La Puente
 - PRING PASCAL

ISLA DE MAIPO

VIÑA SANTA EMA

LA ISLITA

LAS PIRCAS
55 HECTAREAS

Huertos del Maipo - Lechugas Hidropónicas

WineShop Viña Santa Ema / El Peral

Agrícola Las Pircas

Padre Sergio Correa 484

4 Sedes Villa Bicentenario

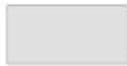
Carabineros de Chile - Retén La



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 al 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 58M2 por vivienda, un mejor nivel de terminaciones de lo exigido en el programa y terrenos que están en los 140 metros por unidad.

La mecánica de inversión consiste en armar una inmobiliaria bajo el formato SpA, que compre la porción del terreno donde se desarrollara 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**





Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa

- Leyenda**
- ACUARIUM (Paseo Acuatico)
 - Bosque Zor
 - Dar Yayo
 - Escuela subviciada
 - Escuela 1
 - Escuela 2
 - Isla de Maipo
 - Isla Maipo
 - Puerto La Puente
 - PRING PASCAL

ISLA DE MAIPO

LAS PIRCAS
55 HECTAREAS

LA ISLITA

VIÑA SANTA EMA

La primera etapa considera la construcción de 270 viviendas en 3 lotes que en total suman app. 69.500 mt2 de terreno.

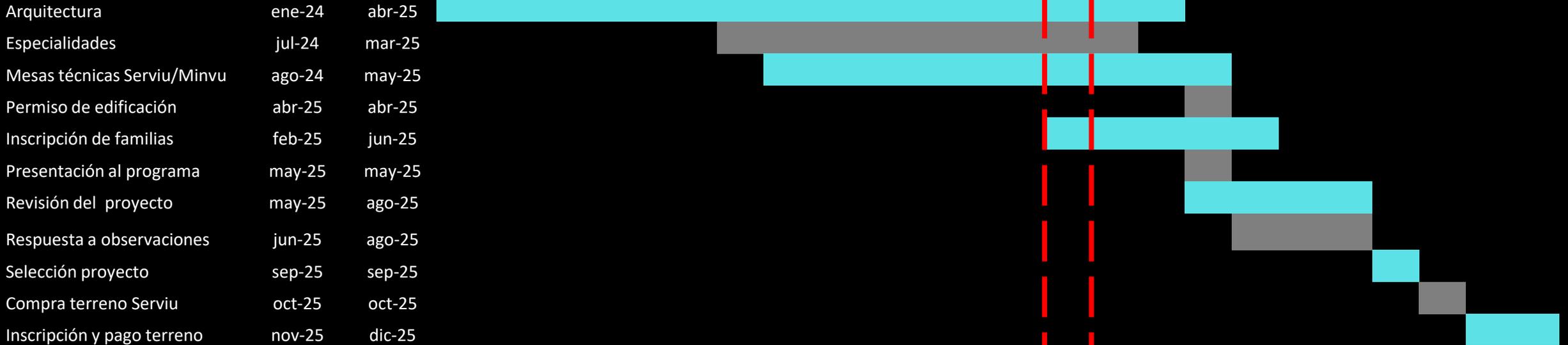
RESUMEN GANTT

Total Meses Proyecto 24

Total Meses Inversionistas 12

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

Hogares Maipo Etapa I



INGRESO DE CAPITALES INVERSIONISTAS

RENTABILIDAD

ETAPA I

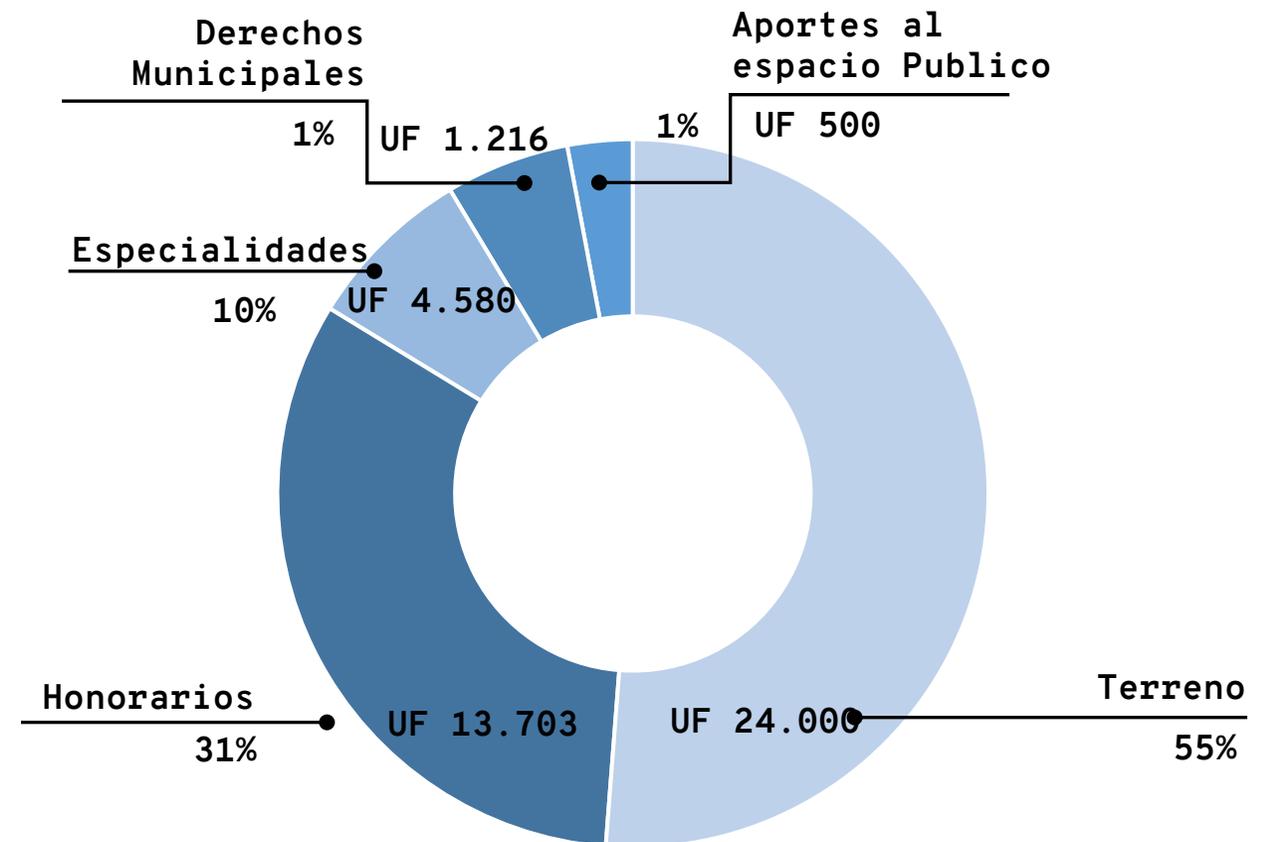
Venta Terreno a Serviu	UF 67.500
Total Inversión	(UF 44.000)
Utilidad Esperada	UF 23.500

Detalle de la venta del terreno

m2 totales terreno	69.500
Precio compra terreno	UF 24.000
Valor UF m2	0,34
Cantidad de viviendas	270
m2 Terreno destinado a viviendas	39.886
m2 Terreno Cesiones (equipamiento, áreas verdes, circulaciones)	29.502

CAPITAL REQUERIDO

UF 44.000



ROE : **UF+53%** a 12 meses*

Estos resultados son medidos antes de impuestos

COMPOSICION SPA Y MODELO DE INVERSION



Santiago, Enero de 2025

Sr(a). contribuyente:

INVERSIONES ALBORES BEE CAPITAL SPA

De acuerdo con la información proporcionada por NOTARIA Nro 13 DE SANTIAGO (HALES BESELER), a través del Formulario N° 2890 de Declaración sobre Enajenación e Inscripción de Bienes Raíces, su RUT aparece asociado a la transferencia de esta propiedad según el siguiente detalle:

Número de atención	Año de escritura o datos inscripción Conservador			Comuna	Rol de Avalúo	Dirección o nombre del predio
	Fojas	Número	Año de escritura o inscripción			
187673275	Fojas - N°	2025		ISLA DE MAIPO	117-1	BALMACEDA 1500 LA PATAGUITA

Le invitamos a revisar los detalles de esta información en nuestro sitio web, menú Servicios online, Avalúos y Contribuciones de bienes raíces, opción **Transferencias de bienes raíces**.

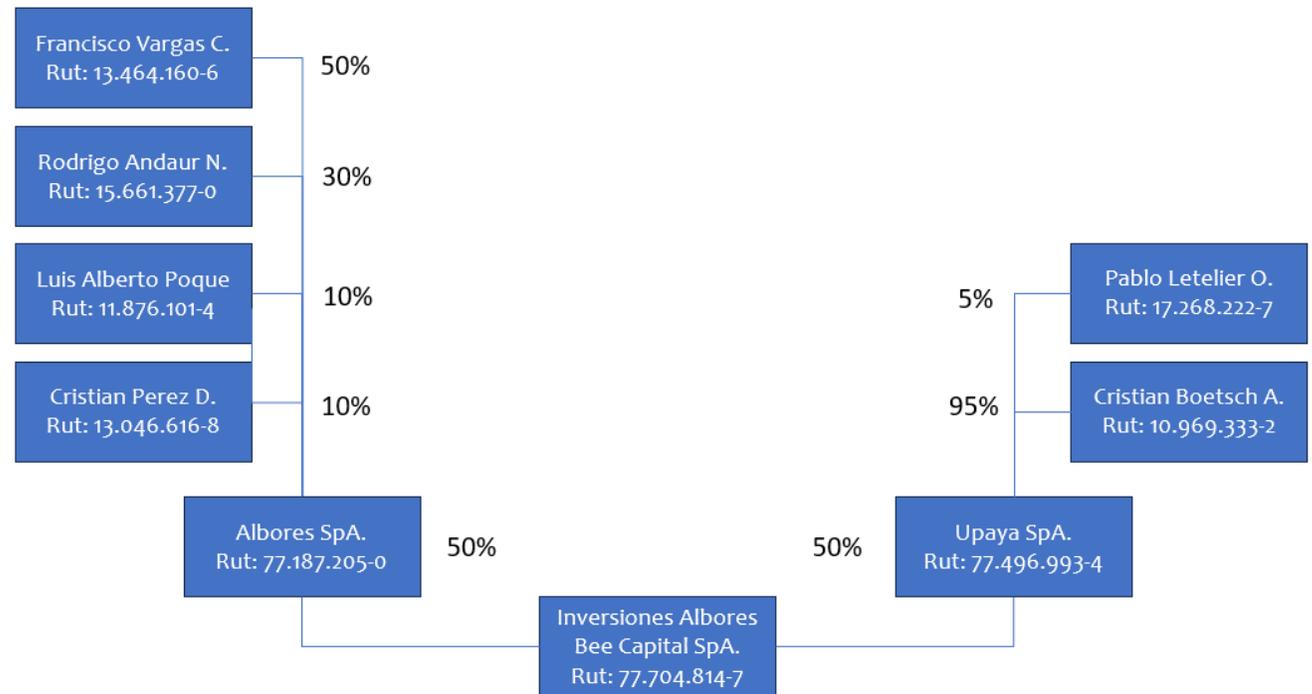
Le pedimos que si detecta alguna diferencia solicite su corrección en nuestro sitio web, menú Servicios online, Avalúos y Contribuciones de bienes raíces, Solicitudes y declaraciones, **Solicitudes de Bienes Raíces**.

Esta dirección de correo electrónico fue registrada en el SII por el contribuyente señalado en el encabezado de este mensaje.

Si usted no desea recibir este tipo de mensajes, comuníquese con el destinatario de este correo para que actualice su información de contacto en nuestro sitio web. Si no lo puede hacer, comuníquese con la Mesa de Ayuda del SII.

Sus contribuciones ayudan a desarrollar mejores comunas.

Con fecha 10 de enero 2025, la sociedad Inversiones Bee Capital SpA, adquirió el fundo la Pataguita ubicado en la comuna de Isla de Maipo, Región Metropolitana, terreno que asciende a poco mas de 52 hectáreas.



La estructura actual de Inversiones Albores Bee Capital, esta compuesta por las sociedades Albores SpA y Upaya SpA.

COMPOSICION SPA Y MODELO DE INVERSION



INSCRIPCIÓN AL ROL ÚNICO TRIBUTARIO

El Servicio de Impuestos Internos con fecha 15-11-2024 11:34:15 AM , certifica que ha recibido y efectuado el trámite de Obtención de RUT.

Rut Otorgado	
Contribuyente	77.981.504-8 INMOBILIARIA HOGAR MAIPO SPA
Sub Tipo	SOCIEDAD POR ACCIONES
Solicitado Por	13.464.160-6 ARIEL FRANCISCO VARGAS CACERES

Información del Registro de Constitución			
CVE/Nro. de Página: 2563148 Fecha de Publicación: 26-10-2024 Fecha Constitución: 07-10-2024			
Tipo Documento	N° Documento/ID	Fecha Documento	Notaria/Otro
ESCRITURA	63021	07-10-2024	NOTARIA FRANCISCO JAVIER LEIVA CARVAJAL
REGISTRO COMERCIO	34333	09-10-2024	CONSERVADOR DE BIENES RAICES

Información de Representantes			
Forma Actuación	EN CONJUNTO		
Rut	Nombre Representante	Incorporación	
13464160-8	ARIEL FRANCISCO VARGAS CACERES	07-10-2024	
77187205-0		07-10-2024	
77496993-4		07-10-2024	

Información del Capital			
Capital Enterado	Capital por Enterar	Fecha Capital por Enterar	Total Capital
1.000.000	0		1.000.000

Información de los Socios							
RUT	Nombre o Razón Social	Capital Enterado	Capital por Enterar	Fecha por Enterar	% Particip. Capital	% Particip. Utilidades	Fecha Ingreso
77187205-0	ALBORES SPA	500.000	0		50,0	50,0	07-10-2024
77496993-4	UPAYA SPA	500.000	0		50,0	50,0	07-10-2024
Totales		1.000.000	0		100,0	100,0	

Domicilio Principal
Calle: E FOSTER NORTE 203 EL GOLF, Comuna: LAS CONDES, ROL: 311-3, Correo Electrónico: jorge.arriagada@ialbores.cl, Teléfono Móvil: 998276610

Para el desarrollo de la primera etapa, se forma una inmobiliaria Instrumental llamada Hogar Maipo SpA.

En esta inmobiliaria ingresan los capitales requeridos para el desarrollo de la primera etapa inmobiliaria que se presenta al proyecto.

Pasos a seguir:

1. El inversionista compra acciones a valor nominal que le dan el % de participación sobre la inmobiliaria y los activos que tiene esta. En este caso, solo las 7 hectáreas de terreno donde se desarrolla la etapa I.
2. Luego, dependiendo del % de participación en la inmobiliaria, se realizan los aportes comprometidos vía préstamo firmando un pagare entre Hogar Maipo y el inversionistas.
3. Una vez que se vende el terreno, se devuelven los prestamos a el o los inversionistas y se reparten las utilidades en proporción a la participación.
4. Por ultimo, los inversionistas devuelven las acciones a valor nominal y salen de la inmobiliaria instrumental.

COMPOSICION SPA Y MODELO DE INVERSION

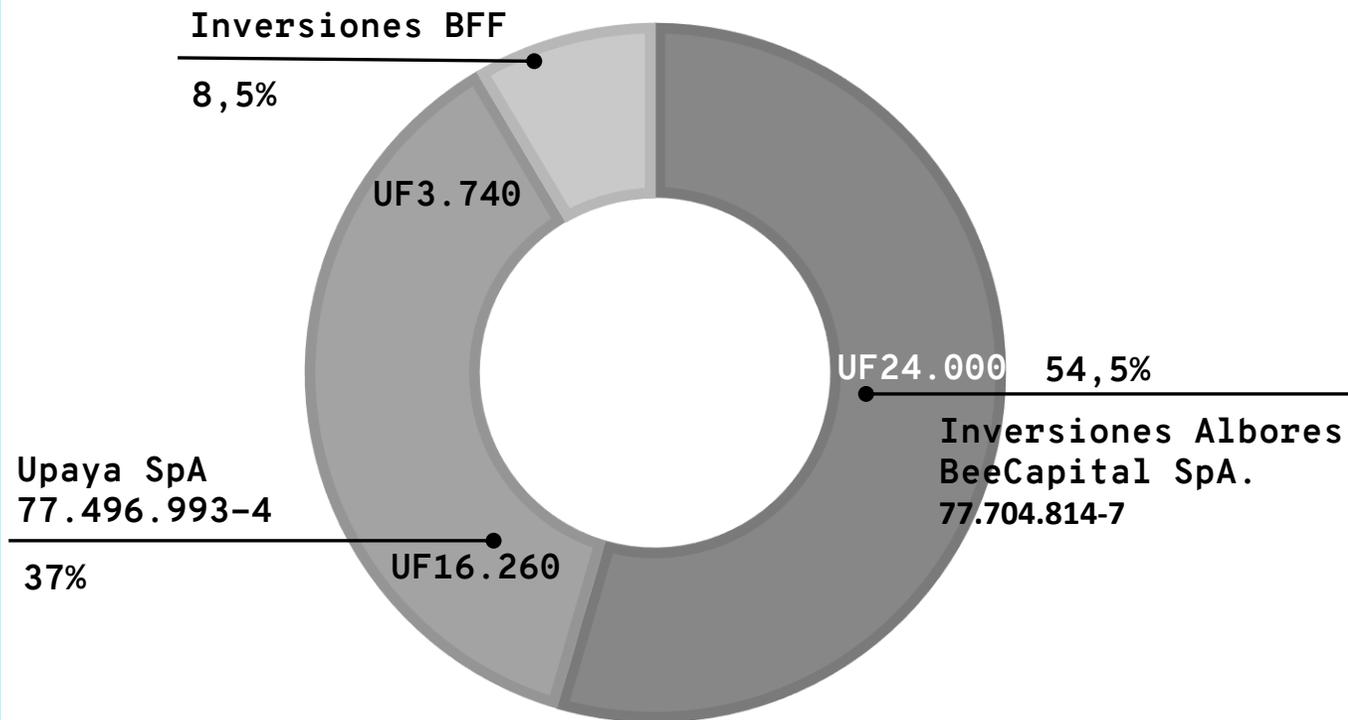
Sociedad Hogar Maipo SpA.

77.981.504-8

Sociedad	Rut	Capital	Porcentaje	N° Acciones
Inversiones Albores Bee Capital SpA.	77.704.814-7	UF 24.000	54,5%	545
Upaya SpA.	77.496.993-4	UF 16.260	37,0%	370
Otros Inversionistas		UF 3.740	8,5%	85

UF 44.000	100,0%	1000
-----------	--------	------

1. La compra de acciones se realiza a valor Nominal, esto es \$1.000 por acción.
2. En el préstamo, se debe considerar el gasto del impuesto al mutuo.
3. Además, se debe considerar el gasto notarial por la legalización del pagare y los traspasos de acciones a la inmobiliaria instrumental.
4. Una vez realizados los aportes durante marzo-25, se firma pacto de accionistas que regula el uso de los recursos de la inmobiliaria.
5. Se realiza un directorio mensual para entregar avances del proyecto, donde además se envía un reporte semanal en caso de ausencia de algún socio.



CAPITALES SOCIOS: UF 44.000

INFORME FINANCIERO – GASTO ACUMULADO

Ingresos Acumulados		
Mes	UF	\$
may-24		
jun-24		
jul-24		
ago-24		
sept-24		
oct-24		
nov-24		
dic-24		
ene-25		
feb-25	UF 4.126	\$159.033.980
mar-25	UF 3.740	\$145.463.972

11	UF 7.866	\$304.497.952
----	----------	---------------

Gasto Acumulado		
Mes	UF	\$
may-24		
jun-24		
jul-24		
ago-24		
sept-24		
oct-24		
nov-24		
dic-24		
ene-25	UF 1.154	\$44.350.000
feb-25	UF 3.369	\$129.903.414
mar-25	UF 1.417	\$54.857.511

UF 5.939	\$229.110.925
----------	---------------

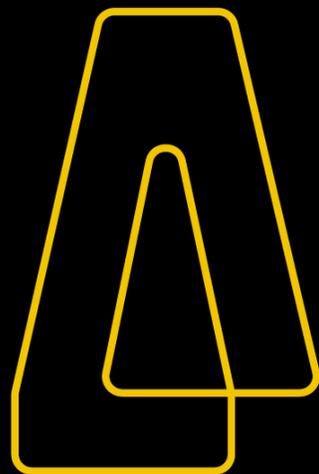
Saldo Mensual	Saldo al cierre de mes
UF 0	
UF 0	UF 0
-UF 1.154	-UF 1.154
UF 757	-UF 397
UF 2.323	UF 1.926

UF 1.938	\$75.387.027
----------	--------------

Correccion monetaria **-UF 12** **-\$476.971**

INFORME FINANCIERO – AVANCE ESPECIALIDADES

1. Arquitectura: Versión C finalizada e ingresada a SEREMI como IFC (abril 2025)
2. Topografía: Entregada y usada como base para todas las especialidades.
3. Mecánica de suelos: Versión A entregada, Campaña realizada del 11 al 13 de marzo.
4. Habilitación y Urbanización: En desarrollo final. Entrega versión A: semana del 8 al 12 de abril.
5. AP + Alcantarillado (loteo): Entrega versión A: estimada viernes 12 de abril.
6. Extensiones sanitarias 52 BIS: En cierre. Entrega estimada: 12 de abril
7. Pavimentación: Versión A en revisión. Entrega programada: 10 de abril.
8. Electricidad y alumbrado público (exterior): Versión A entregada, Se trabaja en conexión interior viviendas PROMET.
9. Acceso Vialidad SERVIU: En desarrollo, coordinado con IMIV, Entrega esperada durante abril
10. IMIV: Cambio confirmado a modalidad Mayor.
11. SEIA / Consulta de pertinencia: En preparación, sujeta a resultado IMIV
12. Informe de emisiones / CONAF: En elaboración, ingreso proyectado segunda quincena de abril
13. Entidad Patrocinante (EP): Se define cambiar EP Actual
14. En conversaciones con Icafal: A la espera de firma de MOU para formalización



GRUPO
albores

INMOBILIARIA, CONSTRUCTURA,
RENTAS E INVERSIONES

