

Santiago de Chile, enero 2020

Gracias por su interés en el proyecto de urbanización e Las Brisas de Maitencillo.

Breve sobre el mercado chileno

Con cifras históricas optimistas en el último decenio, las familias comenzaron a comprar tierras o casas para tener un segundo lugar de ocio, y con promulgación de la ley de aranceles universitarios que comenzó a fines de 2016, que hace la educación superior gratuita para casi un gran porcentaje de las familias chilenas, impulsado por la ex presidenta y continuado con el gobierno actual, miles de familias tienen o tendrán disponibilidad de efectivo para financiar la compra de un terreno o de una segunda vivienda familiar.

En Chile, después de un período de 28 años de crecimiento económico constante, más de 2 millones de familias han comprado sus casas propias, cuentan con 2 automóviles, y el mercado del turismo ha crecido al doble en la última década.

Nuestra empresa, después de investigar en varias ubicaciones, logramos tener una base de datos importante de terrenos previamente evaluados para desarrollar lotes o condominios, que generarían el doble o el triple de ingresos y sin necesidad de construir, en un plazo de 36 a 48 meses, debido a la gran demanda por terreno propio, a los comercios cercanos, y la proximidad a las áreas de servicios, así como a los colegios y cercanía a la costa.

Nombre y descripción del proyecto

El proyecto Las Brisas de Maitencillo será un exclusivo condominio de 9, ubicado en la zona de playas más exclusivas cerca de Santiago, rodeado de bosques, nuevos locales comerciales, y por la ruta F-30-E y con una nueva autopista concesionada por OHL de 6 carriles que conectará Nogales con Maitencillo, para un acceso rápido y expedito a estos lugares.



Detalles de lotes

El nuevo condominio Las Brisas de Maitencillo estará conformado con 84 lotes individuales, aprobados municipalmente y con agua potable, para familias. Son lotes para viviendas unifamiliares de 650 mts². a 1.400 mts². cada uno, y que van desde 2.275 UF a 5.050 UF, la mayoría con vistas al mar y cercana a los exclusivos y consolidados condominios Las Hermanas, Lomas Blancas, y Divisadero.

Cerca de Importantes Balnearios

Zapallar, es un complejo tradicional y exclusivo de la clase acomodada ubicado a 169 km de Santiago, a 80 km de Valparaíso, a 71 km de Viña del Mar y muy cerca de Cachagua. Tiene una población de 7,339 habitantes y actualmente es uno de los centros turísticos más exclusivos de Chile, destaca por sus casas de lujo, jardines y paisajes llenos de bosques.

Cachagua, con una playa de 5 km de extensión, el lugar tiene como principal atractivo su abundante flora y fauna. Su paisaje se caracteriza por casas construidas de rollizos, con techos de coirón y paredes de roca a la cal, además de la belleza del borde costero, campos escarpados y bosques nativos.

Maitencillo es un complejo en la comuna de Puchuncaví. Tiene playas y tierras boscosas con una abundante oferta hotelera y gastronómica. Su extensa playa se divide en: Aguas Blancas, Los Pinos, Las Conchitas, Los Pocitos, La Caleta, Playa Chica, Playa Chungungo, El Abanico y Playa Grande.

El área entre sus principales actividades son los deportes, como el surf, ciclismo y el parapente. Bien conocido por pescados y mariscos, y el aire fresco. En general de construcciones de casas señoriales, playas y costas, pueblos y aldeas en las cercanías, bosques y suaves colinas con vientos suaves.

Descripción del Condominio

Las Brisas de Maitencillo es un terreno con factibilidad y todos sus permisos, para hacer lotes aprobados y certificados por todas las autoridades en Puchuncaví, incluyendo a ESVAL y a la DOM, siendo extensión urbana.

La compra del terreno es de 45.000 UF por las 9,5 hectáreas brutas y de 40.000 UF para el desarrollo de la urbanización, incluyendo los costos de publicidad. Parte de los ingresos por venta serán reinvertidos en el desarrollo del mismo.

Ubicación

Este notable nuevo proyecto de terrenos ubicado en el exclusivo sector al Sur de Maitencillo, a solo 160 kilómetros de Santiago, a 1.700 metros del borde costero, contará con proyecto de instalación eléctrica subterránea, agua potable para cada hogar, iluminación LED en calles, pavimentación de asfalto en todo el condominio, y seguridad privada 24/7, acompañado de un reglamento de copropiedad que regula y garantiza lo atractivo de las futuras construcciones y su calidad en las terminaciones.



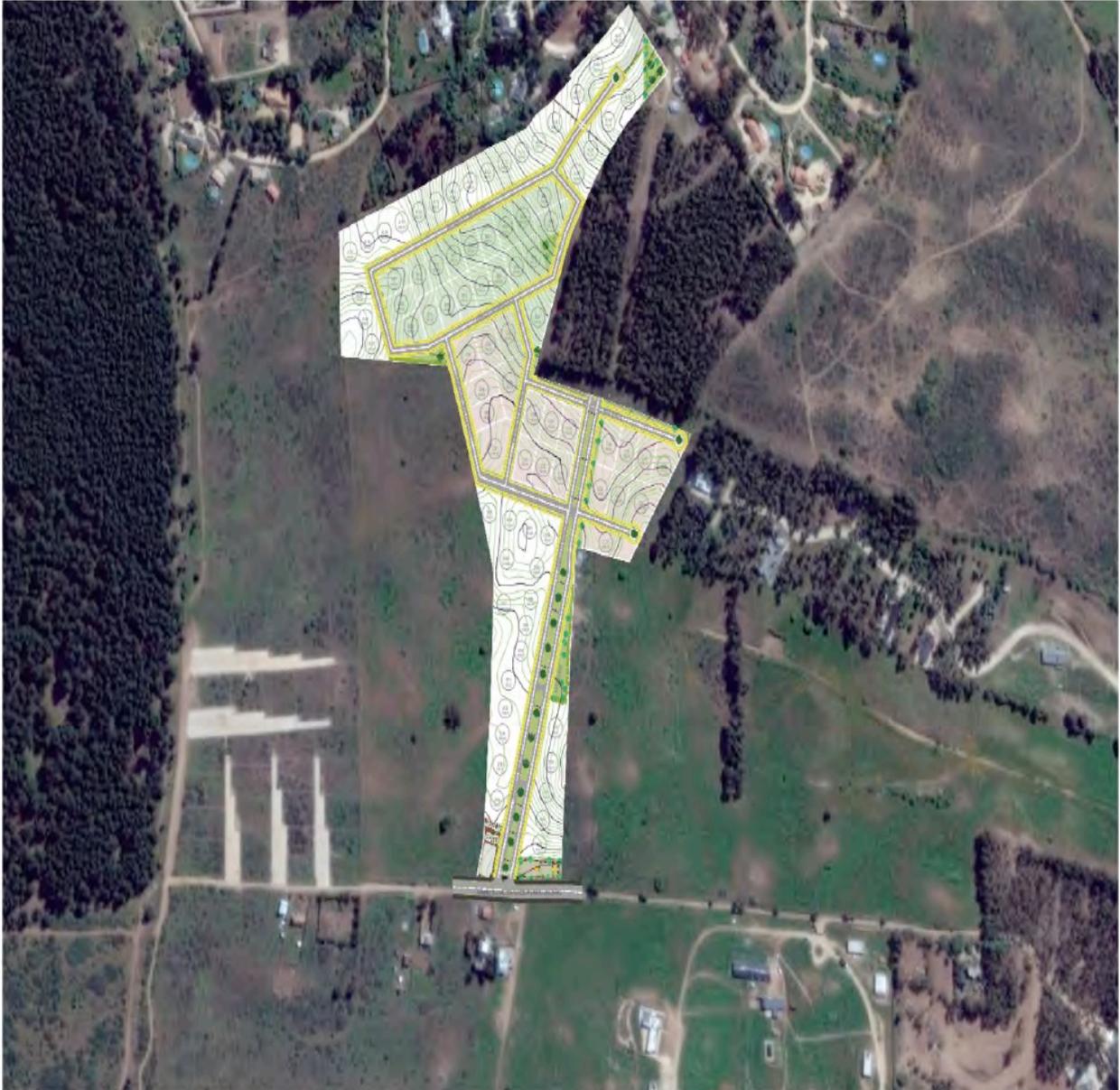
Privilegiado por la cercanía a Santiago, Entorno Natural y Playas
Gran entorno. Los lotes perfectos para un segundo hogar, playas cercanas y rodeado de campo.



Plan Maestro

El proyecto se desarrollará para ser vendido en etapas secuenciales, para maximizar la seguridad y el orden de venta. Será obligatorio observar un manual formal de regulación de copropiedad, que establece los lineamientos que deben seguir todos los nuevos propietarios en sus respectivas casas, materiales de construcción y terminaciones. Este manual es un documento legal que cada nuevo propietario debe aceptar cuando se emite y sella el título de la propiedad de cada lote.

Master Plan Loteo “Las Brisas”



Lotes A

Sitio	Superficie	Precio
A01	768,02	UF 3.840
A02	1.004,26	UF 5.050
A03	798,32	UF 3.990
A04	801,35	UF 4.000
A05	844,23	UF 4.250
A06	701,18	UF 3.500
A07	635,43	UF 3.200
A08	836,31	UF 4.200
A09	737,71	UF 3.700
A10	669,88	UF 3.350
A11	678,96	UF 3.400
A12	683,95	UF 2.395
A13	679,03	UF 2.375
A14	677,09	UF 2.370
A15	669,63	UF 2.345
A16	661,99	UF 2.320
A17	659,31	UF 2.310
A18	662,83	UF 2.320
A19	669,05	UF 2.350
A20	908,28	UF 3.180
A21	675,29	UF 2.365
A22	814,27	UF 2.850
A23	813,09	UF 2.845



Lotes B

Sitio	Superficie	Precio
B01	705,51	UF 3.530
B02	719,03	UF 3.600
B03	650,00	UF 3.250
B04	650,00	UF 3.250
B05	650,00	UF 2.275
B06	650,00	UF 2.275
B07	650,00	UF 2.275
B08	650,00	UF 2.275
B09	650,00	UF 2.275
B10	650,00	UF 2.275
B11	650,00	UF 2.275
B12	650,00	UF 2.275
B13	650,00	UF 2.275
B14	650,00	UF 2.275
B15	650,00	UF 2.275
B16	650,00	UF 2.275
B17	650,00	UF 2.275
B18	650,00	UF 2.275
B19	653,21	UF 2.290
B20	931,03	UF 3.260



Etapas C & D

Lotes C

Sitio	Superficie	Precio
C01	801,85	UF 2.000
C02	805,00	UF 2.015
C03	805,00	UF 2.015
C04	660,64	UF 1.650
C05	931,25	UF 2.330
C06	692,43	UF 1.750
C07	1.085,00	UF 2.715
C08	700,00	UF 1.750
C09	700,00	UF 1.750
C10	700,00	UF 1.750
C11	700,00	UF 1.750
C12	700,00	UF 1.750
C13	700,00	UF 1.750
C14	700,00	UF 1.750
C15	700,00	UF 1.750
C16	700,00	UF 1.750
C17	700,00	UF 1.750
C18	700,00	UF 1.750
C19	779,27	UF 1.950
C20	1.051,26	UF 2.650
C21	989,55	UF 2.475



Lotes D

Sitio	Superficie	Precio
D01	652,97	UF 1.305
D02	731,25	UF 1.465
D03	731,25	UF 1.465
D04	650,00	UF 1.300
D05	1.033,52	UF 2.070
D06	650,00	UF 1.300
D07	1.405,51	UF 2.815
D08	650,00	UF 1.300
D09	650,00	UF 1.300
D10	651,31	UF 1.305
D11	835,21	UF 1.670
D12	746,62	UF 1.500
D13	746,11	UF 1.500
D14	691,95	UF 1.385
D15	733,10	UF 1.470
D16	711,74	UF 1.425
D17	745,60	UF 1.490
D18	723,73	UF 1.450
D19	745,03	UF 1.490
D20	813,19	UF 1.625



Gastos Desarrollo

Costo Terreno.

Costo del Terreno 0,522 UF/m2 x 90.766,00 m2	: UF	47.397,85
Comisión Corredora 2 %+ Iva	: UF	1.127,64
Gastos de la Compra 0,5%	: UF	236,90
Total Costo Terreno	: UF	48.744,39

Gastos de Urbanización y Empalmes.

Convenio Suministro de Agua Potable Esva	: UF	2.000,00
Conexión Matriz de Agua Potable	: UF	1.580,00
Instalaciones Eléctricas y Empalmes	: UF	15.514,40
Obras Preliminares (Limpieza de Terreno, Cercos)	: UF	12.411,52
Instalaciones Matriz de Agua Potable y Sistema de Impulsión	: UF	9.308,64
Pavimentos de Calles Interiores y Evacuación de Aguas Lluvias	: UF	25.162,21
Pavimentación Acceso Serviu	: UF	2.093,17
Áreas Verdes y Riego Automático	: UF	2.557,32
Total Gastos de Urbanización y Empalmes	: UF	70.627,25

Gastos Administrativos

Gastos Administrativos

Costos Municipales	: UF	620,58
Costos Proyectos de Especialidades	: UF	2.460,00
Costos Promoción y Publicidad	: UF	3.236,90
Gastos Inmobiliarios	: UF	14.925,17
Total Otros Costos	: UF	45.980,61

Gastos Financieros

Gastos Financieros Urbanización

Capital Solicitado	: UF	67.047,25
Crédito Efectivo	: UF	61.222,82
Tipo de Interés Nominal Anual	:	5,50 %
Tipo de Interés Efectivo Mensual	:	0,45 %
Plazo	:	14 Meses
Total Costo Financiero	: UF	2.452,21

Resumen de Ventas

Sitio	Superficie [m2]	Precio [UF]
A01	768,02	UF 3.840
A02	1.004,26	UF 5.050
A03	798,32	UF 3.990
A04	801,35	UF 4.000
A05	844,23	UF 4.250
A06	701,18	UF 3.500
A07	635,43	UF 3.200
A08	836,31	UF 4.200
A09	737,71	UF 3.700
A10	669,88	UF 3.350
A11	678,96	UF 3.400
A12	683,95	UF 2.395
A13	679,03	UF 2.375
A14	677,09	UF 2.370
A15	669,63	UF 2.345
A16	661,99	UF 2.320
A17	659,31	UF 2.310
A18	662,83	UF 2.320
A19	669,05	UF 2.350
A20	908,28	UF 3.180
A21	675,29	UF 2.365
A22	814,27	UF 2.850
A23	813,09	UF 2.845

Total Ventas Sitios A	UF 72.505
Superficie Promedio [m2]	741,28
Precio Promedio [UF/m2]	4,25

Sitio	Superficie [m2]	Precio [UF]
B01	705,51	UF 3.530
B02	719,03	UF 3.600
B03	650,00	UF 3.250
B04	650,00	UF 3.250
B05	650,00	UF 2.275
B06	650,00	UF 2.275
B07	650,00	UF 2.275
B08	650,00	UF 2.275
B09	650,00	UF 2.275
B10	650,00	UF 2.275
B11	650,00	UF 2.275
B12	650,00	UF 2.275
B13	650,00	UF 2.275
B14	650,00	UF 2.275
B15	650,00	UF 2.275
B16	650,00	UF 2.275
B17	650,00	UF 2.275
B18	650,00	UF 2.275
B19	653,21	UF 2.290
B20	931,03	UF 3.260

Total Ventas Sitios B	UF 51.030
Superficie Promedio [m2]	670,44
Precio Promedio [UF/m2]	3,81

Resumen de Ventas

Sitio	Superficie [m2]	Precio [UF]
C01	801,85	UF 2.000
C02	805,00	UF 2.015
C03	805,00	UF 2.015
C04	660,64	UF 1.650
C05	931,25	UF 2.330
C06	692,43	UF 1.750
C07	1.085,00	UF 2.715
C08	700,00	UF 1.750
C09	700,00	UF 1.750
C10	700,00	UF 1.750
C11	700,00	UF 1.750
C12	700,00	UF 1.750
C13	700,00	UF 1.750
C14	700,00	UF 1.750
C15	700,00	UF 1.750
C16	700,00	UF 1.750
C17	700,00	UF 1.750
C18	700,00	UF 1.750
C19	779,27	UF 1.950
C20	1.051,26	UF 2.650
C21	989,55	UF 2.475

Total Ventas Sitios C	UF 40.800
Superficie Promedio [m2]	776,25
Precio Promedio [UF/m2]	2,50

Sitio	Superficie [m2]	Precio [UF]
D01	652,97	UF 1.305
D02	731,25	UF 1.465
D03	731,25	UF 1.465
D04	650,00	UF 1.300
D05	1.033,52	UF 2.070
D06	650,00	UF 1.300
D07	1.405,51	UF 2.815
D08	650,00	UF 1.300
D09	650,00	UF 1.300
D10	651,31	UF 1.305
D11	835,21	UF 1.670
D12	746,62	UF 1.500
D13	746,11	UF 1.500
D14	691,95	UF 1.385
D15	733,10	UF 1.470
D16	711,74	UF 1.425
D17	745,60	UF 1.490
D18	723,73	UF 1.450
D19	745,03	UF 1.490
D20	813,19	UF 1.625

Total Ventas Sitios D	UF 30.630
Superficie Promedio [m2]	764,90
Precio Promedio [UF/m2]	2,00

Estado de Resultado

Ingreso por Ventas		
Ventas Netas	UF	194.965,00
Total Ventas	UF	194.965,00
Costo de Producción		
Costo del Terreno	UF	47.616,75
Comisión Corretaje	UF	1.127,64
Costo Total Urbanización	UF	70.627,25
Total Costo de Producción	UF	119.371,64
Margen Bruto	UF	75.593,36
Costos Administrativos y Depreciación		
Costo Total Municipales	UF	620,58
Costo Total Proyectos	UF	2.460,00
Costo Total Promoción y Publicidad	UF	3.236,90
Total Gastos Generales	UF	14.925,17
Total Costos Administrativos y Depreciación	UF	21.242,64
Ebitda	UF	54.350,72
Gastos Financieros	UF	2.452,21
Intereses Préstamo Bancario Urbanización	4,01% UF	2.452,21
Margen Bruto	UF	51.898,51
Pérdida Acumulada	UF	-
Impuestos	27% UF	14.012,60
Margen Neto	UF	37.885,91

Descomposición Equity

100% Compra Terreno	:	UF	48.744,39
100% Costos Municipales	:	UF	620,58
100% Proyectos Especialidades	:	UF	2.460,00
100% Promoción y Publicidad	:	UF	3.236,90
100 % Gastos inmobiliarios	:	UF	14.925,17
Total Equity	:	UF	69.987,03

Resumen Inversionista

Utilidad Inversionista después de impuesto	:	UF	37.885,91
Capital Invertido	:	UF	69.987,03
Margen Total Período	:		54,13 %
Horizonte Proyecto	:		47 Meses
Margen Promedio Anual	:		13,82 %

Resumen Inversionista

Flujo Puro	
Tasa Descuento	VPN
10 %	UF 16.302,37
12%	UF 12.582,42
14%	UF 9.030,68
Tir 19,85 %	

Flujo Financiado	
Tasa Descuento	VPN
10 %	UF 17.018,87
12%	UF 13.650,09
14%	UF 10.498,02
Tir 21,77%	

Sensibilización Margen Inversionista Costo de Urbanización / Valor Venta Terreno Tipo A

Calculo de Tir **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo A con Tasa Descuento 12%**

21,77%	uf 4,05	uf 4,15	uf 4,25	uf 4,35	uf 4,45	uf 4,55
uf 1,08	21,97%	22,78%	23,63%	24,43%	25,26%	26,10%
uf 1,10	21,33%	22,15%	22,99%	23,79%	24,62%	25,45%
uf 1,12	20,71%	21,51%	22,35%	23,15%	23,97%	24,80%
uf 1,14	20,13%	20,94%	21,77%	22,57%	23,39%	24,21%
uf 1,16	19,43%	20,23%	21,06%	21,85%	22,66%	23,48%
uf 1,18	18,80%	19,59%	20,41%	21,20%	22,01%	22,82%

Calculo de VPN **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo A con Tasa Descuento 12%**

uf 13.650	uf 4,05	uf 4,15	uf 4,25	uf 4,35	uf 4,45	uf 4,55
uf 1,08	uf 13.898	uf 14.969	uf 16.066	uf 17.106	uf 18.173	uf 19.238
uf 1,10	uf 13.066	uf 14.137	uf 15.236	uf 16.277	uf 17.345	uf 18.411
uf 1,12	uf 12.233	uf 13.305	uf 14.405	uf 15.447	uf 16.516	uf 17.584
uf 1,14	uf 11.474	uf 12.549	uf 13.650	uf 14.694	uf 15.764	uf 16.834
uf 1,16	uf 10.545	uf 11.621	uf 12.724	uf 13.768	uf 14.841	uf 15.910
uf 1,18	uf 9.697	uf 10.773	uf 11.877	uf 12.923	uf 13.995	uf 15.067

Sensibilización Margen Inversionista Costo de Urbanización / Valor Venta Terreno Tipo B

Calculo de Tir **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo B con Tasa Descuento 12%**

21,77%	uf 3,65	uf 3,75	uf 3,81	uf 3,95	uf 4,05	uf 4,15
uf 1,08	22,71%	23,30%	23,63%	24,47%	25,06%	25,65%
uf 1,10	22,07%	22,66%	22,99%	23,83%	24,42%	25,00%
uf 1,12	21,44%	22,02%	22,35%	23,19%	23,78%	24,36%
uf 1,14	20,87%	21,45%	21,77%	22,61%	23,19%	23,78%
uf 1,16	20,16%	20,74%	21,06%	21,89%	22,48%	23,05%
uf 1,18	19,51%	20,09%	20,41%	21,24%	21,82%	22,40%

Calculo de VPN **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo B con Tasa Descuento 12%**

uf 13.650	uf 3,65	uf 3,75	uf 3,81	uf 3,95	uf 4,05	uf 4,15
uf 1,08	uf 14.830	uf 15.624	uf 16.066	uf 17.211	uf 18.002	uf 18.793
uf 1,10	uf 13.998	uf 14.794	uf 15.236	uf 16.381	uf 17.174	uf 17.966
uf 1,12	uf 13.166	uf 13.962	uf 14.405	uf 15.551	uf 16.345	uf 17.138
uf 1,14	uf 12.410	uf 13.207	uf 13.650	uf 14.798	uf 15.592	uf 16.385
uf 1,16	uf 11.482	uf 12.280	uf 12.724	uf 13.872	uf 14.668	uf 15.462
uf 1,18	uf 10.634	uf 11.432	uf 11.877	uf 13.027	uf 13.823	uf 14.619

Sensibilización Margen Inversionista Costo de Urbanización / Valor Venta Terreno Tipo C

Calculo de Tir **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo C con Tasa Descuento 12%**

21,77%	uf 2,30	uf 2,40	uf 2,50	uf 2,60	uf 2,70	uf 2,80
uf 1,08	22,48%	23,05%	23,63%	24,17%	24,73%	25,28%
uf 1,10	21,83%	22,40%	22,99%	23,53%	24,09%	24,64%
uf 1,12	21,19%	21,76%	22,35%	22,90%	23,45%	24,01%
uf 1,14	20,61%	21,19%	21,77%	22,32%	22,88%	23,43%
uf 1,16	19,90%	20,47%	21,06%	21,61%	22,17%	22,72%
uf 1,18	19,25%	19,83%	20,41%	20,96%	21,52%	22,08%

Calculo de VPN **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo C con Tasa Descuento 12%**

uf 13.650	uf 2,30	uf 2,40	uf 2,50	uf 2,60	uf 2,70	uf 2,80
uf 1,08	uf 14.344	uf 15.193	uf 16.066	uf 16.891	uf 17.740	uf 18.589
uf 1,10	uf 13.512	uf 14.362	uf 15.236	uf 16.061	uf 16.910	uf 17.759
uf 1,12	uf 12.680	uf 13.530	uf 14.405	uf 15.231	uf 16.080	uf 16.929
uf 1,14	uf 11.925	uf 12.775	uf 13.650	uf 14.476	uf 15.326	uf 16.176
uf 1,16	uf 10.997	uf 11.849	uf 12.724	uf 13.550	uf 14.400	uf 15.250
uf 1,18	uf 10.149	uf 11.001	uf 11.877	uf 12.704	uf 13.555	uf 14.405

Sensibilización Margen Inversionista Costo de Urbanización / Valor Venta Terreno Tipo D

Calculo de Tir **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo D con Tasa Descuento 12%**

21,77%	uf 1,80	uf 1,90	uf 2,00	uf 2,10	uf 2,20	uf 2,30
uf 1,08	22,74%	23,18%	23,63%	24,05%	24,47%	24,89%
uf 1,10	22,09%	22,54%	22,99%	23,41%	23,84%	24,26%
uf 1,12	21,45%	21,90%	22,35%	22,78%	23,21%	23,63%
uf 1,14	20,87%	21,32%	21,77%	22,20%	22,63%	23,06%
uf 1,16	20,15%	20,60%	21,06%	21,49%	21,93%	22,36%
uf 1,18	19,50%	19,95%	20,41%	20,85%	21,28%	21,72%

Calculo de VPN **Costo Urbanización - Precio de Venta Terreno Tipo D con Tasa Descuento 12%**

uf 13.650	uf 1,80	uf 1,90	uf 2,00	uf 2,10	uf 2,20	uf 2,30
uf 1,08	uf 14.613	uf 15.332	uf 16.066	uf 16.768	uf 17.487	uf 18.205
uf 1,10	uf 13.784	uf 14.502	uf 15.236	uf 15.939	uf 16.657	uf 17.376
uf 1,12	uf 12.953	uf 13.671	uf 14.405	uf 15.108	uf 15.826	uf 16.544
uf 1,14	uf 12.198	uf 12.916	uf 13.650	uf 14.353	uf 15.071	uf 15.789
uf 1,16	uf 11.272	uf 11.990	uf 12.724	uf 13.426	uf 14.145	uf 14.863
uf 1,18	uf 10.425	uf 11.143	uf 11.877	uf 12.579	uf 13.298	uf 14.016