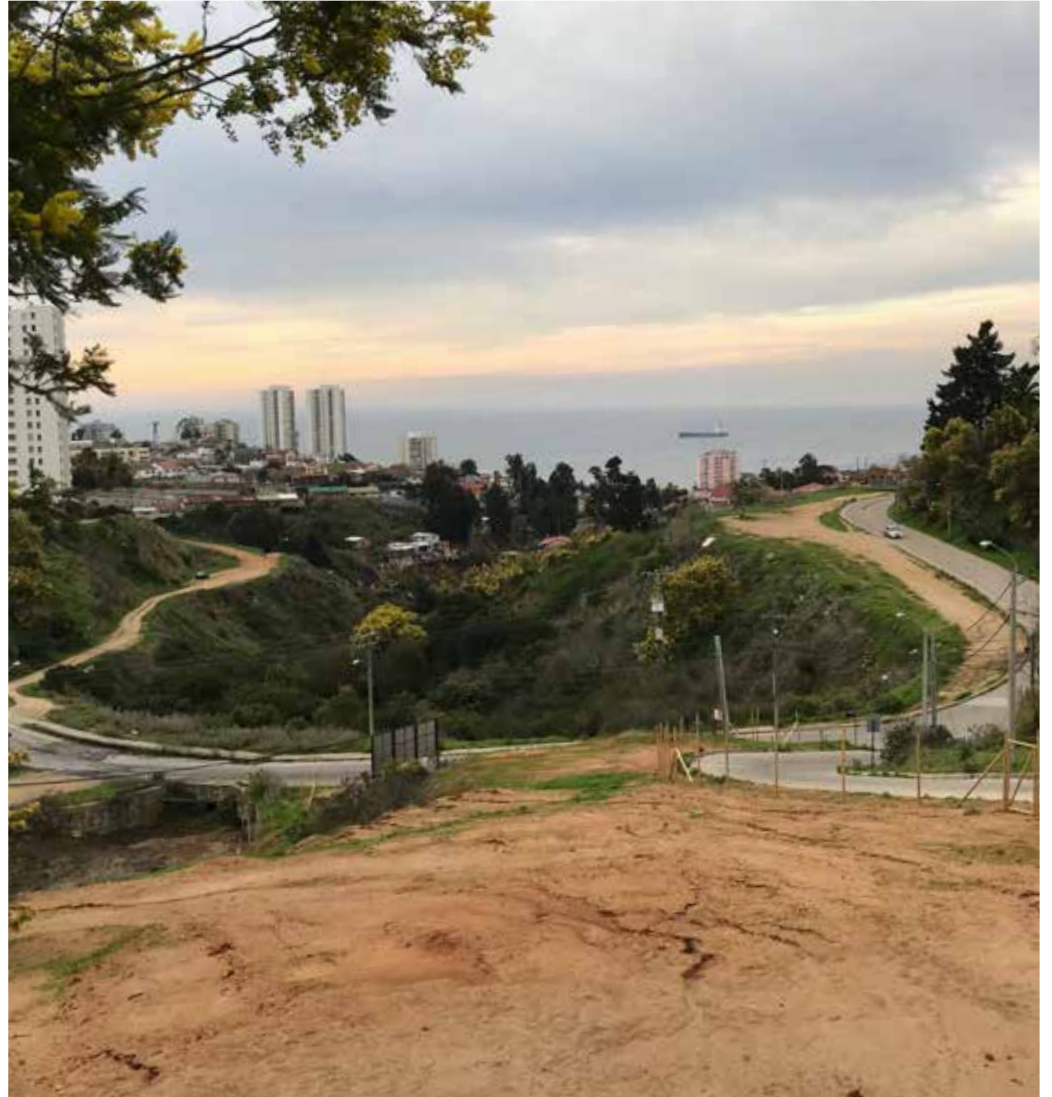


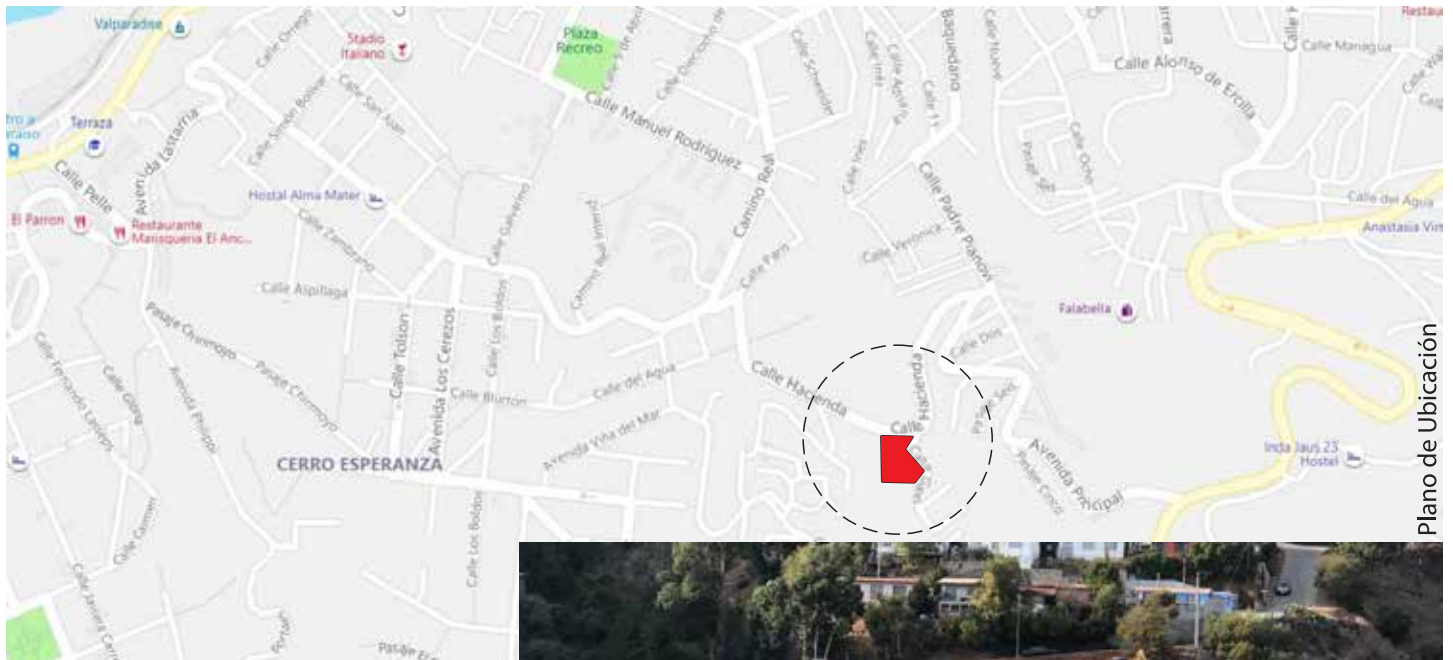
**FAMILY HOUSE**  
PROPIEDADES

**EVALUACIÓN ANTEPROYECTO INMOBILIARIO**  
**CALLE LA HACIENDA N° 485, RECREO ALTO, VIÑA DEL MAR**





**FAMILY HOUSE**  
PROPIEDADES



### NORMATIVA DEL PREDIO

Superficie:	3.763,66m <sup>2</sup>
Zona PRC:	RP2
Ocup. suelo:	0,50
Constructibilidad:	1,00

### CARACTERÍSTICAS DE TERRENO



**Ubicación:** El terreno se encuentra en el sector alto del barrio Recreo, equidistante a las vías principales como es Camino Real y Diego Portales hacia el poniente y Av. Agua Santa al oriente, por lo cual cuenta con excelente accesibilidad. Además, cuenta con una vista privilegiada hacia el horizonte mar, la cual, se encuentra prácticamente asegurada debido a que se visualiza a través de la quebrada.

**Público objetivo:** Por su ubicación, se estima un público objetivo para estudiantes y profesionales jóvenes, con departamentos de 1 dormitorio, familiar con departamentos tipo duplex de 2 y 3 habitaciones, además, se consideran 3 locales comerciales, estacionamientos subterráneos y de superficies. Se estima que socialmente el proyecto se inclina por clase media y media alta.

## PROPUESTA DE DESARROLLO



El presente desarrollo de anteproyecto consiste en:

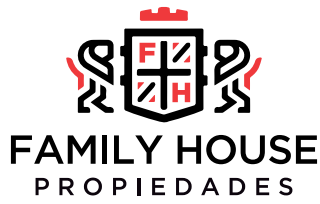
3 edificios de departamentos, en el cual, cada uno consta de 4 niveles y el siguiente programa:

- Nivel 1: 4 departamentos de 1 dormitorio.
- Nivel 2: 3 departamentos de 1 dormitorio, 1 departamento 2 dormitorios.
- Nivel 3 y 4: 2 departamentos duplex de 2 dormitorios, 2 departamentos duplex de 3 dormitorios.

Cada edificio consta con una superficie aproximada de 770m<sup>2</sup>

Se incorporan 3 locales comerciales de 43m<sup>2</sup>, 37m<sup>2</sup> y 24m<sup>2</sup> (104m<sup>2</sup>).

Se incluirán estacionamientos de superficie y se evalúa también un edificio para estacionamientos de aproximadamente 700m<sup>2</sup>.



## **CARACTERÍSTICAS GENERALES:**

- Estructura general en base a Hormigón Armado.
- Tabiquería interior en volco-metal.
- Diseño con espacios simples y funcionales
- Pavimentos de living, cocina y dormitorios en porcelanato.
- Pavimentos cerámicos en cocina y terrazas.
- Revestimiento cerámico en baños.
- Papel mural en recintos secos.
- Ventanas tipo DVH termopanel.
- Muebles de cocina con cubierta postformada.
- Cocina equipada con encimera, horno eléctrico y microondas,
- Libre de gas.
- Amplias terrazas

## **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**

- Sala Multiuso.
- Lavandería.
- Conserjería.





FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

# ESTUDIO DE MERCADO

ANALISIS DE PREFACTIBILIDAD						
DATOS						
SUP. DE TERRENO	3.763,00	m2	x	5,50	UF/M2	
SUP. CONSTRUIDA SOBRE CERO (M2 LOSA)	2.310,00	m2	x	23,00	UF/M2	
SUP. CONSTRUIDA BAJO CERO (Estac. Subterráneo)	700,00	m2	x	12,00	UF/M2	
SUP. CONSTRUIDA TERRAZAS	160,00	m2	x	12,00	UF/M2	
SUP. DE VENTA TOTAL DEPTOS (incluye terrazas)	2.583,00	m2	x	54,00	UF/M2	
SUP. DE VENTA TOTAL LOCALES	104,00	m2	x	55,00	UF/M2	
<b>VALOR TERRENO</b>	<b>20.696,50</b>	<b>UF</b>				
<b>VALOR NETO CONSTRUCCION</b>	<b>63.450,00</b>	<b>UF</b>				
VALOR VENTA DEPARTAMENTOS (36 UN.)	139.482,00	UF				
VALOR VENTA LOCALES (3 UN.)	5.720,00	UF				
VALOR VENTA ESTACIONAMIENTOS (unitario)	250,00	UF/estac.				
VALOR VENTA BODEGAS (unitario)	0,00	UF/bodeg.				
VELOCIDAD DE VENTA PROMEDIO	3,00	depto/mes				
PERIODO EVALUACION	18,00	meses				
VALOR DE VENTA PROMEDIO POR DEPTO.	3.874,50	UF				
VALOR DE VENTA PROMEDIO POR LOCAL	1.906,67	UF				
VALOR DE VENTA ESTACIONAMIENTO	250,00	UF				

INGRESOS					
PRODUCTO	SUP.	CANTIDAD	UF /m²	VALOR TOTAL	
VENTA DEPTO TIPO 11 (inc. Terraza 6,10m²)	42,21	3	54,00	6.838,02	UF
VENTA DEPTO TIPO 12 (inc. Terraza 6,72m²)	46,63	3	54,00	7.554,06	UF
VENTA DEPTO TIPO 13 (inc. Terraza 5,69m²)	42,88	3	54,00	6.946,56	UF
VENTA DEPTO TIPO 14 (inc. Terraza 6,72m²)	47,30	3	54,00	7.662,60	UF
VENTA DEPTO TIPO 21 (inc. Terraza 7,65m²)	57,36	3	54,00	9.292,32	UF
VENTA DEPTO TIPO 22 (inc. Terraza 9,00m²)	48,92	3	54,00	7.925,04	UF
VENTA DEPTO TIPO 23 (inc. Terraza 3,23m²)	45,09	3	54,00	7.304,58	UF
VENTA DEPTO TIPO 24 (inc. Terraza 6,27m²)	54,01	3	54,00	8.749,62	UF
VENTA DEPTO TIPO 31 (inc. Terraza 52,36m²)	153,60	3	54,00	24.883,20	UF
VENTA DEPTO TIPO 32 (inc. Terraza 19,22m²)	102,22	3	54,00	16.559,64	UF
VENTA DEPTO TIPO 33 (inc. Terraza 10,30m²)	93,64	3	54,00	15.169,68	UF
VENTA DEPTO TIPO 34 (inc. Terraza 28,01m²)	149,89	3	54,00	24.282,18	UF
LOCAL COMERCIAL 1	43,00	1	55,00	2.365,00	UF
LOCAL COMERCIAL 2	37,00	1	55,00	2.035,00	UF
LOCAL COMERCIAL 3	24,00	1	55,00	1.320,00	UF
ESTACIONAMIENTO	/	36	250,00	9.000,00	UF
<b>TOTAL INGRESOS</b>				<b>157.887,50</b>	<b>UF</b>

La evaluación es estimativa y deberá ser corroborada por el comprador.



**FAMILY HOUSE**  
PROPIEDADES

## ESTUDIO DE MERCADO

EGRESOS					
COSTO TERRENO NETO	20.696,50	UF			
COSTO DIRECTO CONSTRUCCION	63.450,00	UF			
IVA (6.65% DEL C.D.C.)	4.219,43	UF			
HONORARIOS ARQUITECTURA	2.908,54	UF	}	4.008,54	(Total Honorarios prof.)
HONORARIOS CALCULISTA	600,00	UF			
PROYECTOS ESPECIALIDADES (GL)	500,00	UF			
ADMINISTRACION Y GERENCIA (1.5% costo terreno+C.D.C.)	1.262,20	UF			
DERECHOS MUNICIPALES (1.5% T.C.U.Minvu)	388,39	UF	}	2.188,39	(Total cert.y permisos)
EMPALME AGUA (GL)	600,00	UF			
EMPALME ELECTRICO (GL)	1.200,00	UF			
COSTOS LEGALES (1.5% ventas)	2.368,31	UF			
PUBLICIDAD Y PROMOCION (1% ventas)	1.578,88	UF			
COMISION POR VENTA (2% ventas)	3.157,75	UF			
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>102.929,99</b>	<b>UF</b>			
<b>UTILIDAD APARENTE</b>	<b>54.957,51</b>	<b>UF</b>			
<b>MARGEN OPERACIONAL</b>	<b>53,39%</b>				
<b>PLAZO ESTIMADO CONSTRUCCIÓN</b>	<b>12 MESES</b>				

La evaluación es estimativa y deberá ser corroborada por el comprador.



**FAMILY HOUSE**  
PROPIEDADES

# PLANTA GENERAL







FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

## PLANTA POR PISOS



PLANTA NIVEL 1



PLANTA NIVEL 2



FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

## PLANTA DUPLEX



## PLANTA NIVEL 3



## PLANTA NIVEL 4



FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

## IMÁGENES REFERENCIALES





FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

## IMÁGENES REFERENCIALES





FAMILY HOUSE  
PROPIEDADES

