



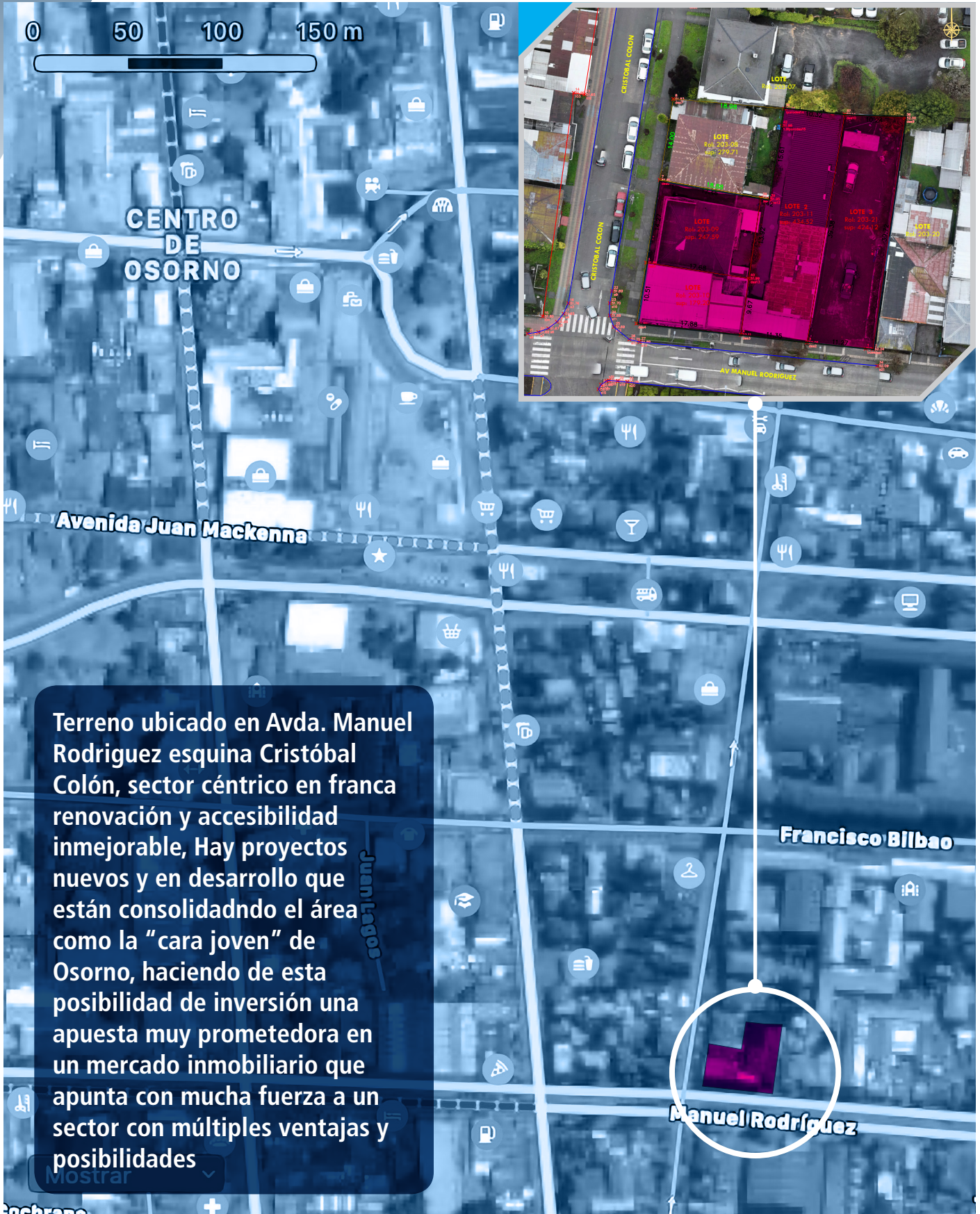
PROPUESTA DE  
INVERSIÓN Y  
DESARROLLO  
INMOBILIARIO  
OSORNO

[inversiones.oport@gmail.com](mailto:inversiones.oport@gmail.com)



# UBICACIÓN Y ENTORNO

## PROPUESTA DE INVERSIÓN



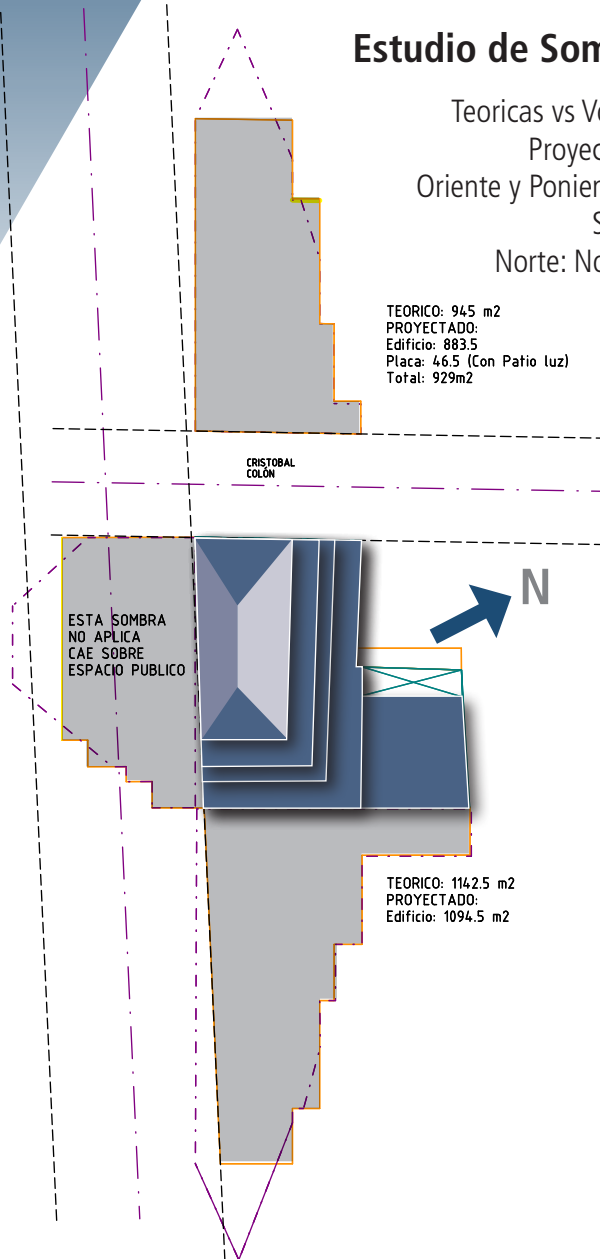


## PROPUESTA DE INVERSIÓN

### Estudio de Sombras

Teóricas vs Volumen  
Proyecciones:  
Oriente y Poniente: 26°  
Sur: 57°  
Norte: No aplica

TEORICO: 945 m<sup>2</sup>  
PROYECTADO:  
Edificio: 883.5  
Placa: 46.5 (Con Patio luz)  
Total: 929m<sup>2</sup>



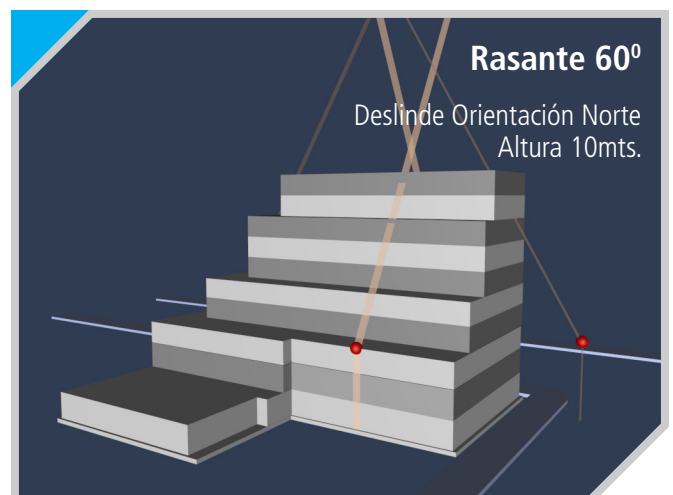
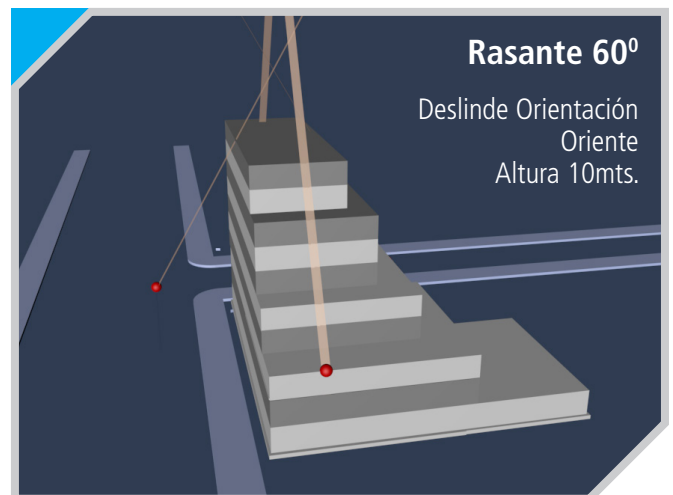
### SUPERFICIES

PISOS 9-10 = 414 m<sup>2</sup> c/u = 828 m<sup>2</sup>  
PISOS 6-7-8 = 600 m<sup>2</sup> c/u = 1800 m<sup>2</sup>  
PISOS 4-5 = 720 m<sup>2</sup> c/u = 1440 m<sup>2</sup>  
PISOS 2-3 = 971 m<sup>2</sup> c/u = 1942 m<sup>2</sup>  
PISO 1 = 1233 m<sup>2</sup>

### TOTAL SUPERFICIE ESTIMADA = 7243 m<sup>2</sup>

Se considera fusión de terrenos para bono de 30% de constructibilidad (sobre 5.3).

El área de sombras proyectadas es menor al área de sombras del volumen teórico, por lo tanto permite sobrepasar rasantes en las áreas señaladas, en sombras Oriente y Poniente. En el Sur no se consideran por caer sobre Avda. M. Rodríguez, un espacio público.





## PROPUESTA DE INVERSIÓN



DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE OSORNO

REGIÓN DE LOS LAGOS

URBANO

RURAL

Solicitud N°

7193

Fecha

11/12/2024

Certificado N°

**P- 17971**

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

ROL	PASAJE/CALLE/CAMINO			N°	
203-11	AVENIDA MANUEL RODRIGUEZ			1316	
LOTEO/SECTOR	--	MANZANA	-	LOTE	-
ACLARATORIA					

### 2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACION TERRITORIAL APLICABLE(S).

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL	NO	FECHA	NO
PLAN REGULADOR COMUNAL	SI	FECHA	1992
PLAN SECCIONAL	NO	FECHA	NO
PLANO SECCIONAL	NO	FECHA	NO
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	<input type="checkbox"/> EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/> RURAL	

### 3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCION	-----
FECHA	-----

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)

SI

NO

### 5. NORMAS URBANISTICAS.

5.1 ZONAS PLAN REGULADOR COMUNAL :	<b>C3</b>					
------------------------------------	-----------	--	--	--	--	--

5.2 USO DE SUELOS PERMITIDOS Y NORMAS URBANISTICAS DE ZONAS ESTAN INDICADAS EN ANEXOS

**CESIONES:** Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5.N°2 O.G.U.C.)

SIN INDICACIÓN

**ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS:** (INDICADO EN ANEXO.)

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACION HIST.	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :	ESPECIFICAR :

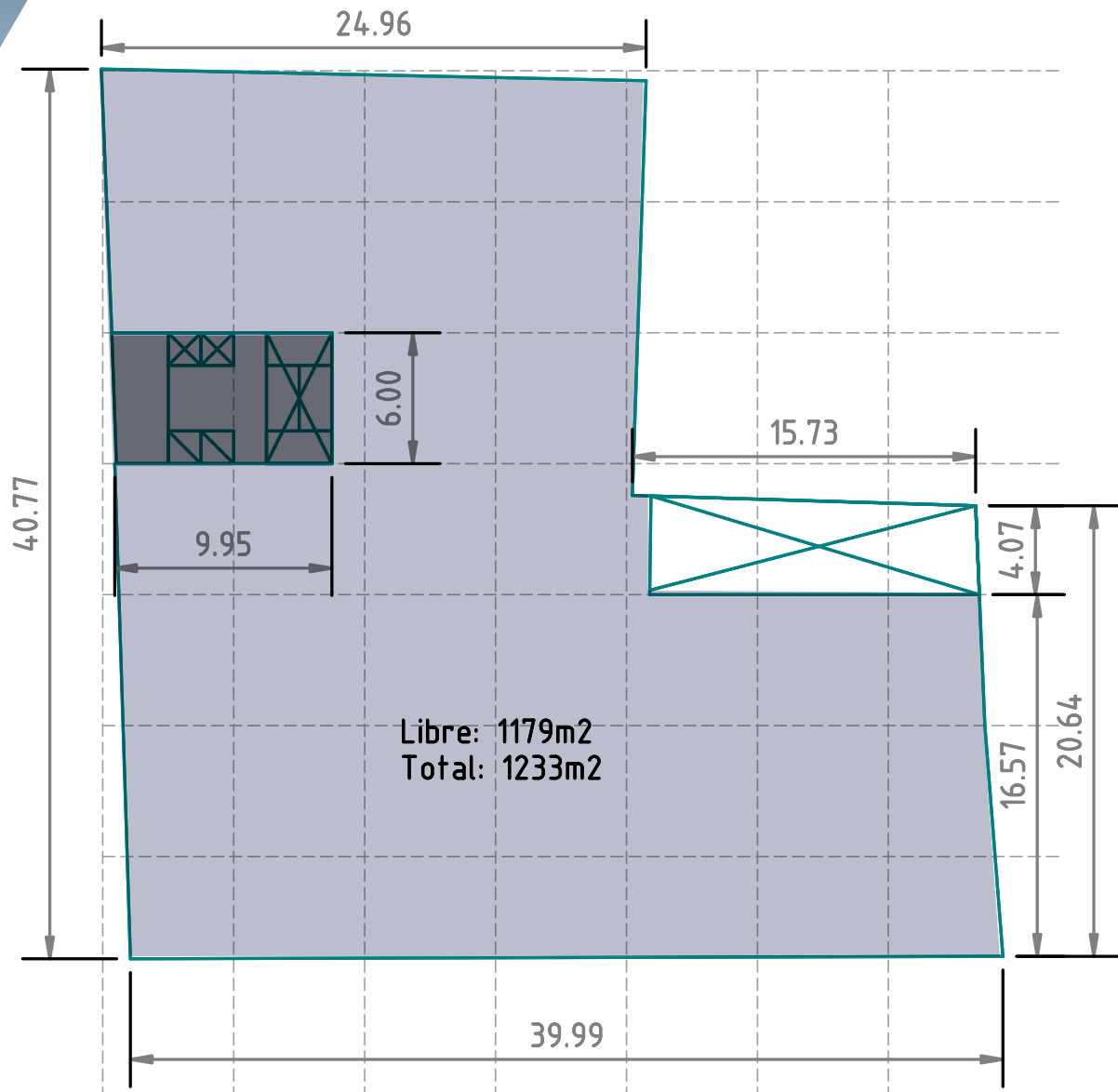
### 5.3. LINEA OFICIAL Y DE EDIFICACION

(Distancias indicadas en metros)

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VIA	ANCHO OFICIAL	ANCHO CALZADA	LINEA OFICIAL	LINEA EDIFICACION	ANTEJARDIN
AVENIDA MANUEL RODRIGUEZ	COLECTORA	25.00	7.00 C/U	6.50 (2)	6.50 (2)	0.00
		----	----	----	----	----
		----	----	----	----	----
		----	----	----	----	----
		----	----	----	----	----



## PROPUESTA DE INVERSIÓN



### SUP PISO 1 (100% aprox)

**Libre: 1179m<sup>2</sup>**

**Total: 1233m<sup>2</sup>**

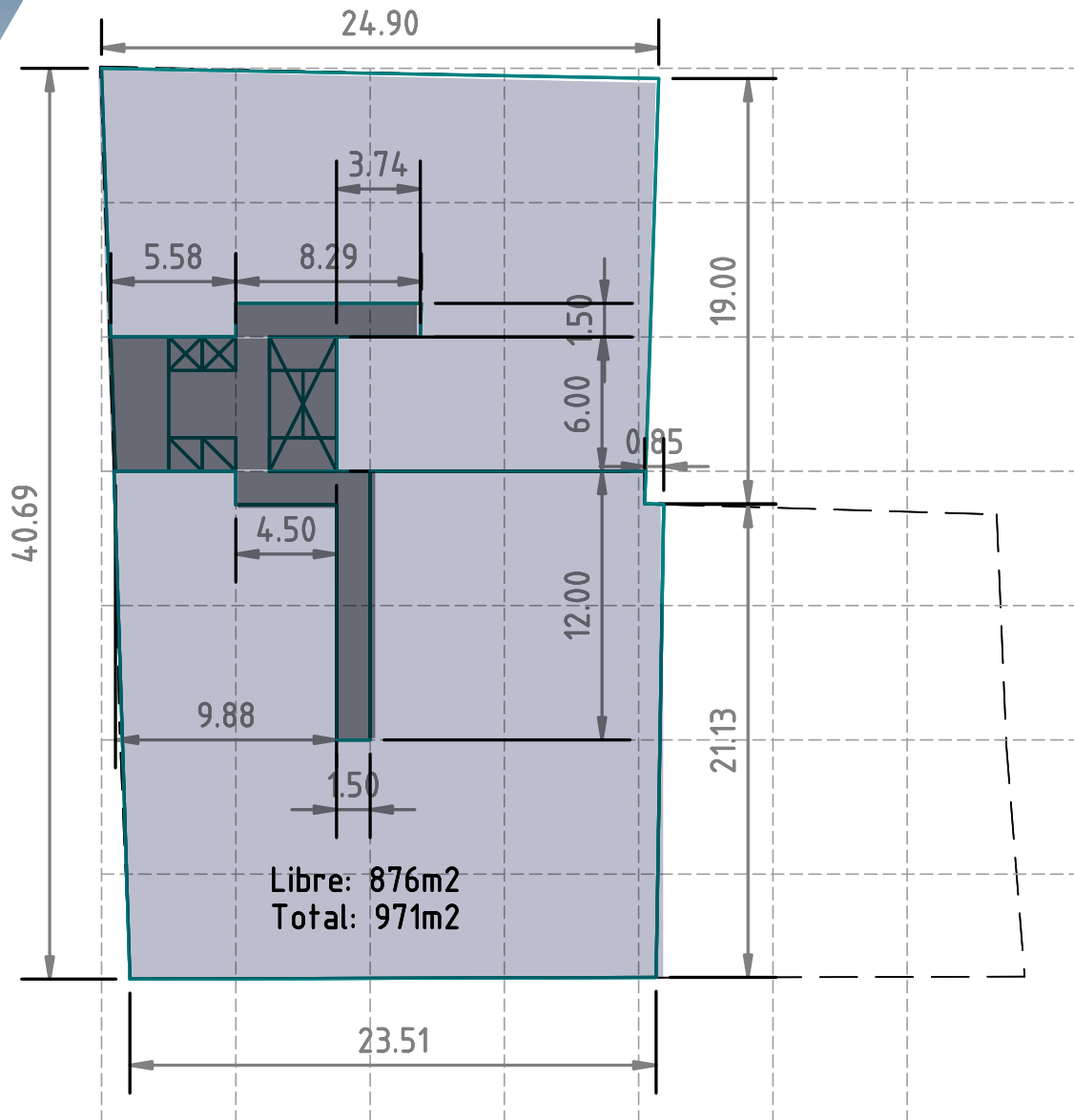
#### Notas

Las superficies libres y utiles solo son estimativas hasta no tener el desarrollo completo de cada planta, pero sirven de referencia para estimaciones de rentabilidad y factibilidad. Los espacios de circulacion obviamente van a variar segun la distribucion del diseno definitivo pero el núcleo es bastante aproximado a lo real: con 2 ascensores de 12 personas c/u, un espacio de servicio, y una escalera de 1.5 mts de ancho. Los pasillos son de 1.5 mts.

La modulacion preliminar es a 6mts, la cual funciona bastante bien en esta etapa esquematica de anteproyecto y pre-factibilidad.



## PROPUESTA DE INVERSIÓN



### SUP PISOS 2-3 (75% aprox.)

Libre: 876m<sup>2</sup> x 2 = 1752m<sup>2</sup>

Total: 971m<sup>2</sup> x 2 = 1942m<sup>2</sup>

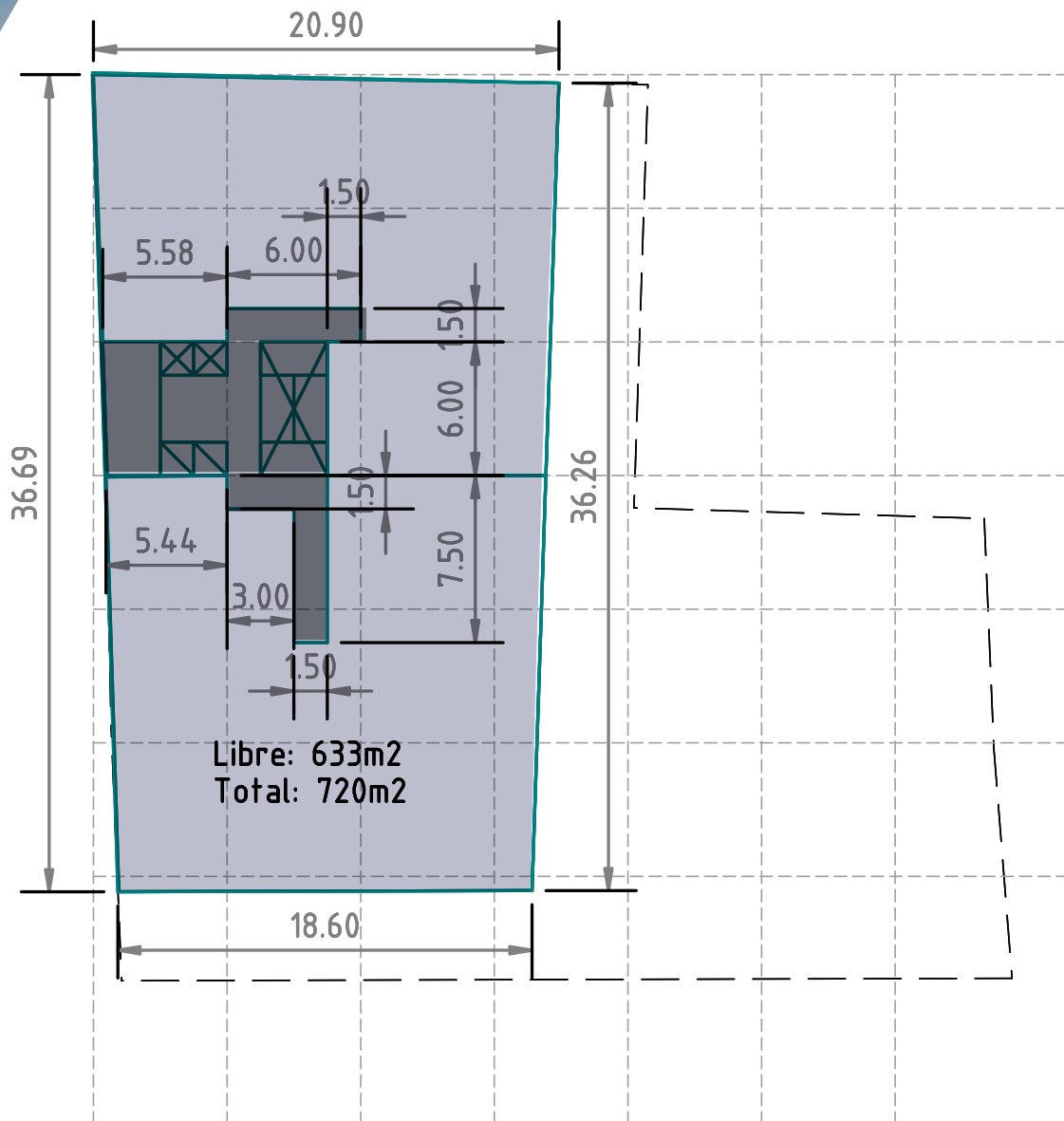
### Notas

Las superficies libres y útiles solo son estimativas hasta no tener el desarrollo completo de cada planta, pero sirven de referencia para estimaciones de rentabilidad y factibilidad. Los espacios de circulación obviamente van a variar según la distribución del diseño definitivo pero el núcleo es bastante aproximado a lo real: con 2 ascensores de 12 personas c/u, un espacio de servicio, y una escalera de 1.5 mts de ancho. Los pasillos son de 1.5 mts.

La modulación preliminar es a 6mts, la cual funciona bastante bien en esta etapa esquemática de anteproyecto y pre-factibilidad.



## PROPUESTA DE INVERSIÓN



### SUP PISOS 4-5

Libre: 633m<sup>2</sup> x 2 = 1266m<sup>2</sup>

Total: 720m<sup>2</sup> x 2 = 1440m<sup>2</sup>

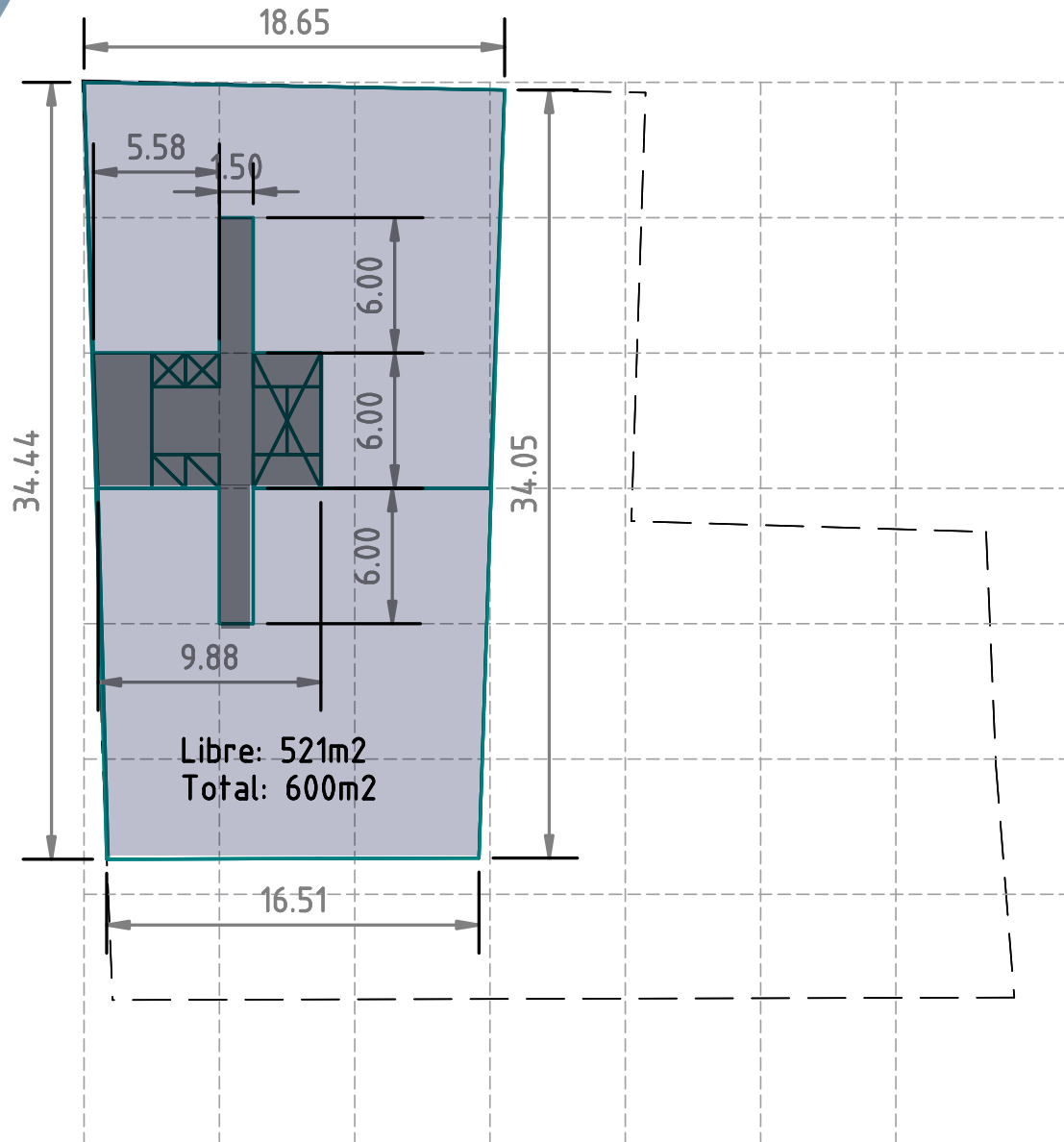
### Notas

Las superficies libres y útiles solo son estimativas hasta no tener el desarrollo completo de cada planta, pero sirven de referencia para estimaciones de rentabilidad y factibilidad. Los espacios de circulación obviamente van a variar según la distribución del diseño definitivo pero el núcleo es bastante aproximado a lo real: con 2 ascensores de 12 personas c/u, un espacio de servicio, y una escalera de 1.5 mts de ancho. Los pasillos son de 1.5 mts.

La modulación preliminar es a 6mts, la cual funciona bastante bien en esta etapa esquemática de anteproyecto y pre-factibilidad.



## PROPUESTA DE INVERSIÓN



### SUP PISOS 6-7-8

**Libre: 521m<sup>2</sup> x 3 = 1563m<sup>2</sup>**

**Total: 600m<sup>2</sup> x 3 = 1800m<sup>2</sup>**

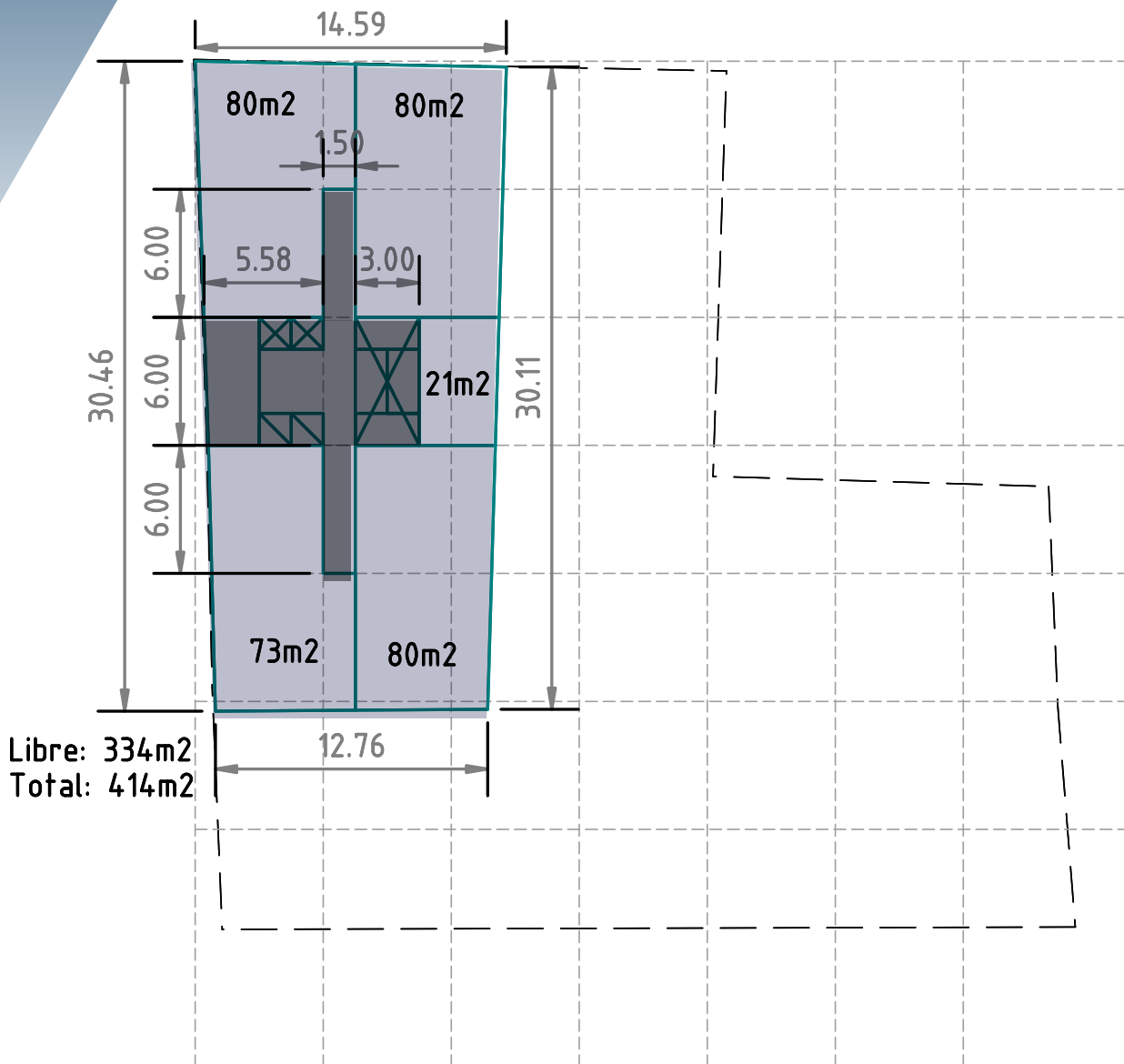
### Notas

Las superficies libres y útiles solo son estimativas hasta no tener el desarrollo completo de cada planta, pero sirven de referencia para estimaciones de rentabilidad y factibilidad. Los espacios de circulación obviamente van a variar según la distribución del diseño definitivo pero el núcleo es bastante aproximado a lo real: con 2 ascensores de 12 personas c/u, un espacio de servicio, y una escalera de 1.5 mts de ancho. Los pasillos son de 1.5 mts.

La modulación preliminar es a 6mts, la cual funciona bastante bien en esta etapa esquemática de anteproyecto y pre-factibilidad.



## PROPUESTA DE INVERSIÓN



### SUP PISOS 9-10

Libre: 334m<sup>2</sup> x 2 = 668m<sup>2</sup>

Total: 414m<sup>2</sup> x 2 = 828m<sup>2</sup>

### Notas

Las superficies libres y útiles solo son estimativas hasta no tener el desarrollo completo de cada planta, pero sirven de referencia para estimaciones de rentabilidad y factibilidad. Los espacios de circulación obviamente van a variar según la distribución del diseño definitivo pero el núcleo es bastante aproximado a lo real: con 2 ascensores de 12 personas c/u, un espacio de servicio, y una escalera de 1.5 mts de ancho. Los pasillos son de 1.5 mts.

La modulación preliminar es a 6mts, la cual funciona bastante bien en esta etapa esquemática de anteproyecto y pre-factibilidad.



## PROPUESTA DE INVERSIÓN

**VALOR PROPUESTA****UF 65.000****Formas de pago: A definir****Referencia de valores por m<sup>2</sup> en edificios de departamentos en venta en la zona céntrica de Osorno 2026**

Los valores aproximados se calculan considerando precios "desde" y superficies mínimas, enfocados en opciones céntricas o cercanas al centro. Aquí hay 3 referencias representativas:

**Edificio Portal Baquedano:**

Superficie desde 25.89 m<sup>2</sup>, precio desde UF 2.681, aproximado **UF 103.6 por m<sup>2</sup>**.

Link: <https://www.enlaceinmobiliario.cl/sur/listado/region-lagos/osorno/departamento>

**Edificio Centro Osorno III:**

Superficie desde 24.1 m<sup>2</sup>, precio desde UF 1.797, aproximado **UF 74.6 por m<sup>2</sup>**.

Link: <https://www.enlaceinmobiliario.cl/sur/listado/region-lagos/osorno/departamento>

**Jardines de Bellavista III Etapa I (cercano al centro):**

Superficie desde 36.6 m<sup>2</sup>, precio desde UF 2.526, aproximado **UF 69 por m<sup>2</sup>**.

Link: <https://www.enlaceinmobiliario.cl/sur/listado/region-lagos/osorno/departamento>