

UN PROYECTO TAD



MIRADOR
RITOQUE
PARQUE COSTERO RESIDENCIAL



ASPECTOS GENERALES

TAO Inversiones presenta su más grande e innovador proyecto inmobiliario desarrollado en la Quinta Región, llamado "**Mirador Ritoque**", que consiste a grandes rasgos en un Parque Costero Residencial, es decir, un complejo habitacional que colinda con el mar y que a su vez conforma un **conjunto residencial exclusivo, sostenible y de alto nivel**, con sitios emplazados en zona de extensión urbana, pero con características naturales únicas y propias de la zona tales como la extensa y agradable playa de Ritoque, vistas amplias, impactantes y directas al mar, equipamientos y sectores comunes de primera calidad, y parques naturales de gran envergadura con flora y fauna nativa, entre otros elementos que hacen de este proyecto, un desarrollo único en su especie.

Este proyecto busca conformar y consolidar un **barrio residencial a orillas del mar**, el cual se emplaza en Ritoque (*balneario ubicado en la comuna de Quintero, Región de Valparaíso*), en un terreno plano de 52 hectáreas (*primera etapa 25 Ha*), posee sitios de entre los 500 m² y 1.100 m² los cuales son **100% urbanizados, con roles independientes** y con todas las comodidades de la ciudad, pero en un lugar privilegiado, tranquilo y con el espacio óptimo para construir la vivienda de tus sueños, con jardines y espacios al aire libre como quincho, piscina, huerto, etc. Todo dentro de un entorno cálido, seguro y apacible.

Los valores de los sitios ofrecidos fluctúan **entre las 2.000 UF y 12.000 UF** y cuentan con los más exclusivos y diversos espacios comunes y equipamientos, tales como, centro deportivo con cancha de pádel y multicancha, sala de meditación, salón de eventos (*Club House*), mirador al mar con senderos naturales, ciclovías, **parques de más de 1 km de extensión** con mobiliario acorde al paisaje y flora nativa de bajo requerimiento hídrico, control de acceso 24/7, senderos trekking y cross country, entre otros, diseñados por el reconocido "**Taller de Arquitectos Asociados TAA de Pablo Talhouk y Cristian Winkler**".

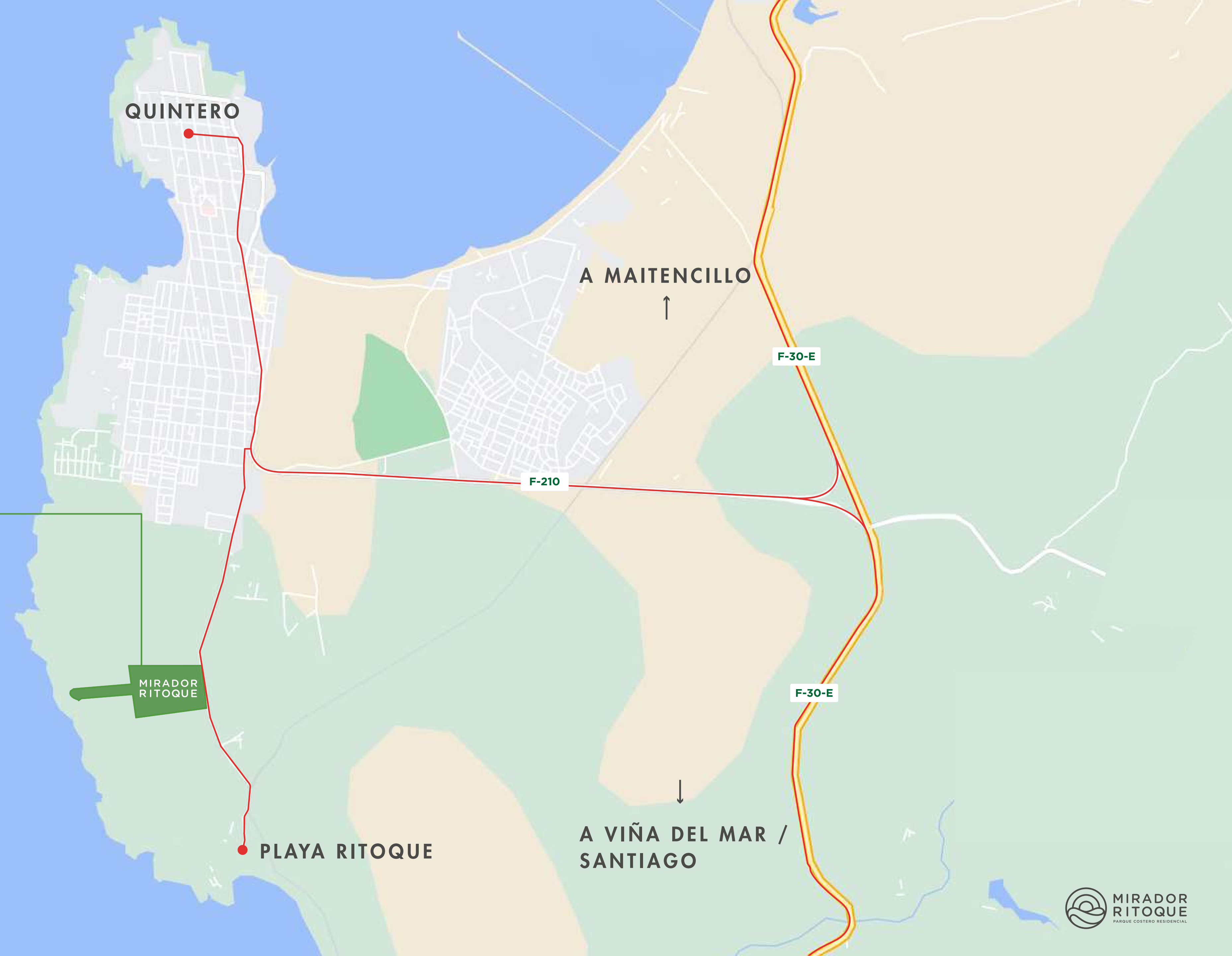
Además, y como sello distintivo de cada uno de los proyectos desarrollados por **Tao Inversiones SpA**, acorde a su visión, el proyecto contempla una exhaustiva y minuciosa preocupación por los detalles, la sostenibilidad en el amplio sentido de la palabra y el medio ambiente, para lo cual se cuenta con un equipo de más de 20 especialistas y el trabajo conjunto con **Taibi Addi**, reconocido paisajista profesional, destacado a nivel nacional con más de 18 años de experiencia y enfocado en la **recuperación de suelos, resguardo de la flora y fauna del sector**, además de la generación de amplios parques, plazas y cordones botánicos. También se ha desarrollado un trabajo arduo y cuidadoso respecto a la iluminación del complejo, siendo esta respetuosa y armónica, acorde a la línea general de este desarrollo inmobiliario y las nuevas exigencias.

Lo anterior es posible gracias a "**Espacio Negro, Diseño e Iluminación Arquitectónica**", asociados y especialistas en este rubro.

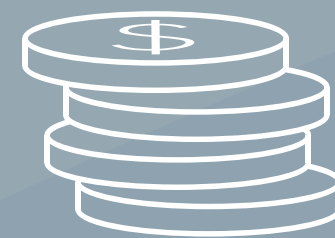
UBICACIÓN ESPECÍFICA Y DISTANCIAS



- MAITENCILLO | 30 MIN.
- QUINTERO | 5 MIN.
- PLAYA RITOQUE | 2 MIN.**
- VIÑA DEL MAR | 40 MIN.
- VALPARAÍSO | 50 MIN.
- SANTIAGO | 2 HRS.



¿POR QUÉ INVERTIR?



Tao Inversiones SpA, empresa encargada del desarrollo de **Mirador Ritoque**, desde sus inicios en el año 2015 hasta la actualidad, ha conformado, participado y desarrollado más de **100 proyectos diferentes**, junto a la creación de más de 10 empresas asociadas, de diversa índole.

Respecto al rubro inmobiliario propiamente tal, concerniente a este proyecto, Tao **ha comercializado exitosamente más de mil parcelas y sitios** (500 hectáreas app.), sumado al desarrollo de más 10 proyectos diferentes y la comercialización de otras 700 hectáreas (macrolotes) para inmobiliarias y entidades desarrolladoras.

Los precios ofrecidos en **Mirador Ritoque** son altamente atractivos en relación a competencia nacional y a la oferta local; esto gracias al modelo de venta en blanco y/o en verde de Tao Inversiones que permite a sus clientes e inversionistas acceder a **oportunidades exclusivas** con precios entre 30% y un 50% más bajos (según la etapa o fase en que se encuentre el desarrollo) que otros proyectos de la zona y mercado.



Respecto a la plusvalía de **Mirador Ritoque**, se estima que al cabo de 3 años, y considerando el valor actual de adquisición del presente proyecto, los sitios **dupliquen su valor** (*alta plusvalía y rentabilidad*).

Los compradores de **Mirador Ritoque** quedan resguardados y pasan a formar parte en una comunidad, con un reglamento interno que **cuida y protege su entorno**, junto con normar ciertos aspectos constructivos, de distanciamiento y una serie de factores que buscan **garantizar la plusvalía** y el correcto desarrollo del sector.

El concepto de "**Sitios residenciales a orillas del mar**" es altamente atractivo, novedoso y con proyección a largo plazo, lo anterior debido a sus bajos costos de mantenimiento y a lo comfortable de su tamaño, ideal para construir viviendas de buen nivel, con patio, jardines u otras comodidades.

El complejo **Mirador Ritoque** es uno de los **desarrollos más completos del mercado**, ofrece grandes áreas verdes y parques extensos (*más de 1 km*), espacios comunes y una serie de equipamientos de alto nivel, descritos más adelante.

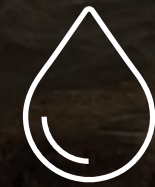
El proyecto cuenta con todos los servicios básicos y complementarios, equipamientos, y reglas de convivencia, necesarias para garantizar el **correcto desarrollo sostenible** del mismo.

Mirador Ritoque, además de su **innovador modelo de ventas** en blanco/verde que transforma a sus clientes en co-inversionistas inmobiliarios, les permite acceder a precios inigualables, inclusive con facilidades de pago.

VENTAJAS DEL PROYECTO



Urbanización de primer nivel y exigencias de carácter sostenible



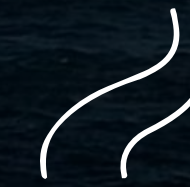
Agua y alcantarillado de Esvál



Luz soterrada (*líneas eléctricas subterráneas*)



Portería, acceso controlado 24/7 y salas de administración



Calles y avenidas anchas, pavimentadas



Ciclovía



Punto limpio de reciclaje y sala de basura



Mirador al mar (*paseo costero*) y sala de yoga



Centro deportivo con multicancha y cancha de pádel



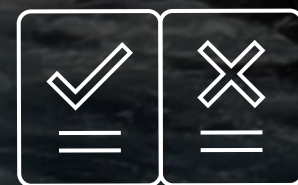
Sectores de trekking y parques costeros con senderos



Salón de eventos (*Club House*), sector de quincho, zona de ejercicios



Plaza de niños, plaza del agua y sector de mascotas



Reglamento y exigencias constructivas para resguardar de buena forma el lugar



Compromiso de reforestación de cada copropietario (*obligatorio*)



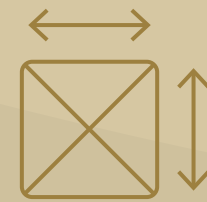
Gastos comunes y fondo de reserva (*resguardo*)



Helipuerto y patio para eventos al aire libre

PLAZOS DE ENTREGA Y PRODUCTOS ADICIONALES INCLUIDOS

El plazo máximo para la ejecución global del proyecto, es decir, la implementación de las áreas verdes, los equipamientos y la urbanización, es de **24 meses**, que corren a partir de julio del año 2023, con hasta tres potenciales prórrogas de 180 días cada una (*tiempo adecuado para que los clientes comiencen a planificar sus proyectos de vivienda, junto a la **obtención de permisos y recursos** para la materialización de las mismas*). El valor de los sitios incluye lo siguiente:



Sitio estacado en sus cuatro vértices



Planimetría detallada, archivo de geo-referenciación



Pago total del Fondo de Reserva



Pago de Gastos Comunes por 12 meses y por todo el período de ejecución del proyecto (*salvo para clientes con pago en cuotas*)



Gastos de notaría (*promesa y escritura*) más inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero

PLANIMETRÍA REFERENCIAL MIRADOR RITOQUE ETAPA 1 (AÑOS 2022 Y 2023)



A QUINTERO

A RITOQUE

RANGO DE PRECIOS, OFERTA EN EL SECTOR Y VENTAJAS COMPETITIVAS

El rango de precios de **Mirador Ritoque**, para sus etapas iniciales, con **bonificaciones extra**, fluctúa entre las **2.000 y las 12.000 UF**, es decir, un valor altamente atractivo, competitivo y en algunos casos, bajo el valor de mercado.

También contamos con una modalidad de compra para micro y macro inversionistas, quienes pueden acceder a **precios aún más competitivos**. Además somos uno de los proyectos más exclusivos y mejor equipados del sector, colindando a su vez con el océano pacífico (*atractivo único e impresionante del sector; y a una altura o cota segura*).

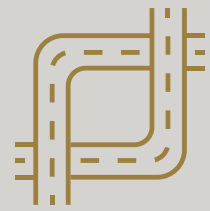




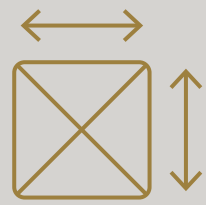
EXIGENCIAS, COMPROMISOS Y SELLO SOSTENIBLE

El Proyecto **Mirador Ritoque**, se diferencia de otros desarrollos porque posee un alto grado de **compromiso y cuidado con el entorno** en donde se inserta, y además se auto-impone e impone estas mismas exigencias a sus colaboradores y partners, con el objetivo de **proteger el sector**, su biodiversidad y su desarrollo futuro (*plusvalía*).

Para garantizar un desarrollo armónico en el lugar se detallan a continuación algunas exigencias básicas e intransables:



Las **2 avenidas principales** del proyecto tendrán un ancho total aproximado de entre **20 m y 25 m** (con parques a lo largo de toda la avenida).



Los cierres perimetrales deberán ser de madera (2 diseños disponibles), semi transparentes, de 1,8 m de altura y pintados de color negro (opaco) con "Carbolíneo". Se permitirá la ornamentación **con plantas o arbustos**, tipo cerco vivo.



El proyecto poseerá **áreas verdes de basta extensión**, equipamientos con altos estándares de calidad y cordones botánicos que permitirán la propagación de flora y especies nativas, junto al tránsito natural e ininterrumpido de la fauna del sector.



Las viviendas deberán ser de **estilo mediterráneo** y de color blanco y/o negro, con detalles en madera.



Cada propietario deberá destinar como mínimo 20 m² a forestar con especies nativas, o bien tener un huerto y/o un jardín frondoso.

El área exigida puede dividirse, por ejemplo considerando el cerco perimetral en el caso de ornamentar con árboles, o bien mantener un jardín frondoso en la entrada (*espacio de antejardín*).



Existirá un Gasto Común (*mensual*) y un **Fondo de Reserva**. Los GC, Gastos Comunes, inicialmente ascenderán 1,5 UF/mes y podría incrementar su valor en hasta **1,5 UF**, dependiendo del costo de los servicios respectivos y necesidades del proyecto.

El fondo de reserva será de 10 UF para cada sitio y será usado sólo en caso de contingencias mayores.

NORMATIVAS Y CONSTRUCCIONES

Mirador Ritoque posee reglas y restricciones propias, junto con adscribirse a las reglas básicas de constructibilidad, acordes a la normativa de construcción y urbanismo vigente en el sector; lo anterior con el objetivo de garantizar el correcto y adecuado desarrollo del sector, y su plusvalía futura.

CONSTRUCTIBILIDAD: El coeficiente de constructibilidad es de 0,6, es decir, para un sitio de 500 m^2 el máximo posible a construir es de 300 m^2 en total. Por otra parte, el Coeficiente de Ocupación es de 0.3, es decir, que el máximo a construir en el 1er Piso es de 150 m^2 para un sitio de 500 m^2 , para sitios más grandes aplica el mismo criterio. Cada proyecto de vivienda deberá ser analizado y aprobado por la administración general, siendo el presupuesto mínimo de construcción aceptado para los sitios de 35 UF/m^2 . Cada caso será evaluado por la **Administración General del Proyecto**, quien aplicará criterios de acuerdo a cada modelo constructivo presentado, pudiendo incluso aceptar presupuestos menores.

DISTANCIAMIENTOS, ALTURAS Y RESTRICCIÓN (70%): El distanciamiento de los deslindes con los sitios vecinos, para la construcción, deberá ser de al menos 3 m y el antejardín de 4 m . Las viviendas podrán tener una **altura máxima** de 7 m totales (no se podrá tener más de 2 pisos y el segundo piso deberá tener una superficie máxima del 70% del primero). Las viviendas podrán tener subterráneo y una terraza abierta en el techo (aprovechando el 30% libre, máximo).



VISITAS, FORMAS DE PAGO Y RESERVAS

Para las visitas se recomienda asistir con ropa cómoda, bloqueador y agua; el recorrido suele durar entre 45 minutos y 1,5 horas, dependiendo de los requerimientos de cada cliente.

En caso que el cliente decida comprar un sitio, la única forma de **garantizar su reserva**, es mediante una transferencia de **\$500.000.-** a la cuenta de la inmobiliaria (*Tao Inversiones SpA*), monto que se descontará del valor total del mismo; con esto, garantizamos que el sitio reservado no sea mostrado ni reservado por alguien más en un **plazo máximo de 30 días** corridos desde dicha reserva, hasta realizar la firma de la promesa de compraventa (*firma de promesa y pago total del saldo restante mediante Vale Vista no retenido*). El cliente queda resguardado por una carta de instrucciones a su favor.

El pago del terreno debe ser al contado, y contra la firma de la promesa, en máximo 30 días después de haber efectuado la reserva. En casos excepcionales se autorizará el pago del 50% al momento de la firma de la promesa y del otro 50% a la firma de la escritura (*o hasta en 30 cuotas mensuales*); cabe destacar que bajo esta modalidad no habrá bono asociado a la compra, es decir, correrá el valor de mercado, sin descuento.

VISITAS, FORMAS DE PAGO Y RESERVAS

La entrega del proyecto completo, con cada uno de sus aspectos prometidos, se realizará a más tardar en **24 meses** a contar de la fecha de inicio formal del mismo (*inicio formal: Julio del año 2023*). Es probable que la escrituración de cada sitio con su respectivo cliente y la entrega total se realice antes de la fecha indicada en este punto.

Una vez que se **firmé la escritura** de compraventa definitiva y la propiedad aparezca inscrita a nombre del respectivo cliente, se podrá hacer uso y goce del sitio, con sus respectivas obras asociadas, siempre y cuando la administración general lo apruebe y autorice. Antes de lo mencionado, el copropietario solo podrá visitar la unidad con fines recreativos y/o hacer los estudios necesarios (*no invasivos*) para la construcción que allí planifique.

En caso que el cliente desista de la compra, luego de haber realizado la reserva (y *después de 48 horas*), **puede reemplazar su venta** con otro cliente, o bien perderá automáticamente su reserva y el monto asociado a ésta. Tao emitirá una factura por los servicios prestados, que corresponden a: visita a terreno, gestión inmobiliaria, comisión del vendedor, gastos operacionales y elaboración de promesa de compra/venta (*abogado*), entre otros.



IMÁGENES REFERENCIALES DE **CERCOS Y VIVIENDAS** TIPO PERMITIDAS

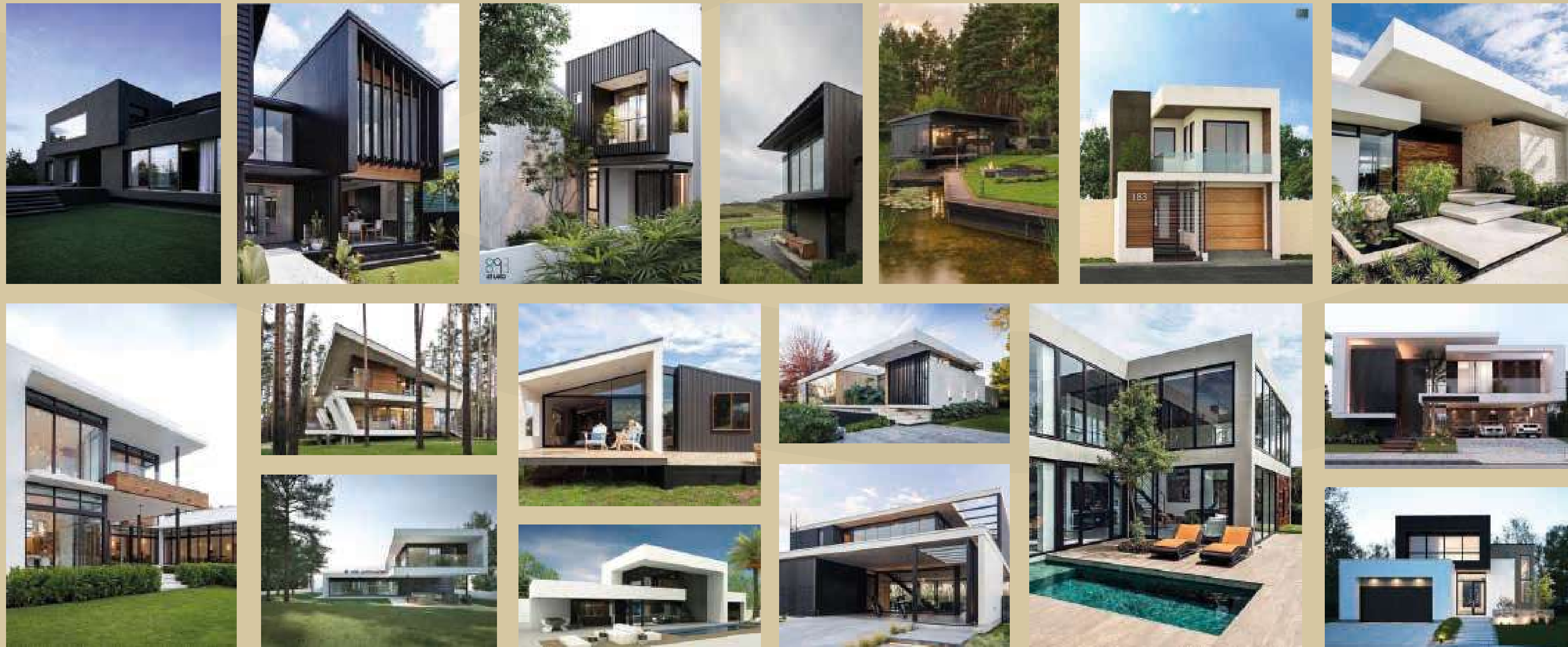
CERCOS TIPO ADMITIDOS

Los cercos expuestos a continuación **son de carácter preliminar**; actualmente **se está definiendo y diseñando el mejor tipo de cierre**, que probablemente no limite su materialidad sólo a madera, pero si su grado de transparencia, la que deberá ser de un 70% o más transparente; o bien un cerco vivo (*con arbustos u otra especie*).



REFERENTES DE VIVIENDAS

Viviendas de **estilos mediterráneos**, modernos y acorde a las especificaciones permitidas (*colores blanco, negro y terminaciones en madera y/o cemento, principalmente*). Los detalles de cierre y construcciones serán definidos en detalle en el "Manual de Construcciones **Mirador Ritoque**" (*actualmente en etapa de borrador*).



DESARROLLO GLOBAL DEL PROYECTO Y PAISAJISMO

Durante el último período se ha trabajado de forma simultánea e intensiva en las diversas áreas que componen **Mirador Ritoque**, lo que ha permitido **avanzar, pulir y consolidar el proyecto** hacia la dirección que creemos, como equipo e inmobiliaria, es la correcta. Dicho lo anterior les dejamos a continuación (*páginas 18,19 y 20 del presente brochure*) un resumen con **parte de los aspectos relevantes**.

Mirador Ritoque se ajusta y adscribe a todas y cada una de las nuevas exigencias y especialidades que componen el proyecto, siendo uno de sus puntos destacados el **Paisajismo**, liderado por el equipo de **Taibi Addi**, un especialista reconocido y **destacado** a nivel nacional, con más de 18 años de experiencia en el rubro; sus diseños para el proyecto se centran en la **creación de espacios armónicos**, en cordones botánicos, plazas y parques, considerando especies silvestres y nativas propias del sector, y de bajo requerimiento hídrico.

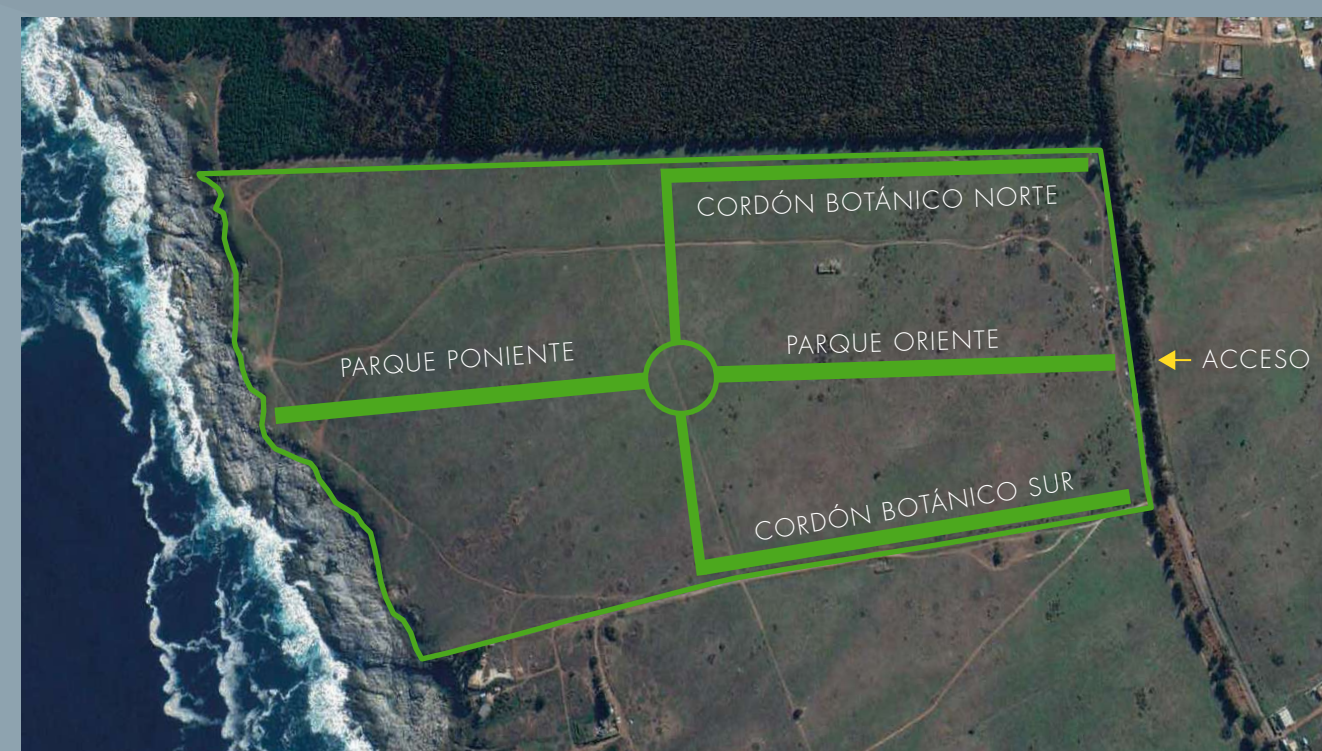


Imagen aérea con la ubicación referencial de las Áreas verdes de **Mirador Ritoque**.



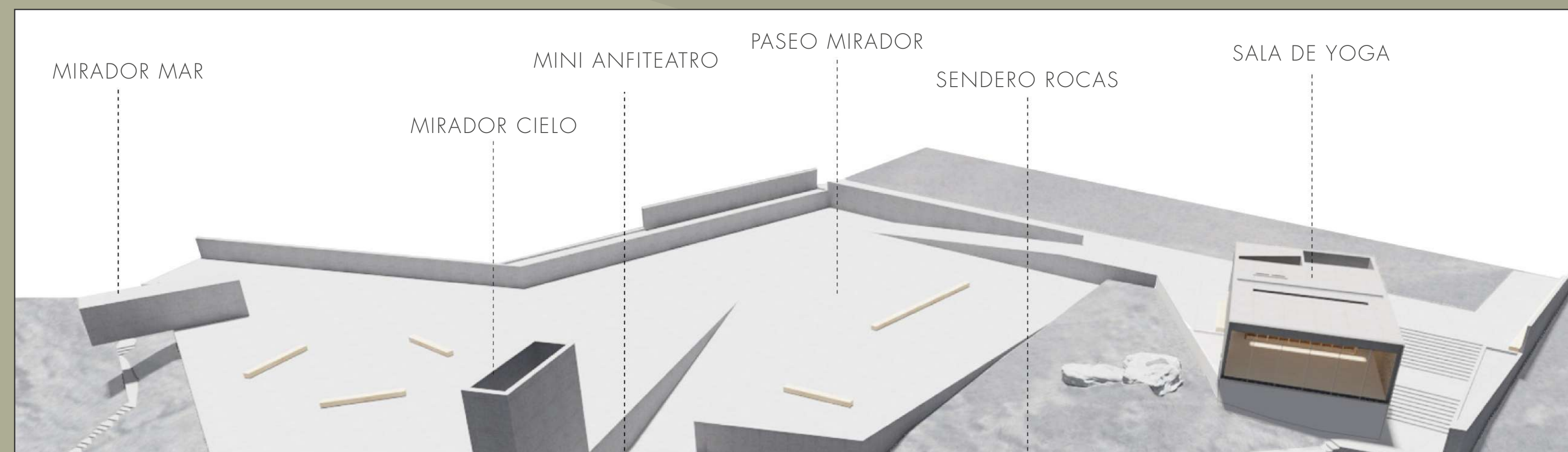
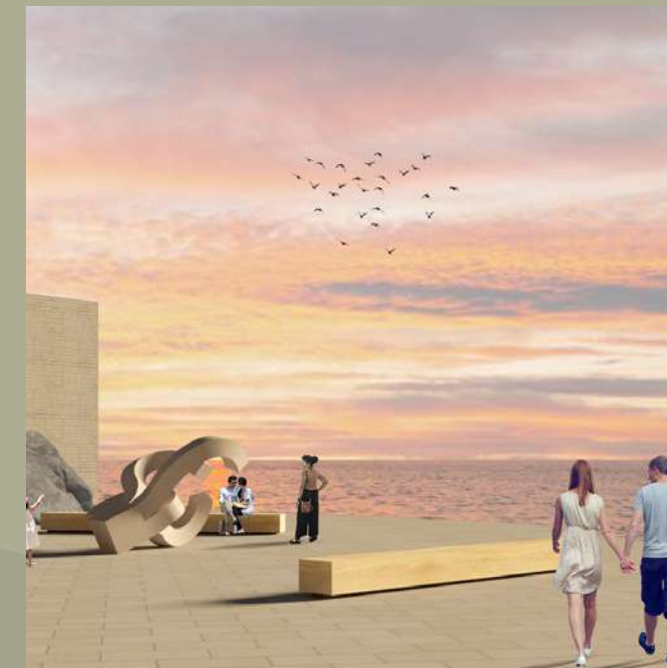
Planta referencial de la Plaza Central, compuesta por 4 Sub-plazas.

EQUIPAMIENTOS E ILUMINACIÓN ARMÓNICA

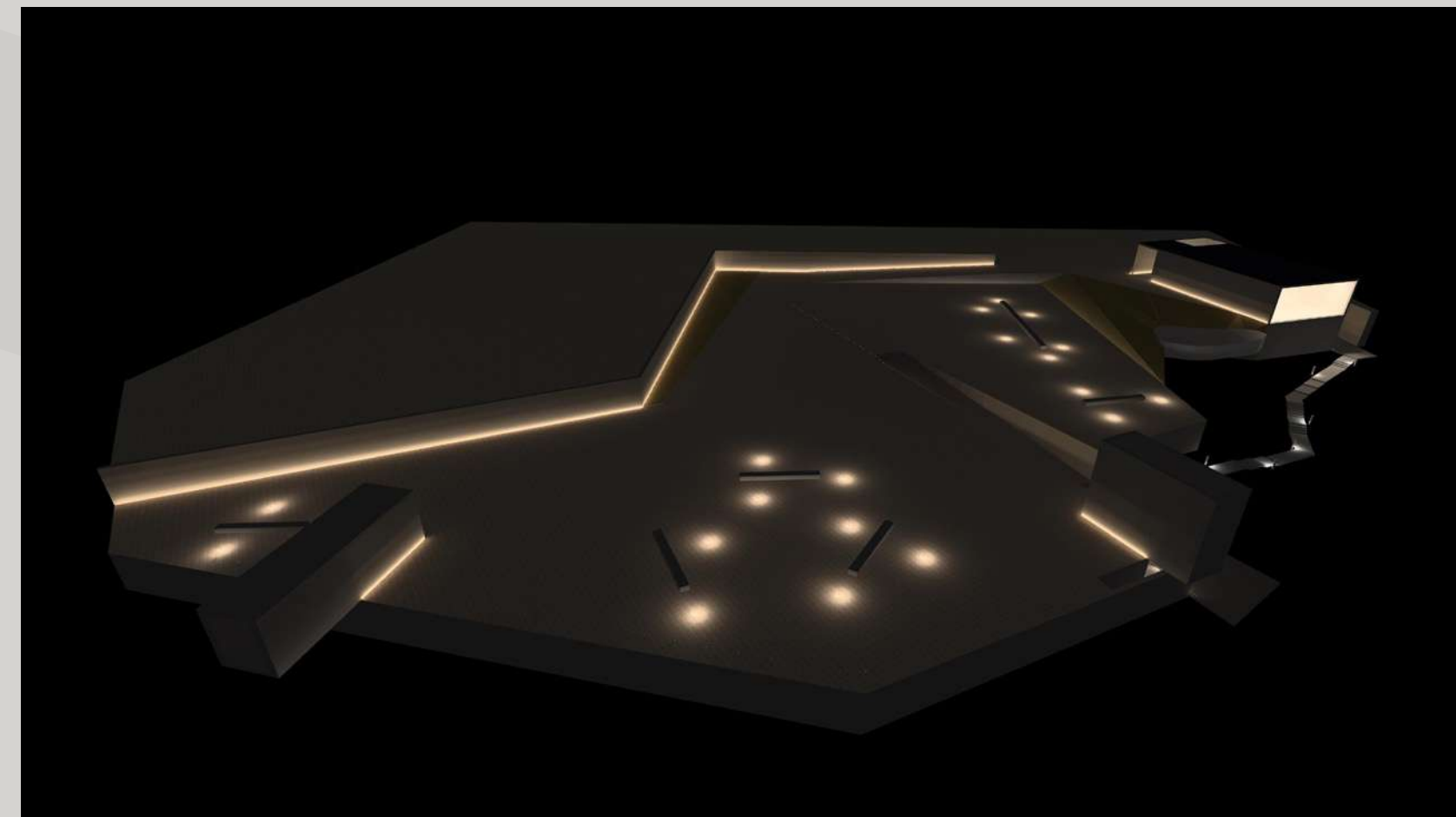
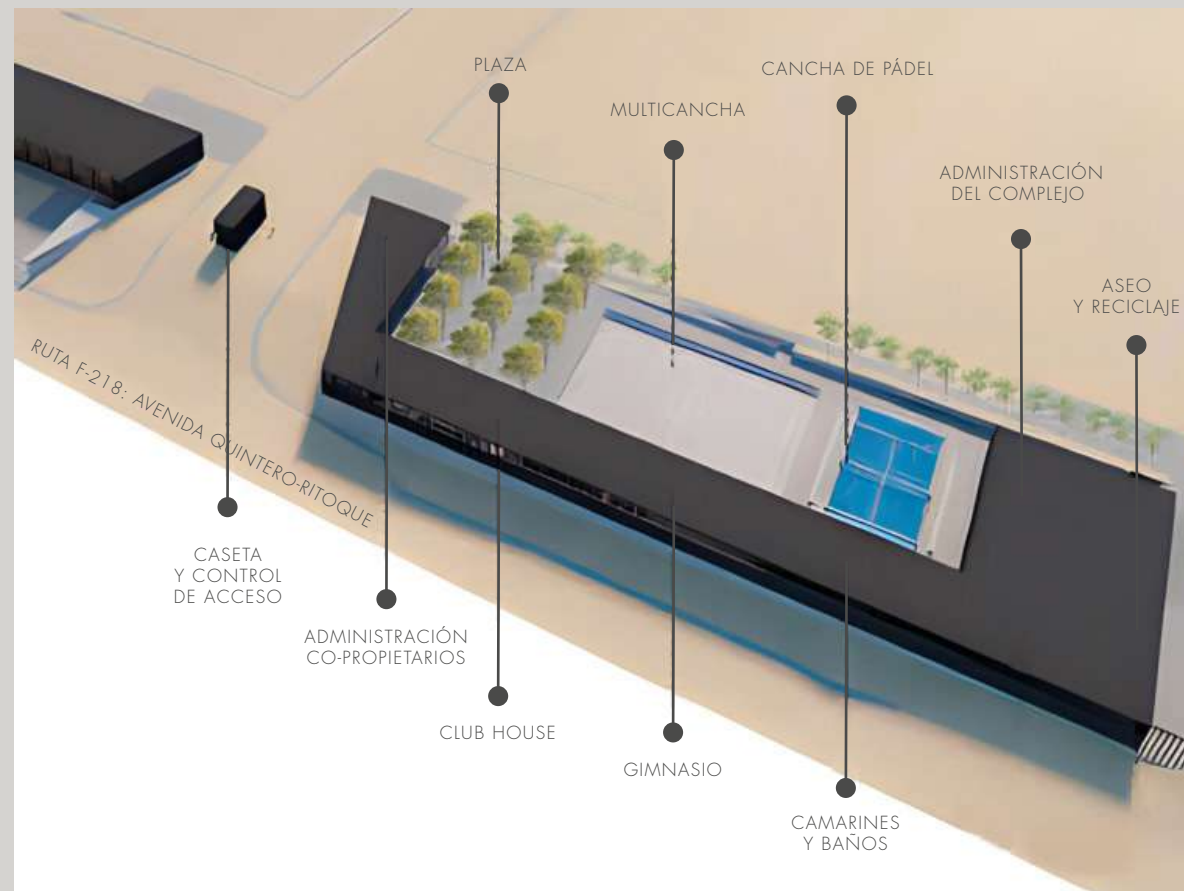
Sumado a los avances descritos en la página anterior, se incluye a continuación un extracto del desarrollo de los **equipamientos** que componen **Mirador Ritoque**, de la mano del "Taller de Arquitectos Asociados TAA", de los renombrados arquitectos **Pablo Talhouk** y **Cristian Winkler**.

Además se incluye una imagen de las simulaciones preliminares de Iluminación del proyecto, desarrolladas por "Espacio Negro, Diseño e Iluminación Arquitectónica", una reconocida empresa especialista en iluminación de proyectos (*propuesta lumínica armónica y respetuosa con el medio ambiente*).

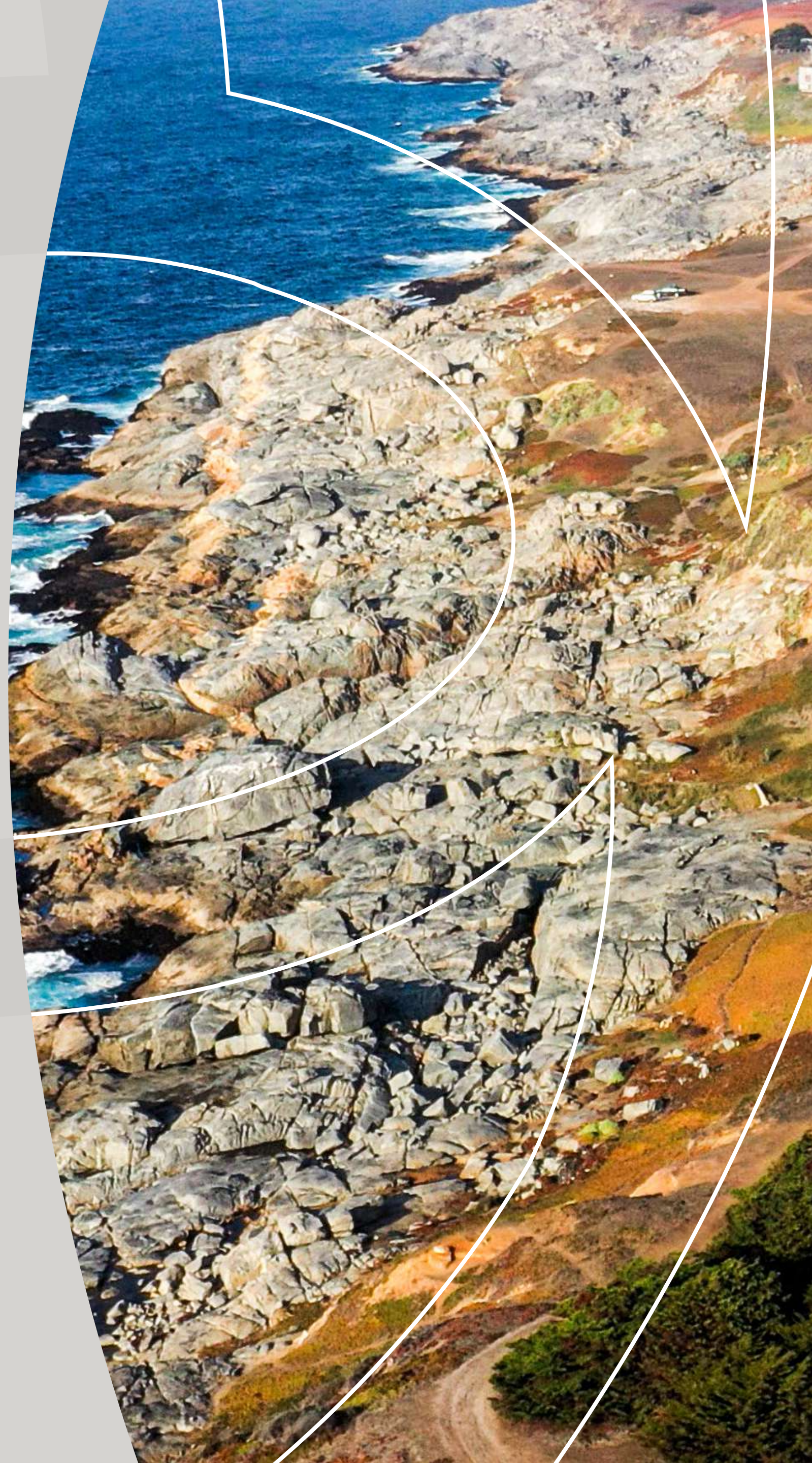
Simulaciones 3D preliminares de equipamientos Paseo Mirador y Sala de Yoga.



Simulaciones 3D preliminares de equipamientos multicancha y cancha de pádel, Club House (Sala de eventos), administración, acceso y otros.



Simulaciones preliminares de iluminación, en parque lineal (paisajismo) y paseo mirador (equipamiento).



DIRECTOR DE VENTAS MIRADOR RITOQUE

Marcelo Núñez | +56 9 7708 3171

contacto@miradorritoque.cl
contacto@taoinversiones.com

SUBDIRECCIÓN COMERCIAL TAO INVERSIONES

Equipo Comercial | +56 9 4548 0516



MIRADORRITOQUE.CL