





BIENVENIDOS

[NOSOTROS](#)
[ESTRUCTURACIONES](#)
[DESARROLLOS](#)
[EXPERIENCIA](#)
[NUESTROS SOCIOS](#)
[LINKS DE INTERES](#)
[CONTACTO](#)

NOSOTROS

2.575.000 UF FINANCIADAS 105.455 m2 VENDIDOS



Estructuramos y Desarrollamos Proyectos Inmobiliarios integrales para empresas, familias y personas, a través de inversiones inmobiliarias y asociaciones estratégicas.



Analizamos y entregamos toda la información necesaria que permita a nuestros clientes minimizar sus riesgos, favoreciendo un proceso de toma de decisiones informado, seguro y de óptimo beneficio.

NOSOTROS

Es una empresa promotora de inversiones inmobiliarias, cuya función es la estructuración, gestión y administración de desarrollos inmobiliarios en Chile, con la participación de inversionistas de distintas industrias.

Nuestro propósito es el de irradiar inversiones productivas y asegurar recursos estratégicos de capital, terrenos y proyectos para generar valor inmobiliario.

INVERSIÓN EN INMOBILIARIO



MISIÓN

Nuestra razón de ser es poder brindar opciones eficientes y competitivas para todos los inversionistas interesados en desarrollos inmobiliarios que así lo requieran, para todo tipo de proyectos inmobiliarios , y a la vez, facilitar la participación de inversionistas privados en los mismos, a través de proyectos inmobiliarios y vehículos de inversión, legalmente constituidos y debidamente administrados y supervisados, que garanticen un rendimiento atractivo con un menor riesgo.

Colaborar en el desarrollo económico de las empresas y personas de el país.

Talento para crear, aprender y crecer.

Estructurar y desarrollar proyectos perdurables que trasciendan.

Obtener los mejores resultados para quienes nos depositan su confianza.

Somos estructuradores financieros, desarrolladores de proyectos y precursores de inversión para el desarrollo inmobiliario en Chile.



VISIÓN

Llegar a ser uno de los principales estructuradores inmobiliarios, financieros y precursores de inversión para el sector inmobiliario y de la construcción en Chile, al servir como un núcleo donde se fusionan los recursos de capital, el talento humano, la tenencia de tierra y los sistemas de administración y gestión, para crear proyectos inmobiliarios de trascendencia. Innovadores sobre la manera de estructurar y financiar desarrollos inmobiliarios.

Integradores de la fuerza del capital, la riqueza de la tierra y la capacidad gestora de los mejores promotores y constructores.





ESTRUCTURACIONES

El esquema de ITRIO permite la participación integral de los desarrolladores, aportadores de tierra, inversionistas privados, instituciones financieras y empresas de la construcción, en proyectos de vivienda correctamente gestados, planeados, administrados y supervisados.

Nuestro negocio integral posibilita que el talento y el trabajo accedan a las oportunidades de mercado para crear valor; y la robustez de nuestro modelo conceptual, en servir como crisol donde se amalgama el recurso económico, con la riqueza que representa la tierra habilitada y la determinación de los promotores y constructores para servir a un mercado creciente.

Seguridad y rentabilidad para el inversionista de capital. Máximo valor para el terrateniente y posibilidades de crecimiento para el inversionista inmobiliario. Esta es nuestra oferta y mejor estrategia para el éxito.



ESTRUCTURACIONES

Las Estructuras de Inversión Inmobiliaria operan como un captador y canalizador de recursos de capital, un contratante de constructores y comercializadores, un resguardo de activos y aportaciones, y un gestor de inversión que garantiza una tasa cierta de retorno. La operación del vehículo contempla los siguientes procesos y participantes:

- 1) Entidad con Propósito Específico o "SPV" por sus siglas en inglés ("Special Purpose Vehicle" o Vehículo Financiero de Objeto/Propósito Específico), es una figura económico-jurídica que se establece con el fin de construir, desarrollar, mantener y operar un determinado proyecto durante el periodo que el mismo dure y que el contrato establece.
- 2) Equipo Estructurador y Operador (ITRIO) es la empresa promotora de inversión responsable de buscar a los grupos inversores (capital de riesgo), establecer el convenio de inversión con éstos (Limited Partnership) como socio operador (General Partner), y gestionar la operación del SPV.
- 3) Grupo Inversor (Fondos de Inversión e Inversionistas Privados) son los socios aportantes del capital de riesgo con responsabilidades limitadas (Limited Partner), que establecen un contrato co-participación con el socio operador.

4) Desarrollador (Corporativo o Independiente) empresa responsable de la urbanización, edificación y comercialización de las viviendas, por cuenta propia o mediante la subcontratación de terceros.

5) Supervisor de la Administración Profesional del Proyecto (APP) responsable de vigilar el desarrollo de los proyectos en los tiempos programados, así como el cumplimiento con los requerimientos técnicos, legales, comerciales y financieros (supervisión de obra).

6) Socios Operadores (SOP's) desarrolladores independientes subcontratados para realizar proyectos específicos en plazas seleccionadas.

7) Instituciones Financieras (Bancos y SOFOLES) son las empresas financieras encargadas de otorgar los recursos crediticios para la ejecución de los proyectos.

8). Entidades Oficiales son responsables de proporcionar recursos crediticios a instituciones financieras para el financiamiento de viviendas.

9). Auditores Externos (JPM) encargados de auditar la operación del vehículo y la gestión de los recursos (supervisión Contable Fiscal), con el fin de garantizar la transparencia y certidumbre de la información a los inversionistas.

ESTRUCTURACIONES INMOBILIARIAS



Estructuración de proyectos inmobiliarios

Nuestra experiencia en el rubro nos permite desarrollar atractivos negocios inmobiliarios, proyectando una inversión de alta rentabilidad, las cuales se basan en la correcta estructuración del negocio y la eficiencia del desarrollo técnico y comercial de el proyecto.

TERRENO EN APORTACIÓN

Incorporamos el activo inmobiliario como un actor principal en la estrategia del proyecto, buscando su máximo potencial y valor para el mercado. Buscamos socios inmobiliarios para transformar el activo en un proyecto, mejorando el valor del mismo y entregando al propietario la plusvalía del activo transformado en negocio inmobiliario.

INVERSIÓN DE CAPITAL Y TERRENO

Incorporamos el activo inmobiliario como un actor principal en la estrategia del proyecto, buscando su máximo potencial y valor para el mercado. Buscamos socios inmobiliarios para transformar el activo en un proyecto, mejorando el valor del mismo y entregando al propietario la plusvalía del activo transformado en negocio inmobiliario.

FINANCIAMIENTOS

Financiamiento de Proyectos Inmobiliarios

Levantamos recursos frescos para proyectos inmobiliarios, financiamientos principales, cofinanciamientos y búsqueda de socios estratégicos.



GESTIÓN LARGO PLAZO

Financiamiento de activos de renta a largo plazo, opción de Banco y Compañías de Seguros.



GESTIÓN BANCOS

Financiamiento y refinanciamiento básico. Preparación y alineamiento de toda la documentación del proyecto y de la empresa para lograr acceso a financiamiento bancario.



GESTIÓN FONDOS INVERSIÓN

Financiamiento principal o Co financiamiento de proyectos mediante Fondos de Inversión Privados.



GESTIÓN FONDOS INVERSIÓN

Desarrollo y gestión de proyectos, mediante asociaciones estratégicas para desarrollo de negocio entre 2 o mas inversionistas con el objeto de lograr sinergias en el proyecto inmobiliario.

PROYECTOS DE RENTA RESIDENCIAL y COMERCIALES

- Gestión de desarrollo y financiamiento de proyectos inmobiliarios de RENTA RESIDENCIAL.
- Gestionamos financiamiento de la construcción y operación en el largo plazo del proyecto.
- Socios estratégicos para el arrendamiento y administración de las propiedades de renta residencial.





DESARROLLOS

ITRIO es una empresa asesora en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Tiene un permanente liderazgo gracias a sus políticas de innovación en las estrategias de desarrollo, marketing y venta de sus productos.

Su carácter de empresa de outsourcing permite a las empresas asesoradas compartir los riesgos o beneficios con ITRIO, no siendo una carga financiera sino un socio estratégico para su gestión.



SISTEMA INTEGRAL

ITRIO | DESARROLLOS INMOBILIARIOS tiene una alta experiencia y creatividad en lograr la positiva decisión del comprador. El desarrollo de la venta, la consolidación del negocio y la etapa crediticia son tareas fundamentales para llegar a la venta final en todo negocio inmobiliario.

DESARROLLO INMOBILIARIO

El desarrollo conceptual inicial de todo proyecto debe realizarse acorde a las características propias del segmento objetivo seleccionado, las propiedades del terreno y la oferta actual que exista en el mercado competidor. El diseño e implementación adecuada de las estrategias globales es fundamental para iniciar el camino al éxito.



ASESORÍA EN LA DEFINICIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Determinación de tendencias de mercado y sus segmentos objetivos.

Estudio de potencialidades de los mercados objetivos.

ASESORIA GENERAL EN:

Arquitectura y urbanismo.

Estrategias globales de Marketing para la introducción del producto al segmento del mercado objetivo.

Estudio de factibilidad comercial y financiera del proyecto.

Segmentación y coordinación global de los equipos profesionales involucrados según las estrategias políticas adoptadas



MARKETING INMOBILIARIO

Las estrategias Globales de Marketing deben ser ejecutadas en forma profesional, utilizando las técnicas mas avanzadas disponibles para afrontar un mercado dinámico y cada día mas competitivo. En Marketing Inmobiliario obtenemos la información del mercado, para el adecuado desarrollo del producto y gestión de estrategias comerciales.

ELABORACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE MARKETING

- Estudios de medios de comunicación.
- Utilización estratégica de base de datos e ingeniería de la información.
- Creación de imágenes corporativas a empresas inmobiliarias y proyectos.

TÉCNICAS DE MARKETING INDIRECTO

- Relaciones publicas y organización de eventos.
- Convenios especiales con medios de comunicación.
- Marketing digital especializado.

ASESORÍA INTEGRAL EN PUBLICIDAD

- Diseños Virtuales.
- Diseño de folletos y prospectos.

VENTAS INMOBILIARIAS

Inmobiliaria ITRIO tiene una alta experiencia y creatividad en lo que se refiere a lograr la decisión del comprador. En los “momentos de verdad” se aplica la experiencia en el juego de la venta, la consolidación del negocio y etapa crediticia, como tareas fundamentales para llegar a la venta objetivo final en todo negocio inmobiliario.

APLICACIÓN DE ESTRATEGIAS DE PRECIO

Estrategias en la fijación y ajuste de precios.
Política de descuentos.
Condiciones especiales de pago.

FUERZA DE VENTAS ESPECIALIZADA

Manejo adecuado en estrategias de venta.
Cierres de negocio.
Evaluación crediticia.

GESTION LEGAL – CREDITICIA – ADMINISTRATIVA

Elaboración de promesas de compraventa.
Firma de promesas, actos y contratos.
Gestión ante Notarías y CBR.
Evaluación, tramitación y obtención de créditos.
Subsidios.





ASESORÍAS INMOBILIARIAS

Asesorías de activos inmobiliarios

Compra y Venta / Refinanciamiento

Desarrollamos asesorías integrales a empresas y personas en sus inversiones inmobiliarias, por medio de mandatos de búsqueda, compra, venta y/o necesidades específicas.

CURRÍCULUM ITRIO



2002 - 2003

CONJUNTO RESIDENCIAL BELLAVISTA
SECTOR UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
CHILLANCITO CONCEPCIÓN

Nº VIVIENDAS 93
SUPERFICIE M² 75
VALOR HASTA UF 1.450



2004 - 2005

CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE
ANDALIÉN CALLE CAMILO HENRÍQUEZ
CONCEPCIÓN

Nº VIVIENDAS 98 /132
SUPERFICIE M² 68 /90
VALOR HASTAUF 1.350 /1.780



2003 - 2004

EDIFICIO LOS ACACIOS I ETAPA
CALLE BAYONA Nº 1870 SAN PEDRO
DE LA PAZ

Nº VIVIENDAS 20 /8
SUPERFICIE M² 65 /62
VALOR HASTAUF 1.865 /1.665



2004 - 2005

EDIFICIO LOS ACACIOS II ETAPA
CALLE BAYONA Nº 1847 SAN PEDRO
DE LA PAZ

Nº VIVIENDAS 32 /8
SUPERFICIE M² 70 /65
VALOR HASTAUF 1.882 /1.693



2005 - 2006

EDIFICIO LOS ACACIOS III ETAPA
AVDA. SAN PEDRO DEL VALLE Nº 1841
SAN PEDRO DE LA PAZ

Nº VIVIENDAS 20 /10
SUPERFICIE M² 70 /65
VALOR HASTAUF 1.815 /1.872



2006 - 2009

PLAZAS DEL SOL I-II III ETAPAS
CALLE ESPERANZA 197 - CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 86 /116/47
SUPERFICIE M² 54 /67 /80
VALOR HASTAUF 820 /1.200 /1.600



2006 - 2009

PLAZAS DEL SOL IV Y V ETAPAS
CALLE ESPERANZA 197 - CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 60 / 86 / 9
SUPERFICIE M² 54 / 67 / 80
VALOR HASTA UF 1.130/1.560/1.890



2007 - 2008

EDIFICIOS VISTAS LOS ACACIOS I ETAPA
CALLE BAYONA 1900 - SAN PEDRO
DE LAPAZ

Nº VIVIENDAS 40 / 30 / 19
SUPERFICIE M² 62 / 70 / 45
VALOR HASTA UF 2.090 / 2.230 / 1.730



2008 - 2009

EDIFICIOS VISTAS LOS ACACIOS II ETAPA
CALLE BAYONA 1900 - SAN PEDRO
DE LAPAZ

Nº VIVIENDAS 44 / 44 / 9
SUPERFICIE M² 56 / 45 / 37
VALOR HASTA UF 2.120 / 1.920 / 1.800



2008 - 2010

PORTAL DEL SOL I-II ETAPAS, CHILLÁN
AVDA. FRANCIA 360- CHILLÁN

Nº VIVIENDAS 93
SUPERFICIE M² 80
VALOR HASTA UF 1.700



2012 - 2014

PORTAL DEL SOL III, CHILLÁN
AVDA. FRANCIA 360- CHILLÁN

Nº VIVIENDAS 49
SUPERFICIE M² 80
VALOR HASTA UF 2,250



2012 - 2014

CONJUNTO LAS CAMELIAS, BULNES
CALLE GUZMÁN 447 - BULNES

Nº VIVIENDAS 36
SUPERFICIE M² 47,58
VALOR HASTA UF 1.050



2013 - 2014

CONDOMINIO LOS AROMOS, CHIGUAYANTE
LOS AROMOS 121, CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 15
SUPERFICIE M² 83,62
VALOR HASTA UF 2.400



2016 - 2017

PUNTA DEL ESTE TOWNHOUSE
RAMÓN HARRIET - PUNTA DEL ESTE,
CAMINO A CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 10
SUPERFICIE M² 164,66
VALOR HASTA UF 8.200



2014 - 2016

CONDOMINIO PINARES, CHIGUAYANTE
PINARES 579, CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 52
SUPERFICIE M² 83,62
VALOR HASTA UF 2.485



2017 - 2019

MIRADOR DEL BIOBÍO MIRAFLORES
820 - LORENZO ARENAS CONCEPCIÓN

Nº VIVIENDAS 30 / 180 / 60
SUPERFICIE M² 35 / 45 / 55
VALOR HASTA UF 1.250 / 1.550 / 1.800



2015 - 2016

CONJUNTO LAS CAMELIAS II, BULNES
CALLE GUZMÁN 447 - BULNES

Nº VIVIENDAS 60 / 90
SUPERFICIE M² 55,82 / 47,5
VALOR HASTA UF 1.200 / 900



2017 - 2018

CONDOMINIO LIBERTAD 787
LIBERTAD 787, CHIGUAYANTE

Nº VIVIENDAS 62
SUPERFICIE M² 60,7
VALOR HASTA UF 2.050



2018 - 2020

CONJUNTO LAS CAMELIAS III, BULNES
CALLE GUZMÁN 447 - BULNES

Nº VIVIENDAS 150
SUPERFICIE M² 55,24 A 63,17
VALOR HASTA UF 1765

2018 - 2020



CONDOMINIO PASEO DEL MAR
AVENIDA CORDILLERA 3570 CORONEL

Nº VIVIENDAS 150
SUPERFICIE M² 43 A 60
VALOR HASTA UF



2020 - 2022

BARRIO PRIVADO LOS ALMENDROS
EL ALMENDRAL 722 SAN FELIPE

Nº VIVIENDAS 80
SUPERFICIE M² 60 A 70
VALOR HASTA UF



2019 - 2021

MIRADOR DEL BIOBÍO ETAPA II
820 - LORENZO ARENAS CONCEPCIÓN

Nº VIVIENDAS 90
SUPERFICIE M² 30,5 A 57,4
VALOR HASTA UF

EXPERIENCIA ITRIO



Valle Almendral San Felipe



Edificios Montevista Chiguayante



Strip Center Bulnes Concepcion



Hotel Marriot La Serena



Townhouse Punta del Este Chiguayante



Master Plan Punta de Parra Tome

SOCIOS ESTRATÉGICOS

- INVERSIONES PARELL
- INVERSIONES RAVANAL
- CONSTRUCTORA RAVANAL
- INMODESA
- INVERSIONES PAMPLONA
- APA INGENIEROS
- GRUPO INMOBILIARIO IKONNEX
- AGI CAPITAL
- PROPITAL
- GRUPO INMOBILIARIO SOTAVENTO
- JPM CONSULTORES
- INVERSIONES SANTA MARGARITA
- ATACAMA INVEST
- ACCIONA CAPITAL
- RADAR INVESTIGACIÓN DE M°
- IQ BRAIN



