

Gestor
 **OBENQUE**

BODEPRIME

Bodegas con Oficinas y Sala de Ventas

Gestión inmobiliaria industrial	03
Bodega flex	04
Entorno	05
Conectividad estratégica	06
Estudio de mercado	
Análisis del entorno	07
Atractores comerciales	08
Bodegas por comuna	08
Cabida arquitectura	
Planimetría arquitectura OCENTER	09
Prototipo plantas 130 m² y 160 m²	10
Planta y corte	11
Opcional habilitación de cámara frío/congelado	12
Seguridad del condominio	13
Normativa en cumplimiento	14
Clasificación incendio condominio	15
Arquitectura / Imagen objetivo	16
Contacto	21



OBENQUE

GESTORA INMOBILIARIA INDUSTRIAL



BODEGA FLEX 3 EN 1

- *Bodegas de 130 m² y 160 m² de planta (7 mts al hombro / 8,5 mts cumbrera aproximadamente)*
- *Primer Nivel: Bodega + Sala de Ventas.*
- *Segundo Nivel: Oficina 60 m²*



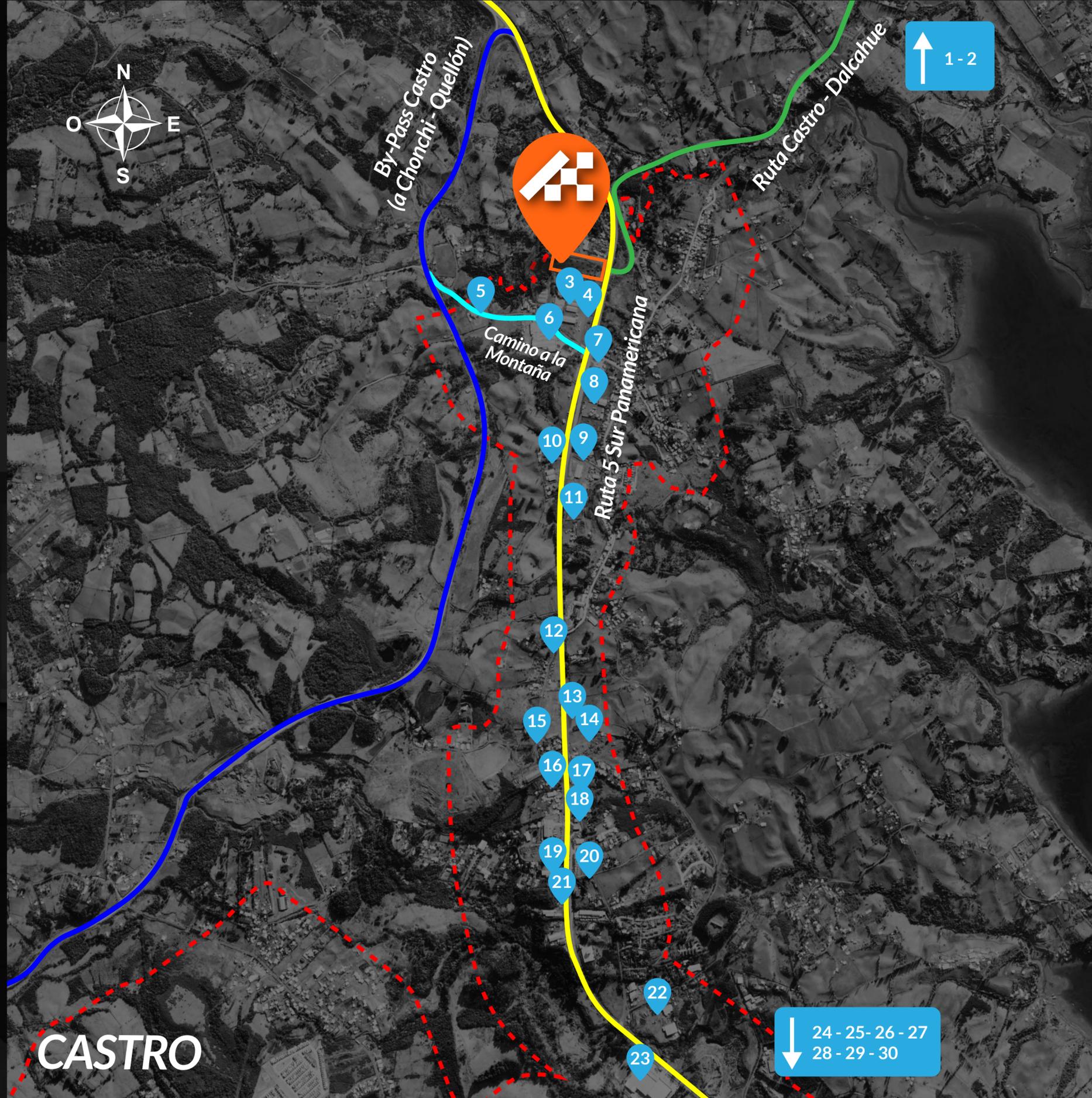
ENTORNO

ATRIBUTOS UBICACIÓN PROYECTO

- 1. CONECTIVIDAD AUTOPISTA:**
Conexión con ruta principal de entrada a Castro.
- 2. SECTOR CONSOLIDADO BODEGAJE:**
Zona urbana con PRC industrial inofensivo.



- /1. BIOMAR /2. TECNIGRÚAS /3. GRÚAS ANDRADE /4. CONSTRUCTOR CENTER /5. COMERCIAL BINDER /6. INVERMAR /7. PETROBRAS /8. QUEILEN BUS /9. AUTOMOTRIZ CHILOÉ /10. BODEGAS INDUSTRIALES /11. LIPIGAS /12. BIOPLASTIC CASTRO /13. CONSTRUCTORA ISLA CAGUACH /14. DIMAK CASTRO /15. MAESTRANZA TORMEC /16. KAUFMANN CASTRO /17. SHELL /18. DIFOR CASTRO /19. COMAGRI /20. SALFA SUR /21. KUPFER /22. BARRACA BECKER /23. SODIMAC /24. DIMARINE /25. JEEP, RAM, FIAT /26. DIMARSA /27. HOTEL DIEGO DE ALMAGRO /28. COMERCIAL CHILOÉ AUTOMOTRIZ /29. JASA S.A. /30. CASTRO



CONECTIVIDAD ESTRATÉGICA

5 PRINCIPALES RUTAS DE ACCESO

Ruta 5 Sur Panamericana

Ruta Castro - Dalcahue

By-Pass Castro (a Chonchi - Quellón)

Ruta a Rilán - Quilquico - Curahue

Camino a la Montaña Acceso directo ByPass

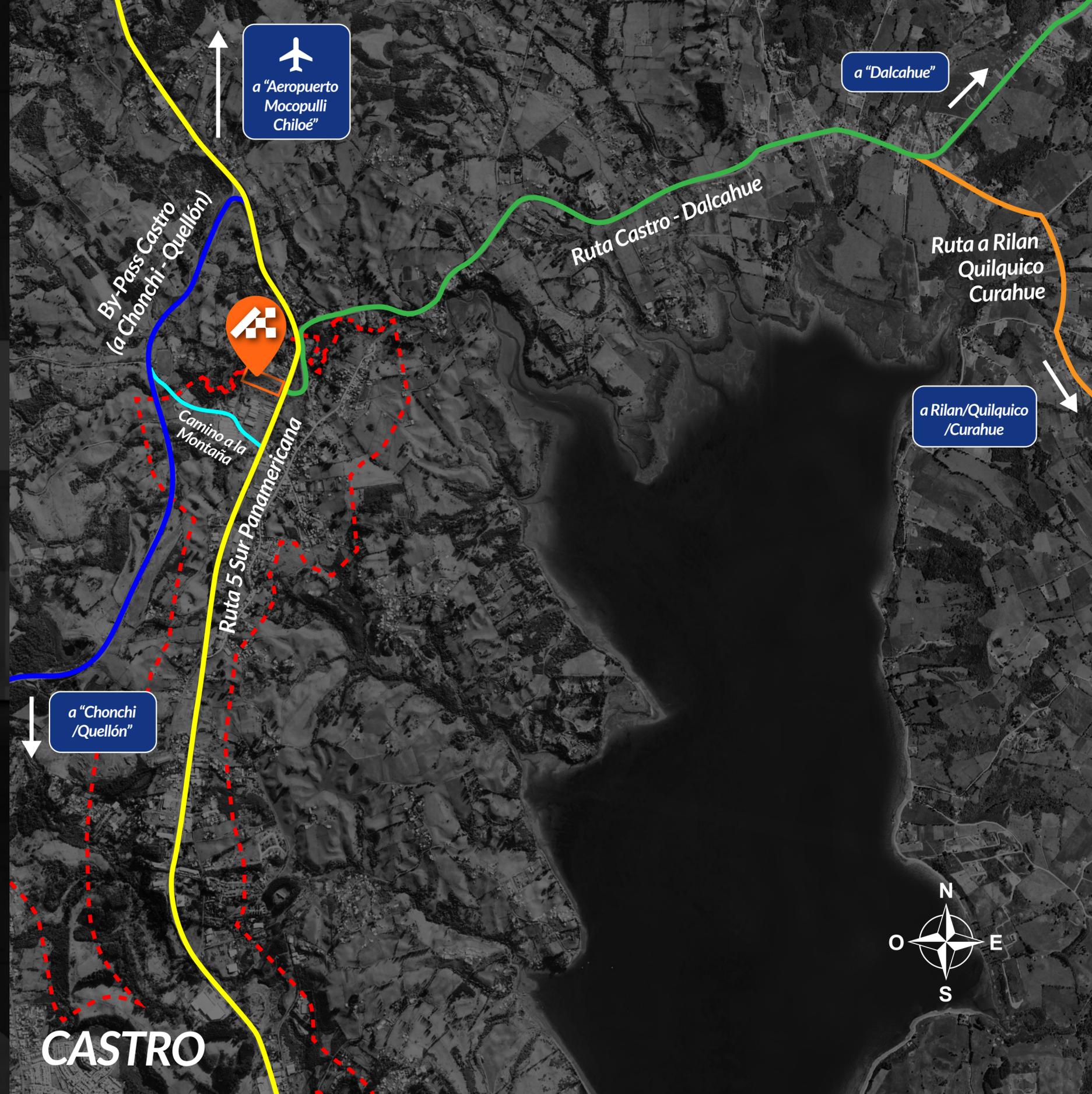
Área Zona Urbana

ATRIBUTOS UBICACIÓN PROYECTO:

- Zona urbana con PRC que permite Actividades Productivas Inofensivas.
- Consolidado Polo de actividad comercial - industrial.
- Zona consolidada para última milla.
- Dormitorio principal de Chiloé, a 6 minutos del centro de Castro.
- A 1 minuto de nuevo By-Pass Castro y 12 minutos al Aeropuerto Mocopulli.
- Principal acceso a la zona de Dalcahue - Rilán - Curahue - Quilquico.

Desde BODEPRIME CENTER CASTRO

a Centro de Castro	6 Minutos	3,9 kms
a By-Pass Castro	1 Minuto	1,2 kms
a Pidpid	4 Minutos	4 kms
a Dalcahue	11 Minutos	11 kms
a Rilán	20 Minutos	20 kms
a Aeropuerto de Mocopulli	12 Minutos	13,6 kms
a Zona Habitacional Fray Ángel - Las Bandurrias	7 Minutos (9 Minutos - By-pass)	3,1 kms (5,2 km - By Pass)
a Chonchi	31 Minutos	25,4 kms
a Queilen	1:00 Hr	68 kms
a Quellón	1:20 Hrs	90 kms
a Chacao	1:20 Hrs	100 kms



ESTUDIO DE MERCADO

Análisis del Entorno

Gracias a su **ubicación estratégica** en el archipiélago, **Castro** se ha consolidado como un **centro crucial de abastecimiento**, satisfaciendo tanto las demandas comerciales y de servicios como las **necesidades de equipamiento a nivel intercomunal**. Su accesibilidad destacada en la región lo convierte en un punto clave de **conectividad**, gracias al **puerto compartido con Dalcahue y Quellón**, lo que genera una alta demanda vinculada a un sistema de transporte multimodal en la zona (aéreo, marítimo y terrestre). Esta condición se verá aún más reforzada con la finalización del **Bypass Castro y la construcción del Puente Chacao**, lo que impulsará aún más los desarrollos en la zona.

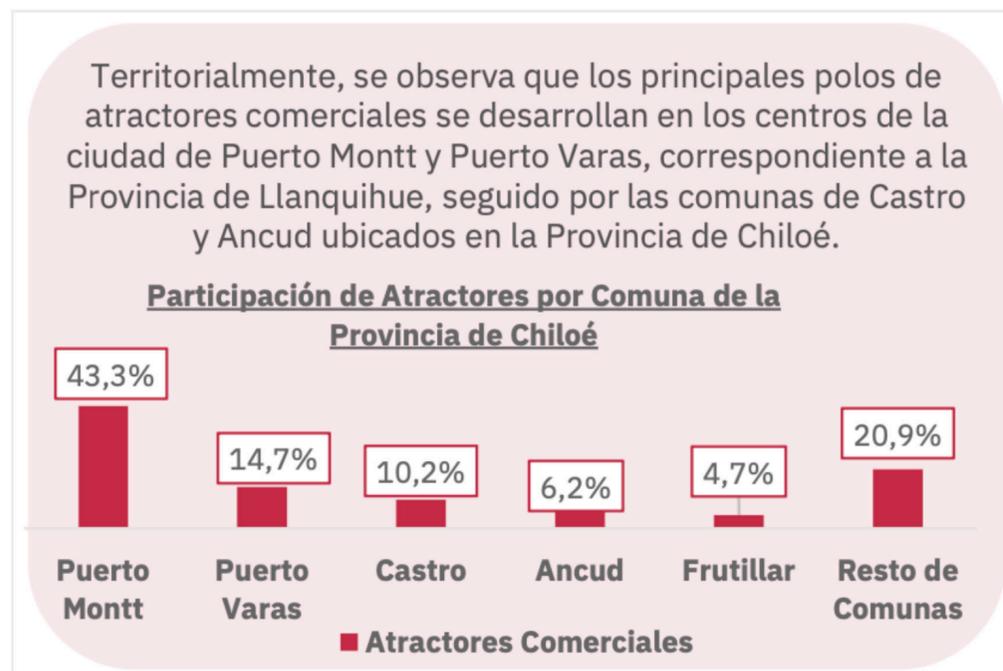
En cuanto al volumen de tráfico que atraviesa esta ubicación, se estima que circulan alrededor de 240.000 viajes al mes, en ambas direcciones.

ESTUDIO DE MERCADO

Atractores Comerciales

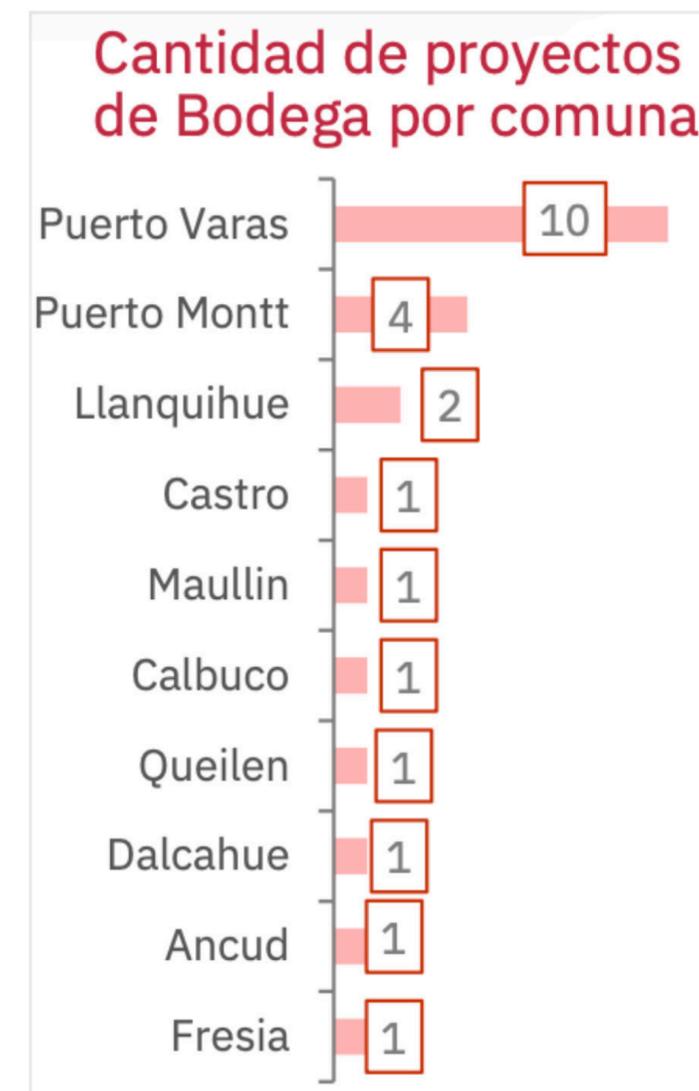
Variables Comerciales			
Variables	Provincia de Chiloé	Provincia de Llanquihue	Total de Provincias de Chiloé y Llanquihue
Total Comercios	1.478	4.469	5.947
Total Servicios	625	1.206	1.831
Total Atractores	2.103	5.675	7.778

**Información estudio Georesearch Septiembre 2023



**Información estudio Georesearch Septiembre 2023

Bodegas por Comuna



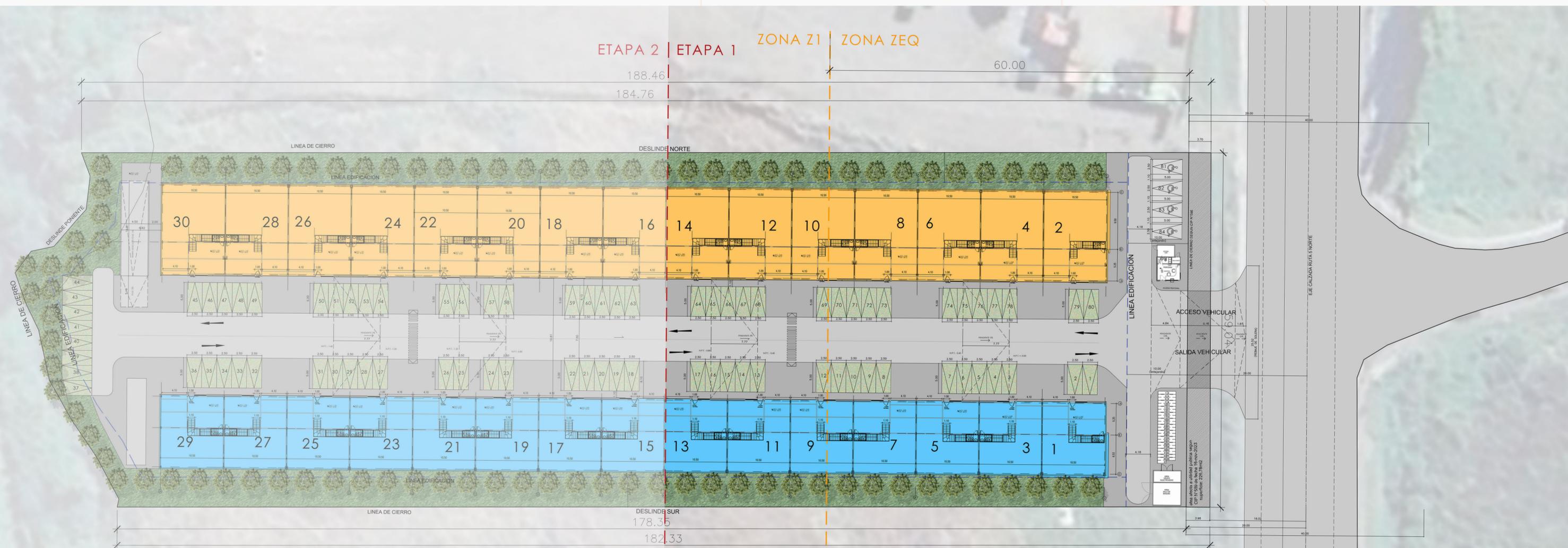
**Información estudio Georesearch Septiembre 2023

CABIDA ARQUITECTURA

PLANIMETRÍA ARQUITECTURA OCENTER

Desarrollo de Bodeprime en la zona urbana industrial de Castro, que constará de 30 bodegas en formato flex, diseñadas para satisfacer las necesidades logísticas tanto de consolidación y transferencia, como de última milla para la zona de Chiloé, específicamente para Castro.

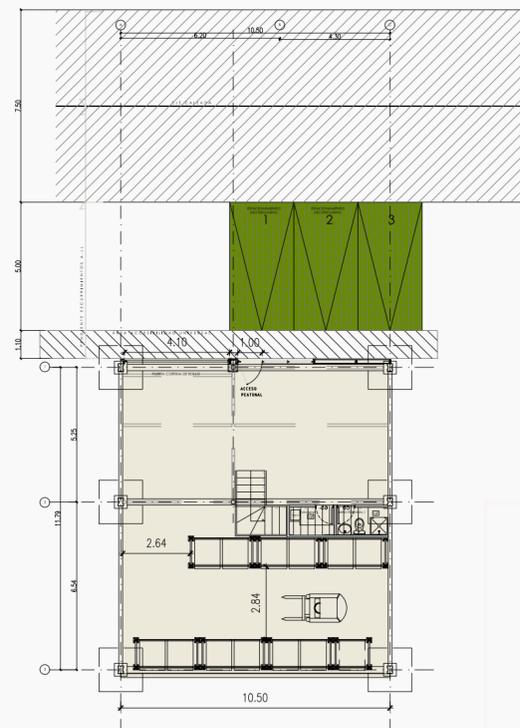
Item	#	Etap 1	Etap 2	Total
Bodega flex 130 m ² + Oficina 60 m ²	Unidades	7	8	15
Bodega flex 160 m ² + Oficina 60 m ²	Unidades	7	8	15
TOTAL		14	16	30



PROTOTIPO PLANTAS 130 M² Y 160 M²

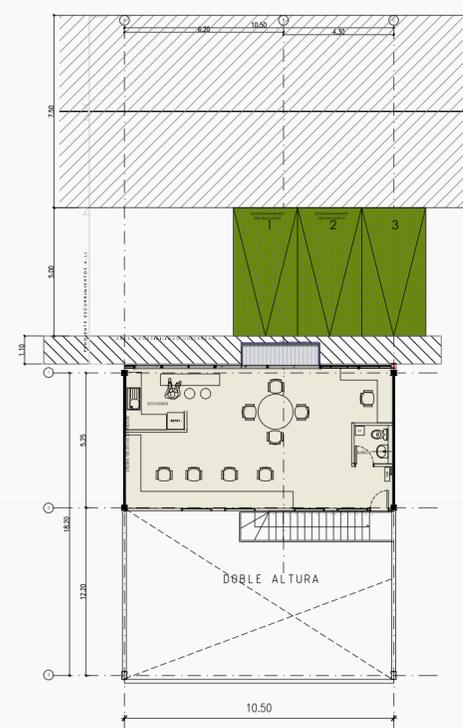
130 M² + 60 M² OFICINA

PLANTA NIVEL 0.00
SUPERFICIE 130 M²



1° PISO

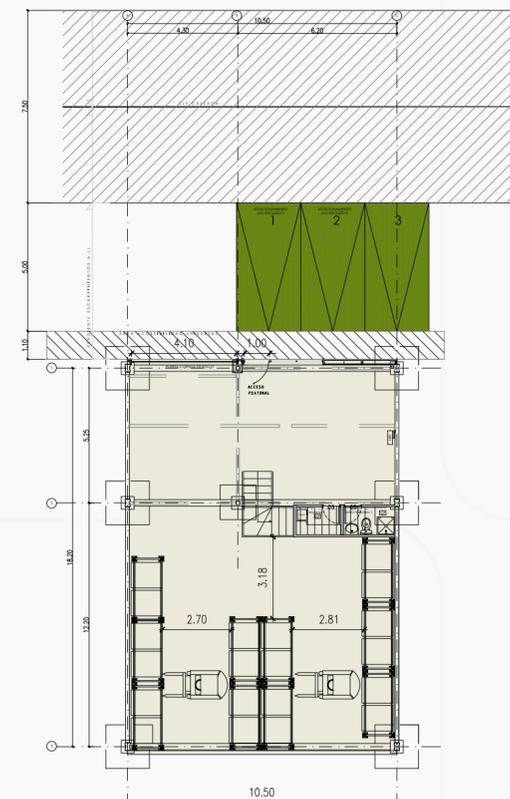
PLANTA NIVEL 4.00
SUPERFICIE 60 M²



2° PISO

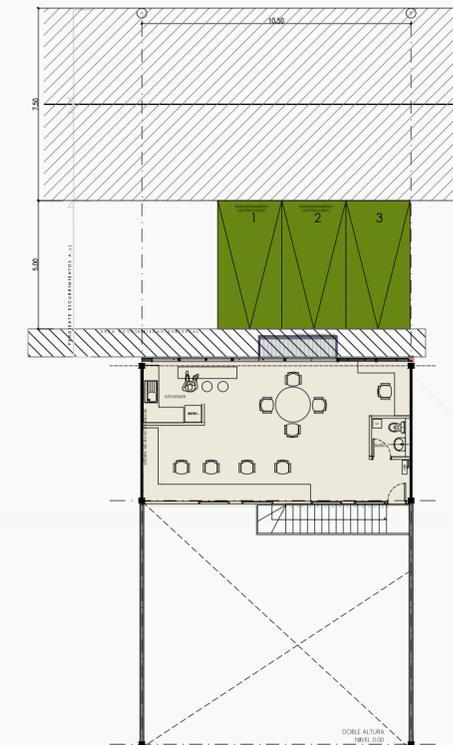
160 M² + 60 M² OFICINA

PLANTA NIVEL 0.00
SUPERFICIE 160 M²



1° PISO

PLANTA NIVEL 4.00
SUPERFICIE 60 M²



2° PISO

Capacidad Racks Estándar

- Bodega 130 m² + 60 m² oficina = 52 posiciones en 4 niveles



- Bodega 160 m² + 60 m² Oficina = 80 posiciones en 4 niveles.

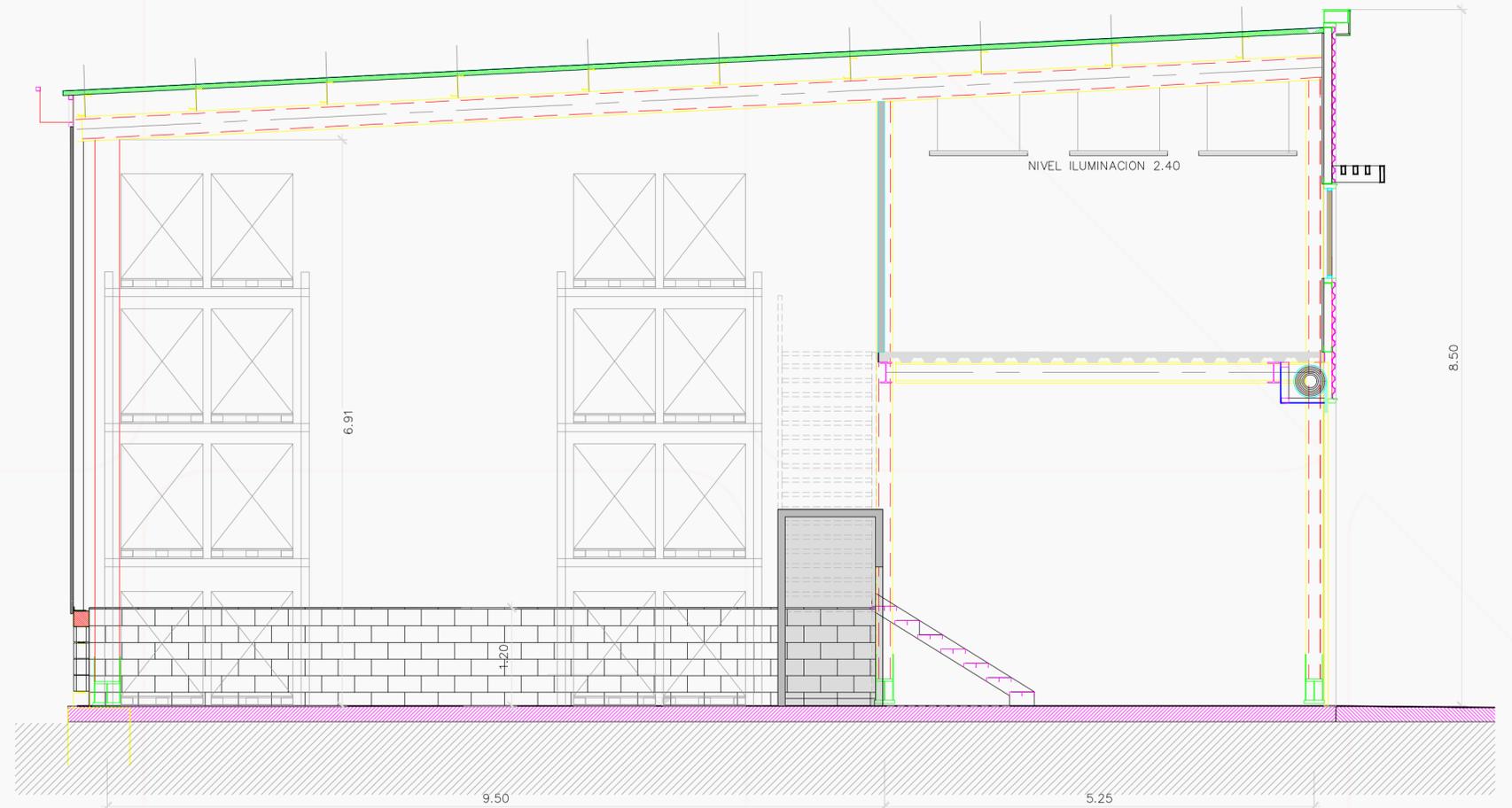


CABIDA ARQUITECTURA

PLANTA Y CORTE

Principales Especificaciones Técnicas:

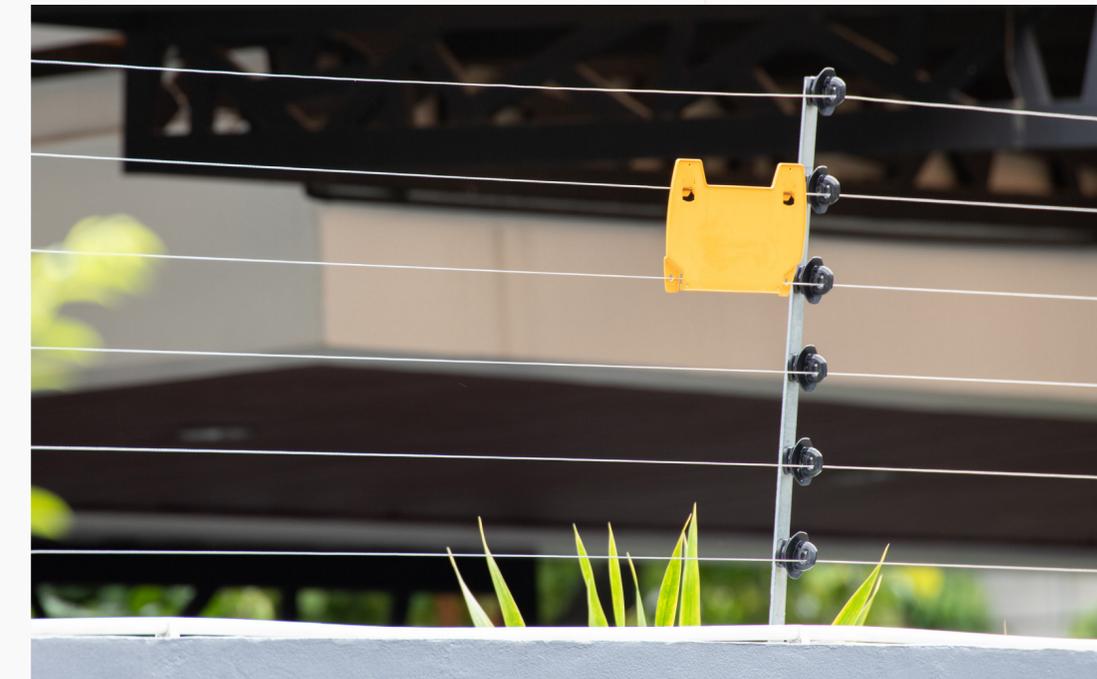
- Modelos de 130 m² y 160 m² de planta
- Oficina 60 m² en segundo nivel
- Altura de hasta 7 mts aproximadamente libres al hombro
- Cubierta de panel continuo embalariado KR-18 o similar,
- Cubierta cara interior Lana Mineral con polipropileno color blanco y malla pvc
- Muro Bloque u hormigón
- Tabique divisorio entre unidades RF- 60
- Planta Libre de oficina con cielo a la vista, sistema de iluminación led a 2,40 mts de altura y piso microhormigón a la vista alisado y alineado.
- Ventana Termopanel
- Tabique Volcanita
- Cortina de Rollo
- Sistema contra incendios mediante detectores de humo, Red Húmeda y Red Seca
- Energía Trifásica
- 2 Estacionamientos de uso exclusivo.
- 1 Andén de descarga (-1,20 mts) en etapa 2 de uso común
- Ancho de calle principal: 7,50 mts + 6,10 mts de estacionamiento y circulación peatonal (por ambos lados)
- Factibilidad de Fibra óptica
- Climatización oficina proyectada



OPCIONAL HABILITACIÓN DE CÁMARA FRÍO/CONGELADO

“Nuestras *bodegas Flex* pueden **adaptarse** para funcionar como **cámaras de frío y/o congelado**, ofreciendo versatilidad para necesidades específicas de almacenamiento de cada operador. Esta **adaptación opcional** requiere un proyecto especializado de frío y su implementación presupuestada por separado”





SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

- *Cerco eléctrico Perimetral*
- *Cámaras de vigilancia monitoreo Perimetral*
- *Acceso controlado 24/7*
- *Seguridad en Acceso: Bolardos, Diente de Tiburón*
- *Grupo Electrónico*
- *Red Húmeda y Red Seca*
- *Sistema de detección de incendio*
- *Iluminación áreas comunes*
- *Monitoreo remoto nocturno del perímetro*



NORMATIVA EN CUMPLIMIENTO

El proyecto Bodeprime planeado para la zona se llevará a cabo en estricta conformidad con todas las regulaciones pertinentes. Nuestro objetivo es garantizar la seguridad y el cumplimiento normativo en todo momento, brindando así confianza y tranquilidad a nuestros clientes.



IMIV por
6.180 m² totales



Normativa de la zona apta
para Actividad Productiva
Inofensiva



Informe Favorable de
Revisor Independiente de
Arquitectura por el total de
superficie.



Normativa de Clasificación
de Incendio para
Materialidades y
Elementos Constructivos

CLASIFICACIÓN INCENDIO CONDOMINIO

“El proyecto cumplirá con la exigencia de la materialidad de los elementos de la construcción del edificio, según su clasificación de incendio según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción Art. 4.3.3 y 4.3.4”

TIPO CLASIFICACIÓN DE INCENDIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
a	F-180	F-120	F-120	F-120	F-120	F-30	F-60	F-120	F-60
b	F-150	F-120	F-90	F-90	F-90	F-15	F-30	F-90	F-60
c	F-120	F-90	F-60	F-60	F-60	-	F-15	F-60	F-30
d	F-120	F-60	F-60	F-60	F-30	-	-	F-30	F-15

- Esto significa que la materialidad de los siguientes elementos, deben cumplir con lo señalado:

- Muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta)
- (4) - **Muros entre Bodegas**
- Elementos soportantes verticales (5) - **Pilares**
- Escaleras (7) - **Escaleras interiores**
- Elementos soportantes horizontales (8) - **Vigas**
- Techumbre incluido cielo falso (9)

- A todos los elementos anteriores se les debe dar cumplimiento por Masividad y por Micras de Pintura intumescente.
- Este proyecto considera el tabique de división entre unidades tipo Ecowall o similar con RF- 60

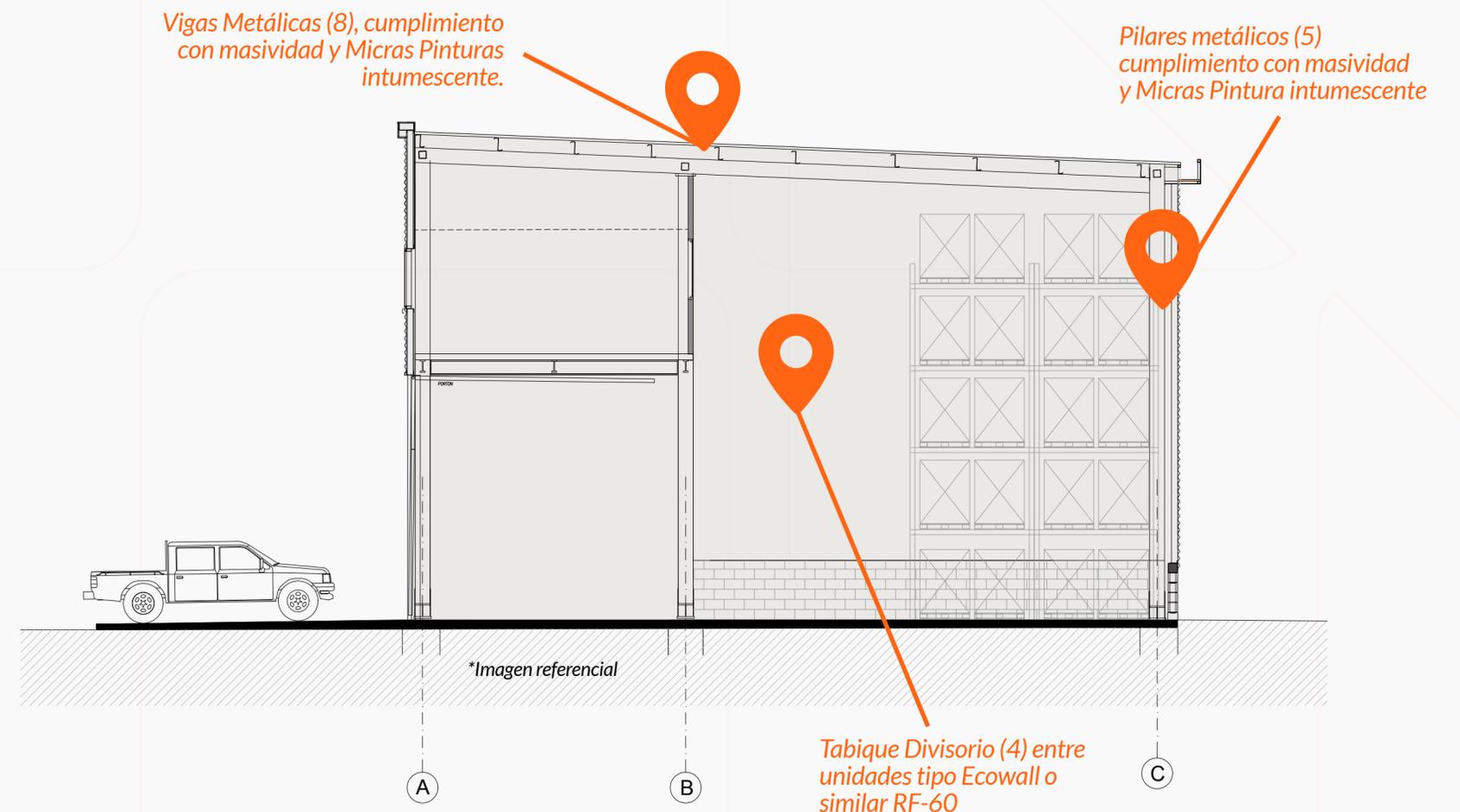


IMAGEN OBJETIVO BODEPRIME



 BODEPRIME

Imágenes referenciales, sujetas a variación por proyecto de arquitectura final.

IMAGEN OBJETIVO BODEPRIME



 BODEPRIME

Imágenes referenciales, sujetas a variación por proyecto de arquitectura final.

IMAGEN OBJETIVO BODEPRIME



 BODEPRIME

Imágenes referenciales, sujetas a variación por proyecto de arquitectura final.

IMAGEN OBJETIVO BODEPRIME



 BODEPRIME

Imágenes referenciales, sujetas a variación por proyecto de arquitectura final.

IMAGEN OBJETIVO BODEPRIME



 BODEPRIME

Imágenes referenciales, sujetas a variación por proyecto de arquitectura final.

 **CONTACTO**

Teléfono:

José Hernán Rodríguez B. **+56 9 9820 8085**

Hernán Rodríguez G. **+56 9 7809 2824**

Whatsapp:

+ 56 9 4408 2198

Email:

contacto@obenque.cl