



DESDE  
1860

# FUNDO ROSALES

PUERTO  
OCTAY



Vista al volcán Osorno.

De espíritu libre y en un entorno de paisajes privilegiados, marcados por la naturaleza y el legado de colonos alemanes,

# Fundo Rosales es un proyecto orientado a la vida de campo

FUNDO ROSALES

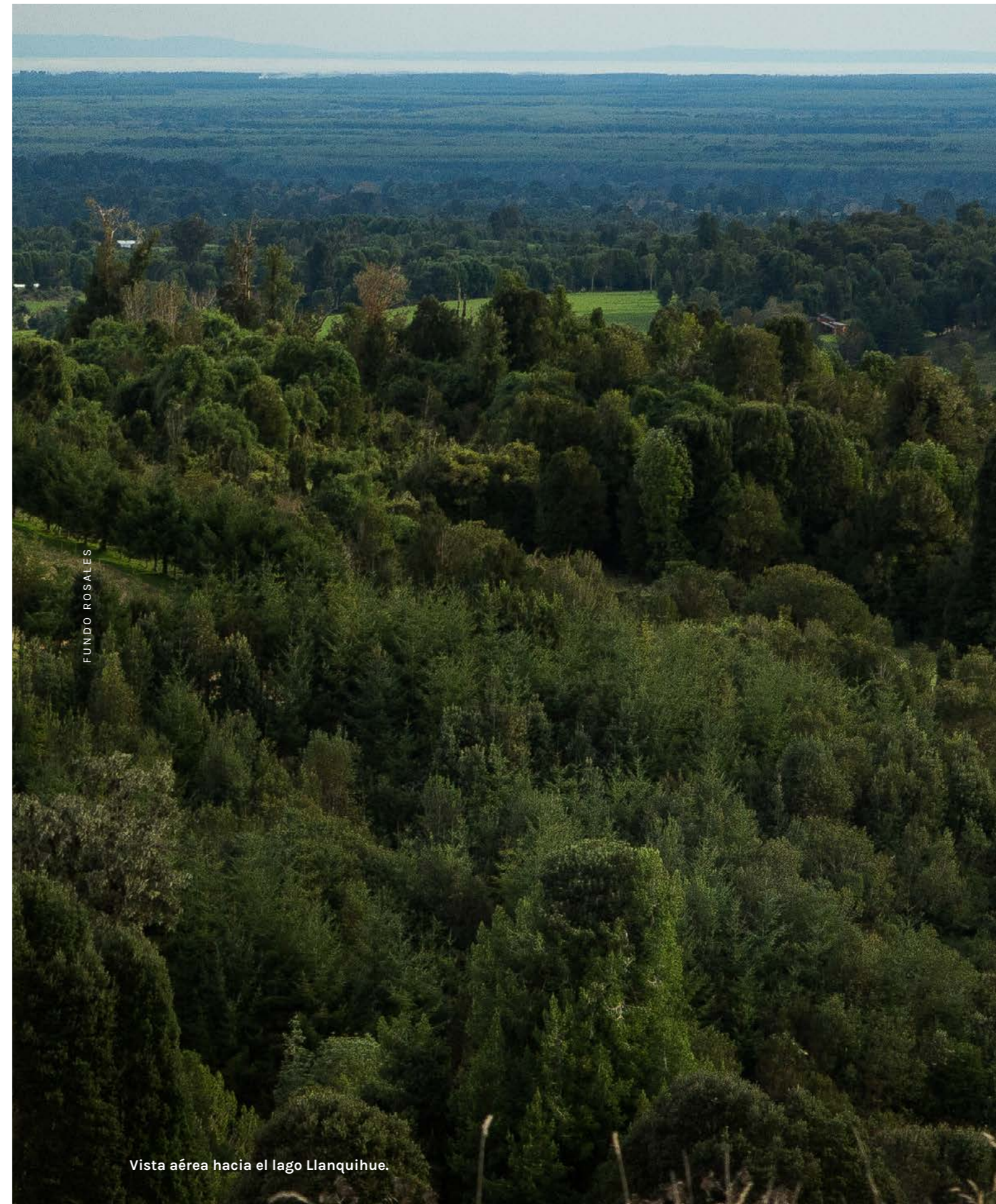
## el proyecto



Volcán Osorno.



- En los faldeos del volcán Osorno, colindante con el parque nacional Vicente Pérez Rosales, y en plena cuenca del lago Llanquihue, se encuentra Fundo Rosales.
- Único proyecto en Chile conformado por un conjunto de 18 campos de entre 10 y 30 hectáreas, en una superficie total de 350 hectáreas, y con acceso exclusivo al lago.



FUNDO ROSALES

Vista aérea hacia el lago Llanquihue.

Mapa geopolítico de la cuenca del lago Llanquihue.



# campo

Con 350 hectáreas, este maravilloso fundo de suaves lomajes, inmejorables vistas y bosque nativo centenario, permite en cada uno de sus 18 campos la práctica agrícola y ganadera a pequeña escala, como la crianza de caballos y el cultivo de huertos orgánicos, plantas y flores.

Vecino del Parque Nacional Vicente Pérez Rosales, que tiene 250.000 hectáreas protegidas, es el lugar ideal para el desarrollo de actividades y deportes en la naturaleza.

Incorpora además senderos internos, miradores, accesos al río y casa de administración.

# lago

FUNDO ROSALES

Bahía Rosales, ubicada a 16 kilómetros del fondo y a dos kilómetros del pueblo de Cascadas, es una propiedad de 1 hectárea a orillas del lago Llanquihue, de uso exclusivo de los propietarios de Fundo Rosales.

Cuenta con una espectacular playa de arena de 130 metros de largo, con muelle, embarcadero, casa de botes y quincho. Es un excelente lugar para la práctica del esquí acuático, kayak, pesca y deportes a vela.

Vista hacia Bahía Rosales.  
Volcán Puntiagudo y volcán Osorno.



Praderas en Alta Vista, P4.



Ulmo, *Eucryphia cordifolia*.



Teatro del Lago, Frutillar.

Escucha un concierto en Frutillar, disfruta de los mejores restaurantes de Puerto Varas y descubre las rutas de trekking y esquí del volcán Osorno.





Colonos a orillas del lago Llanquihue c. 1860.

FUNDO ROSALES

## orígenes

Cuenta la historia que “la visión” de Vicente Pérez Rosales surgió desde los faldeos del volcán Osorno, donde al observar la cuenca del Llanquihue imaginó y proyectó campos habitados por colonos alemanes que darían vida a esta región. En 1860, esta tierra indómita comenzaba a ser trabajada por los colonos.

Fue en honor al mismo hombre, que el faldeo de ese volcán y las cordilleras aledañas, se transformaron en el primer parque nacional de América del Sur en 1930.

Hoy invitamos a los nuevos visionarios a habitar Fundo Rosales, a proyectar una vida de campo en familia, en estrecha conexión con la naturaleza, con el parque y sus múltiples atractivos y a disfrutar de la oferta cultural y gastronómica asociada al Lago Llanquihue.

## 1. POR QUÉ FUNDO ROSALES ES UNA BUENA OPORTUNIDAD?

Actualmente la disponibilidad de terrenos a la venta en el sur de Chile es limitada: es muy difícil encontrar campos con superficies menores a 50 hectáreas y que ofrezcan acceso a lago. En general, los campos disponibles en el sur de Chile tienen grandes extensiones, lo que eleva el valor total de los predios; el que se multiplica varias veces si estos además tienen orilla de lago.

Fundo Rosales es una oportunidad para adquirir un campo de entre 10 y 30 hectáreas a un valor competitivo, que permite desarrollar todas las actividades agrícola ganaderas a pequeña escala, en un entorno natural privilegiado.

A su vez, permite gozar de la vida de lago en familia, ya que incorpora un terreno para uso exclusivo de los propietarios a orillas del lago Llanquihue, con playa de arena.

Cada detalle ha sido cuidadosamente desarrollado, con una urbanización acorde al lugar, de muy baja densidad, respetuosa con la naturaleza, geografía y tradición de la zona. Todo esto hace de Fundo Rosales una propuesta única en Chile y de alto atractivo inmobiliario.

## 2. QUÉ VALOR TIENEN HOY LOS CAMPOS AGRÍCOLAS EN LA REGIÓN?

En la región de Los Lagos los valores de los campos agrícolas varían entre los 6 y 15 millones de pesos la hectárea. Si consideramos que las superficies disponibles en el mercado suelen comenzar en 100 hectáreas, el valor total de los campos fluctúa entre US\$1 y US\$3 millones.

Fundo Rosales, ofrece la posibilidad de comprar tierras a valores de campos agrícolas, pero sin tener que adquirir grandes superficies, reduciendo su valor total. En este sentido, permite acceder a un bien inmobiliario transado en valores agrícola-ganaderos.

## 3. ES FUNDO ROSALES UN CAMPO PRODUCTIVO?

Fundo Rosales permite el desarrollo de actividades agrícola-ganaderas en menor escala, como la crianza de animales, el cultivo de frutales y flores, o el desarrollo de actividades apícolas, por nombrar algunas. Sin embargo, no es un fundo para hacer de la agricultura o ganadería un gran negocio, ya que para ello se requeriría una superficie de tierra superior a 100 hectáreas útiles.

El proyecto entrega todas las bondades de un campo, sin la necesidad de realizar grandes inversiones para su implementación y disfrute.

## 4. POR QUÉ FUNDO ROSALES REPRESENTA UNA BUENA INVERSIÓN INMOBILIARIA?

La cuenca del Llanquihue, ha tenido un aumento sostenido de precio durante los últimos 20 años. Existe una demanda constante por terrenos, motivada por sus lindos paisajes, buena conectividad, servicios y clima.

La oferta inmobiliaria disponible está concentrada en terrenos con atributos muy similares entre sí: si bien en los alrededores del lago existen muchas alternativas de loteos y parcelaciones con distintas características, la mayoría ofrece terrenos de 5.000 m<sup>2</sup>, donde el valor de la hectárea fluctúa entre 50 y 100 millones de pesos.

Fundo Rosales es una propuesta totalmente distinta y se transa en valores agrícola-ganaderos, por lo que permite adquirir entre 20 y 60 veces más superficie que la oferta habitual, de 5.000m<sup>2</sup>, por solo 3 a 4 veces su valor.

## 5. QUE SIGNIFICAN 10-20-30 HECTÁREAS?

Son tamaños que reflejan un habitar rural, con un distanciamiento del vecino que permite la privacidad que entrega un campo.

Siguen siendo superficies manejables, donde la geografía del campo, unida a una urbanización acorde, genera vistas, rincones y paisajes que lo hacen muy atractivo de vivir y recorrer.

Además permite sinergias entre los propietarios, ya que Fundo Rosales cuenta con una administración propia, que junto con velar por la seguridad y mantenimiento de áreas e infraestructura común, facilita la disponibilidad de mano de obra para labores agrícola-ganaderas.

## 6. ¿EXISTE UN REGLAMENTO QUE REGULA EL USO Y CONSTRUCTIBILIDAD EN LOS CAMPOS?

Si. Fundo Rosales cuenta con un reglamento de copropiedad que busca asegurar que el espíritu del proyecto se mantenga en el tiempo, resguardando la relación armónica con el entorno y entre propietarios. Cuenta con normas de arquitectura, que regula ciertos aspectos como materiales, colores, alturas, techumbres, densidad, distanciamiento entre vecinos, deslindes, entre otros.

## 7. LOS TERRENOS SE ENTREGAN URBANIZADOS?

Los campos de Fundo Rosales contemplan urbanización completa, que incluye caminos interiores hasta cada uno de los predios, empalme eléctrico y de agua potable y normas de manejo de aguas servidas.

Además, el sector de Bahía Rosales a orillas del lago Llanquihue, estará habilitado con infraestructura de uso común, como casa de botes, muelle, embarcadero, camarines y quincho.

## 8. QUÉ SIGNIFICA QUE LOS CAMPOS TENGAN 2, 3 O 4 ROLES?

Dependiendo del tamaño y geografía de cada campo, estos pueden subdividirse entre 2 a 4 roles, lo que regula la cantidad máxima de predios en los que pueden ser subdivididos a futuro, resguardando la muy baja densidad de Fundo Rosales. Esto permite comprar entre amigos y así elegir a los vecinos directos, dar proyección familiar o revender una parte a mejores precios para rentabilizar la inversión.

## 9. ¿QUIÉN ES SUR REALISTA Y QUE ROL JUEGA DENTRO DE ESTE PROYECTO?

Sur Realista es una empresa dedicada a la intermediación de tierras y gestión de proyectos inmobiliarios y arquitectura a la medida de la naturaleza y el paisaje donde se insertan, con un marcado sello de respeto y valoración hacia el Patrimonio Natural de nuestro país.

Con 6 años de trayectoria, ha desarrollado proyectos únicos y de baja densidad en los lagos Colico, Panguipulli, Todos los Santos, Tagua Tagua y Llanquihue, entre otros. Cuenta con un equipo interdisciplinario y con amplia experiencia en proyectos de este tipo, que le permite abarcar todas las áreas de su desarrollo: diseño de master plan, urbanización, arquitectura, apoyo legal, desarrollo de marca y compra-venta.

En Fundo Rosales, Sur Realista está a cargo del diseño, desarrollo y comercialización del proyecto.

## ¿Cómo llegar desde Santiago?

### 3 horas –40 minutos

Santiago > Avión > Pto.Varas

1h, 45 min / 1.032 km

Pto. Varas > Auto > Cruce La Picada

1h, 30 min / 73 kms

Cruce La Picada > Auto > Fundo Rosales

14 min / 8,7 kms

### 2 horas –45 minutos

Santiago > Avión > Osorno

1h, 35 min / 1.032 km

Osorno > Auto > Cruce La Picada

50 min / 67 kms

Cruce La Picada > Auto > Fundo Rosales

14 min / 8,7 kms

### 11 horas–10 minutos

Santiago > Auto > Osorno

10 horas / 81,7 km

Osorno > Auto > Cruce La Picada

50 min / 67 kms

Cruce La Picada > Auto > Fundo Rosales

14 min / 8,7 kms

Vista aérea de Bahía Rosales.



Hijuela El Panal, P9.

FUNDO ROSALES

Un entorno elegante y sencillo, donde la naturaleza es protagonista



[contacto@sur-realista.cl](mailto:contacto@sur-realista.cl)  
[www.fundorosales.cl](http://www.fundorosales.cl)

+56 9 9282 8406  
+56 9 9159 9060

Eduardo Marquina 3992  
Vitacura

Imperial 680  
Puerto Varas