

 DOSSIER TÉCNICO COMERCIAL: PARCELA 33

 Fundo El Chucao - San José de Palomares

-  Fecha de Actualización: 22 de Junio, 2026
-  Desarrollado por: Redcenter Inmobiliario SpA
-  Valor de Inversión: **\$105.000.000.-** (Ciento cinco millones de pesos chilenos)

 1. RESUMEN EJECUTIVO Y PROPUESTA DE VALOR

Redcenter les ofrece la Parcela 33, esta parcela es considerada la unidad premium indiscutida del Loteo Fundo El Chucao, en sector San José de Palomares. Emplazada estratégicamente a solo minutos de la ciudad de Concepción, combina una conectividad urbana idónea con el máximo estándar de privacidad, riqueza ecológica y un espectáculo paisajístico único en la cumbre del sector.

 2. UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y CONECTIVIDAD

 Dirección: Kilómetro 14, Ruta Concepción - Cabrero, Sector San José de Palomares, Comuna de **Concepción**, Región del Bio Bio.

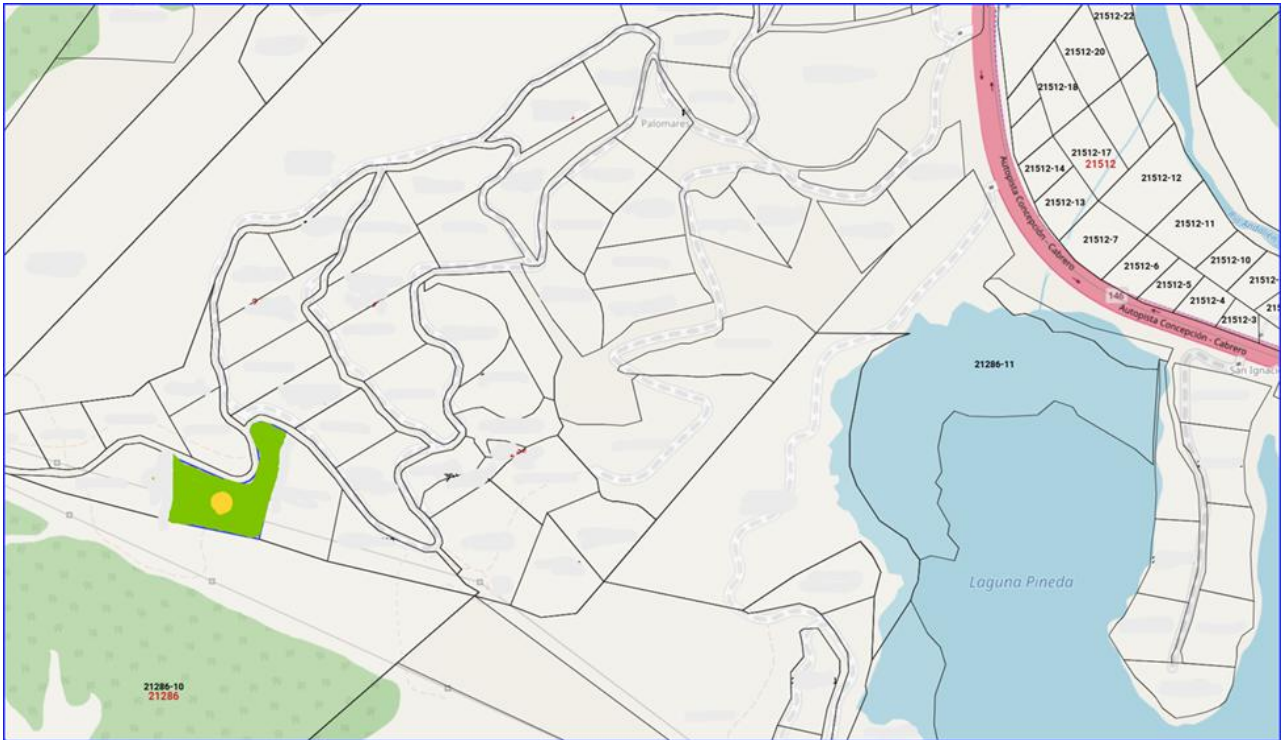
 Accesibilidad Urbana: A solo 15 minutos efectivos del radio urbano de Concepción.

 Facilidad Vial: Retorno vehicular habilitado a una distancia de solo 1.000 metros del acceso principal del loteo.

 Seguridad y Control: Ubicada dentro de un loteo privado consolidado que dispone de portón de acceso motorizado con control remoto para propietarios.









☁ 3. EL FENÓMENO PREMIUM: VIVIR SOBRE LAS NUBES

El mayor atributo diferenciador de la Parcela 33 es su emplazamiento geográfico privilegiado en la cúspide del cerro. Esta altitud regala un espectáculo natural exclusivo y cautivador: amanecer sobre un majestuoso colchón de nubes bajas que cubre por completo el valle de Palomares.

Esta condición climática premium entrega una sensación incomparable de paz, aislamiento del ruido urbano y exclusividad absoluta. Mientras el valle permanece cubierto, la cumbre de la Parcela 33 disfruta de cielos despejados, aire limpio y una panorámica privilegiada que redefine el concepto de lujo campestre. ☁ 🗺 🏠





4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (UNIDAD PREMIUM)

 Superficie Total: 5.670 m² con delimitación de deslindes al día.

 Topografía Habilitada: 100% utilizable y aprovechable. Es la única unidad de la zona alta entregada completamente lista para la edificación.

 Ahorro en Maquinaria: Garantizado. Trabajos mayores de movimiento de tierras, banqueo y terraplén ya ejecutados y estabilizados hace ya varios años.

 Plataformas Disponibles: Cuenta con 2 terrazas amplias y niveladas, diseñadas de forma escalonada para albergar la casa principal, zona de quinchos, terrazas exteriores o piscina sin obstruir las vistas.

 Atributo Paisajístico: Vista panorámica en 180° completamente despejada hacia la Laguna Pineda, el Valle y la Cordillera cuando las nubes bajan.

5. ECOLOGÍA: BIODIVERSIDAD Y FLORA NATIVA

Fundo El Chucao, es un recinto privado que alberga un ecosistema de bosque templado nativo maduro y renovables. Esta vegetación actúa como una barrera acústica y de privacidad natural perfecta, garantizando que el entorno residencial sea íntimo y de conservación infinita.

 Principales Especies Arbóreas y Arbustivas Presentes en el sector:

 Roble / Hualle (*Nothofagus Obliqua*): Árboles que aportan una frondosidad verde claro espectacular en primavera y verano, convirtiéndose en el corazón boscoso del sector.



🌰 Avellano Chileno (Gevuina Avellana): Árbol siempreverde de follaje brillante. Produce la conocida avellana silvestre chilena, atrayendo aves endémicas de la zona.



🍊 Arrayán (Luma Apiculata): Destaca por su corteza de color naranja/ladrillo, fría al tacto, y sus flores blancas sumamente aromáticas que florecen en verano.



🌿 Canelo (*Drimys Winteri*): Árbol sagrado de la cultura mapuche. Posee hojas de envés blanquecino que otorgan un contraste visual hermoso con el viento.



🌸 Copihue (*Lapageria Rosea*): Nuestra flor nacional se hace presente de forma silvestre trepando entre los árboles nativos en las zonas de semisombra.



🌼 Aromo / Espino (Acacia Caven): Especie rústica que se adapta y da firmeza a las laderas soleadas, entregando una hermosa floración amarilla intensa al término del invierno.



🍌 Chupón / Quiscal (Greigia Sphacelata): Planta bromeliácea endémica de los bosques de Chile dispuesta en forma de rosetas. Produce el "chupón", un fruto silvestre alargado sumamente dulce y cotizado.



6. RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS BÁSICOS

 **Recurso Hídrico Autónomo:** Presencia de vertientes naturales de agua dentro del Loteo, óptimas para la captación autónoma sustentable mediante la instalación de estanques con bomba automatizada.

 **Suministro Eléctrico:** Factibilidad técnica inmediata. La postación de la red eléctrica se encuentra disponible a pie de loteo, a una distancia aproximada de 1,2 km de la parcela.

7. SITUACIÓN LEGAL (APTA PARA GESTIÓN BANCARIA)

 **ROL Propio:** Propiedad debidamente individualizada ante el Servicio de Impuestos Internos (SII) y el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Concepción (Rol 21286-00769).

 **Saneamiento Jurídico:** Títulos de dominio vigentes, 100% libres de gravámenes, hipotecas, litigios, prohibiciones o servidumbres ocultas.

 **Garantía Bancaria:** Al cumplir con toda la normativa legal y topográfica, es una propiedad 100% tasable por cualquier institución financiera para la obtención de Créditos de Fines Generales.

8. CONDICIONES PARA EL CIERRE DE NEGOCIO

 **Reserva y Oferta Formal:** Toda intención de compra debe canalizarse por escrito mediante el documento estándar de "Oferta de Compraventa" provisto por Redcenter.

 **Promesa de Compraventa:** El acuerdo se formalizará mediante una Promesa suscrita ante Notario Público, estipulando plazos y una garantía/pie en custodia notarial (generalmente el 10%).

 **Garantía de Seriedad:** Se utilizará la modalidad de Instrucciones Notariales con Vale Vista bancario para resguardar los fondos de ambas partes hasta el perfeccionamiento de la inscripción en el CBR.

Formas de Pago Aceptadas:

 **Operaciones al Contado:** Tramitación prioritaria, estimando un cierre total entre 15 a 20 días hábiles.

 **Crédito Fines Generales:** Se requiere la presentación de la Carta de Pre-aprobación Bancaria vigente para dar inicio a la redacción de borradores de escritura.

 **Gastos Operacionales:** Los costos correspondientes a notarías, impuestos al crédito e inscripción en el CBR de Concepción son de cargo exclusivo de la parte compradora.



 Honorarios por Gestión de Corretaje: Corresponden al 2% neto del valor de la venta. Se garantizan mediante Vale Vista con instrucción notarial al momento de la firma de la Promesa de Compraventa. Si el cliente requiere factura, se adicionará el IVA correspondiente.

 9. CONTACTO Y ATENCIÓN COMERCIAL

 Diego Novoa V.

 Broker Inmobiliario & Fundador

 Redcenter Inmobiliario SpA.

 Teléfono / WhatsApp: +569 6686 4358

 Correo Electrónico: redcenterspa@gmail.com

 Ubicación: Concepción, Chile

