

DOSSIER TÉCNICO COMERCIAL

PARCELA 33 | BOSQUE DE LOS NEVADOS | PUCÓN

Ubicación: Camino Pucón a Curarrehue, Km 11, sector Llafenco, Pucón, Región de La Araucanía, Chile.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Se presenta una oportunidad exclusiva de inversión en la Región de La Araucanía. Una hermosa parcela de 5.000 m² ubicada en el sector **Bosque de Los Nevados**, correspondiente a la segunda etapa del consolidado y seguro Condominio Mirador de Los Nevados. El entorno destaca por su imponente vegetación nativa, tranquilidad absoluta y un entorno residencial de alta gama. Su topografía mixta es ideal para el desarrollo de un proyecto arquitectónico en terrazas o niveles, asegurando una vista limpia e ininterrumpida al Valle Llafenco, la Cordillera y el Río Pucón (Minetue/Trancura).



2. LOCALIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD

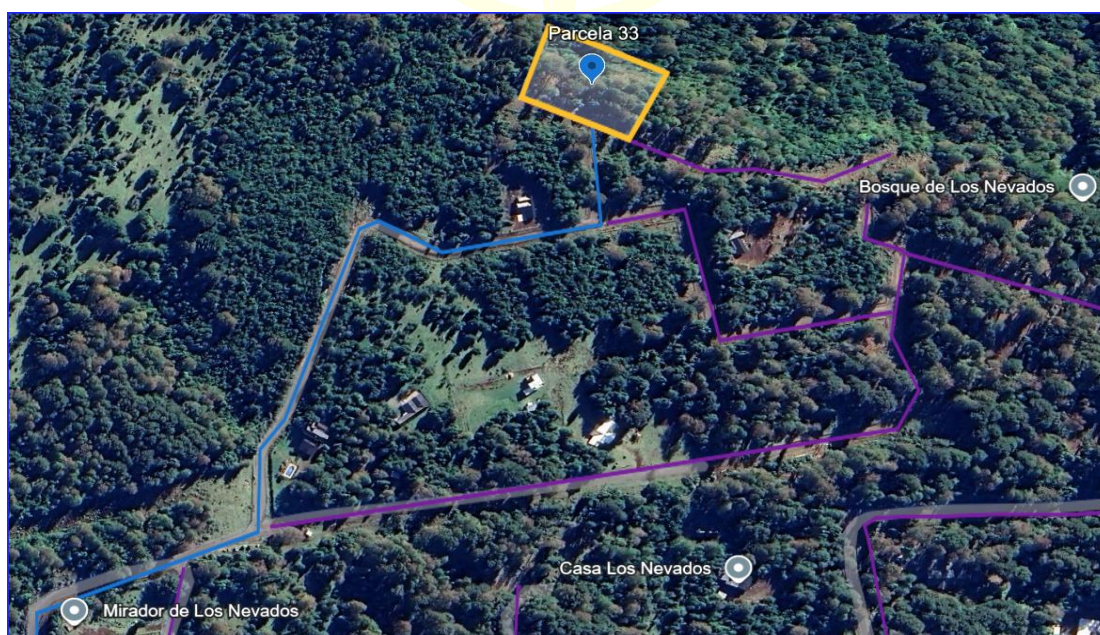
La propiedad cuenta con una excelente conectividad, combinando la accesibilidad fluida durante todo el año a través de caminos amplios y firmes, sin necesidad de vehículos de tracción 4x4. El trayecto total desde el centro de Pucón toma aproximadamente 22 minutos.



Tramo / Descripción	Distancia	Velocidad Promedio	Tiempo Estimado
Tramo 1: Rotonda de Pucón hasta entrada al Camino Los Nevados (Ruta Pavimentada)	11,0 Km.	70 Km./hrs.	12 minutos
Tramo 2: Camino público exterior hasta Pórtico de Acceso (Ripio en buen estado, ancho y pendientes suaves)	2,3 Km.	40 Km./hrs.	5 minutos
Tramo 3: Desde acceso del condominio hasta la Parcela 33 (Camino interior ripiado, firme y rodeado de vegetación)	1,5 Km.	30 Km./hrs.	4 minutos
TOTALES DESDE PUCÓN	14,8 Km.	-	22 minutos Aprox.

3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PROPIEDAD

- **Superficie Total:** 5.000 metros cuadrados.
- **Morfología / Dimensiones:** 85 metros de frente por 58 metros de fondo, Aprox.



- **Topografía y Aprovechamiento:** Cuenta con una franja inicial de 20 x 82 metros planos en su frente/acceso, ideal para construir sin mayor movimiento de tierra y/o estabilización del terreno. El resto del lote posee una pendiente fuerte, característica que resulta ideal para diseñar una terraza habitacional elevada.



- **Deslindes dentro del Lote R-3 Parcela 33:**

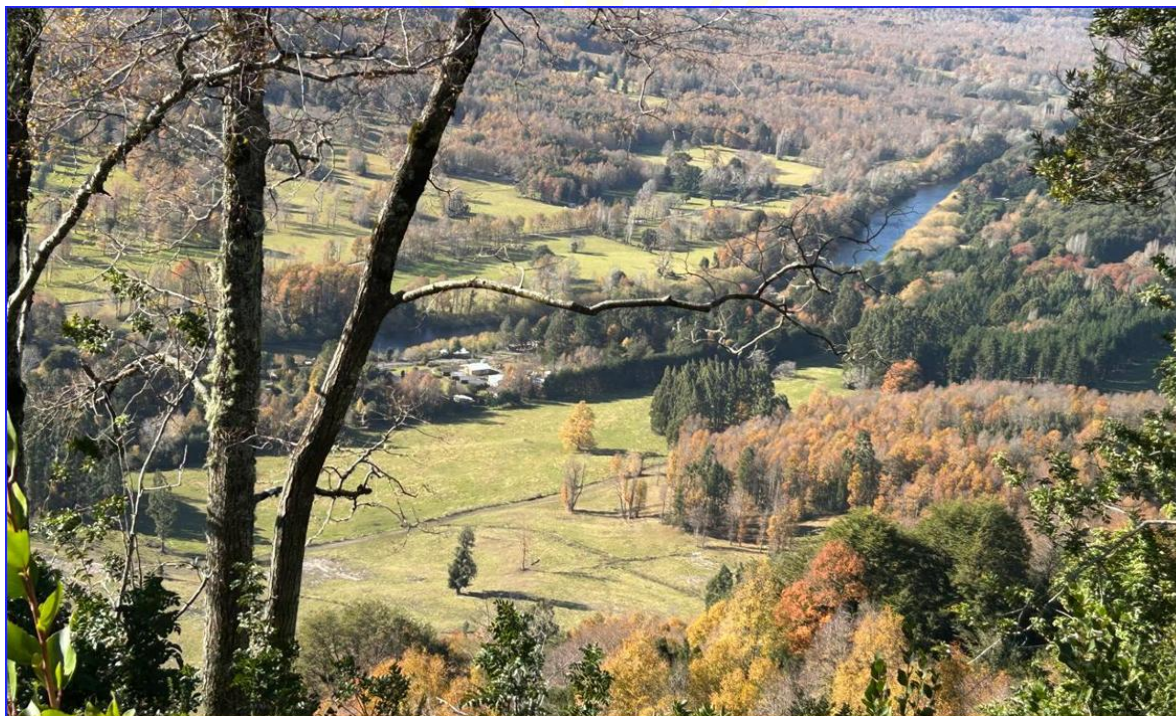
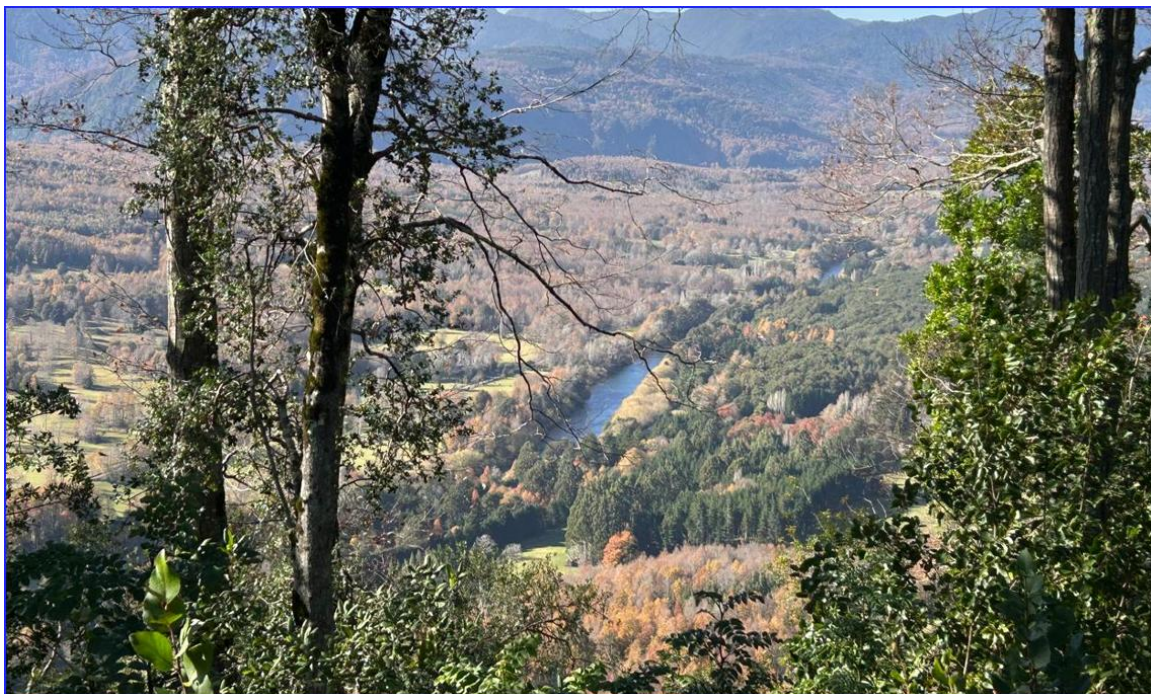
- Norte : 56,7 mts.
- Sur : 56,7 mts.
- Este : 82,4 mts.
- Oeste : 68,6 mts.

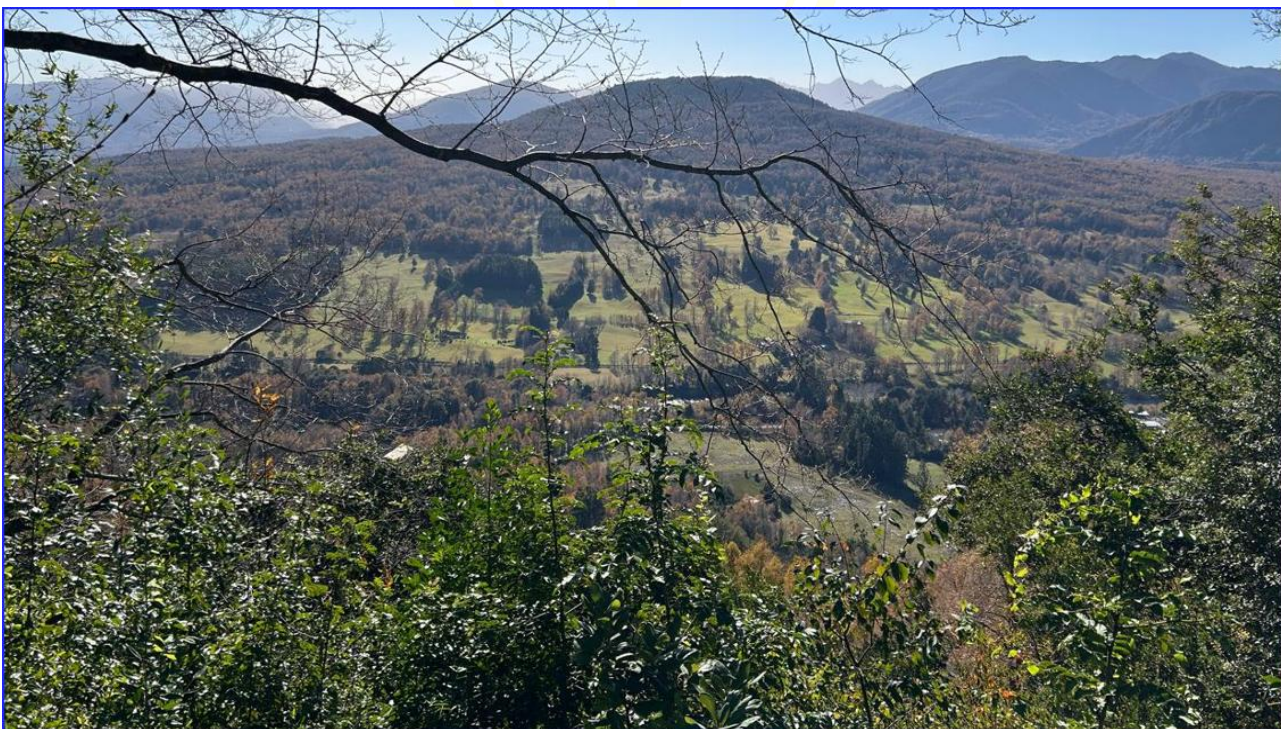
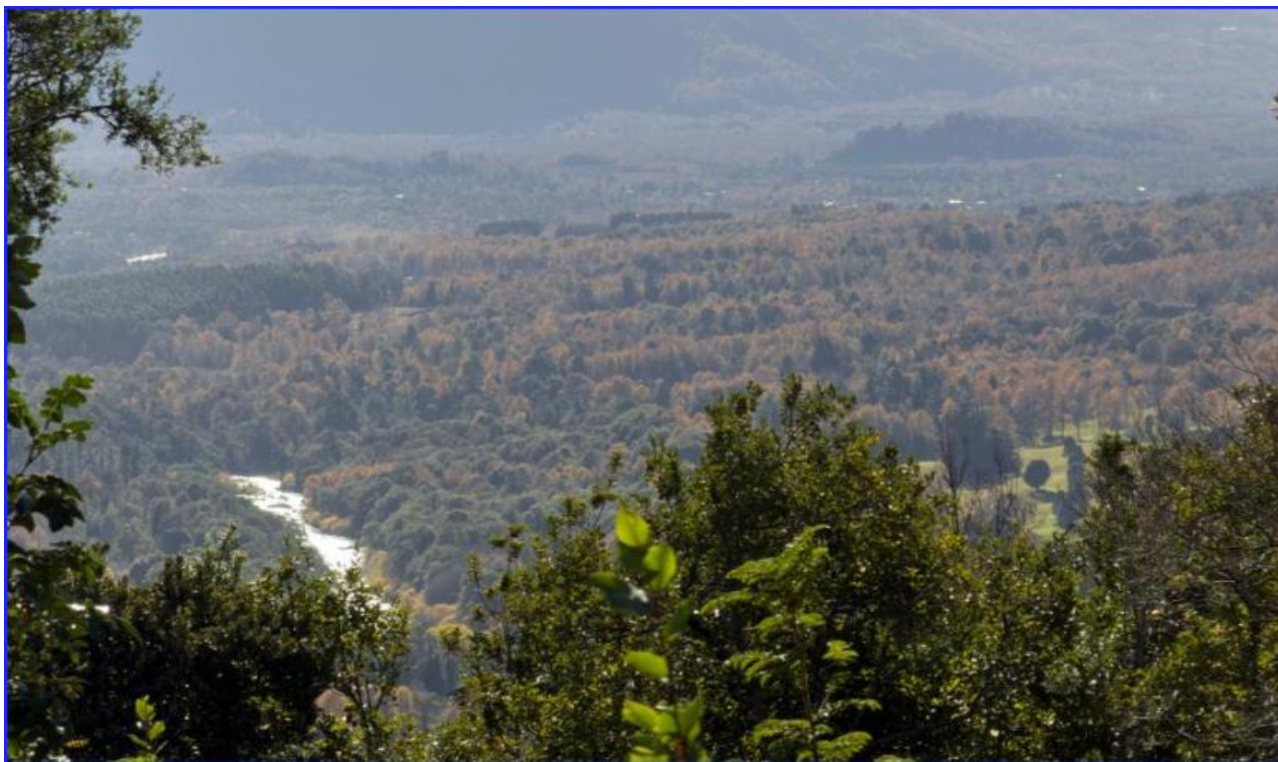






- Esta configuración garantiza una vista panorámica permanente hacia el valle y el río, impidiendo que futuras construcciones obstruyan el paisaje.





- **Detalles del Entorno Vial:** El camino de acceso interior se encuentra completamente delimitado a ambos lados por hermosas cercas de madera nativa, entregando un diseño rústico, campestre y homogéneo que realza la plusvalía del loteo.





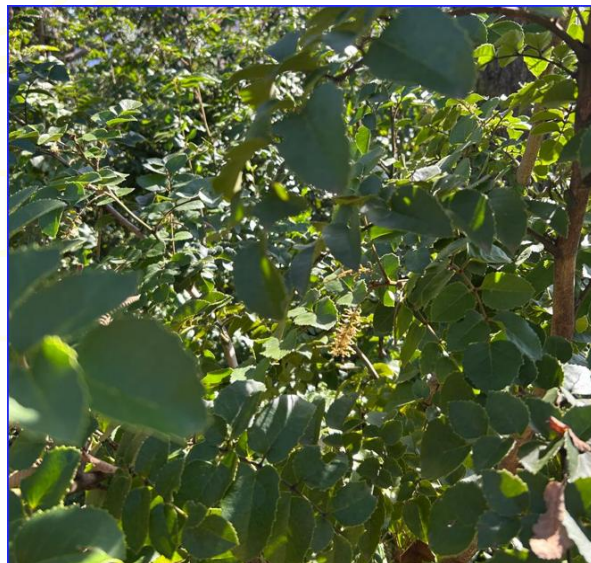
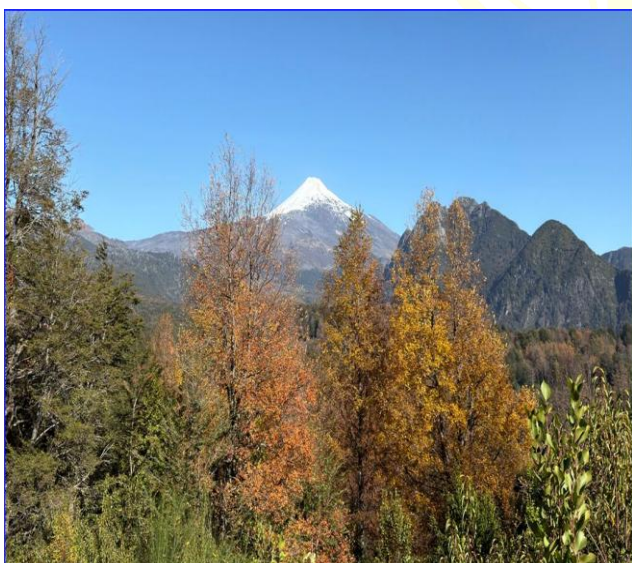
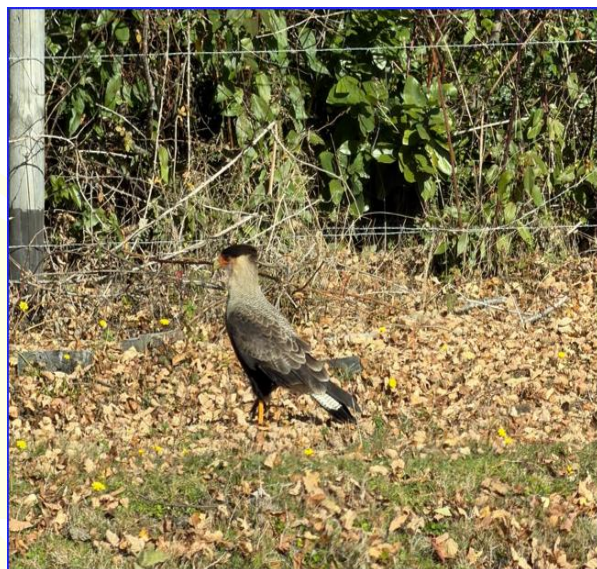
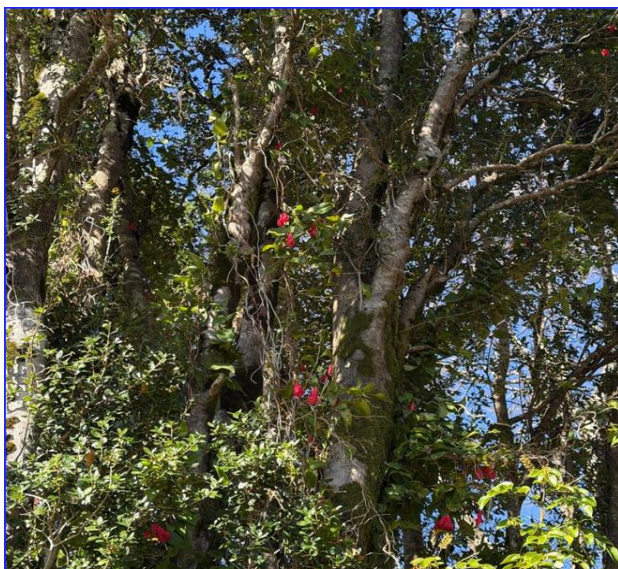
4. FLORA Y PATRIMONIO NATURAL

La parcela se sitúa en un ecosistema boscoso maduro y protegido por la misma comunidad, ofreciendo una experiencia inmersiva en la naturaleza del sur Chileno:

- **Especies dentro de la Parcela:** Presencia de árboles consolidados como Hualles (Robles jóvenes) y Avellanos.



- **Especies en el entorno Directo:** Abundancia de Copihues (en periodo de floración), Arrayanes, Laureles, Alerces y abundante vegetación endémica que actúa como un cerco vivo natural, otorgando máxima privacidad. Es habitual ver aves como el Traro (Carancho), de la familia Falconidae.



5. URBANIZACIÓN Y URBANISMO (FACTIBILIDAD DE SERVICIOS)

La Parcela 33 cuenta con acceso a los servicios básicos listos para su tramitación y empalme final:

- **Electricidad:** Factibilidad eléctrica 100% real a pie de parcela mediante canalización subterránea y cámaras de registro implementadas en el lugar. Para habilitar el servicio, el propietario solo debe solicitar la instalación del medidor directamente a la compañía distribuidora (CGE).
- **Abastecimiento de Agua:** Proviene de vertientes naturales protegidas del propio condominio. El recurso se almacena y distribuye desde enormes estanques comunitarios localizados a escasos 100 metros de la parcela. El propietario debe realizar la conexión mediante tuberías desde dicho punto de distribución hacia el interior de su propiedad.

(Fotos Referencial una vez habilitado los servicios)



6. SEGURIDAD, REGLAMENTO INTERNO Y GASTOS

- **Control de Acceso Dinámico:** El condominio cuenta con un sistema de acceso restringido con portón eléctrico automatizado en la portería principal. Funciona mediante un panel digital donde se digita una clave de seguridad dinámica exclusiva para copropietarios, la cual se actualiza periódicamente para resguardo de la comunidad (mismo sistema opera para la salida).



- **Seguridad Vial e Infraestructura:** Toda la red de caminos interiores dispone de señaléticas viales para regular la velocidad de los vehículos y resguardar la seguridad de peatones y fauna local.



- **Consolidación del Sector:** El condominio se encuentra habitado y consolidado, contando en las cercanías con propiedades residenciales de gran envergadura, muchas de ellas con obras complementarias como piscinas y amplios jardines.



- **Gastos Comunes:** El valor aproximado de los gastos comunes no supera los \$30.000 mensuales, destinados principalmente al mantenimiento del portón de acceso, conservación de los caminos interiores y la administración del sistema de agua.

7. ANÁLISIS DE PRECIO, VALOR DE MERCADO Y PROYECCIÓN DE RENTABILIDAD

FICHA FINANCIERA DE LA PROPIEDAD	
Precio de Venta:	\$60.000.000.- (Excelente costo de mercado por m ² en la zona).
Gastos Comunes:	\$30.000 mensuales Aprox.
Contribuciones Estimadas:	Exenta o Pago Mínimo Agrícola. Las parcelas de agrado rurales sin edificar con un valor comercial de \$60.000.000 poseen un avalúo fiscal bajo el tope de exención del SII, pagando generalmente entre \$0 y \$45.000 trimestrales máximo, dependiendo de los derechos de agua o áreas comunes asociadas.
Proyección Arriendo Mensual:	\$1.100.000 a \$1.300.000 mensuales aprox. (Una vez construida e integrada al condominio).
Proyección Arriendo Diario (Temporada/Turismo):	\$100.000 a \$150.000 diarios aprox. (Atractivo retorno de inversión estival).



8. CONDICIONES DE CIERRE DE NEGOCIO

Para garantizar una transacción segura, transparente y eficiente para ambas partes, Redcenter Inmobiliario SpA establece los siguientes requisitos de cierre:

1. **Reserva y Oferta de Compra:** Toda intención de compra debe formalizarse estrictamente por escrito mediante nuestro documento oficial de "Oferta de Compraventa".
2. **Formalización de Compra (Promesa):** El cierre del negocio se consolidará mediante una Promesa de Compraventa firmada ante Notario Público. En este acto se fijarán los plazos para la escritura definitiva y se dejará un pie o garantía en custodia notarial para asegurar la exclusividad del inmueble.
3. **Garantía y Seriedad de la Oferta:** Se aceptarán Instrucciones Notariales acompañadas de Vale Vista para garantizar el fiel cumplimiento de ambas partes hasta la inscripción definitiva en el Conservador de Bienes Raíces (CBR).
4. **Pago de Honorarios de Gestión (Corretaje):** Los honorarios correspondientes a Redcenter Inmobiliario SpA equivalen al **2% del valor final de venta** (en caso de requerir factura, se adicionará el IVA correspondiente). Estos honorarios se garantizarán mediante la entrega de un Vale Vista con instrucción de cobro notarial al momento de firmar la Escritura Definitiva. El pago se liberará una vez que la propiedad quede debidamente inscrita a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón.
5. **Formas de Pago Aceptadas:**
 - *Contado / Vale Vista:* Modalidad con prioridad en tiempos de cierre, estimándose un plazo de tramitación de aprox. 15 a 20 días hábiles.
 - *Crédito de Fines Generales:* El comprador deberá presentar su Carta de Pre-aprobación Bancaria vigente. Al poseer **Rol Propio**, la propiedad es 100% tasable por cualquier institución financiera o banco del país.
6. **Gastos Operacionales:** Los gastos notariales, los derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) e impuestos bancarios (si aplica) son de cargo exclusivo del comprador, siguiendo los usos y costumbres del mercado inmobiliario Chileno.



9. INFORMACIÓN DE CONTACTO Y CORRETAJE

Para coordinar visitas en terreno, revisión de títulos o aclaración de antecedentes técnicos:

- **Corredora Exclusiva:** Redcenter Inmobiliario SpA.
- **Ejecutivo a Cargo:** Diego Novoa V.
- **Teléfono / Contacto:** +569 6686 4358.-

