



Oportunidad única de inversión comercial en Valdivia

Venta de negocio funcionando formato “llave en mano”

Inmueble Mixto Comercial & Residencial

ID Propiedad- RCP-0140

Antecedentes:

Propiedad consolidada con negocio operativo, ubicación estratégica y potencial de generación inmediata de ingresos. Río Cruces Propiedades presenta, en venta exclusiva, una oportunidad excepcional de inversión en Valdivia: inmueble urbano consolidado de destino mixto habitacional-comercial, emplazado en un punto estratégico de alto flujo vehicular y peatonal, en calle Nelson Ríos esquina Av. Circunvalación, Población Pablo Neruda.

No se trata simplemente de adquirir una propiedad con locales comerciales. Se trata de adquirir un activo comercial ya instalado, con ubicación estratégica, infraestructura habilitada, equipamiento, permisos y una unidad de negocio actualmente operativa, permitiendo al nuevo propietario dar continuidad inmediata a una actividad comercial existente, sin tener que comenzar desde cero.

Una inversión con una ventaja difícil de replicar

La principal fortaleza de esta propiedad está en la posibilidad de **continuar una operación comercial ya establecida**, aprovechando una ubicación conocida por su entorno, flujo habitual y clientela.

El inmueble se ofrece bajo un concepto de **“llave en mano”** y **negocio a puerta cerrada**, incorporando, según corresponda, los activos, equipamiento, habitaciones y elementos necesarios para facilitar la continuidad de la actividad comercial.

Para un inversionista, esto significa ahorrar tiempo, reducir el proceso de puesta en marcha y comenzar a explotar comercialmente un activo que ya cuenta con una presencia establecida en su entorno.

Además, la propiedad reúne en un mismo inmueble **tres componentes de valor**:

- **Casa habitación** independiente en segundo nivel.
- **Local Comercial Uno** actualmente operativo, con giro de minimercado y venta de bebidas alcohólicas.
- **Local Comercial Dos** completamente equipado, con potencial de reapertura o de generación de renta mediante su arrendamiento a terceros.

En otras palabras, una sola adquisición permite combinar patrimonio inmobiliario, continuidad comercial y potencial de generación de ingresos complementarios. La compraventa considera el siguiente traspaso al nuevo dueño:

1. Inmueble urbano consolidado

La propiedad cuenta aproximadamente con:

- Terreno: 105 m².
- Primer nivel: 137,20 m² construidos correspondientes a los dos locales comerciales.
- Segundo nivel: 83,62 m² correspondientes a la casa habitación.
- Ampliaciones debidamente regularizadas ante la Dirección de Obras Municipales (DOM).
- Títulos de dominio saneados y documentación legal al día
- Sin afectaciones ni limitaciones al dominio
- Permisos, patentes y autorizaciones asociados a las actividades comerciales, vigentes y al día

Su ubicación, en la intersección de calle **Nelson Ríos** con **Av. Circunvalación Sur**, constituye uno de sus principales atributos comerciales, por su exposición al flujo vehicular y peatonal por su conexión con el entorno de las Poblaciones Pablo Neruda y Yáñez Zabala; y las Villas Pedro Montt y El Estanque.

2. Local Comercial 1: Giro Minimercado + Venta de bebidas alcohólicas

Una unidad comercial funcionando y con posibilidad de continuidad inmediata

Este es el principal componente comercial de la propiedad. Se trata de una unidad de negocio consolidada que actualmente desarrolla actividades de minimercado y venta de bebidas alcohólicas, ofreciendo al comprador la posibilidad de recibir una propiedad con un establecimiento comercial ya implementado y con una actividad que puede continuar bajo la nueva administración, sujeto al cumplimiento de las exigencias y autorizaciones correspondientes.

La operación contempla los elementos que permiten estructurar una verdadera adquisición **“llave en mano”**, entre ellos:

Activos comerciales y operacionales

- **Derecho de llaves**, asociado a la ubicación estratégica, posicionamiento, clientela formada, flujo habitual y continuidad comercial del establecimiento.
- **Patente comercial vigente**, correspondiente al giro de minimercado y venta de bebidas alcohólicas.
- **Patente de alcoholes Clase H**, y los derechos que legalmente correspondan a su explotación, sujeto a las autorizaciones y procedimientos aplicables de la autoridad competente.

- **Permisos, resoluciones sanitarias, autorizaciones** y demás habilitaciones administrativas asociadas al funcionamiento del establecimiento.
- **Equipos, mobiliario, maquinarias, vitrinas, implementación y demás bienes muebles** asociados al funcionamiento del negocio, que serán individualizados y valorizados al momento de la operación.
- **Existencias e inventario de mercaderías**, que serán detallados, valorizados y facturados al nuevo propietario al momento de la compraventa y entrega material.

La verdadera ventaja para el comprador

El valor no está solamente en los metros cuadrados. Está en la posibilidad de adquirir simultáneamente el inmueble y una estructura comercial ya desarrollada, evitando buena parte del proceso, inversión y tiempo que normalmente requiere instalar un nuevo establecimiento. La oportunidad consiste en tomar una operación existente y darle continuidad, en una ubicación que ya posee reconocimiento y flujo comercial.

3. Local Comercial Dos: Giro Comida rápida + Rotisería + Frutería

Un segundo activo comercial con potencial inmediato

El segundo local comercial se encuentra actualmente sin operación activa, pero completamente equipado y con condiciones para una eventual reapertura, de acuerdo con las autorizaciones y habilitaciones que correspondan.

Representa una segunda alternativa de explotación para el nuevo propietario:

Opción A — Reactivación:

Reabrir el establecimiento y desarrollar nuevamente y de forma inmediata un negocio de comida rápida, rotisería y frutería.

Opción B — Generación de renta:

Destinar el espacio a arrendamiento a terceros y obtener una fuente adicional de ingresos mensuales.

La transferencia contempla:

- Derecho de llaves, asociado a la ubicación y habilitación comercial existente.
- Patente comercial vigente correspondiente al giro de comida rápida, según antecedentes.
- Permisos, resoluciones sanitarias y autorizaciones administrativas asociadas a su funcionamiento, sujeto a las condiciones y exigencias de la autoridad competente.
- Equipos, mobiliario, maquinarias, implementos y demás bienes muebles asociados al local, que serán individualizados y valorizados al momento de la compraventa y entrega material.

¿Por Qué esta Propiedad es diferente?

Porque reúne en una sola operación elementos que normalmente deben buscarse y desarrollarse por separado:

Propiedad + Ubicación + Infraestructura + Negocio Operativo + Equipamiento + Segundo Local + Vivienda.

El comprador no adquiere únicamente un inmueble. Adquiere la posibilidad de continuar una actividad comercial existente, aprovechar una infraestructura ya implementada y, simultáneamente, disponer de un segundo espacio comercial con potencial de explotación o renta.

Una alternativa especialmente atractiva para:

- Inversionistas que buscan activos comerciales con explotación inmediata.
- Comerciantes que desean adquirir su propio inmueble y continuar una actividad ya establecida.
- Operadores del rubro minimarket y conveniencia.
- Inversionistas que buscan combinar operación comercial y renta inmobiliaria.
- Empresarios interesados en adquirir una propiedad que permita desarrollar más de una fuente de ingresos.

Una oportunidad que no se replica fácilmente

Encontrar un local comercial es posible. Encontrar un inmueble con ubicación estratégica, infraestructura regularizada, actividad comercial instalada, equipamiento, permisos, un segundo local habilitado y una vivienda incorporada en la misma propiedad es considerablemente menos frecuente. Por eso, esta propiedad debe analizarse no solamente por su superficie o valor por metro cuadrado, sino por el valor estratégico del conjunto y por el tiempo que permite ahorrar al nuevo propietario para poner en marcha su inversión.

El Valor está en poder continuar, No en tener que comenzar.

Una oportunidad de inversión comercial en Valdivia para quien busca patrimonio inmobiliario, continuidad operacional y potencial de generación de ingresos en una sola adquisición.

Precio de venta:

- \$ 480.000.000.- (cuatrocientos ochenta millones de pesos)

Comisión única de corretaje:

- 2% + IVA del canon

Link publicación web:

- <https://riocruces.cl/propiedad/oportunidad-unica-de-inversion-venta-de-negocio-llave-en-mano/>

Contacto Agente:

- Osvaldo H. Matus Meza
- +569 6651 8905
- osvaldo@riocruces.cl

Venta exclusiva — Río Cruces Propiedades