

— OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN EN SUELO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO

Terrenos así, cada vez son más escasos.

11.467 m² en zona ZM6, Temuco — zonificación, pozo de agua y electricidad ya resueltos. Desde 1,5 UF/m², conversable.

◆ Catálogo de inversión

11.467
M² TOTALES

ZM6
ZONA URBANA

1,5 UF
POR M²

Juan Navarrete
+56 9 9879 2183



• SOBRE ESTE EXPEDIENTE

TODO LO QUE NECESITAS PARA DECIDIR

Un solo documento: la historia del terreno, los datos duros, la documentación legal y la persona que te atiende — sin vueltas.

“

Este expediente reúne todo lo que hemos avanzado en El Retiro — Lote 17: lo que ya está resuelto, lo que sigue en trámite y la documentación real detrás de cada dato. Te lo cuento yo directamente, sin intermediarios, para que decidas con la misma información que manejo yo.



Juan Navarrete
Contacto directo del proyecto



DOCUMENTACIÓN
VERIFICADA



CONTACTO
DIRECTO, SIN
INTERMEDIARIOS



MEJORAS
YA
INICIADAS
EN EL
TERRENO

01	Resumen ejecutivo	P. 03
02	Por qué El Retiro	P. 04
03	De la idea al proyecto en marcha	P. 05
04	Ficha técnica	P. 06
05	El terreno hoy	P. 07
06	Plano y deslindes	P. 08
07	Ubicación y conectividad	P. 09
08	Proceso de compra	P. 10
09	Quién te atiende	P. 11
10	Contacto	P. 12

Este expediente se actualiza con cada avance real del terreno. La versión que tienes en pantalla refleja el estado del Lote 17 a la fecha de envío — cualquier duda puntual, Juan Navarrete la resuelve directo.



● RESUMEN EJECUTIVO

UN TERRENO PENSADO PARA OPERAR

REF. 11.467 M²
ZM6 · URBANA

No es un terreno en bruto: ya tiene nivelación, relleno de material firme, pozo de agua propio y cierre perimetral en curso — lo que normalmente demora meses en un terreno industrial.

El Retiro — Lote 17 es un terreno industrial-logístico de 11.467 m² (~1,15 ha), ubicado en el sector El Retiro, a minutos del centro de Temuco. Forma parte de la Parcela "El Retiro", con dominio inscrito a un solo titular desde 2018.

Está en zona **ZM6** del Plan Regulador de Temuco: bodegaje y almacenamiento 100% permitido, industria inofensiva y molesta con impactos mitigados permitida. Acceso por camino público, apto para el ingreso de camiones sin restricciones.

Ideal para inversionistas, empresas de logística y transporte, bodegaje, maquinaria pesada y desarrolladores industriales — cualquier operación que necesite un terreno amplio, bien ubicado y con base legal ordenada.



11.467 m²

SUPERFICIE MEDIDA
(AGRIMENSOR)

2018

DOMINIO INSCRITO DESDE

10,5 m

ALTURA MÁX. EDIFICACIÓN

0,52

COEF. OCUPACIÓN DE
SUELO



¿CUÁNTO CABE EN 11.467 M²?

~6.000 m²

de galpón, en un solo nivel

Hasta 60

camiones en el patio de maniobra

~775

contenedores de 20 pies, 2,44 x
6,06 m c/u

Estimación referencial según la normativa ZM6 (coeficiente de ocupación y altura máxima) sobre las medidas reales de deslinde — un profesional debe confirmar el diseño exacto.

• POR QUÉ EL RETIRO

LO IMPORTANTE, YA RESUELTO

Zonificación, acceso, agua y factibilidad eléctrica ya encaminados — lo que suele frenar la compra de un terreno industrial.



Bodegaje 100% permitido

La zona ZM6 permite bodegas y almacenamiento sin restricción — ideal para centros de distribución o almacenaje industrial.



Acceso para camiones resuelto

Camino público existente que permite el ingreso de camiones sin restricciones, sin necesidad de gestionar servidumbres.



Pozo de agua propio

El terreno ya cuenta con un pozo de agua construido con tubos de cemento, obra sólida y bien ejecutada.



Electricidad factible

El predio colindante ya cuenta con suministro trifásico, instalado por el propio vecino — conversable con él para conectarse a esa línea existente.



Conectividad de primer nivel

A ~13 km (~15 min en auto) del enlace más cercano a la Ruta 5 Sur, a ~34 min del Aeropuerto La Araucanía y sobre la ruta de carga hacia los puertos del sur.



Un tamaño cada vez más escaso

Terrenos de ~1,15 hectáreas tan cerca de la ciudad son difíciles de encontrar hoy en el mercado industrial de Temuco.

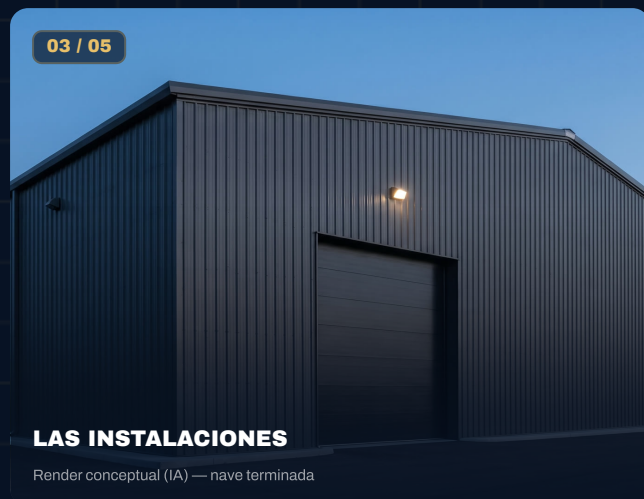
6/6

Estos seis puntos resueltos son, en conjunto, **lo que más tiempo suele consumir** al comprar un terreno industrial en Chile — zonificación, acceso, agua, energía y escasez de tamaño. Aquí ya están encaminados.

• VISION — PROYECCIÓN CONCEPTUAL (IA)

DE LA IDEA AL PROYECTO EN MARCHA

La zona ZM6 permite construir bodega e industria liviana en este terreno. Esta secuencia — generada con inteligencia artificial — ilustra ese potencial paso a paso. No es una construcción existente.



"Esto es lo que la zonificación permite construir. **La decisión de diseño y ejecución es tuya** — nosotros te entregamos el terreno con lo esencial ya resuelto."

* Secuencia conceptual generada con inteligencia artificial, pensada para ilustrar el potencial de desarrollo del terreno bajo la normativa ZM6 vigente. Ninguna de estas cuatro imágenes representa una construcción existente ni un proyecto en ejecución. La quinta imagen de esta serie — la proyección aérea de portada — sí respeta las dimensiones reales del deslinde del Lote 17. Las fotografías reales del estado actual del terreno están en la página siguiente.

♦ ZM6 — ÁREA URBANA

♦ BODEGAJE 100% PERMITIDO

♦ ALTURA MÁX. 10,5 M

♦ COEF. OCUPACIÓN 0,52

• FICHA TÉCNICA

TODOS LOS DATOS DEL TERRENO

ROL SII 3203-97

Documentación legal completa disponible para revisión de compradores serios.

Nombre	El Retiro — Lote 17
Ubicación	Sector El Retiro, Temuco
Superficie	11.467 m ² — mensura oficial (~1,15 ha)
Zonificación	ZM6, área urbana
Bodegas / almacenamiento	100% permitido
Industria	Inofensiva / molesta mitigada
Altura máx. edificación	10,5 m
Coef. ocupación de suelo	0,52
Acceso	Camino público, apto camiones
Agua	Pozo propio construido (derecho conversable con el vecino)
Electricidad	Factible (trifásica del vecino, conversable)
Alcantarillado	En trámite de factibilidad
Dominio	100% — un solo titular, vigente desde 2018
Valor por m ²	1,5 UF
Valor total (11.467 m ²)	~UF 17.200

Situación registral, con transparencia: el dominio está inscrito y vigente desde 2018, sin litigios asociados a la inscripción. El inmueble mantiene una hipoteca vigente con Banco Santander (del crédito de la compra) y su prohibición de gravar y enajenar asociada — ambas se alzan formalmente en el acto de la escritura definitiva, previo a la transferencia del dominio. Se conversa en detalle con cualquier comprador serio.

DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE PARA REVISIÓN

- ✓ Certificado de Avalúo Fiscal (SII)
- ✓ Escritura de compraventa (2018)
- ✓ Cert. de Hipotecas y Gravámenes
- ✓ Certificado de Informaciones Previas
- ✓ Certificado de Dominio Vigente
- ✓ Plano de subdivisión oficial



Camino de acceso, ripio compactado



Pozo de agua propio



Relleno de ripio compactado — material firme



Cierre perimetral de hormigón

**1,5
UF/m²**

VALOR DE LISTA

**~UF
17.200**

VALOR TOTAL, 11.467 M²

Conversable según condiciones de pago. Se conversa directo con Juan Navarrete, sin intermediarios.

● EL TERRENO HOY

UN AÑO DE TRABAJO REAL, NO SOLO PROMESAS

El mismo lote, durante los trabajos y con el resultado ya construido — nivelación, ripio compactado y cierre perimetral.

ANTES — OBRA EN CURSO



◆ HOY — TERRENO NIVELADO Y CERRADO, AGOSTO 2025



DESLINDES Y SUPERFICIE CERTIFICADA

Medición oficial del agrimensor, según el plano de subdivisión del loteo — no una estimación.



DESLINDES (ESCRITURA, REP. 7868/2018)

Norte	52 m — camino interior
Sur	51 m — Río Cautín
Oriente	235 m — Lote 18
Poniente	230 m — Lote 12

Superficie de subdivisión (diseño del loteo): 11.530 m².

Superficie real (mensura del agrimensor): 11.467 m². Esta es la cifra que se usa en todo este catálogo — la diferencia de -63 m² es normal entre el diseño del loteo y la medición real en terreno.

El deslinde sur menciona el Río Cautín como referencia, pero el cauce pasa a una distancia considerable del lote — no genera una franja de restricción que afecte el uso o la construcción.

• UBICACIÓN

A MINUTOS DEL CENTRO DE TEMUCO

Sector El Retiro, con acceso directo por camino público apto para transporte de carga. Ubicación exacta confirmada vía catastro SII (Rol 3203-97).



Esquema referencial de ubicación, no a escala · Coordenadas: -38.7025, -72.5342 (Rol SII 3203-97)

Ruta 5 Sur

A ~13 km, en modernización

~34 min

Al Aeropuerto La Araucanía (ZCO)

Sur de Chile

Ruta de carga a puertos de Talcahuano/San Vicente



FOTOGRAFÍA REAL DEL TERRENO

ACCESO VIAL YA RESUELTO

Camino de acceso real al Lote 17 — ripio compactado, con huellas de tránsito de vehículos y cierre perimetral de hormigón al costado. El Certificado de Informaciones Previas anota que el camino aún no está incorporado como "vía reconocida" por el Plan Regulador — un tecnicismo administrativo, no un obstáculo físico: en los hechos es un camino público y transitable, tal como se ve en esta fotografía.

DEL PRIMER CONTACTO A LA ESCRITURA

Un proceso ordenado, con documentación disponible en cada etapa — sin trámites ocultos.

1

CONTACTO Y CONSULTA INICIAL

Escribes a Juan Navarrete por WhatsApp o correo y recibes esta ficha completa, con documentación de respaldo.

2

VISITA A TERRENO

Se coordina una visita presencial al Lote 17 para conocer el estado real del terreno, el acceso y el entorno.

3

REVISIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Entrega de Certificado de Avalúo Fiscal, CIP, escritura y certificados de dominio, hipotecas y gravámenes, para que tu abogado haga su propia due diligence.

4

PROMESA DE COMPRAVENTA

Se firma la promesa con las condiciones acordadas (precio, plazos, forma de pago), dejando explícitos los gravámenes vigentes y su alzamiento.

5

ESCRITURA DEFINITIVA

En el mismo acto de la escritura se alza la hipoteca con Banco Santander y la prohibición de gravar y enajenar asociada, y se transfiere el dominio a tu nombre.

DOCUMENTACIÓN QUE RECIBES AL INICIAR EL PROCESO

- ✓ Certificado de Avalúo Fiscal (SII)
- ✓ Certificado de Dominio Vigente
- ✓ Certificado de Informaciones Previas (CIP)
- ✓ Certificado de Hipotecas y Gravámenes
- ✓ Escritura de compraventa (2018)
- ✓ Plano de subdivisión oficial del loteo



Juan Navarrete coordina cada una de estas etapas directamente contigo — sin corredores externos ni pasos intermedios. Cualquier pregunta sobre el proceso, la responde él mismo por WhatsApp o correo.

● QUIÉN TE ATIENDE



JUAN NAVARRETE

25 AÑOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA ARAUCANÍA

✓ Contacto verificado del proyecto

Conversemos sobre El Retiro — te asesoro directo, sin intermediarios, sin vueltas.

25
AÑOS EN LA REGIÓN

100%
AUTONOMÍA PARA RESOLVER

0
INTERMEDIARIOS

☎ **+56 9 9879 2183 — WhatsApp directo**

✉ **contacto@elretirotemuco.cl**

🌐 **elretirotemuco.cl**

Juan lleva 25 años invirtiendo y construyendo en la Araucanía — hoy tiene a cargo esta oportunidad. Gestiona directamente las consultas, coordina las visitas a terreno y negocia las condiciones de venta con cada comprador.



EL RETIRO
LOTE 17 - TEMUCO

CATÁLOGO DE INVERSIÓN · EDICIÓN SIGNATURE

¿CONVERSAMOS?

Escríbenos y te enviamos la ficha completa, documentación legal y condiciones de venta. Sin compromiso.



WHATSAPP DIRECTO **+56 9 9879 2183**



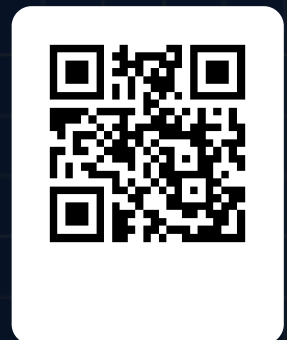
CORREO **contacto@elretirotemuco.cl**



SITIO WEB **elretirotemuco.cl**



Juan Navarrete
Escríbele directo — contacto del proyecto



Aviso legal: la información de este catálogo es referencial y está sujeta a verificación por el comprador antes de cualquier operación. Superficie de 11.467 m² según medición oficial del agrimensor (plano de subdivisión del loteo), sobre deslindes de la Escritura Repertorio 7868/2018. El dominio del inmueble está inscrito y vigente desde 2018, sin litigios asociados a la inscripción; existe una hipoteca vigente con Banco Santander y su prohibición de gravar y enajenar asociada, ambas constituidas en 2018 junto con el crédito de la compra — se alzan formalmente en el acto de la escritura definitiva, previo a la transferencia del dominio, y se conversan en detalle con todo comprador serio. Las fotografías identificadas como "Render conceptual (IA)" o "Proyección referencial (IA)" fueron generadas con inteligencia artificial y no corresponden a fotografías reales del terreno ni a una construcción existente; el resto de las fotografías corresponde al estado real del terreno. Valor expresado en UF (Unidad de Fomento); su equivalente en pesos varía día a día según el valor oficial de la UF vigente al momento de la operación.