



GUÍA DEL INVERSIONISTA

CÓMO COMPRAR UN TERRENO EN CHILE, PASO A PASO

Pensada para quien evalúa El Retiro — Lote 17 pero no necesariamente conoce el trámite chileno de compra de un terreno en detalle — incluidos inversionistas de otras regiones o del extranjero.



No es asesoría legal ni tributaria. Es una orientación general para saber qué preguntar y en qué orden — cualquier decisión final debe pasar por abogado, notario y/o contador propios del comprador.

POR QUÉ ESTE TERRENO

EN UNA FRASE

Un terreno de **11.467 m² (1,15 ha)** con **zonificación industrial ya resuelta** (ZM6), a **20 minutos** de una capital regional, con servicios básicos parcialmente ya construidos (pozo de agua propio, electricidad factible) — una combinación que cada vez es más difícil de encontrar cerca de una ciudad en Chile.

EL PROCESO

LA COMPRA EN CHILE, PASO A PASO

Cinco etapas, desde la primera revisión de documentos hasta quedar inscrito como dueño en el Conservador de Bienes Raíces.

1

Due diligence inicial

El comprador revisa la documentación básica: escritura, Certificado de Informaciones Previas (zonificación), avalúo fiscal. Toda esta documentación ya está lista y disponible para El Retiro — Lote 17 (ver página siguiente).

2

Promesa de compraventa

Contrato preliminar donde ambas partes se comprometen a celebrar la compraventa definitiva dentro de un plazo, normalmente 30-90 días. Es el momento en que el comprador hace su estudio de títulos formal.

3

Estudio de títulos

Un abogado (normalmente del comprador) revisa que el dominio esté saneado, sin hipotecas ni gravámenes pendientes, y que la cadena de propietarios anteriores esté en regla.

4

Compraventa definitiva

Se firma la escritura pública ante notario y se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces, momento en el que el dominio pasa formalmente al comprador.

5

Inscripción y entrega

Una vez inscrita la escritura, el comprador queda como titular registral y se coordina la entrega material del terreno.

🕒 **Tiempo típico de punta a punta: entre 45 y 120 días, dependiendo de la complejidad del estudio de títulos y de si el comprador requiere financiamiento bancario.**

QUÉ SE REVISA, Y CÓMO ESTÁ ESTE TERRENO

El detalle punto por punto de lo que normalmente pide un abogado, aplicado a El Retiro — Lote 17.

QUÉ SE REVISA	ESTADO DE EL RETIRO — LOTE 17
¿El vendedor es el dueño real e inscrito?	● Confirmado Pablo Tomás Navarrete Andrade, 100% del dominio desde 2018, escritura Repertorio 7868.
¿Hay hipotecas o gravámenes vigentes?	● Sí, vigente Crédito hipotecario Banco Santander (2018), vigente y en pago, junto con una prohibición de gravar y enajenar asociada — ambas se alzan al firmar la compraventa definitiva.
¿Hay litigios o embargos?	● Sin antecedentes Sin litigios conocidos.
¿Las contribuciones están al día?	● En trámite Reclamo judicial por alza de avalúo (2023), hoy en apelación — no afecta el dominio.
¿La superficie y deslindes están claros?	● Sí 11.467 m², según el plano de subdivisión oficial (mensura real del agrimensor), no una estimación.
¿La zonificación permite el uso buscado?	● Sí Zona ZM6, urbana — bodegaje y almacenamiento 100% permitido, industria inofensiva/molesta mitigada, talleres, transporte, y comercio/servicios.
¿El agua y la electricidad están resueltas?	● Conversable Pozo propio y trifásica del vecino ya construidos, pero a nombre del vecino, no del terreno — se conversa al negociar.

DOCUMENTACIÓN

YA DISPONIBLE PARA REVISAR

- Escritura de compraventa (2018)
- Certificado de Avalúo Fiscal (SII)
- Certificado de Informaciones Previas (CIP) — zonificación
- Plano de subdivisión oficial, con mensura real del agrimensor
- Catálogo con ficha técnica completa (elretirotemuco.cl)
- Dominio vigente actualizado y certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios (ambos obtenidos, CBR Temuco, agosto 2026)

DESLINDES Y SUPERFICIE CERTIFICADA

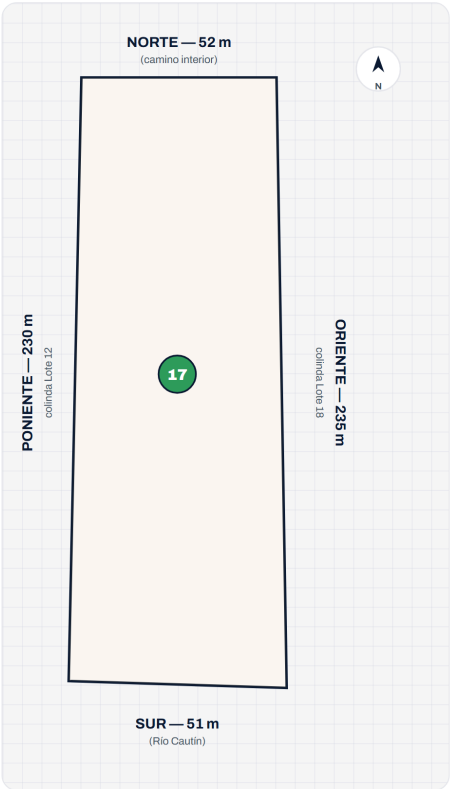
Medición oficial del agrimensor, según el plano de subdivisión del loteo — no una estimación.

PLANO TÉCNICO

EL RETIRO — LOTE 17

Deslindes según escritura (Repertorio 7868/2018) y superficie según mensura oficial del agrimensor

REF. 11.467 M² · ZM6 URBANA · DOMINIO VIGENTE 2018



Esquema referencial de deslindes (no a escala catastral) — largos según escritura de compraventa. Superficie total según plano de subdivisión oficial (ver panel).

SUPERFICIE REAL

11.467 m²

≈ 1,15 hectáreas

Fuente: plano de subdivisión oficial del loteo — mensura real del agrimensor (Superficie de subdivisión: 11.530 m² · Superficie real: 11.467 m²). Rol de Avalúo SII 3203-97 · Repertorio 7868/2018.

ZONIFICACIÓN

ZM6 · Urbana

ALTURA MÁX.

10,5 m

COEF. OCUPACIÓN

0,52

DOMINIO

Vigente desde 2018

ZM6

Qué se puede construir y operar

- ✓ Bodegaje y almacenamiento — 100% permitido
- ✓ Industria inofensiva y molesta con impacto mitigado
- ✓ Talleres y transporte de carga
- ✓ Comercio y servicios (zona mixta)
- ✓ Sin trámite de cambio de uso de suelo — ya está resuelto

ORIENTACIÓN GENERAL

Confirmar siempre con un contador propio antes de decidir.

- La venta de un terreno sin construcciones por parte de un vendedor particular (no una empresa constructora vendiendo de forma habitual) **generalmente no está afecta a IVA** en Chile.
- El **impuesto territorial (contribuciones)** es un pago periódico municipal calculado sobre el avalúo fiscal — hoy en revisión ante el SII (ver página anterior).
- No existe en Chile un "impuesto de transferencia" separado como en otros países — los costos son principalmente notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Esto es orientación general, no asesoría tributaria — cada comprador debe confirmar su situación específica con su propio contador o asesor tributario.

FINANCIAMIENTO

A diferencia de comprar una vivienda, el financiamiento bancario para **terreno sin construir** es más limitado en Chile — muchos bancos ofrecen créditos hipotecarios solo para inmuebles construidos, o piden mayor pie (30-50%) para terrenos. Por eso una parte importante de los compradores de este tipo de activo opera con pago al contado o financiamiento propio/corporativo. Vale la pena conversarlo con el banco del comprador desde el principio del proceso, no al final.

PREGUNTAS FRECUENTES

PARA QUIEN NO CONOCE TEMUCO

¿Por qué Temuco y no otra ciudad del sur de Chile?

Es la capital regional de La Araucanía, con aeropuerto propio (La Araucanía, ZCO), acceso directo a la Ruta 5 Sur y conexión a los puertos de Talcahuano y San Vicente — el tercer puerto de contenedores más importante del país.

¿El terreno tiene algo construido?

No — es un terreno eriazo, pero con trabajos de mejora ya iniciados: nivelado, relleno de ripio compactado, cierre perimetral en curso y un pozo de agua propio ya construido.

¿Puedo visitarlo antes de decidir?

Sí, se puede coordinar una visita a terreno directamente — de hecho es lo más recomendable antes de cualquier decisión de esta magnitud.

SIGUIENTES PASOS

CONVERSEMOS SOBRE TU EVALUACIÓN

Con gusto coordinamos una visita a terreno o te enviamos la documentación disponible para tu estudio de títulos.

Juan Navarrete

+56 9 9879 2183

contacto@elretirotemuco.cl

elretirotemuco.cl