



RESUMEN EJECUTIVO TERRENO EL NOVICIADO (2025)

Descripción del Predio:

Terreno plano y regular de 27,89 hectáreas (278.900 mts²) , localizado en el Sector del Noviciado, Comuna de Pudahuel, a 20 minutos del Centro de Santiago, ubicado en el entorno de Enea y del Aeropuerto Internacional de Pudahuel; está subdividido en dos Lotes:

Lote A) 12 hectáreas

Lote B) 15,89 hectáreas

Este Terreno no corresponde a la Zona ISAM 1, sino a una clasificación preferente de usos de suelo: Productivos / Logísticos / Industriales / Tecnológicos / Educativos / Comerciales / Recreacionales / Deportivos / Servicios.

Sus principales características técnicas y funcionales, son:

1) Potencial de Constructibilidad: 140 - 150 mil mts² (sobre el 50% de la superficie base del terreno), más superficies y zonas libres para estacionamientos - patios de maniobra - calles interiores - espacios verdes y de esparcimiento y recreación - sectores abiertos de logística y operación de vehículos; y de almacenamiento temporal de containers, equipamiento, vehículos y maquinarias.

Esto implica que el terreno tiene un potencial consolidado de constructibilidad real, en torno al 70% de su superficie física base) .

2) Dispone de Derechos consuntivos de Agua por 21 lts. / seg. (gran caudal disponible).

3) Pertenencias mineras inscritas en favor del comprador.

4) Autorizaciones y Permisos (ministeriales y municipales), para desarrollar y gestionar :

- Parques Industriales / Comerciales para actividades de Bodegaje, Almacenamiento y Distribución Mayorista.
- Centros integrales de e- Commerce, Logística y Transporte (delivery).
- Centros de Ferias / Convenciones / Exposiciones / Eventos y Espectáculos: Arena multifuncional.
- Parques Tecnológicos y de Innovación.
- Centros de Acopio, Logística y Comercialización de Vehículos de Transporte (terrestres / aéreos / marítimos) y Maquinaria liviana y pesada.
- Complejos con infraestructura e instalaciones Deportivas / Recreacionales / Sociales / Educativos / Culturales / de Salud y Bienestar; entre otras.
- Proyectos Agro - Industriales y Productivos

- Plantas de Energías Sustentables.
- Factibilidad técnica para operar un Helipuerto y/o un Parque de Drones y Tecnologías aéreo - funcionales.
- Mega Barrios Residenciales con Viviendas de Integración Social (con y sin Subsidios Estatales).
- Mega Data Centers con cercanía a varias subestaciones eléctricas.
- Puerto Seco con redes viales proyectadas con conexión directa desde los Puertos de la V Región (Valparaíso y San Antonio) y acceso inmediato y fluido con el Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez.

5) Emplazamiento: tiene sus coordenadas geo referenciales 33°23'32.5"S 70°52'12.0"W (Google Earth y KMZ), en un entorno central, seguro, tranquilo y protegido.

6) Tiene conexión vial expedita con el nuevo acceso sur- poniente del Aeropuerto Internacional; y se integra con vías concesionadas hacia y desde ambos Puertos de la V Región (Valparaíso y San Antonio).

7) Accesibilidad y conectividad vial fluida con las Rutas: 68 - 78 - 5 norte / Sur - Nor Oriente - los Andes / Mendoza y disposición de accesos expeditos con varias Comunas periféricas.

8) Tiene Locomoción Pública en la puerta (Red Urbana de Transporte) y próximo a la futura Estación Aeropuerto del Metro de Santiago – Línea 7.

9) Urbanización general: (electricidad trifásica, agua potable y pozos profundos para la extracción de aguas subterráneas).

10) El Predio está estratégicamente localizado en una zona de gran expansión social - habitacional - comercial - urbana - vial, muy cercano a dos nuevos desarrollos inmobiliarios ("PDUC" / Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado), lo que lo proyecta como un terreno de gran potencial industrial, comercial - residencial y de servicios de bienestar y utilidad, tanto pública como privada.

Plusvalía

Se estima que, en esa zona, en los próximos años, se establecerá una población estable y flotante, de más de 200 mil personas, generándose un polo de actividades superior a varias ciudades y comunas de Chile.

Además, por el tamaño y ubicación de los proyectos en fases de diseño y/o en pleno proceso de implementación, se han planificado desarrollar modernas soluciones viales y de transporte, tales como: un nuevo aro radial, autopistas, carreteras, caminos, conexiones e infraestructura de obras públicas), para poder desplazar desde y hacia la zona, cantidades voluminosas de personas, maquinarias y vehículos.

Esto será factor de desarrollo y crecimiento económico incremental y de una gran plusvalía inmobiliaria.

Valorización

La valorización comercial actual del Terreno (según reciente Tasación técnico - económica preparada por una Empresa independiente y acreditada de Asesoría Inmobiliaria), es de 2.5 UF / mt2.

En este estudio, se proyecta que la valorización del Predio (solo por plusvalía del suelo y del desarrollo territorial comunal); alcanzará en los próximos dos a tres años, una valorización en torno a los 7 UF/ mt2.

Es decir, en un corto- mediano plazo se duplicará el valor comercial de este Terreno y es muy posible que la zona donde se emplaza, se convierta en el polo de mayor crecimiento y desarrollo de la Región Metropolitana.

Además, de modificarse el plano regional metropolitano y/o el plano comunal, esta zona rural será reclasificada como urbana o de extensión urbana (situación que es muy probable de ocurrir por los proyectos en fase final de estudio y evaluación, que están siendo depurados técnica y normativamente para su próxima licitación y ejecución, tanto por el MOP, como por el SAG- MINAGRO y el MINVU.

Esto implicaría que una vez que estos proyectos viales y de infraestructura pública-privada se liciten, concesionen y pongan en marcha, el incremento del valor del suelo en El Noviciado, probablemente se dispare por sobre los 10 UF / Mt2.

Email: contacto@elnoviciado.cl

FONO: 9 2849 7476

