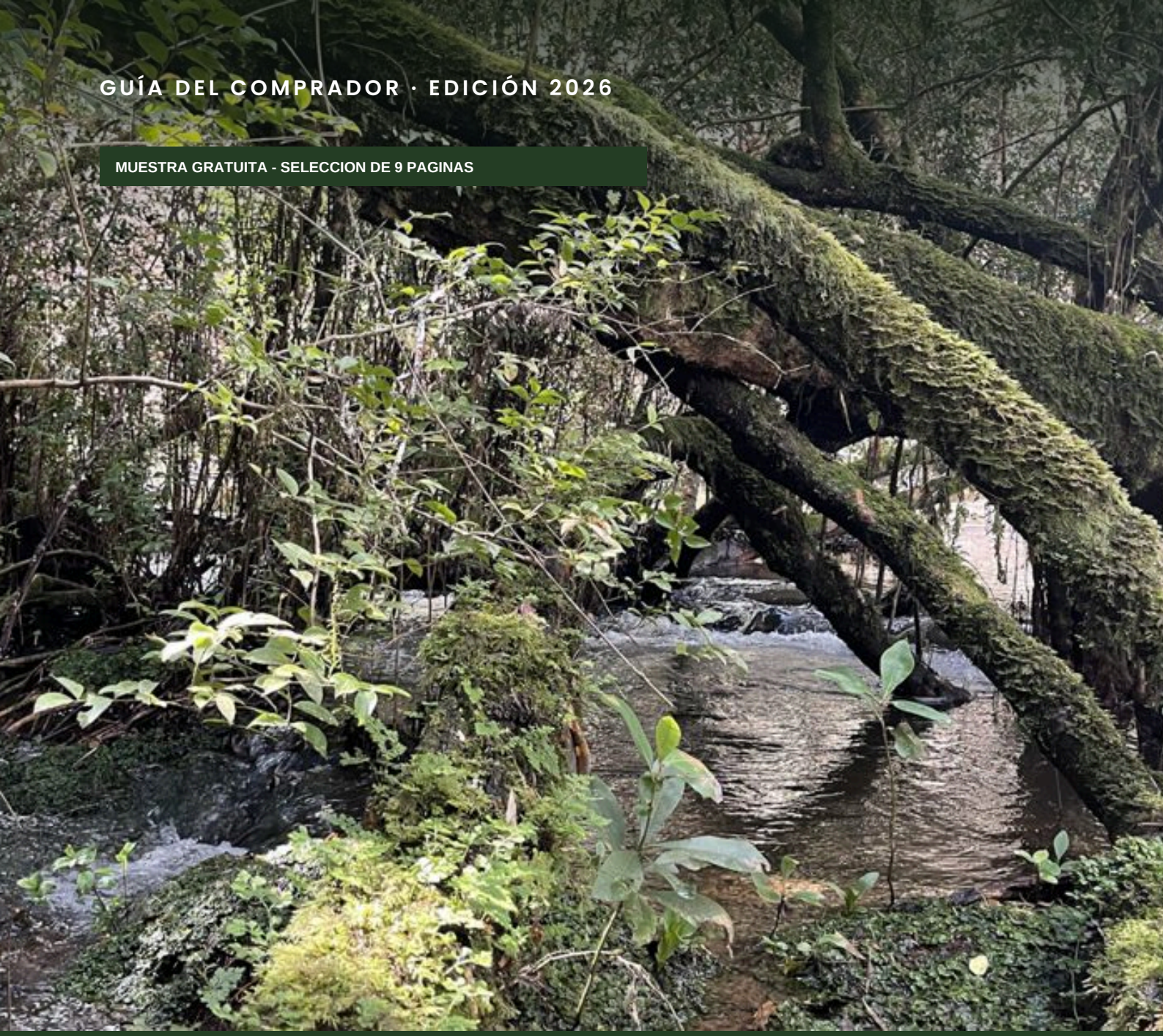
MUESTRA GRATUITA - SELECCION DE 9 PAGINAS



Guía del comprador de parcelas

Método, casos y herramientas para comparar, verificar y decidir antes de reservar.

Crónica y manual de campo de un desarrollador inmobiliario retirado que desarrolló y vendió por su cuenta. Escrito para el comprador - no para el vendedor.

EDGAR ORTEGA RIQUELME
Biólogo · Máster en Proyectos · Desarrollador inmobiliario

LA ARAUCANÍA · LOS RÍOS · LOS LAGOS · AYSÉN

DEL EDITOR · UNA ADVERTENCIA HONESTA

Lo escribió el barro.

Me llamo Edgar Ortega Riquelme. Nací en Quitratúe, en la comuna de Gorbea, muy cerca de Villarrica y Pucón. Soy biólogo de profesión, con un máster en proyectos, cursos de corretaje de propiedades y años de trabajo como desarrollador inmobiliario. Pero sobre todo soy un amante de la naturaleza: me fascina esa magia única del sur de Chile, esa que solo se entiende de verdad cuando creces mirándola.

En 2021 fundé mi empresa y me lancé de cabeza al negocio de las parcelas. No tenía experiencia inmobiliaria, ni contactos, ni un mapa que me guiara. Solo tenía una intuición terca: quería crear proyectos que sumaran valor a las familias que buscan escapar de la ciudad. Y, claro, tenía muchas ganas de ver si esa corazonada funcionaba.

Empecé a vender en 2022. Terminé vendiendo 35 parcelas en tres proyectos de La Araucanía y Los Ríos, a familias, profesionales, inversionistas y jubilados que, al igual que yo en mis inicios, querían dar el gran salto pero no sabían por dónde empezar. En 2023 el ritmo bajó, y hoy estoy fuera del negocio.

Lo que me mueve ahora es poner en valor todo lo que sé hacer: desarrollar proyectos, sean inmobiliarios o no, y traspasar ese conocimiento a quien lo necesite. Por eso acá dejo todo en cancha, sin guardarme nada, para tu beneficio: los problemas que sufrí al desarrollar los terrenos y los miedos que vi una y otra vez en los compradores; personas vulnerables en su búsqueda que algunos corredores huelen a la distancia.

> *"Es bueno aprender de tus errores. Es mejor aprender de los errores de otros."*
> WARREN BUFFETT

Esta guía nace de mi experiencia en el sur de Chile, pero sus preguntas y comprobaciones sirven en todo el país. Puedes usarla para evaluar terrenos en cualquier región. No es un manual teórico ni un folleto de ventas: es lo que me habría gustado tener antes de mi primera escritura. Está escrita para ti: quien junta ahorros, mira fotos de lagos y siente el mismo nudo en el estómago.

MI DECLARACIÓN DE INDEPENDENCIA – LÉELA ANTES DE SEGUIR:

- Hoy no me pongo el traje de desarrollador ni el de corredor.
- No tengo compromisos ni conflictos de interés con ninguna inmobiliaria o broker.
- Esta guía no está asociada a una parcela específica ni a una inmobiliaria.
- Para que lo sepas todo: conservo tres parcelas a mi nombre que no están en venta. Si algún día decidiera venderlas, lo diría aquí antes que en ninguna otra parte.
- Mi único objetivo es que llegues preparado a cada conversación - sea una visita a terreno o una reunión por Zoom con corredores ávidos de vender. Que vean frente a ellos a una persona informada y empoderada, que sabe qué preguntar y qué exigir, y no a alguien vulnerable a quien se le puede apurar la firma.

AVISO IMPORTANTE

Esta guía es material informativo basado en experiencia personal. No constituye asesoría legal, financiera ni de inversión, y no reemplaza la revisión de títulos por un abogado ni la evaluación de un profesional de tu confianza. Los ejemplos de cálculo son ilustrativos. Los precios, servicios y condiciones deben comprobarse para el predio y fecha de tu decisión. Las fotografías son del archivo del autor y no constituyen ofertas vigentes.

CÓMO USAR ESTA GUÍA

En este número

Cada capítulo responde una pregunta concreta que tú, como comprador, vas a tener que hacer en algún momento. Léelos en orden la primera vez; después vuelve al que necesites.

01 **El terreno de juego**
Por qué el sur, por qué ahora, y dónde está poniendo su plata el Estado y el privado

02 **¿Cuál de estos compradores eres tú?**
Familia joven, inversionista, familia adulta mayor o pyme: cada uno exige cosas distintas

03 **Siete zonas, siete personalidades**
Precio, plusvalía, servicios, clima y carácter en una sola tabla comparativa

04 **Cómo mirar un terreno sin enamorarte**
Las cinco miradas, la superficie real, la servidumbre inscrita, los caminos y la pendiente

05 **El agua: sin ella no hay parcela**
Qué documentos solicitar y verificar, qué análisis puedes hacer tú, y cuánto cuesta

06 **La luz: el argumento que nadie explica**
TE1, empalme, amperaje - lo que debes preguntar antes de firmar

07 **Conectividad e internet rural**
Señal, fibra y satelital: cómo verificar antes de comprometerte

08 **Los riesgos que nadie te menciona**
Incendios, inundación, volcanes y tierras indígenas (CONADI)

09 **Vecinos y reglas del loteo**
Qué preguntar sobre las reglas del loteo antes de comprar

10 **El papeleo, en cristiano**
Estudio de títulos, vendedor, sucesión y acceso explicados paso a paso

11 **El dinero: contado o cuotas**
Poder de negociación, letra chica y las cláusulas que te protegen

12 **El cierre: errores y corredores**
Las diez formas de perder plata y cómo reconocer a un corredor que trabaja bien

13 **El método final de decisión**
Matriz, precio comparable, reserva, casos reales, salida y plan de siete días



Estacas de deslinde recién instaladas en un loteo. Lo que separa tu parcela de la del vecino debe existir en el plano aprobado, no solo clavado en el suelo.

EL TERRENO

Cómo mirar un terreno sin enamorarte.

Cinco miradas ordenadas, la superficie que realmente compras, y cómo distinguir superficie registral, camino y condiciones de uso.

El método de las cinco miradas.

Recorre siempre en este orden. Si la primera mirada falla, las otras cuatro no importan - y te ahorras el viaje emocional.

01 El agua
De dónde viene, con qué documento se prueba y cuánto entrega en el mes más seco. Es la única que puede hacer inviable la parcela por completo. Va primero, siempre.

02 El acceso
Recorre el camino entero con tu propio vehículo, no en la camioneta del vendedor. Consulta las condiciones de invierno y recórrelo solo cuando sea seguro; no intentes atravesar cortes o agua para probarlo.

03 La energía
Dónde queda el empalme respecto a tu deslinde, cuántos amperes hay disponibles y si la instalación es definitiva o provisoria de obra.

04 El suelo y la pendiente
Dónde vas a emplazar la casa, por dónde escurre el agua en invierno, y si el suelo aguanta la fundación sin obras caras.

05 El entorno
Qué colinda, quién es el vecino, qué se puede construir al lado. Es lo último que se mira y lo primero que se lamenta.



Terreno recién despejado antes de subdividir. Ver el suelo "pelado" muestra la topografía real que la vegetación esconde: dónde sube, dónde baja y por dónde escurre el agua.

EL ERROR DE ORDEN MÁS COMÚN

Casi todo el mundo empieza por la mirada cinco: la vista, los árboles, el atardecer. Cuando llegan al agua ya están enamorados, y el enamoramiento vuelve flexible cualquier respuesta incómoda. Invierte el orden y decidirás mejor.

El acceso completo, desde la ruta al lote.

Poder pasar hoy y tener respaldo suficiente para acceder son preguntas diferentes.

Dibuja cada tramo entre el camino público y la parcela. Identifica cuáles son públicos, cuáles cruzan terrenos privados y qué portones, puentes o acuerdos intervienen. Si el lote tiene acceso directo a camino público, no supongas que necesariamente requiere una servidumbre.

Qué pedir	Para qué sirve
Título y antecedentes del acceso	Un abogado revisa constitución, beneficiarios, alcance y requisitos que correspondan.
Plano del recorrido	Contrastar trazado, ancho, tramos y predios afectados.
Condiciones de uso y mantención	Determinar responsabilidades, restricciones y gastos.



Camino interior del archivo del autor. La imagen no acredita el derecho de paso.

PREGUNTA PARA LLEVAR A TERRENO

¿Qué respaldo permite acceder por cada tramo privado?

Una huella visible o una autorización verbal no sustituyen la revisión de los antecedentes.

TAMBIÉN DEBE FUNCIONAR EN LA PRÁCTICA

Revisa drenajes, pendientes y condiciones de circulación. La capacidad de puentes u otras obras requiere evaluación competente.

El análisis de laboratorio: qué permite saber.

Un análisis aporta información sobre una muestra y sus condiciones. Su alcance y las obligaciones aplicables dependen del sistema y del caso.

Pide los análisis disponibles y consulta qué muestreo o estudio corresponde al uso que proyectas. La toma, conservación y transporte de la muestra deben seguir el protocolo del laboratorio; acuerda previamente acceso, responsable y costos.

01 Pide autorización para tomar una muestra

Coordina con el responsable y el laboratorio el punto y las condiciones de muestreo. Registra restricciones sin atribuir por eso una intención al vendedor.

02 Llévala a un laboratorio acreditado

Pide el análisis según la norma chilena NCh409, que fija los requisitos físicos, químicos y bacteriológicos del agua potable.

03 Revisa hierro, manganeso y coliformes

No supongas que hierro o manganeso son inocuos por su origen natural. La concentración, los demás parámetros y el uso importan. Pide interpretación sanitaria y define si corresponde tratamiento o nuevas mediciones.



Nalcas *(Gunnera tinctoria)* creciendo bajo el dosel del bosque.

La vegetación es una señal de terreno: nalcas, helechos, quila y suelo esponjoso pueden sugerir humedad cercana. No prueban agua permanente ni reemplazan una evaluación de drenaje, una visita con lluvia o el CIP.

PREGUNTA EXACTA QUE DEBES HACER:

"¿Me autorizan a tomar una muestra de agua para analizarla por mi cuenta?"

Es una pregunta técnica y neutra, no una acusación. Solicita resultados, fecha y alcance. Un resultado puntual no garantiza la calidad futura del suministro.

Estudio de títulos: mirar hacia atrás.

No basta con saber quién aparece hoy como dueño. Hay que revisar cómo llegó la propiedad a sus manos y qué cargas la acompañan.

Mi mínimo recomendado es estudiar los títulos de los últimos **diez años**. El Conservador de Bienes Raíces de Santiago ofrece una carpeta de estudio de títulos hasta diez años; el abogado puede exigir una revisión más extensa si detecta saltos, rectificaciones, herencias, subdivisiones, litigios o cualquier inconsistencia.

El abogado contrasta	Qué busca aclarar
Inscripción vigente y títulos anteriores	Continuidad de propietarios, fechas, transferencias y facultad para vender.
Fojas, número, año, rol, cabida y deslindes	Que título, certificados y plano describan el mismo inmueble.
Hipotecas, gravámenes y prohibiciones	Servidumbres, usufructos, embargos u otras cargas que afecten la operación.
Subdivisiones, fusiones y rectificaciones	Cómo nació el lote y si quedan trámites u observaciones pendientes.
Representación y poderes	Quién puede obligar al dueño y con qué límites.

PIDE UNA CONCLUSIÓN ESCRITA

¿El título está conforme, qué observaciones existen y qué debe resolverse antes de reservar, prometer o pagar?

Una carpeta reúne documentos. El estudio de títulos los relaciona, detecta vacíos y concluye dentro de un alcance profesional definido.



El mismo estero de la portada. Empezamos y terminamos en el mismo lugar - solo que ahora sabes qué preguntar antes de comprarlo.

EL CIERRE

Ahora te toca a ti.

Si llegaste hasta aquí, ya sabes más que la mayoría de las personas que van a firmar una promesa este mes. No porque te hayas vuelto abogado ni tasador, sino porque ahora sabes **qué preguntar y qué papel exigir** - y eso cambia por completo la conversación.

No existe el terreno perfecto. Existe el terreno que entendiste bien antes de comprarlo. Los compradores que vi quedar contentos no fueron los que consiguieron el mejor precio: fueron los que supieron exactamente lo que estaban comprando, con sus virtudes y sus defectos, y lo eligieron con los ojos abiertos.

TUS TRES PASOS SIGUIENTES:

- **Usa el evaluador de parcelas.** Responde las 18 preguntas gratuitas, registra pendientes y prepara tus siguientes comprobaciones. La herramienta no emite un puntaje de seguridad.
- **Recibe el boletín.** La suscripción al consejo semanal es opcional y requiere confirmar tu correo. Comprar o descargar no te suscribe.
- **¿Tienes una parcela concreta en la mira?** Puedes solicitar un acompañamiento técnico independiente para ordenar antecedentes, riesgos y preguntas. No incluye representación legal ni reemplaza la revisión de un abogado.

EDGAR ORTEGA RIQUELME
Biólogo · Máster en Proyectos · Desarrollador inmobiliario

EDICIÓN REVISADA · SEPTIEMBRE 2026