LLAMADO A OFERTAS

MEMORANDO DE OFERTA

LUMINA en Cruce Lo Pinto

CAMPUS DE DATA CENTER PROYECTADO

COLINA · SANTIAGO, CHILE

ENERGÍA FASE 1

27 MW

108 MWh

Batería, conexión aprobada oct. 2026

DATA CENTER

Pronunciamiento ambiental en carpeta



SUPERFICIE	BATERÍA FASE 1	A GRANDES CAMPUS	ZONIFICACIÓN
68.380 m²	27 MW	7–10 km	Industrial
6,84 HA · MEDIDA	CONEXIÓN APROBADA	EDGECONNEX · MICROSOFT · GOOGLE	ZONA EXCLUSIVA N°1

EN VENTA

Llamado a Ofertas

PASSIVE INVESTMENTS

eXp Realty Chile · eXp Commercial

1 · LA OPORTUNIDAD

Resumen de Inversión

LUMINA es un campus de data center proyectado en el enlace Ruta 5 Norte / Lo Pinto, en Colina. La Fase 1, una batería aprobada, entrega al campus infraestructura eléctrica desde el primer día.

Aspectos destacados

1 Un data center ya evaluado
Pronunciamiento del SEA (dic. 2025): el proyecto de data center no requiere ingresar al SEIA.

2 Dentro del corredor de data centers
Frente a Ruta 5 Norte, a 7–10 km de EdgeConneX Colina, la región cloud de Microsoft en Chile, Google Quilicura y Cirion.

3 La demanda crece rápido
El Coordinador proyecta que la demanda de data centers en Chile pasará de 325 MW (2025) a 1.207 MW (2030).

4 Energía de la Fase 1 aprobada
Conexión autorizada (oct. 2026) para una batería de 27 MW / 108 MWh, ampliable a 50 MW / 200 MWh.

5 Zonificado para el uso
Zona industrial exclusiva N°1 del PRC de Colina. Se permiten infraestructura energética, servicios e industria.

6 Ventaja sobre un terreno sin desarrollar
Ya cuenta con estudios eléctricos, una conexión aprobada y factibilidad de acceso vial.

Resumen de la oferta

Activo	Terreno para campus de data center con batería aprobada para la Fase 1, ofrecido como un solo activo
Dirección	Camino Coquimbo s/n, Parcela 1, Loteo El Taqueral, Colina (Rol SII 182-44)
Coordenadas	-33,2714, -70,7402 · cuadrante NE del enlace Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Superficie	68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac) según levantamiento topográfico, oct. 2023; sujeto a fajas viales
Zonificación	PRC Colina, Zona Industrial Exclusiva N°1 (CIP N° 2177, sep. 2025)
Conexión eléctrica	Batería Fase 1: autorización del Coordinador, S/E Batuco 23 kV (NUP 7097); suministro del data center a continuación
Estructura	Venta del activo total
Precio	Llamado a ofertas

EL TERRENO

En el Enlace Ruta 5 Norte

68.380 m² de terreno industrial junto al enlace Ruta 5 Norte / Lo Pinto, con frente a la vía de acceso y un entorno industrial abierto.



El terreno (al centro) junto al trébol Ruta 5 Norte / Lo Pinto. Fotografía con dron, 2026.



Frente a la vía de acceso del enlace.



Paso sobre la Ruta 5 Norte, con el terreno al fondo.

2 · EL CAMPUS DE DATA CENTER

El Campus de Data Center

El data center es el núcleo de LUMINA. El sitio está zonificado y evaluado para este uso; su suministro propio es la siguiente fase.

EN CARPETA

Pronunciamiento SEA, 16 dic. 2025

Sin ingreso al SEIA para el concepto: edificio de ~5.200 m², salas de 250 racks, 1.100 m² de oficinas, respaldo con batería y diésel.

PARA EL COMPRADOR

Conexión de suministro del data center

El comprador define tamaño y etapas y gestiona el suministro. Aún no hay cifra emitida para el data center; la batería apoya respaldo y carga inicial.

Infraestructura eléctrica cercana

ACTIVO	DUEÑO / TIPO	DISTANCIA
Línea 2x110 kV doble circuito y S/E Batuco	Corredor Cerro Navia–Las Vegas	~0,8 km
Línea de transmisión 220 kV	Transmisión	~3,8 km
S/E Lampa 220 kV	Enel	~5,3 km
S/E Chacabuco 110 kV	Enel	~7,3 km
S/E Polpaico 500/220 kV	Transelec	~13,5 km

Distancias aproximadas en línea recta; capacidad sujeta a estudio.

Precedentes en Colina

EdgeConneX

Nueva S/E seccionadora en la misma línea de 110 kV, 2x40 MVA, vía Art. 102. Obras por ~US$8,8 millones.

Ascenty, Chacabuco

Transformador de 40 MVA: solicitud nov. 2023, aprobación ene. 2025 (~14 meses). Obras por ~US$4,4 millones.

Ruta típica al suministro del data center

1 · PREESTUDIO
Holgura en S/E cercanas, ~4–10 semanas

2 · FACTIBILIDAD
Carta de factibilidad de Enel o STM

3 · SOLICITUD
Solicitud de conexión al Coordinador

4 · APROBACIÓN
Usualmente 12–18 meses, luego obras

Una conexión sobre 23 kV probablemente requiera su propio SEIA.

INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

La Subestación Vecina

A unos 0,8 km del terreno, en la línea 2x110 kV Cerro Navia–Las Vegas. La batería de la Fase 1 de LUMINA tiene una conexión aprobada en 23 kV en S/E Batuco.



Subestación en la línea 2x110 kV, identificada en los antecedentes del dueño como S/E Batuco. Fotografía con dron, 2026.



Vista más cercana del patio de la subestación.

~0,8 km	Desde el terreno
23 kV	Conexión aprobada de la batería Fase 1 (NUP 7097)
Siguiente fase	Suministro del data center, sujeto a estudio

3 · ENERGÍA FASE 1

Fase 1: Una Batería Aprobada

Energía para el campus desde el primer día: respaldo, recorte de peaks y carga inicial, con conexión autorizada.

27 MW / 108 MWh
Etapa 1, duración de 4 horas

50 MW / 200 MWh
Ampliación de la Etapa 2 dentro de la autorización

Aprobaciones y estado

ÍTEM	EN CARPETA	ESTADO
Conexión	Autorización final del Coordinador, 9 oct. 2026 (NUP 7097): S/E Batuco 23 kV, dos paños, zonal STM	APROBADO
Derechos de operación	50 MW de inyección y 50 MW de retiro; inversores grid-forming	APROBADO
Ambiental	SEA, 11 dic. 2024: sin ingreso al SEIA; superficie permanente 11.173 m²	APROBADO
Red local	Alcance acordado con SAESA/STM (dic. 2025): dos posiciones 23 kV y línea subterránea de 800 m	EN CURSO
Ingresos	Oferta de PPA años 1–4: 60% precio fijo, 40% derivado; no firmada	OFERTA

Fechas clave

Oct. 2026
Se emite la autorización final de conexión

Ene. 2028
Declarar en construcción ante la CNE, o la autorización caduca

Mar. 2029
Operación comercial objetivo, etapa 1

Ago. 2029
Operación comercial objetivo, etapa 2

MODELO DEL PATROCINADOR (EN DATA ROOM)

Capex etapa 1 cerca de US$21–22,5 millones; TIR del proyecto cerca de 12%. Estimaciones del patrocinador, no verificadas.

CONDICIONES DE LA RED

El informe del Coordinador señala carga en S/E Batuco y que las inyecciones o retiros podrían limitarse.

La carga continua de un data center requiere suministro propio. La autorización es de Campos del Canto SpA; su traspaso es parte de la transacción.

4 · LA PROPIEDAD

Terreno y Zonificación

Un predio industrial en un enlace principal de la Ruta 5, zonificado para infraestructura energética y usos industriales.

Ubicación	Colina, Región Metropolitana; cuadrante NE del enlace Ruta 5 Norte / Lo Pinto
Superficie medida	Lote 11-A1c: 68.380 m² (6,84 ha / 16,9 ac), levantamiento topográfico GPS RTK, oct. 2023
Acceso vial	Factibilidad de acceso MOP en Ruta G-155, km 0,070 (ingeniería de detalle pendiente)
Títulos	Inscrito en el Conservador de Bienes Raíces (2000); expropiación parcial por obras viales en 2015
Certificado de zonificación	Certificado de Informaciones Previas N° 2177, DOM Colina, 22 sep. 2025: área urbana

Zonificación: Zona Industrial Exclusiva N°1

1,2
Coeficiente de constructibilidad

0,6
Coeficiente máx. de ocupación

15 m
Altura máx., 2 pisos, edificación aislada

4.000 m²
Subdivisión predial mínima

PERMITIDO
Infraestructura energética, sanitaria y de transporte; equipamiento de servicios, científico y comercial; industria

PROHIBIDO
Vivienda; almacenamiento de residuos o sustancias peligrosas

Distribución indicativa del terreno

68.380 m² medidos, antes de descontar las fajas viales



Batería Fase 1: 11.173 m² de superficie permanente (SEA)

Polígono de la batería: hasta ~20.100 m² (gris)

Campus de data center: ~48.000–57.000 m²

Las fajas de Ruta 5 (100 m) y Circunvalación Chacabuco Sur (80 m) pueden reducir la superficie útil; la final la fijan escritura y levantamiento.

5 · UBICACIÓN Y MERCADO

El Corredor de Data Centers

En Colina, sobre la Ruta 5 Norte al norte de Santiago, crecen los mayores campus cloud y de colocación de la ciudad.



Límite del sitio aproximado. Imágenes: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics).

Campus existentes a unos 7–10 km

OPERADOR	INSTALACIÓN
EdgeConneX	Campus Colina: 21 MW construidos, 61 MW proyectados
Microsoft	Región cloud de Chile
Google	Data center Quilicura
Cirion	Data center SAN 2

Demanda de data centers en Chile, proyección del Coordinador

Megawatts de carga de data centers en el sistema eléctrico nacional



Cerca de **2 GW** de data centers buscan conexión en Chile. Los sitios con avances eléctricos son escasos, y la autorización de LUMINA es ese avance.

6 · DATA ROOM Y DUE DILIGENCE

Lo que Encontrará el Comprador

El data room del vendedor se abre a partes calificadas bajo NDA. Los puntos siguientes se informan de antemano para que las ofertas los consideren.

Contenido del data room

Societario
Sociedades del proyecto y la posible SPV

Terreno
Títulos, levantamiento, certificado de zonificación, planos de expropiación

Ambiental
Pronunciamientos SEA de la batería y del data center

Ingeniería de la batería
Diseño y antecedentes técnicos

Conexión eléctrica
Informe final del Coordinador, estudios de flujos, permisos de trazado

Modelo financiero
Capex, ingresos y retornos de la batería

Notas de due diligence

TEMA	LO QUE MUESTRAN LOS ANTECEDENTES
Superficie útil	El levantamiento indica 68.380 m²; los pronunciamientos SEA citan predios de 59.555 m² y 48.000 m². Aplican fajas de Ruta 5 (100 m) y Circunvalación Chacabuco Sur (80 m). Superficie neta a confirmar por levantamiento.
Minería	La concesión de exploración AMULETO se superpone al predio hasta el 23 nov. 2027; una concesión de explotación cruza el trazado de la línea.
Estructura vendedora	El terreno y la autorización de conexión pertenecen a titulares distintos; la autorización es de Campos del Canto SpA. Estructura a confirmar con abogados en Chile.
Plazo de la batería	Debe declararse en construcción ante la CNE antes de ene. 2028; la póliza de garantía vence el 30 sep. 2027.
Gas	No hay gasoductos de transmisión mapeados cerca del sitio. El respaldo en el pronunciamiento del data center es batería más diésel.

7 · PROCESO DE OFERTA

Cómo Presentar una Oferta

LLAMADO A OFERTAS SIN PRECIO

Sin precio de lista: la competencia define el precio

LUMINA se ofrece en venta como un solo activo. Las ofertas se reciben hasta un plazo referencial informado a las partes registradas; las mejores pasan a una ronda de mejor y última oferta.

1
Registro
Firma del NDA; revisión financiera y de sanciones

2
Evaluación
Data room, video con dron y visitas

3
Oferta
Ofertas iniciales en el plazo referencial

4
Mejor y última
Las partes preseleccionadas presentan su mejor oferta

5
Cierre
Due diligence confirmatoria y cierre

Qué debe incluir una oferta

– Identidad del comprador y beneficiario final
– Precio de compra y forma de pago
– Garantía, plazo de due diligence y fecha de cierre
– Origen de fondos y aprobaciones requeridas
– Condiciones, como el suministro del data center
– Propuesta para el traspaso de la autorización

CORREDOR

Benjamin Marcano
eXp Realty Chile
benjamin.marcano@expchile.cl
+56 9 5536 2647

CO-CORREDOR

Carson Jones
eXp Commercial – Estados Unidos | Passive Investments
carson.jones@eXpcommercial.com
214-718-7079

Este memorando es solo informativo y no constituye una oferta de venta. Se preparó con documentos del vendedor y fuentes públicas que no han sido verificados de forma independiente. Superficies, distancias, fechas y estimaciones son aproximadas. Las cifras en megawatts se refieren solo a la aprobación de la batería en carpeta; no se declara ninguna cifra de suministro para el data center. Los compradores deben basarse en su propia due diligence y asesores. El vendedor puede modificar o terminar el proceso, o aceptar o rechazar cualquier oferta, a su discreción. Todo el contenido es confidencial bajo el NDA.