

Av. Vicuña Mackena Ote. 7492 - 706

● EN EJECUCION

Iniciado ene 24 · mes 31 de 60 (52% avance) · Arriendo vigente: \$320.000/mes · Generado el 10 de julio de 2026

GANANCIA A HOY (SI VENDIERAS)

363,5 UF real · \$14.828.819 nom.

análisis estimaba 360,2 UF · recibirías 800,4 UF en total

CAJA GENERADA (31 MESES)

-58,2 UF real · \$-2.372.679 nom.

estimado a hoy: -59,0 UF

RENTABILIDAD ANUAL

32.2% real · 32.2% nominal

proyectada al cierre: 18.4% real anual

VENTA PROYECTADA

2.312,2 UF (\$103.831.737)

plusvalía 1.0%/año · UF venta: \$44.906

UF = valor real (descuenta inflación). \$ = nominal. No equivalen a multiplicar la UF por su valor de hoy.

1 Ganancia — Análisis vs Realidad



Valores en UF: rentabilidad real, ya descontada la inflación.

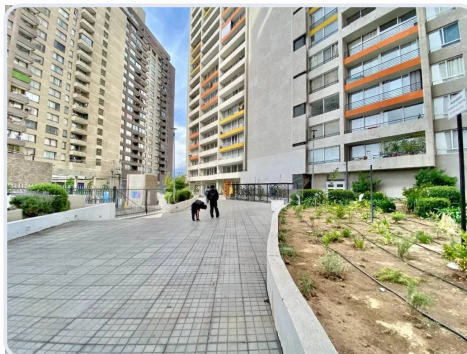


Foto principal de la propiedad

2 Análisis vs Realidad — al mes 31

Indicador	Realidad	Análisis original	Desvío
Ganancia a hoy	363,5 UF real · \$14.828.819 nom.	360,2 UF	+3,3 UF
Caja generada	-58,2 UF real · \$-2.372.679 nom.	-59,0 UF	+0,8 UF
Inversión inicial	437,0 UF real · \$17.847.948 nom.	448,8 UF	+11,9 UF
Arriendo vigente	\$320.000/mes (7,84 UF)	8,00 UF/mes	-0,16 UF
Venta proyectada	2.312,2 UF (\$103.831.737)	2.312,2 UF	+0,0 UF
Ganancia total proyectada	402,6 UF real · \$20.189.512 nom.	414,7 UF	-12,1 UF
ROI anual proyectado	18.4% real · 22.6% nominal	18.5%	-0.1 pts

3 Cierre financiero proyectado

Caja generada (60 meses)	-134,4 UF (\$-5.700.017)
+ Venta proyectada	2.312,2 UF (\$103.831.737)
- Saldo del crédito por pagar	-1.338,2 UF (\$60.095.005)
- Inversión inicial real	-437,0 UF (\$17.847.948)
= GANANCIA TOTAL PROYECTADA	402,6 UF (\$20.189.512) ROI 18.4% anual real
= RECIBIRÍAS EN TOTAL (inversión + ganancia)	839,5 UF (\$38.037.460)

En UF = valor real (descuenta inflacion); en pesos = nominal. Por eso no coinciden al multiplicar la UF por su valor de hoy.
Pesos convertidos con la UF del mes correspondiente (inflacion 4% anual). Amortizacion segun tabla del banco.

4 Cambios registrados

Tipo	Mes	Detalle	Estado
Vacancia	ene 24	Mes sin arriendo — Reparaciones Iniciales	REAL
Vacancia	feb 24	Mes sin arriendo — Reparaciones Iniciales	REAL
Gasto	mar 24	GGCC + Aseo Municipal: 6,4 UF (única vez)	REAL
Gasto	abr 24	GCC + Servicios Básicos: 7,7 UF (única vez)	REAL
Gasto	ago 24	Arreglo Horno: 1,9 UF (única vez)	REAL
Arriendo	abr 25	Nuevo arriendo: \$315.000/mes — Reasjuste Arriendo	REAL
Arriendo	jul 25	Nuevo arriendo: \$320.000/mes — Reajuste arriendo	REAL
Gasto	nov 25	Cambio Piso Vinílico: 19,4 UF (única vez)	REAL
Gasto	dic 25	Aseo Municipal Pendiente: 3,6 UF (única vez)	REAL
Arriendo	sep 26	Nuevo arriendo: \$330.000/mes — Proyectado	PROY
Gasto	dic 26	Aseo Municipal Proyectado: 0,8 UF (trimestral)	PROY
Gasto	dic 26	Mantenición Proyectada: 5,0 UF (anual)	PROY
Arriendo	ene 27	Nuevo arriendo: \$340.000/mes — Proyectado	PROY
Vacancia	ene 28	Mes sin arriendo — Vacancia Proyectada	PROY
Vacancia	feb 28	Mes sin arriendo — Vacancia Proyectada	PROY
Vacancia	oct 28	Mes sin arriendo — Vacancia Venta	PROY
Vacancia	nov 28	Mes sin arriendo — Vacancia Venta	PROY

5 Observaciones

● Proyección del período completo (5 años)

Compra: 1.800,0 UF · venta proyectada: 2.312,2 UF » ganancia total: 402,6 UF (18.4% anual real). Tu análisis proyectaba 414,7 UF (18.5%). Al vender recibirías en total 839,5 UF: tu inversión de vuelta + la ganancia.

● Vas mejor que tu análisis

Si vendieras hoy, tu ganancia sería 3,3 UF (\$133K) mayor que lo que proyectaba el análisis inicial.

● Vacancia

2 meses sin arriendo — 15,2 UF (\$620K) de ingreso perdido.

- **Arriendo sobre el plan**

Has recibido 1,5 UF (\$60K) más en arriendos que lo proyectado.

- **Gastos sobre lo previsto**

Has gastado 26,2 UF (\$1,1M) más que la provisión de mantención de tu análisis.

6 Recomendaciones

- **Sube el arriendo para mejorar rentabilidad**

Un reajuste de +5% (~\$16.011/mes) por los 29 meses restantes agrega 11,4 UF (\$464K) a la ganancia y lleva tu ROI real de 18.4% a ~18.9% anual.

- **Reajusta tu contrato por UF o IPC**

Tu arriendo fijo en pesos pierde ~3,8 UF (\$154K) al año contra la inflación (4%). Negocia un reajuste anual por IPC o pasa el contrato a UF.

- **Cap rate bajo el análisis**

Tu cap rate real es 5.06% vs 5.33% del análisis. Para igualarlo, el arriendo debería ser ~\$326.758/mes (8,0 UF).

7 Anexo: Flujo de Caja mes a mes

Mes	UF del mes	Arriendo (UF)	Gastos (UF)	Dividendo (UF)	Flujo (UF)	Caja (UF)	Caja (\$)
ene 24	40.845	VACANTE	1,7	0,0	-1,7	-1,7	-69.436
feb 24	40.845	VACANTE	1,7	0,0	-1,7	-3,4	-138.872
mar 24	40.845	7,6	6,4	3,5	-2,3	-5,7	-231.602
abr 24	40.845	7,6	7,7	8,5	-8,6	-14,2	-581.654
may 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-15,1	-617.201
jun 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-16,0	-652.748
jul 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-16,9	-688.294
ago 24	40.845	7,6	1,9	8,5	-2,8	-19,7	-803.080
sep 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-20,5	-838.627
oct 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-21,4	-874.174
nov 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-22,3	-909.721
dic 24	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-23,1	-945.268
ene 25	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-24,0	-980.815
feb 25	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-24,9	-1.016.362
mar 25	40.845	7,6	0,0	8,5	-0,9	-25,8	-1.051.909
abr 25	40.845	7,7	0,0	8,5	-0,7	-26,5	-1.082.456
may 25	40.845	7,7	0,0	8,5	-0,7	-27,3	-1.113.003
jun 25	40.845	7,7	0,0	8,5	-0,7	-28,0	-1.143.550
jul 25	40.845	7,8	0,0	8,5	-0,6	-28,6	-1.169.096
ago 25	40.845	7,8	0,0	8,5	-0,6	-29,3	-1.194.643
sep 25	40.845	7,8	0,0	8,5	-0,6	-29,9	-1.220.190
oct 25	40.845	7,8	0,0	8,5	-0,6	-30,5	-1.245.737
nov 25	40.845	7,8	19,4	8,5	-20,1	-50,6	-2.065.307
dic 25	40.845	7,8	3,6	8,5	-4,2	-54,8	-2.238.303
ene 26	39.732	8,1	0,0	8,5	-0,4	-55,2	-2.254.436
feb 26	39.704	8,1	0,0	8,5	-0,4	-55,6	-2.270.332
mar 26	39.796	8,0	0,0	8,5	-0,4	-56,0	-2.287.006
abr 26	39.842	8,0	0,0	8,5	-0,4	-56,5	-2.304.070
may 26	40.134	8,0	0,0	8,5	-0,5	-56,9	-2.323.603
jun 26	40.628	7,9	0,0	8,5	-0,6	-57,5	-2.347.316
jul 26 · HOY	40.823	7,8	0,0	8,5	-0,6	-58,2	-2.372.679
ago 26	40.979	7,8	0,0	8,5	-0,7	-58,8	-2.399.357
sep 26	41.113	8,0	0,0	8,5	-0,4	-59,2	-2.417.170
oct 26	41.247	8,0	0,0	8,5	-0,5	-59,7	-2.436.122
nov 26	41.382	8,0	0,0	8,5	-0,5	-60,2	-2.456.216
dic 26	41.518	7,9	5,8	8,5	-6,3	-66,4	-2.716.183
ene 27	41.654	8,2	0,0	8,5	-0,3	-66,7	-2.728.573

Mes	UF del mes	Arriendo (UF)	Gastos (UF)	Dividendo (UF)	Flujo (UF)	Caja (UF)	Caja (\$)
feb 27	41.790	8,1	0,0	8,5	-0,3	-67,1	-2.742.117
mar 27	41.927	8,1	0,8	8,5	-1,1	-68,2	-2.788.263
abr 27	42.064	8,1	0,0	8,5	-0,4	-68,5	-2.804.126
may 27	42.202	8,1	0,0	8,5	-0,4	-68,9	-2.821.153
jun 27	42.340	8,0	0,8	8,5	-1,2	-70,1	-2.871.104
jul 27	42.479	8,0	0,0	8,5	-0,5	-70,6	-2.890.473
ago 27	42.618	8,0	0,0	8,5	-0,5	-71,1	-2.911.018
sep 27	42.757	8,0	0,8	8,5	-1,3	-72,3	-2.964.812
oct 27	42.897	7,9	0,0	8,5	-0,5	-72,9	-2.987.721
nov 27	43.038	7,9	0,0	8,5	-0,6	-73,4	-3.011.819
dic 27	43.178	7,9	5,8	8,5	-6,3	-79,7	-3.285.385
ene 28	43.320	VACANTE	1,7	8,5	-10,2	-89,9	-3.725.515
feb 28	43.462	VACANTE	1,7	8,5	-10,2	-100,1	-4.167.085
mar 28	43.604	7,8	0,8	8,5	-1,4	-101,5	-4.228.677
abr 28	43.747	7,8	0,0	8,5	-0,7	-102,2	-4.258.774
may 28	43.890	7,7	0,0	8,5	-0,7	-102,9	-4.290.082
jun 28	44.034	7,7	0,8	8,5	-1,5	-104,4	-4.355.632
jul 28	44.178	7,7	0,0	8,5	-0,8	-105,1	-4.389.375
ago 28	44.322	7,7	0,0	8,5	-0,8	-105,9	-4.424.342
sep 28	44.467	7,6	0,8	8,5	-1,6	-107,5	-4.493.887
oct 28	44.613	VACANTE	1,7	8,5	-10,2	-117,6	-4.947.156
nov 28	44.759	VACANTE	1,7	8,5	-10,2	-127,8	-5.401.908
dic 28	44.906	7,6	5,8	8,5	-6,6	-134,4	-5.700.017