

Informe de Rentabilidad

Análisis Inmobiliario · 06 de mayo de 2026

Av. Vicuña Mackena Ote. 7492 - 1413

ROI ANUALIZADO

21.3%

EXCELENTE

ROI Total: 106.5% · CAP Rate: 6.5% · Período: 5 años

INVERSIÓN INICIAL

526,4 UF

\$21.159.735

SUELDO REQUERIDO

\$1.594.052

líquido mensual

FLUJO MENSUAL

-2,99 UF

\$-120.194/mes

GANANCIA TOTAL

560,8 UF

\$22.542.782

1 Resumen Ejecutivo

Este informe analiza Av. Vicuña Mackena Ote. 7492 - 1413, una propiedad usada con valor de compra de 2.200,0 UF (\$88.440.264), en un horizonte de inversión de 5 años. Al ser usada, la tasación comercial (2.700,0 UF) supera el precio de compra, aportando un margen de compra inicial de 500,0 UF. Financiada con pie del 15% y crédito a 30 años (CAE 4.89%), genera un dividendo de 9,9 UF/mes. Sueldo líquido mínimo estimado: \$1.594.052. Flujo mensual negativo (-2,99 UF/mes); la ganancia se materializa al vender y se apoya principalmente en el margen de compra (500,0 UF) más que en la plusvalía acumulada (~220,0 UF). Retorno estimado de 21.3% anualizado (excelente).

2 Inversión Inicial — Composición

● Pie	63%	330,0 UF	\$13.266.040
● Gastos operacionales	8%	44,0 UF	\$1.768.805
● Comisión corredor	10%	52,4 UF	\$2.104.878
● Reparaciones iniciales	19%	100,0 UF	\$4.020.012
TOTAL		526,4 UF	\$21.159.735

DISTRIBUCIÓN



● Pie 63% ● Gastos operaciona. 8%
● Comisión corredor 10% ● Reparaciones inic. 19%

3 Parámetros de Inversión

Tipo de propiedad	Usado	Arriendo mensual	12,0 UF (\$482.401)
Valor de compra	2.200,0 UF (\$88.440.264)	Ocupación esperada	70%
Pie	15% (330,0 UF)	Plusvalía anual	2.0%
CAE	4.89%	Dividendo mensual	9,9 UF
Años de crédito	30 años	Gastos operacionales	44,0 UF
Años de inversión	5 años	Comisión corredor	52,4 UF

4 Flujo de Caja — Composición

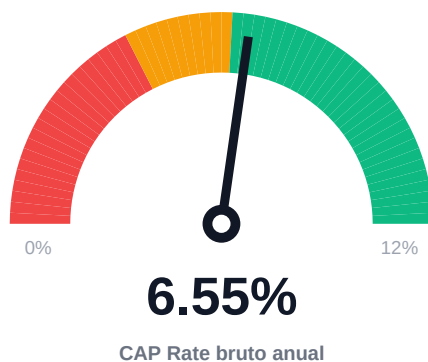


¿Qué es el Flujo de Caja?

Dinero neto que entra o sale mensualmente tras cobrar el arriendo, pagar costos operacionales y el dividendo del crédito. No incluye la venta final.

- Tu propiedad requiere un desembolso neto de 179,4 UF en 5 años (2,99 UF/mes). La ganancia se apoya principalmente en el margen de compra (500,0 UF) más que en la plusvalía.

5 Medidor de CAP Rate



¿Qué es el CAP Rate?

Rentabilidad bruta anual del inmueble: arriendo anual dividido por precio de compra.

< 4% Bajo 4-6% Regular > 6% Bueno

Tu proyecto: **BUENO**

6 Desglose Financiero Detallado
A. Flujo operacional del período

Ingresos por arriendo	+504,0 UF	\$20.260.860
Costos operacionales	-88,6 UF	-\$3.561.731
Dividendos pagados (crédito)	-594,8 UF	-\$23.910.774
= Flujo de caja neto	-179,4 UF	-\$7.211.644

B. Operación de salida (venta al final del período)

Precio de compra	2.200,0 UF	\$88.440.264
Valor comercial (tasación)	+2.700,0 UF	\$108.540.324
Margen de compra	+500,0 UF	\$20.100.060
Plusvalía acumulada (2.0% x 5 años)	+281,0 UF	\$11.296.964
Valor de venta estimado	+2.981,0 UF	\$119.837.288
Deuda residual	-1.714,5 UF	-\$68.923.127
= Patrimonio al vender	+1.266,5 UF	\$50.914.162

C. Resultado final

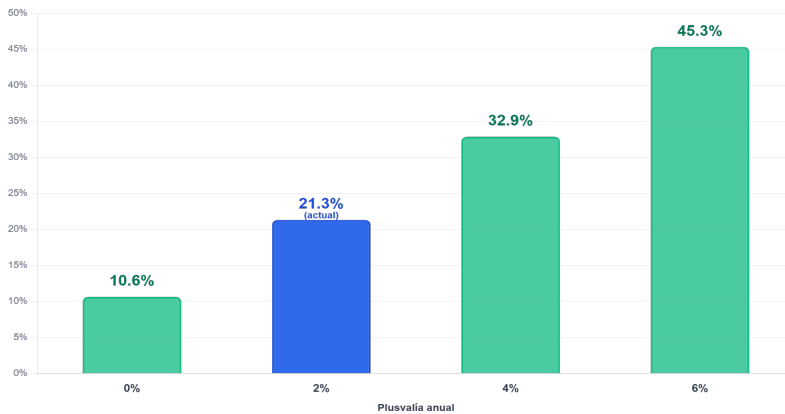
Inversión inicial	-526,4 UF	-\$21.159.735
Flujo de caja neto	-179,4 UF	-\$7.211.644
Patrimonio al vender	+1.266,5 UF	\$50.914.162
= Ganancia Total	+560,8 UF	\$22.542.782

ROI Total **106.5%**
ROI Anualizado **21.3%**

Nota: Al vender recuperas tu inversión inicial + ganancia. Total a recibir:

1.087,1 UF (\$43.702.517)

7 Sensibilidad a la Plusvalía



¿Por qué importa?

La plusvalía es el aumento anual del valor del inmueble. En propiedades con flujo negativo, casi toda la ganancia depende de ella.

Tu proyecto es usado: parte de la ganancia viene del margen de compra (500,0 UF) y es independiente de la plusvalía. Las barras muestran cómo cambia el ROI variando la apreciación anual del valor comercial.

Tu proyecto usa: **2.0% anual**

8 Recomendaciones

¿Es una buena inversión?

ROI anualizado superior al 10%, por sobre el promedio del mercado.

SÍ



Fortalezas

- ROI anualizado atractivo (21.3%)
- CAP Rate saludable (6.5%)
- Ganancia total proyectada positiva



Riesgos

- Flujo de caja negativo: -2,99 UF/mes de desembolso
- Ocupación esperada baja (70%)
- La ganancia depende exclusivamente de la apreciación del inmueble, no del flujo operacional

9 Glosario de Términos

UF (Unidad de Fomento)

Unidad de medida en Chile que se ajusta diariamente con la inflación. Mantiene el valor real del dinero a lo largo del tiempo.

Inversión Inicial

Capital total que aportas para adquirir y habilitar la propiedad: pie, gastos notariales, comisión corredor y reparaciones (si aplica).

Pie

Porcentaje del valor de la propiedad que pagas al contado al inicio. El resto se financia con crédito hipotecario.

CAE

Carga Anual Equivalente. Tasa real del crédito hipotecario incluyendo intereses y seguros (desgravamen, incendio).

Dividendo

Pago mensual al banco por el crédito. Incluye amortización, intereses y seguros.

CAP Rate

Rentabilidad bruta anual del inmueble: arriendo anual dividido por el precio de compra. Bajo 4% es bajo, 4-6% regular, sobre 6% bueno.

Flujo de Caja

Dinero neto que entra o sale cada mes después de cobrar arriendo y pagar costos operacionales y dividendo. No incluye la venta final.

Costos Operacionales

Costos asociados a la propiedad durante la inversión: gastos comunes en meses de vacancia, mantenimiento y contribuciones anuales.

Margen de Compra

Diferencia entre el valor comercial (tasación) y el precio de compra. Solo aplica a propiedades usadas. Es ganancia "al comprar".

Plusvalía

Aumento anual del valor de la propiedad. Puede subir, mantenerse o bajar según el mercado y la zona.

Saldo Insoluto

Monto pendiente del crédito hipotecario en un momento dado, después de descontar lo amortizado.

Amortización

Parte del dividendo mensual que reduce la deuda del crédito (no es interés ni seguro).

Deuda Residual

Lo que aún debes al banco al momento de vender la propiedad. Se descuenta del valor de venta para calcular el patrimonio.

Patrimonio al Vender

Lo que recibes al vender la propiedad: valor de venta menos lo que aún debes al banco.

ROI Total

Rentabilidad total de la inversión: ganancia total dividida por inversión inicial. Considera flujo, plusvalía y amortización.

ROI Anualizado

Retorno promedio por año. Bajo 5% es bajo, 5-10% aceptable, 10-15% bueno, sobre 15% excelente.

Este glosario es referencial. Para más detalles, consulta el instructivo completo en martin.cl