

Calculadora de Rentabilidad

Evalúa en minutos si un departamento es buena inversión — sin ser experto.

1 Ingresa los datos de la propiedad

Elige si es Nueva o Usada y anota el Valor de Compra y el Valor Comercial (lo que vale en el mercado), ambos en UF.

Tip: precios de compra en Portal Inmobiliario o Toctoc; valores comerciales en [Propiteq](#).

2 Define cómo la vas a pagar

Con crédito hipotecario ingresa el Pie (%), la tasa CAE (%) y los Años de Crédito. Si compras al contado, pon Pie = 100%.

Tip: encuentra las tasas vigentes en el [Simulador Hipotecario de la CMF](#).

3 Ingresa arriendo, gastos y tu horizonte

Anota el Arriendo Mensual esperado, los gastos de la propiedad y cuántos Años de Inversión la mantendrás antes de venderla.

Ejemplo: 90% de ocupación = arrendado 11 de cada 12 meses.

\$ La calculadora piensa en los costos por ti

Mantenimiento anual, contribuciones y los gastos comunes de los meses en que el depto está vacío se descuentan automáticamente.

El resultado no es solo "arriendo menos dividendo": es lo que de verdad te queda.

¿Qué es la UF y por qué la usamos?

El peso pierde valor: con \$10.000 de hoy compras menos que hace 5 años. La UF sube de precio cada día, al mismo ritmo que las cosas — 1 UF siempre "compra lo mismo".

Ejemplo: el banco te ofrece 4% en pesos, pero ese año los precios también suben 4% →

no ganaste nada (0% real): solo empataste. En cambio, un **10% en UF** sí es un **10% de ganancia de verdad**, porque la UF ya trae el ajuste incorporado.

Tres indicadores, en simple

CAP Rate — tu semáforo rápido para partir

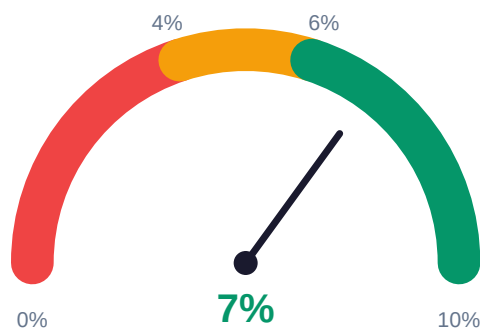
Es el arriendo de un año dividido por el valor de la propiedad — como el "interés" que te paga tu depto.

< 4% Rentabilidad baja

4% – 6% Puede ser viable

> 6% Inversión sólida

Ojo: es solo un filtro inicial — la decisión final la dan el flujo de caja y la rentabilidad real.



Flujo de Caja — lo que entra o sale de tu bolsillo

Es la plata que entra o sale de tu bolsillo cada mes: arriendo menos dividendo y costos operacionales. No incluye la amortización ni la plusvalía — esas van en la rentabilidad final.

Ejemplo: arriendas en \$400.000; con 90% de ocupación recibes en promedio **\$360.000/mes**. Pagas \$390.000 entre dividendo y gastos → flujo de **-\$30.000/mes**: los pones tú.

¿Negativo = malo? No siempre: si a la vez tu deuda baja \$80.000/mes (amortización), tu patrimonio igual crece — eso se refleja en la rentabilidad final, no aquí.

ROI Anualizado — tu ganancia promedio por año

Aquí sí entra todo: arriendos, plusvalía y la deuda que ya pagaste. Compáralo así:

- **Menos de 5%** Bajo — parecido a un depósito a plazo, pero con más esfuerzo
- **5% a 10%** Aceptable — el promedio del mercado inmobiliario
- **10% a 15%** Buena — inversión sólida y equilibrada
- **Más de 15%** Excelente — muy alta eficiencia de tu capital

Recuerda: estos porcentajes son en UF — ganancia real, por sobre la inflación.

La regla de oro: se gana al comprar

Intenta comprar por debajo del valor comercial y no dependas solo de que la propiedad suba de precio. Un buen precio de entrada protege tu inversión aunque el mercado se mueva.



smartin.cl