

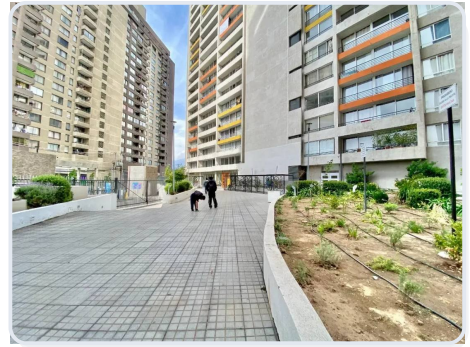


Foto principal de la propiedad

Informe de Rentabilidad

Análisis Inmobiliario · 19 de agosto de 2026

Av. Vicuña Mackenna Ote. 7492 - 706

TIR

11.7%

MUY BUENA

ROI Total: 82.3% · CAP Rate: 5.3% · Período: 5 años

INVERSIÓN INICIAL

448,8 UF

\$18.338.687

SUELDO REQUERIDO

\$1.351.396

líquido mensual

FLUJO MENSUAL

-1,92 UF

\$-78.537/mes

GANANCIA TOTAL

369,2 UF

\$15.084.411

1 Resumen Ejecutivo

Este informe analiza Av. Vicuña Mackenna Ote. 7492 - 706, una propiedad usada de 1 dormitorio y 1 baño, 32 m² útiles, con valor de compra de 1.800,0 UF (\$73.544.328), en un horizonte de inversión de 5 años. Al ser usada, la tasación comercial (2.200,0 UF) supera el precio de compra, aportando un margen de compra inicial de 400,0 UF. Financiada con pie del 20% y crédito a 30 años (tasa 5.20%), genera un dividendo de 8,3 UF/mes. Sueldo líquido mínimo estimado: \$1.351.396. Flujo mensual negativo (-1,92 UF/mes); la ganancia se materializa al vender y se apoya principalmente en el margen de compra (400,0 UF) más que en la plusvalía acumulada (~90,0 UF). Retorno estimado de 11.7% anualizado (muy buena).

2 Inversión Inicial — Composición

● Pie	80%	360,0 UF	\$14.708.866
● Gastos operacionales	8%	36,0 UF	\$1.470.887
● Comisión corredor	10%	42,8 UF	\$1.750.355
● Reparaciones iniciales	2%	10,0 UF	\$408.580
TOTAL		448,8 UF	\$18.338.687

DISTRIBUCION



3 Parámetros de Inversión

Tipo de propiedad	Usado	Arriendo mensual	7,9 UF (\$322.778)
Valor de compra	1.800,0 UF (\$73.544.328)	Ocupación esperada	90%
Pie	20% (360,0 UF)	Plusvalía anual	1.0%
Tasa hipotecaria	5.20%	Dividendo mensual	8,3 UF
Años de crédito	30 años	Gastos operacionales	36,0 UF
Años de inversión	5 años	Comisión corredor	42,8 UF

4 Flujo de Caja — Composición

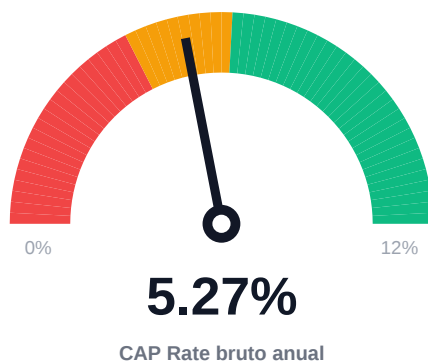


¿Qué es el Flujo de Caja?

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 115,3 UF en 5 años (1,92 UF/mes). La ganancia se apoya principalmente en el margen de compra (400,0 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: **REGULAR**

6 Desglose Financiero Detallado
A. Flujo operacional del período

Ingresos por arriendo	+426,6 UF	\$17.430.006
Costos operacionales	-45,8 UF	-\$1.871.295
Dividendos pagados (crédito)	-496,1 UF	-\$20.270.947
= Flujo de caja neto	-115,3 UF	-\$4.712.235

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

Precio de compra	1.800,0 UF	\$73.544.328
Valor comercial (tasación)	+2.200,0 UF	\$89.887.512
Margen de compra	+400,0 UF	\$16.343.184
Plusvalía acumulada (1.0% x 5 años)	+112,2 UF	\$4.585.166
Valor de venta estimado	+2.312,2 UF	\$94.472.678
Comisión de venta (2% + IVA)	-55,0 UF	-\$2.248.450
Deuda residual	-1.323,8 UF	-\$54.088.896
= Patrimonio al vender	+933,4 UF	\$38.135.333

C. Resultado final

Inversión inicial	-448,8 UF	-\$18.338.687
Flujo de caja neto	-115,3 UF	-\$4.712.235
Patrimonio al vender	+933,4 UF	\$38.135.333
= Ganancia Total	+369,2 UF	\$15.084.411

ROI Total **82.3%**
TIR **11.7%**

Nota: Al vender recuperas tu inversión inicial + ganancia. Total a recibir:
818,0 UF (\$33.423.098)

7 Sensibilidad a la Plusvalía

Si la propiedad se apreciara mas o menos de lo que proyectaste, tu retorno cambiaria asi:

Si la plusvalia anual fuera	Tu TIR anual seria		Ganancia total
0%	8.7%		259,6 UF
1% (tu proyeccion)	11.7%		369,2 UF
2%	14.5%		483,2 UF
4%	19.7%		724,9 UF
6%	24.5%		986,0 UF

Compraste bajo el valor comercial: 400,0 UF de tu ganancia ya estan asegurados y no dependen de la plusvalia.

8 Escenarios Alternativos

Que pasa con tu retorno si las cosas salen distinto a lo que esperas.

SI SALE PEOR	TU ANÁLISIS	SI SALE MEJOR
 5.1% TIR anual 154,6 UF ganancia total	 11.7% TIR anual 369,2 UF ganancia total	 19.9% TIR anual 683,6 UF ganancia total
Arriendo 7,5 UF Ocupacion 75% Plusvalia 0,0%	Arriendo 7,9 UF Ocupacion 90% Plusvalia 1,0%	Arriendo 8,3 UF Ocupacion 100% Plusvalia 3,0%

Los escenarios se calculan con ocupacion 75% / 100%, plusvalia 0% / 3% y arriendo -5% / +5%. Si tu propio analisis ya es mas exigente o mas optimista que eso, se respeta el tuyo.

Tu precio deja una TIR de 11.7%

Estas evaluando 1.800,0 UF.

Referencia de precio	UF	Que significa
Puedes pagar hasta	1.842,8 UF	y seguir sobre el 10% de TIR
La ganancia llega a cero en	2.094,2 UF	limite absoluto

9 Recomendaciones
¿Es una buena inversión?

TIR excelente: muy por sobre lo que rinde el mercado; difícil de igualar con otra inversión.

SÍ

Fortalezas

- TIR excelente (11.7%), muy por sobre alternativas conservadoras
- Compra bajo valor comercial: margen inmediato de 400,0 UF (22.2%), independiente del mercado
- CAP Rate saludable (5.3%)
- Escenario piso positivo: incluso SIN plusvalía la TIR sería 8.7% anual
- Proyección conservadora: la ganancia no depende de una plusvalía agresiva (1.0%/año)
- Ocupación esperada alta (90%)


Riesgos

- Flujo mensual negativo: requiere aporte de bolsillo de ~\$78.537 al mes (1,92 UF)
- El arriendo no cubre el dividendo (cobertura 86%): necesitarás complementar con ingreso propio cada mes
- La ganancia se sostiene principalmente en el margen de compra inicial; el flujo operacional es negativo

10 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.

Tasa hipotecaria

Tasa de interés anual del crédito en UF. SmartIn calcula el dividendo agregando los seguros de desgravamen e incendio (~6% de la cuota), que es lo que efectivamente pagas cada mes.

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.

TIR (Tasa Interna de Retorno)

Rentabilidad anual real (en UF) que considera cuándo entra y sale cada peso: flujos mensuales y venta final. Bajo 4% es baja, 4-6,5% aceptable, 6,5-10% buena, sobre 10% excelente.

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