

Depto Ñuñoa 1D1B – Ejemplo

Av. Irarrázaval 3400, Ñuñoa

Departamento · 28 m² útiles · 1D / 1B / 1E

Precio 3.200 UF (\$124.800.000) · UF del análisis \$39.000 · 19-08-2026

VEREDICTO

NO RECOMENDADO

Cap Rate baja · Flujo de caja mensual muy negativo

CAP RATE

3,8%

Bajo

FLUJO MENSUAL

-\$193.906

aporte de tu bolsillo

COBERTURA DIVIDENDO

67%

del dividendo mensual

1

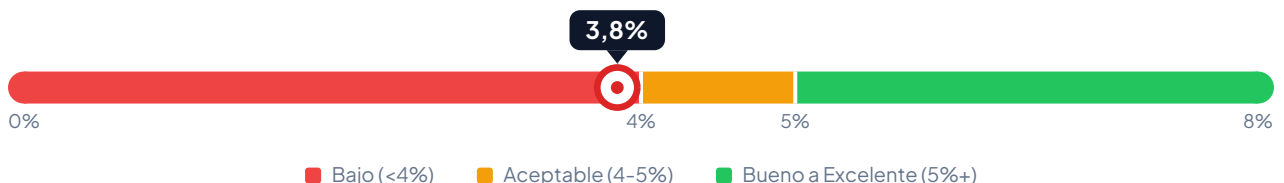
Veredicto Ejecutivo

- El Cap Rate de esta propiedad es 3,8% (bajo): el arriendo anual sobre el precio pactado, independiente del crédito con que se financie.
- Con la propiedad arrendada, el arriendo no alcanza a cubrir el dividendo: el inversionista debe aportar \$193.906 de su bolsillo cada mes. En un mes sin arrendatario el aporte sube a \$593.906.
- El arriendo de mercado de \$400.000 cubre el 67% del dividendo mensual de \$593.906.
- El Cap Rate y el flujo de caja de este dossier se calculan con la mediana de los comparables cargados (\$400.000), no con los \$420.000 que se esperaban cobrar: es el dato que de verdad define el veredicto.

2

Cap Rate: ¿qué tan rentable es la propiedad por sí sola?

El Cap Rate mide el arriendo anual sobre el precio de compra, sin considerar el crédito con que se financia: mientras más alto, más rentable es la propiedad por sí sola.



CONCEPTO	VALOR
Arriendo mensual de mercado	\$400.000
Arriendo anual	\$4.800.000
Precio pactado	\$124.800.000
Cap Rate	3,8% – Bajo

El arriendo de arriba es la mediana de los comparables cargados (\$400.000), no el que el cliente esperaba cobrar (\$420.000).

Benchmark de Cap Rate

CAP RATE	TRAMO	QUÉ SIGNIFICA
7%+	Excelente	Retorno sobresaliente: flujo de caja fuerte y alta oportunidad de rentabilidad.
6%+	Muy bueno	Desempeño sobre el promedio: inversión sólida con márgenes sanos.
5%+	Bueno	Cumple las expectativas del mercado: grado de inversión confiable y estable.
4%+	Aceptable	Umbral mínimo: procede con cautela y evalúa el riesgo con cuidado.
< 4%	Bajo	Bajo el estándar: activo de alto riesgo o sobrevalorado, reevalúa antes de invertir.

Benchmark adaptado de la guía «Evalúa en 3 pasos si una propiedad es realmente rentable» de @educadorainmobiliaria.cl. Es un punto de partida de la industria, no una garantía: siempre hay que pesarlo contra la zona, el riesgo y el tipo de propiedad.

Nota: esta rentabilidad no descuenta impuesto a la renta por el arriendo. Su efecto depende de la situación tributaria del inversionista (acogimiento a DFL2, otros ingresos, régimen aplicable), por lo que debe revisarse con un contador.

3 Micro-ubicación y saturación del sector

ATENCIÓN · BONO PIE

Cualquier oferta o esquema de compra que incluya un "bono pie" —donde el descuento ofrecido en realidad se diluye como mayor monto de crédito hipotecario, y no como una rebaja real sobre el precio— debe rechazarse. No es un descuento: es financiamiento adicional disfrazado de beneficio.

Sobreoferta en el entorno inmediato

En un radio de 5 cuadras existen 4 proyectos nuevos en etapa de entrega durante los próximos 12 meses, sumando aproximadamente 380 unidades de tipología similar (1D1B y 2D1B).

La oferta de arriendo en el sector ha aumentado de forma visible en los portales inmobiliarios durante los últimos 3 meses, con varias unidades equivalentes publicadas por debajo del arriendo de referencia usado en este análisis.

Precio de venta comparable

El precio pactado de 3.200 UF está en línea con la mediana de venta del sector para departamentos 1D1B (3.150 UF, sobre 9 avisos según la información de mercado obtenida).

Plusvalía y conectividad

El sector cuenta con conectividad consolidada: Metro Línea 6 a 5 minutos caminando, comercio establecido y ciclovía en el eje principal.

No hay proyectos de conectividad futura confirmados que sugieran un salto adicional de plusvalía en el corto plazo: el sector ya capturó la mayor parte del alza asociada a la llegada del metro.

Arriendos comparables del sector

REFERENCIA DE MERCADO	VALOR
Avisos considerados	5
Mediana de arriendo publicado	\$400.000
Rango habitual (P25 - P75)	\$390.000 - \$410.000
Rango total observado	\$375.000 - \$430.000
Mediana por m² útil	\$14.286/m²
Arriendo esperado por el cliente	\$420.000 (+5% vs. mediana)

Los valores anteriores corresponden a precios publicados, no a contratos firmados: el arriendo efectivamente pactado suele quedar por debajo del publicado, y los avisos que llevan más tiempo en el portal tienden a ser los sobrevalorados. El detalle de cada aviso está al final del dossier.

4

Salud del crédito y flujo de caja mensual

Estructura del crédito

CONCEPTO	VALOR
Pie (20% del precio pactado)	640 UF (\$24.960.000)
Monto financiado	2.560 UF
Tasa y plazo	5,30% anual · 25 años
Dividendo mensual	15,23 UF (\$593.906)

Test de estrés: ¿el arriendo cubre el dividendo?

FLUJO MENSUAL CON LA PROPIEDAD ARRENDADA	MONTO
Arriendo de mercado	\$400.000
(-) Dividendo	-\$593.906
Flujo de caja mensual	-\$193.906
Flujo en un mes sin arrendatario	-\$593.906

PUNTO DE EQUILIBRIO	VALOR
Arriendo mínimo para no poner dinero del bolsillo	\$593.906
Arriendo de mercado actual	\$420.000
Cobertura del costo real	67%

Impacto de la tasa de interés

TASA ANUAL	DIVIDENDO (UF)	DIVIDENDO (CLP)	FLUJO MENSUAL
4,30%	13,82 UF	\$539.057	-\$139.057
5,30% (tasa del análisis)	15,23 UF	\$593.906	-\$193.906
6,30%	16,69 UF	\$650.926	-\$250.926
7,30%	18,20 UF	\$709.894	-\$309.894

Nota: el dividendo está expresado en UF y el arriendo en pesos. Este dossier convierte el dividendo a pesos con el valor UF del día del análisis. En la práctica el dividendo se reajusta con la UF mes a mes, mientras que el arriendo se reajusta según lo pactado en el contrato: si el arriendo sube más lento que la UF, el flujo real se deteriora con el tiempo.

Alcance: este dossier evalúa rentabilidad y flujo de caja. No incluye una proyección de retorno total (TIR) con plusvalía y costos de venta, porque exigiría un supuesto de apreciación que no es verificable hoy. Puede evaluarse en un análisis complementario si el inversionista lo requiere.

5 Banderas rojas y cláusulas trampa

BANDERA ROJA 1

La inmobiliaria ofrece un 'bono pie' de 10% que en la práctica se diluye como mayor monto de crédito hipotecario, no como descuento real sobre el precio.

BANDERA ROJA 2

La promesa de compraventa reajusta gastos comunes sin tope explícito.

BANDERA ROJA 3

La entrega está sujeta a un plazo 'referencial', sin multas claras por atraso.

6 Propiedades comparables

Publicaciones del sector usadas como referencia. El nombre de cada aviso enlaza a su ficha original en el portal.

Arriendos comparables

AVISO	M²	TIPOLOGÍA	GASTO COMÚN	ARRIENDO
Exequiel Fernández 890, 1D1B	26	1D/1B	—	\$375.000
Irarrázaval 3300, 1D1B	27	1D/1B	\$85.000	\$390.000
Duble Almeyda 2450, 1D1B	28	1D/1B	—	\$400.000
Chile España 250, 1D1B	30	1D/1B	\$95.000	\$410.000
Av. Grecia 1120, 1D1B	32	1D/1B	—	\$430.000

Los precios corresponden a valores publicados, no a cierres de venta o contratos firmados. La ubicación de algunos avisos es aproximada (centro del sector).