Inmobiliaria
Ejemplo

Ana Ejemplo · Inmobiliaria Ejemplo
WhatsApp +598 99 000 000 · ana@inmobiliaria.example

INFORME PARA EL CLIENTE · OPCIÓN 2

Casa en Barrio Ejemplo — Ref. B-002

Ejemplo ficticio: datos inventados para mostrar el formato · a 600 m del mar

~~USD 155.000~~

USD 145.000

Precio publicado

EN POCAS PALABRAS

Rinde menos que la opción 1

Es **más casa por el precio** (USD 1.812 por m²), pero cuesta **USD 25.000 más** que la opción 1 y está más lejos del mar.

Alquilada todo el año rendiría **≈ 3,3 % neto**, contra **3,5 %** de la opción 1.

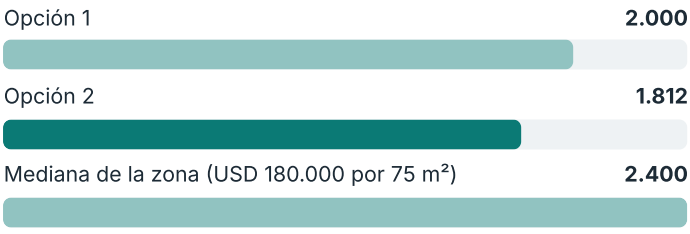
Para rendir lo mismo tendría que costar **≈ USD 135.000**. A **USD 130.000** pasaría adelante, con **≈ 3,7 %**.

LAS DOS OPCIONES, LADO A LADO

	Opción 1 · Ref. A-001	Opción 2 · Ref. B-002 (esta)
Precio publicado	✓ USD 120.000	USD 145.000
USD por m² edificado	2.000	✓ 1.812
Edificado / terreno	60 / 300 m²	✓ 80 / 450 m²
Dormitorios / baños	2 / 1	✓ 3 / 2
Distancia al mar	✓ 300 m	600 m
Inversión total con gastos	✓ ≈ USD 129.984	≈ USD 157.064
Rinde neto alquiler anual (base)	✓ 3,5 %	3,3 %

Inversión total = precio + inmobiliaria y escribano (3 % + IVA cada uno) + ITP (≈ 1 % del precio).

PRECIO POR M² EDIFICADO (USD)



145.000 ÷ 80 = 1.812. Son precios publicados, no de cierre.

SI SE ALQUILA TODO EL AÑO

ESCENARIO	ALQUILER/MES	NETO/AÑO	RINDE
Pesimista	USD 600	3.370	2,1 %
Base	**USD 680**	**5.195**	**3,3 %**
Optimista	USD 760	6.862	4,4 %

Para igualar a la opción 1 tendría que costar **≈ USD 135.000**. Negociada a **USD 130.000**, la inversión total baja a ≈ 140.816 y rinde **≈ 3,7 %**.

A FAVOR

- Más metros, tres dormitorios y dos baños.
- Precio por m² más bajo que la opción 1.
- Ya bajó USD 10.000: hay disposición a negociar.
- Terreno más grande.

A TENER EN CUENTA

- Cuesta USD 25.000 más que la opción 1.
- Más lejos del mar: menos demanda en temporada.
- Al precio publicado, rinde menos.
- Más metros, más mantenimiento.

ANTES DE OFERTAR: PEDIR Y REVISAR

1. Título y plano con final de obra.
2. Contribución y primaria al día.
3. Revisión de un arquitecto.
4. Desde cuándo está publicada y por qué bajó.
5. Historial de alquileres, si lo hay.
6. Gastos fijos reales del último año.