Inmobiliaria
Ejemplo

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

INFORME PARA EL CLIENTE

Casa en Barrio Ejemplo — Ref. A-001

Ejemplo ficticio: datos inventados para mostrar el formato · a 300 m del mar

USD 120.000
Precio publicado

EN POCAS PALABRAS

Primera opción analizada

La casa está **un 17 % por debajo** del precio por m² de la zona y a 300 m del mar.

Alquilada todo el año rendiría **≈ 3,5 % neto** sobre una inversión total de **≈ USD 130.000**.

Conviene **visitarla y revisar papeles** antes de ofertar. Si lleva tiempo publicada, hay margen para negociar.

EDIFICADO	TERRENO	AMBIENTES	AÑO	ORIENTACIÓN	AL MAR
60 m²	300 m²	2 dorm · 1 baño	2010	Norte	300 m

PRECIO POR M² (USD)

Esta casa **2.000**

Mediana de la zona (USD 180.000 por 75 m²) **2.400**

120.000 ÷ 60 = 2.000 · 180.000 ÷ 75 = 2.400 → **−16,7 %**. Son precios publicados, no de cierre.

COSTO TOTAL DE COMPRARLA

Precio	120.000
Inmobiliaria (3 % + IVA)	4.392
Escribano (≈ 3 % + IVA)	4.392
ITP (≈ 1 % del precio)	1.200
Total aproximado	**≈ USD 129.984**

SI SE ALQUILA TODO EL AÑO

ESCENARIO	ALQUILER/MES	NETO/AÑO	RINDE
Pesimista	USD 550	2.922	2,2 %
Base	**USD 620**	**4.604**	**3,5 %**
Optimista	USD 700	6.218	4,8 %

Neto = 10, 11 o 12 meses de alquiler − costos (contribución, primaria, seguro, mantenimiento) − IRPF: 10,5 % del alquiler cobrado, el anticipo que publica la DGI (a confirmar con contador). Rinde sobre ≈ USD 129.984.

SI SE ALQUILA EN TEMPORADA

Con **enero y febrero** alquilados y uso propio el resto del año, el resultado depende de la ocupación real. Pedir al propietario el **historial de reservas**.

A FAVOR

- Precio por m² por debajo de la zona.
- Cerca del mar: demanda de alquiler en verano.
- Dos dormitorios: el tamaño más buscado.
- Terreno con espacio para ampliar.

A TENER EN CUENTA

- Un solo baño.
- Construida en 2010: revisar techos e instalaciones.
- Rinde menos de 4 % en el escenario base.
- Es el precio publicado: el de cierre puede ser otro.

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. Tiempo publicada y margen para negociar.
5. Historial de alquileres, si lo hay.
6. Gastos fijos reales del último año.

Ejemplo ficticio: datos inventados para mostrar el formato del informe. Cifras calculadas con el motor del prototipo. Costos e impuestos son estimaciones: confirmar con escribano y contador.

Informe del 22/11/2026. Análisis orientativo. No es tasación ni asesoramiento financiero.