

GT CAPITAL

Informe de oportunidad de inversión

Remate judicial de departamento, bodega y estacionamiento en Viña del Mar

Imagen ilustrativa

Departamento 504 | Bodega 12 | Estacionamiento 27
Edificio de ejemplo | Viña del Mar, sector residencial

Antecedente	Información
Preparado para	Cliente de muestra (persona natural ficticia)
Tribunal y rol	Juzgado Civil de ejemplo Rol ficticio C-1000-2026
Remate	20 de mayo de 2026 10:00 horas Remate por medios remotos (fecha ficticia)
Postor	Postor de muestra (mandatario ficticio)
Adjudicación para	Inmobiliaria Ejemplo SpA (sociedad ficticia)
Servicio modelado	Remodelado Condición comercial de referencia
Documento	Informe de oportunidad 18 de mayo de 2026 (fecha ficticia)

Documento demostrativo. Los datos de la propiedad, la causa y las cifras son ficticios y sirven para mostrar la estructura y la metodología del Informe + Reunión. No corresponde a una operación disponible.

Este documento es el entregable del servicio **Informe + Reunión**: un informe como este, sobre la propiedad que el cliente elige, más una reunión de hasta 45 minutos en que se explica su contenido. Precio: 2,5 UF + IVA. La decisión de participar en el remate queda en el cliente.

I.- Resumen ejecutivo

La operación analiza la adquisición conjunta del departamento 504, la bodega 12 y el estacionamiento 27 de un edificio residencial de Viña del Mar. El departamento se informa como 3 dormitorios, 2 baños y orientación norte. La tipología pública del proyecto para 3D/2B indica 88,40 m² totales, compuestos por 78,60 m² útiles y 9,80 m² de terraza. Esta superficie es referencial y debe confirmarse con el plano de la unidad.

\$252.000.000 VALOR DE VENTA UF 6.300	\$133.900.000 TOPE OPERATIVO	\$99.059.630 UTILIDAD OPERACIONAL	64,8% ROI TOTAL
---	--	---	---------------------------

Activo inmobiliario

Componente	Identificación	Inscripción (ficticia)
Departamento	N°504, quinto piso; 3D/2B; orientación norte	Fojas 2.345 N°2.101 de 2021
Bodega	N°12, subterráneo	Fojas 2.346 N°2.102 de 2021
Estacionamiento	N°27, subterráneo	Fojas 2.347 N°2.103 de 2021

Las tres unidades se rematan conjuntamente. Sus precios históricos de compra fueron UF 3.990, UF 70 y UF 350, respectivamente: UF 4.410 en total. Ese precio de 2021 es un antecedente registral, no una tasación actual.

Lectura inicial

Al tope operativo de \$133.900.000, la inversión total modelada asciende a \$152.940.370. Si el conjunto se vende en UF 6.300 (\$252.000.000), la utilidad operacional estimada es \$99.059.630. El ROI total es 64,8%: por cada \$100 invertidos se recuperarían los \$100 y se obtendrían aproximadamente \$65 adicionales, antes de impuesto a la renta y de costos no informados.

Dato	Resultado	Significado
Postura mínima	\$96.880.000	Precio desde el cual comienza la subasta
Garantía	\$9.688.000	10% del mínimo; se imputa al precio si existe adjudicación
Espacio mínimo a tope	\$37.020.000	Margen disponible para pujar sin superar el límite
Descuento del tope frente al mercado	46,9%	Diferencia entre la adjudicación máxima y el valor de venta. No es utilidad
Capital demandado por el banco	\$141.600.000	UF 3.540 convertidas a pesos; no incluye intereses ni costas
Brecha del capital frente al tope	\$7.700.000	El banco puede pujar con cargo a su crédito; su postura efectiva se desconoce

Valor UF de referencia usado en toda la muestra: \$40.000. Es un valor redondo elegido para el ejemplo, no la UF de una fecha.

I.- Resumen ejecutivo

Ubicación y entorno

El activo se emplaza en un sector residencial de Viña del Mar, cerca de ejes viales principales. El sector combina vivienda en altura, comercio cotidiano, colegios, salud, áreas verdes y conexión al borde costero.

Entorno	Referencia	Efecto comercial
Comercio	Supermercado aprox. 450 m; minimarket aprox. 300 m; centro comercial aprox. 1,2 km	Facilita la residencia permanente
Salud y farmacias	Centro de salud aprox. 600 m; farmacias desde aprox. 350 m	Servicios de uso diario a distancia caminable
Educación	Colegios y jardines infantiles entre 0,5 y 1,0 km	Atractivo para demanda familiar
Naturaleza y costa	Parque urbano y borde costero en el entorno ampliado	Diferenciación residencial y recreativa
Edificio	La publicación del proyecto menciona piscina, quinchos, gimnasio y sala multiuso	Amenidades sujetas a verificación operativa

La orientación norte favorece la iluminación durante el día, pero exige revisar asoleamiento, temperatura interior, humedad y eventuales obstrucciones desde el quinto piso. Las distancias son referenciales y deben verificarse en terreno.

Cómo se usa esta sección. En un informe real se miden las distancias con fuentes abiertas de mapas y se nombran los lugares. En esta muestra los lugares se describen por tipo para no identificar un sector concreto.

I.- Resumen ejecutivo

Alcance del servicio GT Capital: Remodelado

Después del Informe + Reunión, el cliente puede continuar con Inscripción, Llave en mano o Remodelado. Esta muestra modela el servicio Remodelado, que integra la gestión de la operación desde el análisis hasta la habilitación comercial del activo. La representación de nuestro abogado en la causa está incluida en los honorarios de GT Capital, sin un cobro adicional de 10 UF. Receptor, notaría, Conservador de Bienes Raíces (CBR), contratistas, proveedores, impuestos y deudas del inmueble se modelan por separado.

Etapas	Alcance	Resultado esperado
Evaluación	Análisis legal, financiero y comercial; revisión de antecedentes y riesgos	Definir si la oportunidad es viable
Preparación	Cálculo del tope, coordinación de la garantía y documentación del postor para tercero	Participación correctamente estructurada
Subasta	Estrategia y representación del postor	Adjudicar para la sociedad cliente sin exceder el tope
Postadjudicación	Representación de nuestro abogado en la causa hasta la inscripción; coordinación con el receptor	Dominio inscrito y avance hacia la posesión material
Entrega	Gestión de la ocupación, negociación y coordinación de la entrega de llaves	Posesión material del activo
Remodelación	Definición de alcance, cotizaciones, coordinación y supervisión ejecutiva de obras	Activo habilitado para su salida comercial
Salida	Estrategia de reventa o arriendo y coordinación comercial	Materializar la utilidad o activar la renta

Honorarios aplicables

Componente	Fórmula	Valor al tope
Honorario base	7% + IVA = 8,33% del valor real de adjudicación	\$11.153.870
Componente por ahorro	10% + IVA = 11,9% del ahorro entre tope y adjudicación	\$0
Honorario total al tope	Base + componente por ahorro	\$11.153.870
Presupuesto de remodelación	Costo de terceros, separado del honorario	\$3.600.000

Ejemplo: si la adjudicación fuera \$115.000.000, el ahorro frente al tope sería \$18.900.000. El componente variable ascendería a \$2.249.100; el honorario base sería \$9.579.500 y el honorario total \$11.828.600. Aun así, la utilidad aumenta, porque el menor precio compensa ampliamente el componente variable.

2.- Análisis legal

Análisis registral

La resolución de 2 de abril de 2026 aprobó bases modificadas y reconoce expresamente los gravámenes de las tres unidades. Los certificados de 10 de marzo de 2026 muestran un patrón coherente, pero su vigencia formal de 30 días está vencida para la fecha del remate. Deben actualizarse antes de consolidar la participación.

Materia	Hallazgo	Lectura
Dominio	Una persona natural (deudor) figura como dueña de las tres unidades	Dominio vigente al 10/03/2026
Hipoteca 2021	Inscripción a favor del banco acreedor en cada unidad	Vinculada al crédito ejecutado
Hipoteca 2023	Segunda hipoteca a favor del mismo banco en cada unidad	Las bases no contienen una orden expresa de cancelación
Prohibición	Prohibición 2023 a favor del mismo banco	Carga del mismo acreedor
Embargo	Embargo decretado en esta causa	Corresponde a esta ejecución
Bien familiar	No consta declaración al margen	Antecedente favorable, sujeto a actualización
Juicios anotados	No consta juicio pendiente anotado al margen	Antecedente favorable, sujeto a actualización

Deuda ejecutada

El banco demandó un capital insoluto de UF 3.540, equivalente referencialmente a \$141.600.000 con la UF de esta muestra, más intereses y costas cuyo monto actualizado no consta en los antecedentes. Ese capital sirve como referencia para evaluar la competencia potencial del banco, pero no se suma al costo del adjudicatario ni determina cuánto ofertará el acreedor.

Variables legales abiertas

Variable	Situación	Control necesario
Bases aprobadas	Revisadas: resolución de 02/04/2026, con modificaciones al texto propuesto	Aplicar la resolución aprobatoria donde exista inconsistencia
Actualización registral	Certificados emitidos el 10/03/2026	Actualizar dominio, gravámenes, prohibiciones y embargos
Alzamientos	No hay cláusula expresa que ordene cancelar las dos hipotecas y la prohibición	Confirmar resoluciones y orden de alzamiento antes de cerrar la compra
Dato registral	La resolución transcribe un número de inscripción distinto al del certificado para una hipoteca	Cotejar con el CBR y corregir en la escritura si corresponde
Ocupación	No acreditada documentalmente	Inspección exterior, certificación y estrategia de entrega
Deudas de uso	Gastos comunes (GG.CC.) y servicios son estimaciones	Solicitar certificados a la administración y a los proveedores

2.- Análisis legal

Condiciones vigentes según la resolución que aprobó las bases

Condición	Contenido aplicable
Fecha y modalidad	20 de mayo de 2026, 10:00 horas, por medios remotos (fecha ficticia)
Mínimo conjunto	\$96.880.000
Garantía	10% del mínimo: \$9.688.000; solo depósito judicial o cupón de pago, no transferencia electrónica
Cuenta del tribunal	La indican las bases de cada causa. Esta muestra no reproduce cuentas ni instrucciones de pago
Acreditación	Comprobante digital por la Oficina Judicial Virtual (OJV) con 48 horas hábiles de anticipación, individualización y datos de contacto
Postor para tercero	El postor debe indicar expresamente que remata para la sociedad cliente e individualizarla
Requisito digital	Clave Única activa; el acta se firma el mismo día con firma electrónica simple o avanzada
Domicilio	El adjudicatario debe fijarlo dentro del radio urbano que indiquen las bases; de no hacerlo, se le notifica por el estado diario
Saldo del precio	Al contado, dentro de quinto día desde el remate; confirmar el cómputo exacto con el tribunal
Garantía de quien no se adjudica	Devolución mediante cheque dentro de 15 días hábiles, una vez dictadas las resoluciones

ALERTA OPERATIVA (ejemplo): si el plazo de acreditación de la garantía ya transcurrió a la fecha del informe, se verifica de inmediato en la causa y con el tribunal si la garantía fue acreditada a tiempo y si el postor está habilitado. No se presume la admisión.

Qué cambió entre la propuesta y las bases aprobadas

Materia	Propuesta del ejecutante	Resolución aprobada que rige
Garantía	Cupón o depósito y vale vista	Depósito judicial o cupón; no transferencia
Acreditación	Correo al tribunal hasta las 12:00 del día hábil anterior	Módulo especial de la OJV, 48 horas hábiles antes
Devolución	10 días hábiles	Cheque dentro de 15 días hábiles, sujeto a resoluciones
Entrega	Restitución en 10 días desde la inscripción y lanzamiento en esta causa	Solo restitución conforme a la ley; no se mantuvo ese procedimiento expedito

La venta es ad corpus, como un todo y en el estado material y jurídico conocido. Todos los gastos, impuestos, contribuciones, inscripciones y costos necesarios para la toma de posesión material son del adjudicatario. La ocupación y una eventual restitución judicial se tratan como riesgo abierto; además, el banco puede pujar con cargo a su crédito y sin garantía.

3.- Análisis financiero

Estructura de la inversión

La deuda de contribuciones de las tres unidades está documentada por la Tesorería General de la República (TGR), con liquidación al 15/05/2026. Para una lectura conservadora se incluyen tanto la mora como las cuotas liquidadas no vencidas. Las bases asignan estas deudas al adjudicatario. Los gastos comunes, los servicios y la remodelación son estimaciones que requieren respaldo.

Concepto	Cálculo	Monto al tope
Adjudicación	Tope operativo	\$133.900.000
GT Capital: base	7% + IVA = 8,33%	\$11.153.870
GT Capital: ahorro	11,9% del ahorro; al tope el ahorro es cero	\$0
Abogado de la causa	Representación incluida en Remodelado	\$0
Receptor judicial	5 UF	\$200.000
Notaría	8 UF por escritura	\$320.000
CBR	8 UF por inscripción y cancelaciones	\$320.000
Contribuciones	Depto \$979.600 + bodega \$30.400 + estacionamiento \$186.500	\$1.196.500
Gastos comunes	Estimación informada	\$1.800.000
Servicios básicos	Estimación informada	\$450.000
Remodelación	Presupuesto preliminar	\$3.600.000
Inversión total	Suma de todos los desembolsos	\$152.940.370

Detalle TGR: deuda morosa \$1.083.900 y cuotas liquidadas no vencidas \$112.600, por un total previsto de \$1.196.500. Los saldos se vuelven a consultar al momento del pago por nuevos vencimientos y reajustes.

Cómo se determina el tope

El cálculo parte de \$252.000.000 de venta, resta \$99.000.000 de utilidad mínima exigida y \$7.886.500 de costos fijos. Como al tope no existe ahorro, solo se aplica el honorario base:

$$\text{venta} - A - 8,33\% \times A - \text{costos fijos} - \text{utilidad objetivo} = 0 \Rightarrow A = (\text{venta} - \text{costos fijos} - \text{utilidad objetivo}) \div 1,0833$$

El resultado es un tope matemático de \$133.955.045. Se fija un tope operativo de \$133.900.000 para conservar una holgura de \$55.045.

3.- Análisis financiero

Rentabilidad y escenarios de puja

Adjudicación	Honorario GT	Inversión total	Utilidad	ROI total
\$96.880.000	\$12.475.484	\$117.241.984	\$134.758.016	114,9%
\$115.000.000	\$11.828.600	\$134.715.100	\$117.284.900	87,1%
\$122.000.000	\$11.578.700	\$141.465.200	\$110.534.800	78,1%
\$128.000.000	\$11.364.500	\$147.251.000	\$104.749.000	71,1%
\$133.900.000	\$11.153.870	\$152.940.370	\$99.059.630	64,8%

Utilidad = venta – inversión total. ROI total = utilidad ÷ inversión total. Ambos son brutos: antes de impuesto a la renta y de costos no informados.

Explicación sencilla del componente por ahorro

Por cada \$1.000.000 que la adjudicación baja desde el tope, el honorario base disminuye \$83.300, pero se genera un componente variable de \$119.000. El honorario total aumenta netamente \$35.700 y la inversión baja \$964.300. Por eso, cada millón adjudicado bajo el tope incrementa la utilidad del cliente en aproximadamente \$964.300.

Sensibilidad al valor de venta

Escenario	Venta	Utilidad	ROI total
Venta 5% inferior	\$239.400.000	\$86.459.630	56,5%
Base UF 6.300	\$252.000.000	\$99.059.630	64,8%
Venta 5% superior	\$264.600.000	\$111.659.630	73,0%

Referencia competitiva del acreedor

El capital demandado equivale a \$141.600.000 con la UF de esta muestra, \$7.700.000 por encima del tope operativo. Si el precio llegara solo a esa referencia, la utilidad estimada sería \$90.718.220, inferior a la meta de \$99.000.000. Los intereses y costas elevarían el crédito, pero no se conoce su liquidación actual. Que el banco puje cerca del crédito es una hipótesis de competencia, no un hecho confirmado: puede ofertar otro monto o no participar. El límite de puja se mantiene aunque otro postor lo supere.

3.- Análisis financiero

Plazo de la operación y ROI anualizado

El ROI total mide la ganancia de todo el proyecto. El ROI anualizado traduce esa rentabilidad a un período comparable de 12 meses, con interés compuesto. El tiempo no modifica la utilidad nominal si no aparecen nuevos costos, pero sí reduce la velocidad de retorno y puede agregar gastos de tenencia.

ROI anualizado = $(1 + \text{ROI total})^{12 \div \text{meses}} - 1$ (ROI total como decimal: 0,6477)

Escenario	Posesión	Obra	Venta	Total	ROI total	ROI anualizado
Optimista	5 meses	1 mes	3 meses	9 meses	64,8%	94,6%
Favorable	6 meses	1 mes	5 meses	12 meses	64,8%	64,8%
Base	8 meses	1 mes	6 meses	15 meses	64,8%	49,1%
Conservador	10 meses	2 meses	9 meses	21 meses	64,8%	33,0%
Pesimista	12 meses	2 meses	12 meses	26 meses	64,8%	25,9%

No se divide el ROI total por el número de años: eso sobrestima o subestima el retorno según el plazo.

Escenario base

El escenario base suma 15 meses: 8 meses hasta la posesión material, 1 mes de remodelación y 6 meses de comercialización. La utilidad se mantiene en \$99.059.630 y el ROI total en 64,8%; su equivalente anual es 49,1% = $(1 + 0,6477)^{12/15} - 1$. Los 8 meses de posesión son un supuesto de modelación y no un plazo garantizado por las bases. El modelo no incorpora costo financiero del capital, vacancia previa, contribuciones futuras, gastos comunes corrientes, seguros ni impuesto a la renta.

Riesgo del tiempo

Evento	Impacto	Control
Ocupación compleja	Retrasa la posesión y la remodelación	Certificación temprana, negociación y estrategia procesal
Obra mayor al presupuesto	Reduce la utilidad y posterga la publicación	Diagnóstico técnico, cotizaciones y contingencia
Venta lenta	Baja el ROI anualizado y suma tenencia	Precio competitivo y alternativa de arriendo
Mercado UF/precio	Cambia el valor de salida en pesos	Actualizar comparables y recalcular antes de vender

3.- Análisis financiero

Comparación con un depósito a plazo (DAP)

La comparación usa el mismo capital y el mismo plazo base. Se supone una tasa de 0,30% mensual, renovada cada mes y constante. Es un supuesto de la muestra, no una cotización: en un informe real se usa la tasa disponible y fechada el día de invertir.

Rentabilidad DAP en 15 meses = $(1 + 0,0030)^{15} - 1 = 4,6\%$ | anual = $(1 + 0,0030)^{12} - 1 = 3,7\%$

Variable	Remate y reventa	DAP
Capital inicial	\$152.940.370	\$152.940.370
Plazo	15 meses	15 meses
Rentabilidad total	64,8%	4,6%
Rentabilidad anualizada	49,1%	3,7%
Utilidad bruta	\$99.059.630	\$7.028.741
Diferencia de utilidad	\$92.030.889	No aplica

Cómo leer la comparación

El remate proyecta aproximadamente 14,1 veces la utilidad bruta del DAP durante el mismo período. La diferencia refleja riesgo y trabajo: el DAP ofrece alta previsibilidad y liquidez al vencimiento; la operación inmobiliaria exige capital inmediato y depende del expediente, de la entrega material, de la remodelación y de vender efectivamente en UF 6.300.

No comparar solo porcentajes

Dimensión	Remate	DAP
Liquidez	Baja hasta la venta o un financiamiento posterior	Acotada al plazo contratado
Variabilidad	Alta: precio, plazos, deudas y ocupación	Baja si se mantiene hasta el vencimiento
Gestión	Intensiva y multidisciplinaria	Simple
Potencial	Alto si se compra bajo el tope y se valida la salida	Acotado a la tasa pactada

4.- Análisis comercial

Escenario de venta

Variable	Supuesto	Resultado
Producto	3D/2B, orientación norte, bodega y estacionamiento	Unidad familiar en edificio con amenidades
Superficie	Tipología pública referencial: 88,40 m ² totales	Confirmar el plano específico del departamento
Valor de mercado	UF 6.300	\$252.000.000
Inversión total al tope	Adjudicación y todos los costos modelados	\$152.940.370
Utilidad operacional	Venta menos inversión total	\$99.059.630
ROI total	Utilidad ÷ inversión total	64,8%

La venta proyectada entrega \$252.000.000. De ese monto se recuperan \$152.940.370 de capital invertido; la diferencia de \$99.059.630 es la utilidad operacional antes de impuesto a la renta y de costos no informados. El valor UF 6.300 es un supuesto comercial y debe validarse con comparables recientes de 3D/2B según orientación, piso, estado, superficie, estacionamiento y bodega.

Alternativa de arriendo (cifras brutas)

Indicador	Fórmula	Resultado	Lectura
Ingreso bruto anual	$\$900.000 \times 12$	\$10.800.000	Antes de vacancia y gastos
Cap rate bruto sobre mercado	Arriendo anual ÷ valor de mercado referencial	4,3%	Retorno a precio comercial
Cap rate bruto sobre inversión	Arriendo anual ÷ inversión total	7,1%	Retorno sobre todo el capital invertido
Payback bruto	Inversión total ÷ arriendo anual	14,2 años	No considera vacancia, gastos ni plusvalía

Lectura comercial

Aspecto	Venta	Arriendo
Objetivo	Materializar la utilidad y recuperar el capital	Generar flujo y conservar el activo
Resultado central	Utilidad \$99.059.630	Ingreso bruto anual \$10.800.000
Indicador	ROI total 64,8%	Cap rate bruto sobre inversión 7,1%
Uso táctico	Salida principal si UF 6.300 se valida	Plan alternativo si la venta se extiende

5.- Conclusión

BUENA CLASIFICACIÓN OBJETIVA	\$133.900.000 TOPE OPERATIVO	\$99.059.630 UTILIDAD BASE	49,1% ROI ANUALIZADO BASE
--	--	--------------------------------------	-------------------------------------

La operación muestra una brecha financiera amplia: al tope operativo, la utilidad estimada es \$99.059.630, el ROI total 64,8% y el ROI anualizado base 49,1%. La holgura respecto de la utilidad objetivo es de solo \$59.630 con los costos hoy modelados. El activo tiene atributos comercializables: 3D/2B, orientación norte, bodega, estacionamiento, edificio reciente y entorno con servicios. El análisis registral disponible no muestra embargos de terceros distintos de esta ejecución.

La calificación incorpora riesgos relevantes: los certificados registrales están vencidos, no existe una orden expresa de alzamiento en el texto aprobado, la ocupación no está acreditada y la resolución no contiene un mecanismo expedito de entrega. El capital demandado de \$141.600.000 supera el tope operativo; si el banco impulsa la puja por encima de ese límite, la operación deja de cumplir la utilidad exigida. Un análisis con otros antecedentes puede concluir que no conviene participar.

Acciones que se desprenden del análisis

Momento	Acción
Inmediato	Verificar la acreditación oportuna por la OJV y la habilitación del postor para la sociedad cliente; confirmar el cómputo con el tribunal
Antes de caucionar	Actualizar dominio, gravámenes y prohibiciones; verificar el alzamiento de hipotecas y prohibición; corregir la discrepancia del número de inscripción
Antes de la subasta	Confirmar ocupación, gastos comunes, servicios, deuda de contribuciones y comparables UF 6.300
Preparación financiera	Disponer garantía, saldo y costos; usar \$128.000.000 como alerta preventiva
Durante la subasta	No superar \$133.900.000 bajo ningún escenario
Si se adjudica	Firmar el acta, pagar el saldo, tramitar escritura e inscripción, posesión, obra y salida comercial sin demoras

Síntesis final

Con los antecedentes y supuestos del ejemplo, participar dentro del tope preserva la meta mínima de \$99.000.000 y mantiene una relación favorable entre riesgo y retorno. El tope depende de los costos estimados y del precio de venta supuesto: cualquier exceso se incorpora al modelo y obliga a recalcular el límite de puja. En la reunión se explica este informe; la decisión final corresponde al cliente.

Alcance del documento: este informe no sustituye estudio de títulos, inspección técnica, tasación formal ni consejo tributario. Fuentes de un informe real: propuesta de bases y resolución que las aprueba; extracto de remate y demanda; copias de dominio y certificados del CBR; certificados de la TGR; valor UF del Servicio de Impuestos Internos; antecedentes aportados; publicaciones del proyecto y fuentes abiertas de mapas. En esta muestra todos esos datos son ficticios.