



Tu capacidad crediticia es un activo. **Nosotros la convertimos en patrimonio.**

📅 Agosto 2026

0,60 pp

Subsidio a la tasa de interés, vigente durante toda la vida del crédito

FOGAES · Apoyo a la Vivienda Nueva

6.000 UF

Nuevo tope de vivienda elegible: cubre el 88,1% de la oferta nacional

Ley despachada el 11-08-2026

3,96%

Tasa hipotecaria promedio del sistema: mínimo desde diciembre de 2021

Banco Central, mayo 2026

-37%

Caída del stock de departamentos disponibles en la RM desde 2023

De 35.000 a 22.000 avisos

Cinco decisiones que definen el resultado



1 · La cartera se configura, no se compra

Seis ejes definen cualquier paquete: objetivo dominante, modo de explotación, geografía, apalancamiento, horizonte y perfil de riesgo. Todo lo demás es consecuencia de esos seis. No es un catálogo infinito: es una arquitectura finita y combinable.



2 · El límite no es el capital: es el crédito

Con carga financiera del 25% de la renta líquida, una renta de \$8 millones mensuales soporta entre tres y seis unidades. La cartera se construye por tandas, con secuencia bancaria diseñada. Ese trabajo es la diferencia entre una idea y una cartera.



3 · La tasa vale más que el descuento

Sobre una deuda de 28.000 UF a 25 años, bajar de 4,4% a 3,0% —subsidio más licitación entre bancos— libera , del orden de \$261 millones. Ningún descuento de lista compite con eso.



4 · El horizonte se recicla en ciclos

Construir con apalancamiento máximo, liquidar parcialmente al quinto año, reinvertir la plusvalía capitalizada y consolidar en renta al tercer ciclo. Comprar y esperar veinte años deja capital ocioso en el camino.



5 · Los supuestos van a la vista

Cada proyección de este documento declara sus supuestos, muestra su sensibilidad y expone el escenario adverso. Un modelo que solo enseña el caso favorable no es una asesoría: es un folleto.



Cómo leer este documento

Las secciones se recorren con la barra superior. y plantean la tesis; , y contienen los números; y contienen las advertencias. Se recomienda leer los tres bloques.



Inversiones Cognitiva SpA · RUT 78.205.483-K
Marchant Pereira 201, Oficina 101, Providencia
Santiago, Chile

CONTACTO

+56 9 3241 7147
gerencia@cognitivaspa.cl
www.cognitivaspa.cl

DOCUMENTO

Paquetes de inversión inmobiliaria
Versión de agosto de 2026
Documento reservado

Este documento tiene carácter informativo y de análisis. **No constituye una oferta, una recomendación de inversión ni una garantía de resultados.** Todas las proyecciones son modelaciones construidas sobre los supuestos declarados en el anexo metodológico y su resultado real dependerá de condiciones de mercado, financieras, regulatorias y personales que pueden variar. Las cifras de plusvalía, rentabilidad y ocupación provienen de estudios de terceros citados en las fuentes y corresponden a mediciones históricas: **el comportamiento pasado del mercado no garantiza el comportamiento futuro.** La elegibilidad de cada operación al subsidio a la tasa de interés, a la garantía estatal FOGAES y a los beneficios tributarios mencionados debe ser confirmada caso a caso con la institución financiera y con asesoría tributaria independiente antes de comprometer capital. Inversiones Cognitiva SpA no administra fondos de terceros ni capta recursos del público.