

terra  
FIRME

3826

Vicuña Mackenna • Macul

## ¿Por qué invertir en Vicuña Mackenna 3826?

### Excelente rentabilidad y bajo riesgo

- Te aseguramos el arriendo del departamento por 3 años, lo que elimina el riesgo de la vacancia inicial\*
- Cap rate desde 4,09%
- Según un estudio realizado, se proyecta un aumento significativo en el valor de los departamentos en escenarios probables, respaldado por la ubicación estratégica y el desarrollo urbano de la zona.

### Arriendo Asegurado

El arriendo asegurado opera mediante un contrato directo con la inmobiliaria, en el cual nos comprometemos a pagar mensualmente el monto acordado durante los primeros 36 meses, sin importar si la propiedad está ocupada o no. Esto elimina el riesgo de vacancia, asegura ingresos estables y simplifica la gestión, ya que la administración y los costos operativos básicos están a cargo de la inmobiliaria.

#### Ventajas:

- Recibe pagos garantizados todos los meses por 3 años.
- Se elimina el riesgo de tener el departamento desocupado en el inicio.
- Gestión simplificada: La inmobiliaria se encarga de la administración, costos operativos básicos y corretaje.

Tipología	Valor Arriendo Mensual UF	Cap Rate Bruto
Estudio	8	4,27%
1D - 1B	9	4,09%
2D - 1B	11,8	4,17%
2D - 2B	13	4,22%
Mariposa	13	4,25%
3D - 2B	15	4,14%

NOTA: El Cap Rate Bruto se calcula como la relación entre el ingreso anual de arriendo garantizado y el valor de la propiedad.



## Proyección de plusvalía por tipología

En Edificio Vicuña Mackenna 3826, cada tipología de vivienda proyecta un crecimiento significativo en su valor de aquí al año 2032, respaldado por un análisis riguroso y modelos predictivos avanzados. Los escenarios reflejan distintas condiciones económicas y tasas de interés, mostrando una tendencia positiva en cualquier situación.

Tipología	Escenario Neutro (Tasa Int Hip 4,9)	Escenario Más Probable (Tasa Int Hip 4,0)	Escenario Optimista (Tasa Int Hip 3,5)	Escenario Muy Optimista (Tasa Int Hip 3)
Estudio	2.539	3.613	3.718	3.824
1D - 1B	2.666	4.051	4.148	4.246
2D - 1B	3.077	4.236	4.326	4.417
2D - 2B	4.070	5.796	5.906	6.017
Mariposa	4.741	4.968	4.988	5.007
3D - 2B	6.611	7.329	7.401	7.473

### Escenarios Proyectados:

**Neutro (4,9%):** Mantiene las tasas actuales con una inflación de 3,9%.

**Más probable (4,0%):** Tendencia moderada a la baja en las tasas de interés.

**Optimista (3,5%):** Escenario favorable con reducción paulatina de las tasas.

**Muy optimista (3,0%):** Condiciones altamente favorables con tasas históricamente bajas.



## ¿Cómo se realizó el estudio de plusvalía?

El estudio fue desarrollado por **Neuren**, una empresa especializada en análisis de datos, estudios de mercado e inteligencia territorial, enfocada en el sector inmobiliario, utilizando metodologías avanzadas y datos confiables de las siguientes fuentes:






- Tinsa Chile: Data histórica georeferenciada con precios de ventas de viviendas por tipología desde 2011-Q4 hasta 2024-Q3.
- IDE Chile: Información geoespacial que considera las características del entorno del proyecto.
- Banco Central: Indicadores macroeconómicos para incorporar variables como inflación y tasas de interés.

### Metodología aplicada:

- Modelos basados en redes neuronales: Capturan la complejidad del mercado inmobiliario, analizando datos a nivel de manzana con una frecuencia trimestral.
- Proyección con Prophet: Algoritmo de Meta (Facebook) que permite prever tendencias económicas, integrando variables clave del proyecto.
- Construcción de escenarios: Se diseñaron proyecciones considerando una disminución gradual de la tasa de interés en 0,1 unidades por trimestre, partiendo del promedio de 4,97% (2024-Q3).

# Ubicación estratégica

Vicuña Mackenna 3826, Macul.

-  INACAP
-  UC Campus San Joaquín
-  Universidad Técnica Federico Santa María
-  IP Santo Tomás
-  Duoc UC



-  **Metro Carlos Valdovinos (L5)**  
4 minutos caminando
-  **Metro Camino Agrícola (L5)**  
6 minutos caminando
-  **Cenco Mall - La Florida**  
11 minutos en automóvil
-  **Supermercado Líder**  
4 minutos en bicicleta
-  **Ciclovía a la salida del proyecto**
-  **Conexión a ciclovía Departamental**  
A 500 mts
-  **Conexión con ciclovías hacia Irarrázaval**  
A 1 Kilómetro
-  **Paraderos buses RED**  
A pasos (Vicuña Mackenna y Departamental)

### Índice de Seguridad: 84/100

Índice que mide casos policiales a nivel de comuna en base a variados delitos por cada 100.000 habitantes y comparado a nivel nacional. se expresa en una escala de 0 a 100, donde el valor más alto indica el mejor nivel de seguridad nacional.



## *Macul es evolución*

Durante los últimos años la comuna se ha posicionado como una de las ocho con mejor calidad de vida urbana en la región Metropolitana. Es la “extensión” natural de Ñuñoa por su estilo de vida, barrios residenciales y su potencial para reinventarse, pero con la gran ventaja de ser en promedio 15% más barata.

Su conectividad (Metro, ciclovías y RED), colegios, universidades, recreación, servicios y comercio convierten a Macul en una excelente alternativa para inversión (una de las 3 comunas con mejor rentabilidad - InfoRenta 2022).

- Excelente conectividad
- Comuna con gran calidad de vida
- Residencial con comercio cercano
- Plusvalía / 15% más barata que Ñuñoa
- Alta rentabilidad





## *Invertir con nosotros es tu mejor decisión*

El Proyecto Vicuña Mackenna 3826 es atractivo y ventajoso en relación a otros proyectos y aquí te explicamos por qué:

- Nuestras terrazas son de las más grandes de la comuna.
- Terminaciones de alta durabilidad lo que cuida el valor de tu inversión.
- Enchufe de emergencia en cada departamento (por cortes de luz).
- Cada departamento cuenta con extracción forzada en cocinas y baños.

Cuenta con nuestra asesoría en todo momento ya que te acompañaremos durante todo el proceso de compra. TerraFirme tiene más de 15 años de trayectoria desarrollando, construyendo y comercializando más de treinta proyectos inmobiliarios residenciales en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Providencia, Macul, San Miguel y La Florida.





### **OPTIMIZACIÓN DE ESPACIOS**

La ubicación de los ascensores genera una práctica división en el pasillo, de tal manera que los 12 departamentos por piso, quedan distribuidos de a 6 hacia cada lado, potenciando la sensación de privacidad.

### **CON FEELING DE HOTEL**

Los ascensores tienen vista panorámica hacia la ciudad, otorgándole un estilo moderno, confortable y tecnológico.

### **CREADO A ESCALA HUMANA**

El proyecto busca que las personas se sientan con mucho espacio para vivir, para lograr una sensación de libertad y relax en todo momento. Para ello, se desarrolló un gran parque interior de 10.000 m<sup>2</sup> que integra áreas verdes, espacios comunes y senderos para caminar de forma segura, conformando un proyecto amigable con la privacidad de las personas y el cuidado de su calidad de vida.

### **CERTIFICACIONES "VERDES"**

El proyecto tendrá certificaciones ambientales y de calificación energética, lo que generará el beneficio de obtener créditos hipotecarios verdes con tasas más bajas.





### SALONES DE EVENTO

¿Reunión con muchos amigos? Siempre habrá espacio para juntarse, celebrar y compartir.



### COWORK

Las ideas, los proyectos y la colaboración no solo se dan en la oficina. ¡Nuestro espacio de cowork está listo para el trabajo!



### ZONAS DE MASCOTAS

¡Porque se lo merecen! Un lugar dedicado especialmente al cuidado de nuestras queridas mascotas. Espacios para que tu mascota se divierta en sus distintas áreas pensadas en él.



### TALLER DE BICICLETAS

Para los fanáticos de “la bici”, contamos con un taller para mantener la bicicleta siempre lista.



### SALONES Y JUEGOS DE NIÑOS

Risas y diversión al por mayor en un ambiente tranquilo y seguro.



### GIMNASIO

Mente sana y cuerpo sano. Un lugar para mantenerse en forma, liberar energía y alcanzar nuevos logros.



### ZONA DE MUDANZAS

Para hacerlo más fácil y no importunar a vecinos, diseñamos un lugar especial para quienes llegan a vivir o parten a un nuevo lugar.



### BICICLETEROS

Para dejar a la querida bicicleta estacionada en un lugar seguro.



### PARQUE INTERIOR

El lugar perfecto para hacer una pausa en el día, leer un libro o simplemente relajarse en 10.000 m<sup>2</sup>, en los cuales se desarrolla un gran parque con senderos, fuentes de agua, piscinas y áreas comunes.



## Proyectos realizados



Edificio Acqua  
Providencia

Casas El Canal  
Vitacura

Edificio Terra Nueva  
Macul

Edificio  
Vargas Buston 935  
San Miguel

Edificio  
Alcalde Pedro Alarcón 818  
San Miguel

Edificio  
Alcalde Pedro Alarcón 887  
San Miguel



Edificio Rivas  
San Miguel

Edificio  
Alcalde Pedro Alarcón 851  
San Miguel

Parque La Aguada  
Edificio Silva  
San Miguel

Edificio  
Alcalde Pedro Alarcón 901  
San Miguel

Edificio Fray Luis de León  
Las Condes

Edificio Silva 870  
Las Condes



Edificio Terra Vista  
La Florida

Condominio  
Las Flores  
Las Condes

Condominio  
San José de Moraleda  
Las Condes

Santa María  
de Manquehue  
Vitacura

El Colibrí  
Santa María de Manquehue  
Vitacura

Casas  
La Rábida  
Las Condes



Casa  
Pedro Alcalá 10.425  
Las Condes

La Dehesa

Casas  
Camino La Cumbre  
La Dehesa

Casa  
Paseo Alcalá 10.429  
La Dehesa

## Con el respaldo de 20 años de experiencia

Durante los más de 20 años de trayectoria, TerraFirme ha desarrollado, construido y comercializado más de treinta proyectos inmobiliarios residenciales en Santiago, en las comunas de Lo Barnechea, Las Condes, Vitacura, Providencia, Macul, San Miguel y La Florida.

Es una Inmobiliaria y Constructora comprometida con los proyectos de vida de cada uno de sus clientes. La experiencia y conocimiento les permite entregar una asesoría integral y cercana durante todo el proceso, desde la compra del departamento hasta el acompañamiento de post venta, y así ocuparse de todos los detalles inmobiliarios y constructivos, pensando en las necesidades de las personas a un mediano y largo plazo.

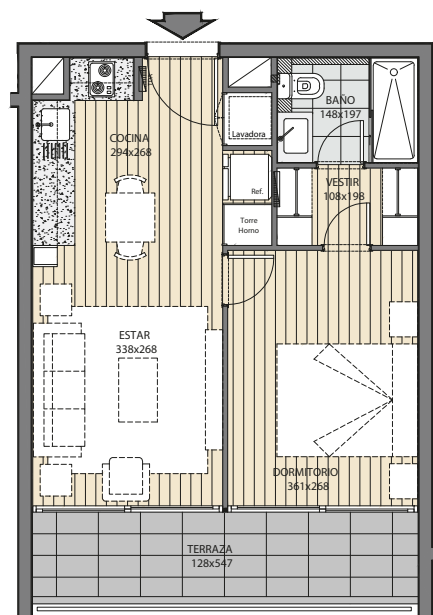
**Solo así, se crean los espacios perfectos para que las personas puedan construir sus historias.**







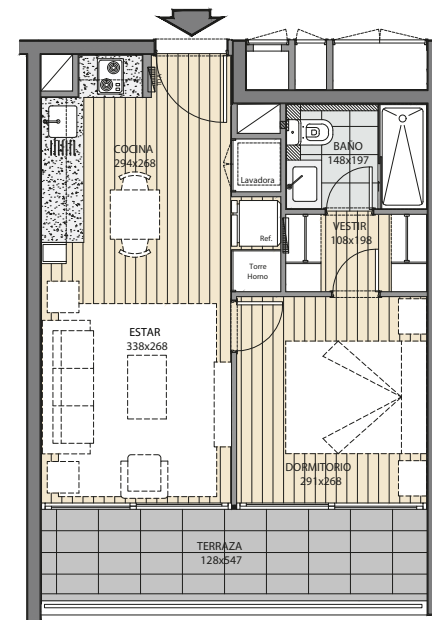
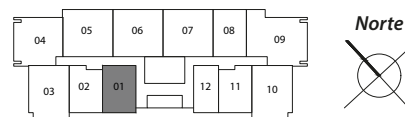
# Elige tu próximo Departamento



## Deptos. Tipo 1

1 Dorm • 1 Baño

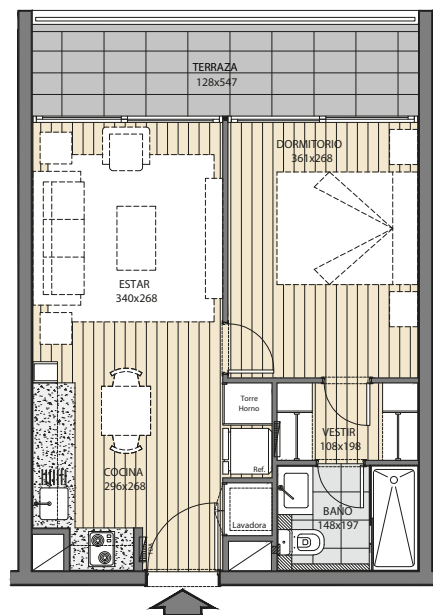
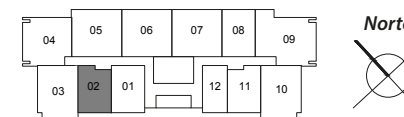
Sup. Util	:	36.83
Sup. Terraza	:	7.00
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>43.83</b>



## Deptos. Tipo 2

1 Dorm • 1 Baño

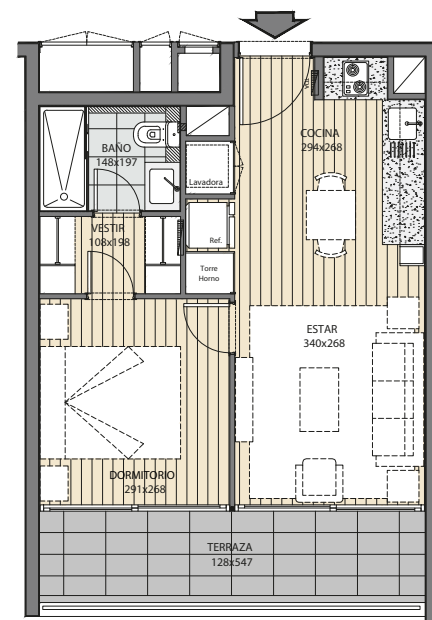
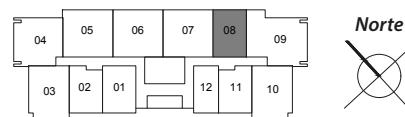
Sup. Util	:	34.89
Sup. Terraza	:	7.00
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>41.89</b>



## Deptos. Tipo 8

1 Dorm • 1 Baño

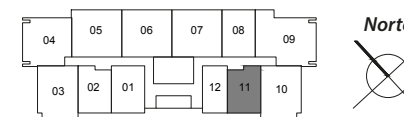
Sup. Util	:	36.83
Sup. Terraza	:	7.00
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>43.83</b>



## Deptos. Tipo 11

1 Dorm • 1 Baño

Sup. Util	:	34.89
Sup. Terraza	:	7.00
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>41.89</b>

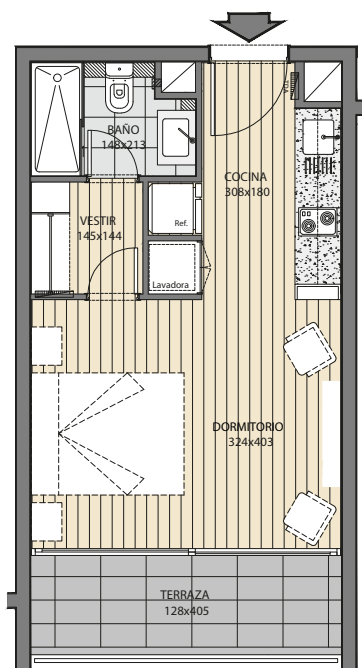


Todas las medidas son referenciales y pueden variar según terminación. Las medidas incluyen los closet.



# Elige tu próximo Departamento

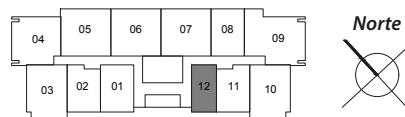
DEPTOS 1D • 1B



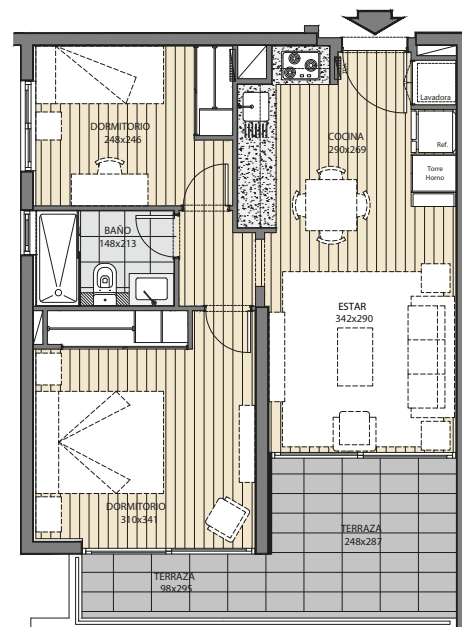
## Deptos. Tipo 12

1 Dorm • 1 Baño

Sup. Util	:	27.57
Sup. Terraza	:	5.18
<b>Sup. Total</b>	:	<b>32.75</b>



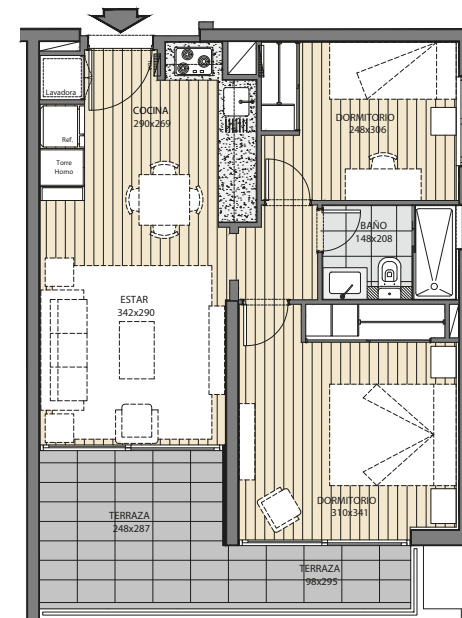
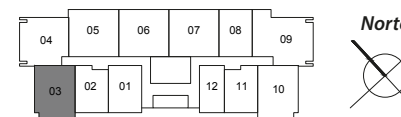
DEPTOS 2D • 1B



## Deptos. Tipo 3

2 Dorms • 1 Baño

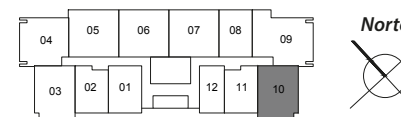
Sup. Util	:	50.69
Sup. Terraza	:	10.00
<b>Sup. Total</b>	:	<b>60.69</b>



## Deptos. Tipo 10

2 Dorms • 1 Baño

Sup. Util	:	50.65
Sup. Terraza	:	10.00
<b>Sup. Total</b>	:	<b>60.65</b>

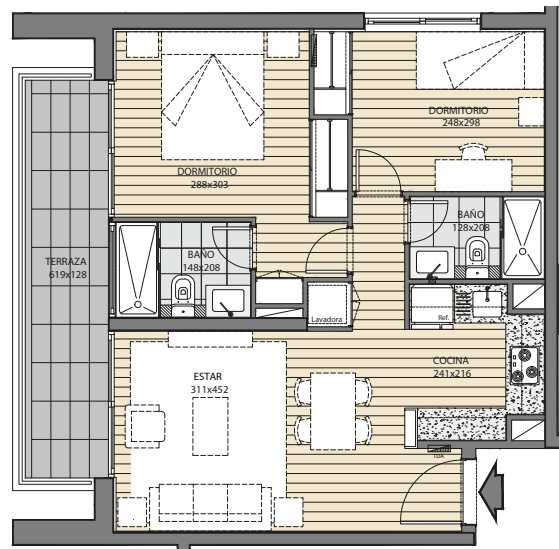


Todas las medidas son referenciales y pueden variar según terminación. Las medidas incluyen los closet.

Todas las medidas son referenciales y pueden variar según terminación. Las medidas incluyen los closet.



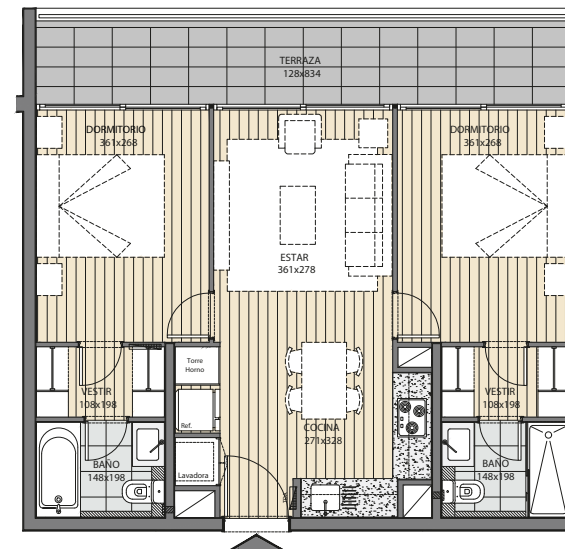
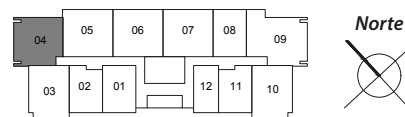
# Elige tu próximo Departamento



## Deptos. Tipo 4

2 Dorms • 2 Baños

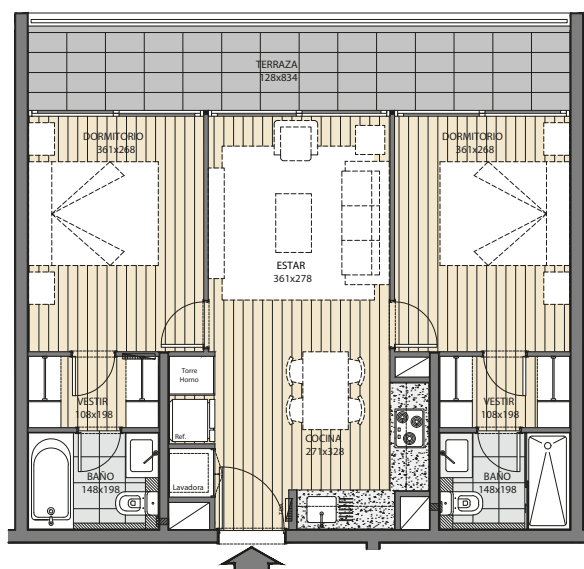
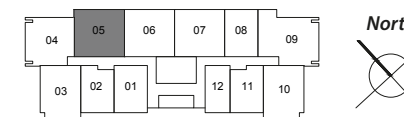
Sup. Util	:	54.89
Sup. Terraza	:	7.92
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>62.81</b>



## Deptos. Tipo 5 (Mariposa)

2 Dorms • 2 Baños

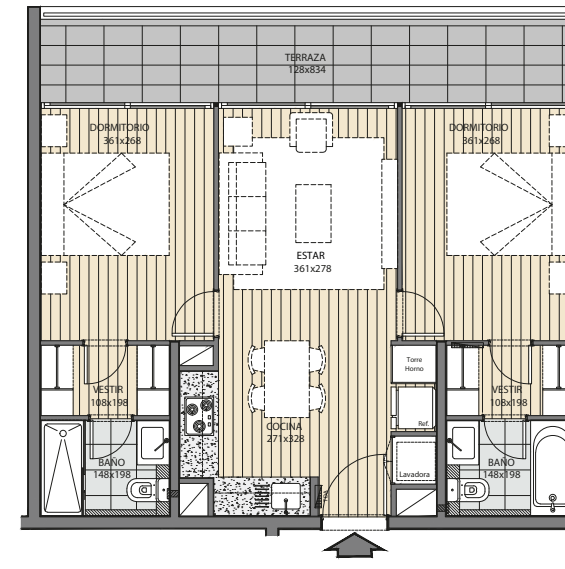
Sup. Util	:	55.49
Sup. Terraza	:	10.67
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>66.16</b>



## Deptos. Tipo 6 (Mariposa)

2 Dorms • 2 Baños

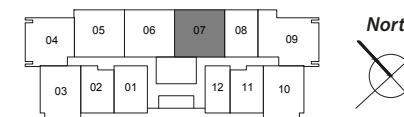
Sup. Util	:	55.49
Sup. Terraza	:	10.67
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>66.16</b>



## Deptos. Tipo 7 (Mariposa)

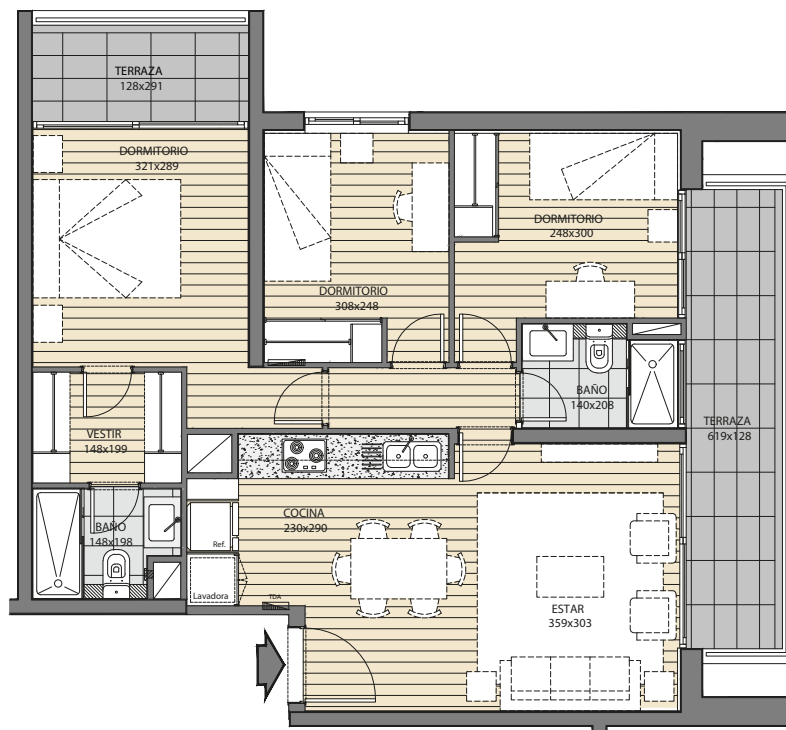
2 Dorms • 2 Baños

Sup. Util	:	55.49
Sup. Terraza	:	10.67
<b>Sup. Total</b>	<b>:</b>	<b>66.16</b>





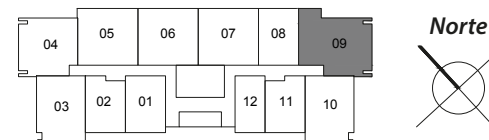
# Elige tu próximo Departamento



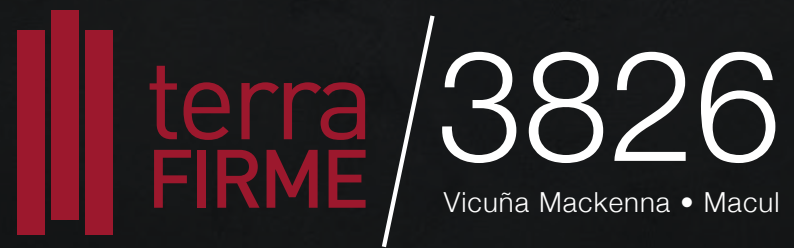
## Deptos. Tipo 9

3 Dorms • 2 Baños

Sup. Util	:	67.49
Sup. Terraza	:	11.64
<b>Sup. Total</b>	:	<b>79.13</b>







Vicuña Mackenna • Macul