



EDIFICIO COMERCIAL, TARAPACA 1060 SANTIAGO

TARAPACA 1060,
SANTIAGO CENTRO
2% COMISION

- UBICACIÓN
- COMUNA
- CONSTRUIDO
- PRECIO VENTA

TARAPACA 1060
SANTIAGO
4.808,79 N2
UF 210,000.-

- ARRENDATARIO CALL CENTER QUE PRESTA SERVICIOS A DIVERSAS EMPRESAS TALES COMO, MOVISTRA, LAN-TAM, BANCHILE, VTR ENTRE OTROS
- CONTRATO DE ARRIENDO FEBRERO 2012 POR 10 AÑOS SIN SALIDA
- RENTA DEL 2015 HASTA TERMINO DE CONTRATO UF 0,3 X M2 + IVA.-
- RENTA MENSUA UF 1442,637
- CONTRIBUCIONES ANUALES UF 465
- RENTABILIDAD ANUAL 8,24%



Antecedentes del Inmueble

Tipo de Inmueble	Arrendatario	Ubicación
EDIFICIO COMERCIAL	VARIOS	TARAPACA 1060

Superficie Terreno m2	Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	N° de Bodegas
No corresponde	4.808,79	0,0	0,0

Precios de Compra

UF/m2 Útil	43,67
Estacionamientos UF/unid.	0,0
Bodegas UF/unid.	0,0
Comisión Corredor %	2,00%
Inversión Total	210.000,3 UF
Inversión Total + Comisión	214.200,3 UF

Precios de Arriendo

UF/m2 útil	0,30
Estacionamiento UF/unid.	0,00
Bodega UF/unid.	0,00
Total Canon mes	1.442,64
Gasto Común UF / Mes	0,00
Contribuciones UF / Año	465,00

Ocupación Anual

Año 1	100%	Año 5	100%	Año 9	100%	Año 13	100%	Año 17	100%
Año 2	100%	Año 6	100%	Año 10	100%	Año 14	100%	Año 18	100%
Año 3	100%	Año 7	100%	Año 11	100%	Año 15	100%	Año 19	100%
Año 4	100%	Año 8	100%	Año 12	100%	Año 16	100%	Año 20	100%

Arriendo Escalonado

Año 1	1.443	Año 5	1.443	Año 9	1.443	Año 13	1.443	Año 17	1.443
Año 2	1.443	Año 6	1.443	Año 10	1.443	Año 14	1.443	Año 18	1.443
Año 3	1.443	Año 7	1.443	Año 11	1.443	Año 15	1.443	Año 19	1.443
Año 4	1.443	Año 8	1.443	Año 12	1.443	Año 16	1.443	Año 20	1.443

Valor Residual Esperado	10 años	12 años	15 años	20 años
% de valor de compra	100%	100%	100%	100%

Análisis de Precios

	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
Precios UF / m2	38,0	40,0	42,0	43,7	44,0	45,0	46,0
Variación de precio	-13,0%	-8,4%	-3,8%	0,0%	0,8%	3,0%	5,3%
PLACA COMERCIAL	182.734	192.352	201.969	210.000	211.587	216.396	221.204
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	182.734	192.352	201.969	210.000	211.587	216.396	221.204
Comisión Corredor	3.655	3.847	4.039	4.200	4.232	4.328	4.424
INVERSION TOTAL	186.389	196.199	206.009	214.200	215.818	220.723	225.628
Rentabilidad Prom.							
10 años	9,04%	8,59%	8,18%	7,87%	7,81%	7,63%	7,47%
12 años	9,04%	8,59%	8,18%	7,87%	7,81%	7,63%	7,47%
15 años	9,04%	8,59%	8,18%	7,87%	7,81%	7,63%	7,47%
20 años	9,04%	8,59%	8,18%	7,87%	7,81%	7,63%	7,47%
TIR PURA							
10 años	8,91%	8,46%	8,04%	7,73%	7,67%	7,50%	7,33%
12 años	8,94%	8,49%	8,08%	7,76%	7,70%	7,53%	7,36%
15 años	8,97%	8,52%	8,11%	7,79%	7,73%	7,56%	7,39%
20 años	9,00%	8,55%	8,14%	7,82%	7,76%	7,59%	7,42%
VAN							
1,0%	10 años	137.266	136.174	135.082	134.169	133.989	132.897
	12 años	163.800	162.538	161.275	160.221	160.013	158.751
	15 años	202.623	201.112	199.601	198.340	197.335	196.580
	20 años	264.807	262.899	260.990	259.396	258.127	257.172

Inversión con Financiamiento

Tasa Anual UF + 4,30%

Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
10 años	10 años	129.291	129.291	129.291	129.291	129.291	129.291	129.291
	12 años	149.235	149.235	149.235	149.235	149.235	149.235	149.235
	15 años	176.173	176.173	176.173	176.173	176.173	176.173	176.173
	20 años	182.734	192.352	201.969	210.000	211.587	176.173	176.173
Capital								
10 años	10 años	57.098	66.907	76.717	84.909	86.527	91.432	96.337
	12 años	37.153	46.963	56.773	64.965	66.583	71.488	76.393
	15 años	10.216	20.026	29.835	38.027	39.645	44.550	49.455
	20 años	3.655	3.847	4.039	4.200	4.232	44.550	49.455
Cuota mensual								
10 años	10 años	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322
	12 años	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322
	15 años	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322	1.322
	20 años	1.128	1.188	1.247	1.297	1.307	1.088	1.088
Capital / Inv. Total								
10 años	10 años	30,6%	34,1%	37,2%	39,64%	40,1%	41,4%	42,7%
	12 años	19,9%	23,9%	27,6%	30,33%	30,9%	32,4%	33,9%
	15 años	5,5%	10,2%	14,5%	17,75%	18,4%	20,2%	21,9%
	20 años	2,0%	2,0%	2,0%	1,96%	2,0%	20,2%	21,9%
TIR con Deuda								
10 años	10 años	13,4%	12,1%	11,0%	10,28%	10,1%	9,8%	9,4%
	12 años	15,6%	13,7%	12,2%	11,21%	11,0%	10,5%	10,1%
	15 años	25,0%	18,5%	15,2%	13,41%	13,1%	12,3%	11,6%
	20 años	90,6%	67,6%	47,6%	34,98%	33,1%	13,2%	12,3%
VAN								
1,0%	10 años	116.465	115.373	114.281	113.368	113.188	112.642	112.096
	12 años	134.719	133.457	132.195	131.141	130.933	130.301	129.670
	15 años	159.206	157.695	156.184	154.923	154.673	153.918	153.163
	20 años	203.803	198.683	193.564	189.289	188.444	199.312	198.358







EDIFICIO COMERCIAL, TARAPACA 1060 SANTIAGO