



Bodegas Los Pinos, Viña del Mar

Bodegas de almacenaje

- 30.000 m2 de terreno industrial esquina y de altísima plusvalía
- 14.049 m2 construido en alto estándar (bodegas nuevas)

Se compone de bodegas y contenedores 100% arrendados

- 3 Naves Grandes con un total de 12.365 m2
- 2 Mini Bodegas con un total de 1.300m2
- Container de 420m2
- Arriendo Espacio Comunes UF 49
- **Valor de renta Mensual UF 1.608 mas IVA**

Gastos

- Contribuciones UF 388 Anual
- sueldos UF 2119 Anual

Valor de venta UF 225.000 Mas IVA

Valor UF 24969,65

Comisión 2% del precio de Venta



Antecedentes del Inmueble						
Tipo de Inmueble		Arrendatario		Ubicación		
CENTRO DE BODEGAS		VARIOS		CAMINO INTERNACIONAL, V DEL MAR		
Superficie Terreno m2		Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	N° de Bodegas		
30.000,00		14.049,00	0,0	0,0		
Precios de Compra		Precios de Arriendo				
UF/m2 Útil		16,02	UF/m2 útil		0,11	
Estacionamientos UF/unid.		0,0	Estacionamiento UF/unid.		0,00	
Bodegas UF/unid.		0,0	Bodega UF/unid.		0,00	
Comisión Corredor %		2,00%				
Inversión Total		225.000,4	UF	Total Canon mes		1.608,61
Inversión Total + Comisión		229.500,4	UF			
			Gasto Común UF / Mes		0,00	
			Contribuciones UF / Año		357,00	
Ocupación Anual						
Año 1		100%	Año 5		100%	
Año 2		100%	Año 6		100%	
Año 3		100%	Año 7		100%	
Año 4		100%	Año 8		100%	
Año 9		100%	Año 10		100%	
Año 11		100%	Año 12		100%	
Año 13		100%	Año 14		100%	
Año 15		100%	Año 16		100%	
Año 17		100%	Año 18		100%	
Año 19		100%	Año 20		100%	
Arriendo Escalonado						
Año 1		1.608	Año 5		1.608	
Año 2		1.608	Año 6		1.608	
Año 3		1.608	Año 7		1.608	
Año 4		1.608	Año 8		1.608	
Año 9		1.608	Año 10		1.608	
Año 11		1.608	Año 12		1.608	
Año 13		1.608	Año 14		1.608	
Año 15		1.608	Año 16		1.608	
Año 17		1.608	Año 18		1.608	
Año 19		1.608	Año 20		1.608	
Valor Residual Esperado		10 años	12 años	15 años	20 años	
% de valor de compra		100%	100%	100%	100%	

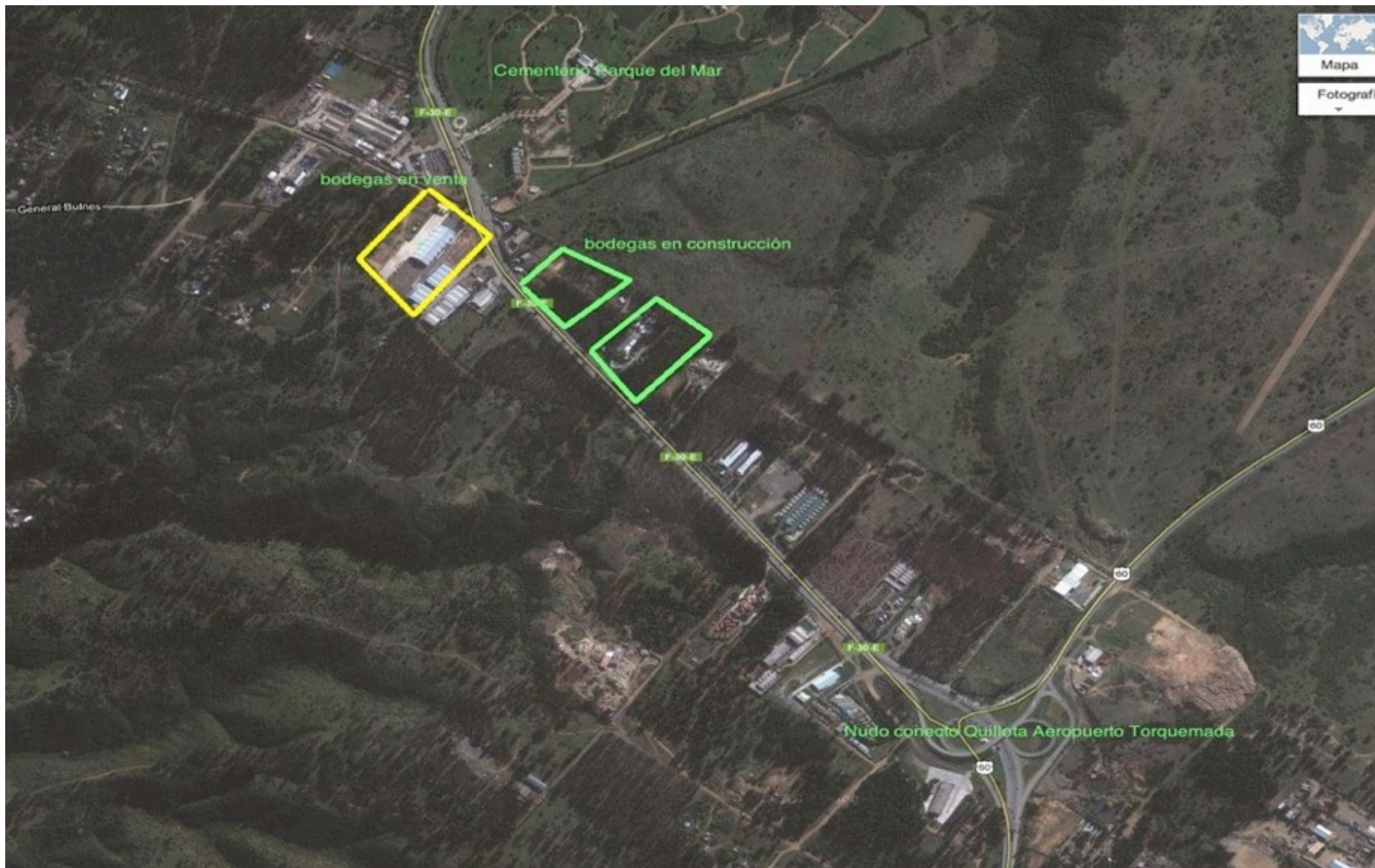
Análisis de Precios

	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
Precios UF / m2	14,5	15,0	15,5	16,0	17,0	18,0	19,0
Variación de precio	-9,5%	-6,3%	-3,2%	0,0%	6,1%	12,4%	18,6%
CENTRO DE BODEGA	203.711	210.735	217.760	225.000	238.833	252.882	266.931
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	203.711	210.735	217.760	225.000	238.833	252.882	266.931
Comisión Corredor	4.074	4.215	4.355	4.500	4.777	5.058	5.339
INVERSION TOTAL	207.785	214.950	222.115	229.500	243.610	257.940	272.270
Rentabilidad Prom.							
10 años	9,11%	8,81%	8,53%	8,25%	7,77%	7,34%	6,96%
12 años	9,11%	8,81%	8,53%	8,25%	7,77%	7,34%	6,96%
15 años	9,11%	8,81%	8,53%	8,25%	7,77%	7,34%	6,96%
20 años	9,11%	8,81%	8,53%	8,25%	7,77%	7,34%	6,96%
TIR PURA							
10 años	8,99%	8,68%	8,39%	8,12%	7,64%	7,20%	6,81%
12 años	9,02%	8,71%	8,43%	8,15%	7,67%	7,23%	6,85%
15 años	9,05%	8,74%	8,46%	8,18%	7,70%	7,27%	6,88%
20 años	9,08%	8,77%	8,49%	8,21%	7,73%	7,30%	6,91%
VAN							
1,0% 10 años	154.464	153.666	152.868	152.046	150.475	148.879	147.284
12 años	184.315	183.393	182.471	181.521	179.705	177.862	176.018
15 años	227.992	226.888	225.785	224.647	222.475	220.268	218.061
20 años	297.950	296.556	295.162	293.725	290.980	288.191	285.403

Inversión con Financiamiento								
Tasa Anual UF + 4,90%								
Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
	10 años	140.357	140.357	140.357	140.357	140.357	140.357	140.357
	12 años	161.233	161.233	161.233	161.233	161.233	161.233	161.233
	15 años	189.030	189.030	189.030	189.030	189.030	189.030	189.030
	20 años	203.711	210.735	217.760	225.000	189.030	189.030	189.030
Capital								
	10 años	67.428	74.593	81.758	89.144	103.253	117.583	131.913
	12 años	46.552	53.717	60.882	68.268	82.377	96.707	111.037
	15 años	18.755	25.920	33.085	40.471	54.580	68.910	83.240
	20 años	4.074	4.215	4.355	4.500	54.580	68.910	83.240
Cuota mensual								
	10 años	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475
	12 años	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475
	15 años	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475	1.475
	20 años	1.321	1.367	1.412	1.459	1.226	1.226	1.226
Capital / Inv. Total								
	10 años	32,5%	34,7%	36,8%	38,84%	42,4%	45,6%	48,4%
	12 años	22,4%	25,0%	27,4%	29,75%	33,8%	37,5%	40,8%
	15 años	9,0%	12,1%	14,9%	17,63%	22,4%	26,7%	30,6%
	20 años	2,0%	2,0%	2,0%	1,96%	22,4%	26,7%	30,6%
TIR con Deuda								
	10 años	12,9%	12,0%	11,3%	10,66%	9,6%	8,7%	8,0%
	12 años	14,6%	13,4%	12,4%	11,58%	10,3%	9,2%	8,4%
	15 años	13,4%	17,2%	15,3%	13,72%	11,6%	10,1%	9,0%
	20 años	12,4%	17,2%	11,6%	15,25%	10,1%	9,0%	9,3%
VAN								
1,0%	10 años	127.499	126.701	125.903	125.080	123.509	121.914	120.318
	12 años	146.767	145.846	144.924	143.973	142.158	140.314	138.470
	15 años	172.241	171.137	170.034	168.897	166.724	164.517	162.310
	20 años	216.365	212.158	207.951	203.614	215.274	212.486	209.698









Bodegas los pinos

	m2 totales	arrendados	valor prom. UF/ m2	total neto UF
Galpon A	4.821	100%	0,1	482,10
Galpon B	4.280	100%	0,103	440,84
Galpon C	3.264	100%	0,1	326,40
total				1.249,34

Minibodegas A	550	100%	0,145	79,75
Minibodegas B	750	100%	0,2	150,00
Container	400	100%	0,2	80,00
Espacios comunes	variable			49,00
TOTAL				358,75

total proyectado a Junio	1.608,09
---------------------------------	-----------------

Bodegas A	Plazo	M2	Rentas UF	Inicio	Termino	Gasto comun
Dib	1	960	96	2011	Vigente	Incluido
Particular	1	96	9,6	2012	Vigente	Incluido
Particular	1	96	9,6	2012	Vigente	Incluido
Falabella	1	192	19,2	2011	Vigente	Incluido
Fabrica de Puertas	1	1.728	172,8	2011	Vigente	Incluido
Deposito de cominda	1	1.536	153,6	2011	Vigente	Incluido
Coca Cola	1	213	21,3	2011	Vigente	Incluido
M2 Total		4.821	482,1			

Bodegas B	Plazo Años	M2	Renta UF	Inicio	Termino	Gasto comun
Maestranza	1	384	39,552	2011	vigente	Incluido
Maestranza	1	578	59,534	2011	vigente	Incluido
Arco	5	768	79,104	2011	2016	Incluido
Bravo	1	1024	105,472	2012	vigente	Incluido
Carozzi	1	700	72,1	2012	01-06-13	Incluido
Almacen	1	200	20,6	2011	vigente	Incluido
Deposito	1	626	64,478	2012	vigente	Incluido
M2 Total		4280	440,84			

Por desocupar



Galpon C	Plazo Años	M2	UF/M2	Renta UF	Termino	Gasto comun	
Carrozzi	4	3264	0,1	326,4	01-07-17	incluido	Carozzi 100%
Total			incluido				

Mini Bodega A	Cant Bodegas	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun
Empresas	10	57	2011	un año	300	Pagan
Particulares	9	47,5	2011	un año	250	Pagan
Total		104,5				

Mini Bodega B	Cant Bodegas	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun
Empresas	13	105	2011	un año	500	Pagan
Particulares	10	52,5	2011	un año	250	Pagan
Total		157,5				

Mini Bodega c	Cant Bodegas	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun	
	0	80,64			384		En construccion Vacancia
Total		80,64					



Container	Cant	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun
Empresas	5	31,5	2011	un año	150	Pagan
Particulares	9	56,7	2011	un año	270	Pagan
Total		88,2				

Container Por Colocar	Cant	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun
	14	88,2			420	
Total		88,2				

Vacancia

	Cant	Renta UF	Inicio	Termino	M2	Gasto comun
Espacios Comunes	9	49				
Total		49				

Arrendados actualmente
7 Casas rodantes
2 Camionetas



I.- arriendos extras (gran parte reflejada en la facturacion mensual)			\$
Arriendo estacionamientos			13
Arriendo espacio casa piloto			10
Arriendo Horquilla			26
total			49
II.- Gastos de administracion			mensual bruto
Guardias y aseo	7 personas		89
Administ.	2 personas		83
total sueldos brutos			172
III.- consumos basicos (dici 2013)			mensual neto \$
telefono fijo + internet + cel.			4
Agua			9
Luz			75
basura			17
seguros			10
mantencion jardines			3
total			119
IV:- contribuciones tres parcelas			Anual \$
total			388

