

EDIFICIO COMERCIAL, LOS CASTAÑOS 357 VIÑA DEL MAR

LOS CASTAÑOS 357
V DEL MAR
2% COMISION

- UBICACIÓN
- COMUNA
- CONSTRUIDO
- TERRENO
- PRECIO VENTA

LOS CASTAÑOS 357
VIÑA DEL MAR
661 M2
415
UF 32.500.-

- ARRENDATARIO UNIVERSIDAD ACONCAGUA
- RENOVACION CONTRATO DE ARRIENDO UF 218.- A CONTAR DE 01 DE JUNIO DEL 2015 HASTA 2021.-
- RENTABILIDAD ANUAL 8%





Antecedentes del Inmueble

Tipo de Inmueble	Arrendatario	Ubicación
EDIFICIO COMERCIAL	UNIVERSIDAD ACONCAGUA	LOS CASTAÑOS 357

Superficie Terreno m2	Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	N° de Bodegas
401,00	661,00	0,0	0,0

Precios de Compra

UF/m2 Útil	49,17	
Estacionamientos UF/unid.	0,0	
Bodegas UF/unid.	0,0	
Comisión Corredor %	0,00%	
Inversión Total	32.500,7	UF
Inversión Total + Comisión	32.500,7	UF

Precios de Arriendo

UF/m2 útil	0,33
Estacionamiento UF/unid.	0,00
Bodega UF/unid.	0,00

Total Canon mes	218,79
------------------------	---------------

Gasto Común UF / Mes	0,00
Contribuciones UF / Año	0,00

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	218	Año 5	218	Año 9	218	Año 13	218	Año 17	218
Año 2	218	Año 6	218	Año 10	218	Año 14	218	Año 18	218
Año 3	218	Año 7	218	Año 11	218	Año 15	218	Año 19	218
Año 4	218	Año 8	218	Año 12	218	Año 16	218	Año 20	218

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	46,0	47,0	48,0	49,2	50,0	51,0	52,0
Variación de precio	-6,4%	-4,4%	-2,4%	0,0%	1,7%	3,7%	5,8%
PLACA COMERCIAL	30.406	31.067	31.728	32.501	33.050	33.711	34.372
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	30.406	31.067	31.728	32.501	33.050	33.711	34.372
Comisión Corredor	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION TOTAL	30.406	31.067	31.728	32.501	33.050	33.711	34.372

Rentabilidad Prom.

10 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
12 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
15 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
20 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%

TIR PURA

10 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
12 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
15 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%
20 años	8,60%	8,42%	8,25%	8,05%	7,92%	7,76%	7,61%

VAN

1,0%	10 años	21.680	21.618	21.556	21.484	21.432	21.370	21.308
	12 años	25.763	25.690	25.616	25.530	25.469	25.395	25.321
	15 años	31.738	31.647	31.556	31.450	31.375	31.284	31.193
	20 años	41.307	41.189	41.071	40.933	40.835	40.717	40.599

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		19.608	19.608	19.608	19.608	19.608	19.608	19.608
12 años		22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633	22.633
15 años		26.718	26.718	26.718	26.718	26.718	26.718	26.718
20 años		30.406	31.067	31.728	26.718	26.718	26.718	26.718
Capital								
10 años		10.798	11.459	12.120	12.892	13.442	14.103	14.764
12 años		7.773	8.434	9.095	9.868	10.417	11.078	11.739
15 años		3.688	4.349	5.010	5.782	6.332	6.993	7.654
20 años		0	0	0	5.782	6.332	6.993	7.654
Cuota mensual								
10 años		201	201	201	201	201	201	201
12 años		201	201	201	201	201	201	201
15 años		201	201	201	201	201	201	201
20 años		188	192	196	165	165	165	165
Capital / Inv. Total								
10 años		35,5%	36,9%	38,2%	39,67%	40,7%	41,8%	43,0%
12 años		25,6%	27,1%	28,7%	30,36%	31,5%	32,9%	34,2%
15 años		12,1%	14,0%	15,8%	17,79%	19,2%	20,7%	22,3%
20 años		0,0%	0,0%	0,0%	17,79%	19,2%	20,7%	22,3%
TIR con Deuda								
10 años		12,2%	11,7%	11,3%	10,80%	10,5%	10,1%	9,8%
12 años		13,6%	13,0%	12,4%	11,76%	11,4%	10,9%	10,5%
15 años		17,8%	16,4%	15,2%	14,09%	13,4%	12,7%	12,1%
20 años		#¡NUM!	#¡NUM!	#¡NUM!	15,34%	14,4%	13,5%	12,8%
VAN								
1,0%	10 años	18.526	18.464	18.402	18.329	18.278	18.216	18.154
	12 años	21.353	21.279	21.206	21.120	21.058	20.985	20.911
	15 años	25.153	25.062	24.972	24.866	24.790	24.699	24.609
	20 años	31.156	30.818	30.479	32.013	31.915	31.797	31.679





EDIFICIO COMERCIAL, LOS CASTAÑOS 357 VIÑA DEL MAR