



GALPON INDUSTRIAL, PLACILLA VALPARAISO

Galpón Industrial
Duodécima 1282
Placilla

COMISION DEL 2 %

- PROPIEDAD UBICADAS AV SAUCE ESQ DUODECIMA 1282
- TERRENO 4800 M2
- CONSTRUIDO 1850 M2
- PROPIEDAD ESQUINA
- **VALOR VENTA UF 26.825.-**
- RENTA AÑO 3 EN ADELANTE UF 200
- PLAZO DE CONTRATO 10 AÑOS SALIDA AÑO 5
- INICIO CONTRATO MARZO 2012
- RENTA PROMEDIO 9% ANUAL
- Arrendatarios dedicados a la compra y venta de Materiales de Desecho , tales como Fierro, Papeles, Plásticos , entre Otros

Antecedentes del Inmueble					
Tipo de Inmueble		Arrendatario		Ubicación	
GALPON INDUSTRIAL		COMPRA VENTA CHATARRA		PLACILLA ORIENTE	
Superficie Terreno m2		Superficie Útil m2		N° de Estacionamientos	
4.800,00		1.850,00		0,0	
Superficie Bodega m2		N° de Bodegas		N° de Oficinas	
1.850,00		1,0		0,0	
Precios de Compra			Precios de Arriendo		
UF/m2 Útil		14,50		UF/m2 útil	
Estacionamientos UF/unid.		0,0		0,11	
Bodegas UF/unid.		0,0		Estacionamiento UF/unid.	
Comisión Corredor %		2,00%		0,00	
Bodega UF/unid.		0,0		Bodega UF/unid.	
Comisión Corredor %		2,00%		0,00	
Inversión Total		26.825,0		Total Canon mes	
Inversión Total + Comisión		27.361,5		200,73	
		UF			
		UF			
				Gasto Común UF / Mes	
				0,00	
				Contribuciones UF / Año	
				0,00	
Ocupación Anual					
Año 1		100%		Año 5	
Año 2		100%		Año 6	
Año 3		100%		Año 7	
Año 4		100%		Año 8	
Año 5		100%		Año 9	
Año 6		100%		Año 10	
Año 7		100%		Año 11	
Año 8		100%		Año 12	
Año 9		100%		Año 13	
Año 10		100%		Año 14	
Año 11		100%		Año 15	
Año 12		100%		Año 16	
Año 13		100%		Año 17	
Año 14		100%		Año 18	
Año 15		100%		Año 19	
Año 16		100%		Año 20	
Año 17		100%		Año 21	
Año 18		100%		Año 22	
Año 19		100%		Año 23	
Año 20		100%		Año 24	
Arriendo Escalonado					
Año 1		200		Año 5	
Año 2		200		Año 6	
Año 3		200		Año 7	
Año 4		200		Año 8	
Año 5		200		Año 9	
Año 6		200		Año 10	
Año 7		200		Año 11	
Año 8		200		Año 12	
Año 9		200		Año 13	
Año 10		200		Año 14	
Año 11		200		Año 15	
Año 12		200		Año 16	
Año 13		200		Año 17	
Año 14		200		Año 18	
Año 15		200		Año 19	
Año 16		200		Año 20	
Año 17		200		Año 21	
Año 18		200		Año 22	
Año 19		200		Año 23	
Año 20		200		Año 24	
Valor Residual Esperado		10 años		12 años	
% de valor de compra		100%		100%	
		15 años		20 años	
		100%		100%	

Análisis de Precios

	PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
Precios UF / m2	11,0	12,0	13,0	14,5	15,0	16,0	17,0
Variación de precio	-24,1%	-17,2%	-10,3%	0,0%	3,4%	10,3%	17,2%
Centro Comercial	20.350	22.200	24.050	26.825	27.750	29.600	31.450
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	20.350	22.200	24.050	26.825	27.750	29.600	31.450
Comisión Corredor	407	444	481	537	555	592	629
INVERSION TOTAL	20.757	22.644	24.531	27.362	28.305	30.192	32.079

Rentabilidad Prom.

10 años	11,56%	10,60%	9,78%	8,77%	8,48%	7,95%	7,48%
12 años	11,56%	10,60%	9,78%	8,77%	8,48%	7,95%	7,48%
15 años	11,56%	10,60%	9,78%	8,77%	8,48%	7,95%	7,48%
20 años	11,56%	10,60%	9,78%	8,77%	8,48%	7,95%	7,48%

TIR PURA

10 años	11,45%	10,48%	9,66%	8,64%	8,35%	7,81%	7,34%
12 años	11,48%	10,51%	9,69%	8,67%	8,38%	7,84%	7,37%
15 años	11,51%	10,54%	9,72%	8,70%	8,41%	7,88%	7,41%
20 años	11,53%	10,57%	9,75%	8,73%	8,44%	7,91%	7,44%

VAN

1,0%	10 años	20.195	19.985	19.775	19.459	19.354	19.144	18.934
	12 años	24.074	23.831	23.588	23.224	23.103	22.860	22.617
	15 años	29.750	29.459	29.169	28.733	28.588	28.297	28.007
	20 años	38.842	38.474	38.107	37.557	37.373	37.006	36.639

Inversión con Financiamiento

Tasa Anual UF + 4,00%

Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
10 años		18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235
12 años		20.350	21.099	21.099	21.099	21.099	21.099	21.099
15 años		20.350	22.200	24.050	24.996	24.996	24.996	24.996
20 años		20.350	22.200	24.050	26.825	27.750	29.600	24.996
Capital								
10 años		2.522	4.409	6.296	9.127	10.070	11.957	13.844
12 años		407	1.545	3.432	6.262	7.206	9.093	10.980
15 años		407	444	481	2.365	3.309	5.196	7.083
20 años		407	444	481	537	555	592	7.083
Cuota mensual								
10 años		184	184	184	184	184	184	184
12 años		177	184	184	184	184	184	184
15 años		150	163	177	184	184	184	184
20 años		123	134	145	162	167	178	151
Capital / Inv. Total								
10 años		12,2%	19,5%	25,7%	33,36%	35,6%	39,6%	43,2%
12 años		2,0%	6,8%	14,0%	22,89%	25,5%	30,1%	34,2%
15 años		2,0%	2,0%	2,0%	8,65%	11,7%	17,2%	22,1%
20 años		2,0%	2,0%	2,0%	1,96%	2,0%	2,0%	22,1%
TIR con Deuda								
10 años		26,9%	19,9%	16,2%	12,76%	11,9%	10,6%	9,5%
12 años		71,8%	30,2%	20,4%	14,64%	13,5%	11,7%	10,3%
15 años		148,0%	99,0%	59,9%	21,15%	18,0%	14,2%	12,0%
20 años		228,3%	179,2%	137,6%	86,03%	71,2%	45,3%	12,8%
VAN								
1,0%	10 años	17.544	17.333	17.123	16.808	16.703	16.493	16.283
	12 años	20.491	20.117	19.874	19.510	19.388	19.146	18.903
	15 años	25.222	24.520	23.817	23.171	23.026	22.735	22.444
	20 años	32.715	31.791	30.866	29.480	29.018	28.094	29.113

SENSIBILIZACIONES

10 Años	Inversión	20.350,0	22.200,0	24.050,0	26.825,0	27.750,0	29.600,0	31.450,0
	UF/m2	11,00	12,00	13,00	14,50	15,00	16,00	17,00

Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	259,0	Tir Pura	14,82%	13,57%	12,51%	11,20%	10,82%	10,13%	9,53%
0,16	296,0	Tir Pura	16,96%	15,54%	14,33%	12,83%	12,39%	11,61%	10,91%
0,18	333,0	Tir Pura	19,10%	17,50%	16,14%	14,45%	13,97%	13,08%	12,30%
0,11	200,7	Tir Pura	11,45%	10,48%	9,66%	8,64%	8,35%	7,81%	7,34%
0,13	240,5	Tir Pura	13,75%	12,59%	11,61%	10,39%	10,04%	9,40%	8,83%
0,14	259,0	Tir Pura	14,82%	13,57%	12,51%	11,20%	10,82%	10,13%	9,53%
0,16	296,0	Tir Pura	16,96%	15,54%	14,33%	12,83%	12,39%	11,61%	10,91%

12 Años	Inversión	20.350,0	22.200,0	24.050,0	26.825,0	27.750,0	29.600,0	31.450,0
	UF/m2	11,00	12,00	13,00	14,50	15,00	16,00	17,00

Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	259,0	Tir Pura	14,85%	13,60%	12,55%	11,23%	10,85%	10,17%	9,56%
0,16	296,0	Tir Pura	16,99%	15,56%	14,36%	12,86%	12,42%	11,64%	10,95%
0,18	333,0	Tir Pura	19,13%	17,53%	16,17%	14,48%	13,99%	13,11%	12,33%
0,11	200,7	Tir Pura	11,48%	10,51%	9,69%	8,67%	8,38%	7,84%	7,37%
0,13	240,5	Tir Pura	13,78%	12,62%	11,64%	10,42%	10,07%	9,43%	8,87%
0,14	259,0	Tir Pura	14,85%	13,60%	12,55%	11,23%	10,85%	10,17%	9,56%
0,16	296,0	Tir Pura	16,99%	15,56%	14,36%	12,86%	12,42%	11,64%	10,95%

SENSIBILIZACIONES

15 Años	Inversión	20.350,0	22.200,0	24.050,0	26.825,0	27.750,0	29.600,0	31.450,0
	UF/m2	11,00	12,00	13,00	14,50	15,00	16,00	17,00

Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	259,0	Tir Pura	14,88%	13,63%	12,57%	11,26%	10,88%	10,20%	9,59%
0,16	296,0	Tir Pura	17,02%	15,59%	14,38%	12,89%	12,45%	11,67%	10,98%
0,18	333,0	Tir Pura	19,15%	17,55%	16,19%	14,51%	14,02%	13,14%	12,36%
0,11	200,7	Tir Pura	11,51%	10,54%	9,72%	8,70%	8,41%	7,88%	7,41%
0,13	240,5	Tir Pura	13,81%	12,65%	11,67%	10,45%	10,10%	9,46%	8,90%
0,14	259,0	Tir Pura	14,88%	13,63%	12,57%	11,26%	10,88%	10,20%	9,59%
0,16	296,0	Tir Pura	17,02%	15,59%	14,38%	12,89%	12,45%	11,67%	10,98%

20 Años	Inversión	20.350,0	22.200,0	24.050,0	26.825,0	27.750,0	29.600,0	31.450,0
	UF/m2	11,00	12,00	13,00	14,50	15,00	16,00	17,00

Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	259,0	Tir Pura	14,90%	13,65%	12,60%	11,29%	10,91%	10,22%	9,62%
0,16	296,0	Tir Pura	17,04%	15,61%	14,41%	12,91%	12,48%	11,69%	11,00%
0,18	333,0	Tir Pura	19,17%	17,57%	16,21%	14,53%	14,05%	13,16%	12,39%
0,11	200,7	Tir Pura	11,53%	10,57%	9,75%	8,73%	8,44%	7,91%	7,44%
0,13	240,5	Tir Pura	13,83%	12,67%	11,69%	10,48%	10,13%	9,49%	8,93%
0,14	259,0	Tir Pura	14,90%	13,65%	12,60%	11,29%	10,91%	10,22%	9,62%
0,16	296,0	Tir Pura	17,04%	15,61%	14,41%	12,91%	12,48%	11,69%	11,00%





GALPON INDUSTRIAL, PLACILLA VALPARAISO