



AVENIDA PEDRO MONTT 2111, VALPARAISO

Edificio Corporativo Av Pedro Montt 2111, Valparaíso

Local de 1235 m2 de terreno

Construido 2719 m2 app

Renta UF 350

Estado arrendada

Valor de Venta UF 55.990

Rentabilidad 8,23 % anual

Contrato 10 años salida Año 5

Comisión 2% del precio de Venta



Antecedentes del Inmueble

Tipo de Inmueble	Arrendatario	Ubicación
Edificio	Cine Hoyt	Av Pedro Mont

Superficie Terreno m2	Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	N° de Bodegas
1.235,00	2.719,00	0,0	0,0

Precios de Compra

UF/m2 Útil	18,39
Estacionamientos UF/unid.	0,0
Bodegas UF/unid.	0,0
Comisión Corredor %	2,00%

Inversión Total	50.002,4
Inversión Total + Comisión	51.002,5

Precios de Arriendo

UF/m2 útil	0,13
Estacionamiento UF/unid.	0,57
Bodega UF/unid.	0,00

Total Canon mes	350,48
-----------------	--------

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	350	Año 5	350	Año 9	350	Año 13	350	Año 17	350
Año 2	350	Año 6	350	Año 10	350	Año 14	350	Año 18	350
Año 3	350	Año 7	350	Año 11	350	Año 15	350	Año 19	350
Año 4	350	Año 8	350	Año 12	350	Año 16	350	Año 20	350

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	16,0	17,0	18,0	18,4	20,0	21,0	22,0
Variación de precio	-13,0%	-7,6%	-2,1%	0,0%	8,8%	14,2%	19,6%
STRIP CENTER	43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
Estacionamientos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bodegas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
INVERSION	43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
Comisión Corredor	870,1	924,5	978,8	1.000,0	1.087,6	1.142,0	1.196,4
INVERSION TOTAL	44.374,1	47.147,5	49.920,8	51.002,5	55.467,6	58.241,0	61.014,4

Rentabilidad Prom.

10 años	9,46%	8,91%	8,41%	8,23%	7,57%	7,21%	6,88%
12 años	9,46%	8,91%	8,41%	8,23%	7,57%	7,21%	6,88%
15 años	9,46%	8,91%	8,41%	8,23%	7,57%	7,21%	6,88%
20 años	9,46%	8,91%	8,41%	8,23%	7,57%	7,21%	6,88%

TIR PURA

10 años	9,34%	8,78%	8,28%	8,10%	7,43%	7,07%	6,74%
12 años	9,37%	8,81%	8,31%	8,13%	7,47%	7,10%	6,77%
15 años	9,40%	8,84%	8,34%	8,16%	7,50%	7,13%	6,80%
20 años	9,43%	8,87%	8,37%	8,19%	7,53%	7,16%	6,83%

VAN

1,0%	10 años	34.444,6	34.135,7	33.826,9	33.706,5	33.209,3	32.900,5	32.591,7
	12 años	41.093,9	40.737,1	40.380,2	40.241,1	39.666,5	39.309,7	38.952,9
	15 años	50.823,1	50.396,0	49.968,9	49.802,3	49.114,7	48.687,6	48.260,5
	20 años	66.406,6	65.867,0	65.327,4	65.116,9	64.248,1	63.708,4	63.168,8

Inversión con Financiamiento								
Tasa Anual UF + 5,00%								
Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
10 años		30.445,6	30.445,6	30.445,6	30.445,6	30.445,6	30.445,6	30.445,6
12 años		34.946,4	34.946,4	34.946,4	34.946,4	34.946,4	34.946,4	34.946,4
15 años		40.925,3	40.925,3	40.925,3	40.925,3	40.925,3	40.925,3	40.925,3
20 años		43.504,0	46.223,0	48.942,0	40.925,3	40.925,3	40.925,3	40.925,3
Capital								
10 años		13.928,5	16.701,9	19.475,3	20.556,9	25.022,0	27.795,4	30.568,8
12 años		9.427,7	12.201,1	14.974,4	16.056,1	20.521,2	23.294,6	26.068,0
15 años		3.448,7	6.222,1	8.995,5	10.077,1	14.542,3	17.315,6	20.089,0
20 años		870,1	924,5	978,8	10.077,1	14.542,3	17.315,6	20.089,0
Cuota mensual								
10 años		321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3
12 años		321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3
15 años		321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3	321,3
20 años		284,4	302,2	320,0	267,6	267,6	267,6	267,6
Capital / Inv. Total								
10 años		31,4%	35,4%	39,0%	40,3%	45,1%	47,7%	50,1%
12 años		21,2%	25,9%	30,0%	31,5%	37,0%	40,0%	42,7%
15 años		7,8%	13,2%	18,0%	19,8%	26,2%	29,7%	32,9%
20 años		2,0%	2,0%	2,0%	19,8%	26,2%	29,7%	32,9%
TIR con Deuda								
10 años		13,6%	12,1%	10,9%	10,5%	9,1%	8,4%	7,8%
12 años		15,6%	13,4%	11,8%	11,3%	9,6%	8,8%	8,1%
15 años		22,8%	17,0%	14,0%	13,1%	10,6%	9,5%	8,6%
20 años		90,4%	62,2%	39,3%	14,1%	11,0%	9,8%	8,9%
VAN								
1,0%	10 años	28.435,8	28.127,0	27.818,2	27.697,7	27.200,5	26.891,7	26.582,9
	12 años	32.732,5	32.375,7	32.018,9	31.879,7	31.305,2	30.948,4	30.591,5
	15 años	38.418,9	37.991,8	37.564,7	37.398,2	36.710,5	36.283,4	35.856,3
	20 años	48.494,2	46.835,0	45.175,8	48.266,2	47.397,3	46.857,7	46.318,0



SENSIBILIZACIONES

10 Años	Inversión		43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
	UF/m2		16,00	17,00	18,00	18,39	20,00	21,00	22,00
Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	380,7	Tir Pura	10,16%	9,55%	9,01%	8,81%	8,09%	7,70%	7,34%
0,16	435,0	Tir Pura	11,63%	10,94%	10,32%	10,10%	9,27%	8,82%	8,41%
0,18	489,4	Tir Pura	13,11%	12,33%	11,63%	11,38%	10,45%	9,95%	9,49%
0,13	350,5	Tir Pura	9,34%	8,78%	8,28%	8,10%	7,43%	7,07%	6,74%
0,14	380,7	Tir Pura	10,16%	9,55%	9,01%	8,81%	8,09%	7,70%	7,34%
0,15	407,9	Tir Pura	10,90%	10,24%	9,67%	9,46%	8,68%	8,26%	7,87%
0,16	435,0	Tir Pura	11,63%	10,94%	10,32%	10,10%	9,27%	8,82%	8,41%

12 Años	Inversión		43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
	UF/m2		16,00	17,00	18,00	18,39	20,00	21,00	22,00
Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	380,7	Tir Pura	10,19%	9,58%	9,04%	8,85%	8,12%	7,73%	7,37%
0,16	435,0	Tir Pura	11,67%	10,97%	10,35%	10,13%	9,30%	8,85%	8,44%
0,18	489,4	Tir Pura	13,14%	12,36%	11,67%	11,42%	10,48%	9,98%	9,52%
0,13	350,5	Tir Pura	9,37%	8,81%	8,31%	8,13%	7,47%	7,10%	6,77%
0,14	380,7	Tir Pura	10,19%	9,58%	9,04%	8,85%	8,12%	7,73%	7,37%
0,15	407,9	Tir Pura	10,93%	10,28%	9,70%	9,49%	8,71%	8,29%	7,91%
0,16	435,0	Tir Pura	11,67%	10,97%	10,35%	10,13%	9,30%	8,85%	8,44%

SENSIBILIZACIONES

15 Años		Inversión	43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
		UF/m2	16,00	17,00	18,00	18,39	20,00	21,00	22,00
Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	380,7	Tir Pura	10,22%	9,61%	9,07%	8,88%	8,15%	7,76%	7,40%
0,16	435,0	Tir Pura	11,69%	11,00%	10,38%	10,16%	9,33%	8,88%	8,47%
0,18	489,4	Tir Pura	13,17%	12,39%	11,69%	11,44%	10,51%	10,01%	9,55%
0,13	350,5	Tir Pura	9,40%	8,84%	8,34%	8,16%	7,50%	7,13%	6,80%
0,14	380,7	Tir Pura	10,22%	9,61%	9,07%	8,88%	8,15%	7,76%	7,40%
0,15	407,9	Tir Pura	10,96%	10,31%	9,73%	9,52%	8,74%	8,32%	7,94%
0,16	435,0	Tir Pura	11,69%	11,00%	10,38%	10,16%	9,33%	8,88%	8,47%

20 Años		Inversión	43.504,0	46.223,0	48.942,0	50.002,4	54.380,0	57.099,0	59.818,0
		UF/m2	16,00	17,00	18,00	18,39	20,00	21,00	22,00
Renta									
UF/m2	UF/mes								
0,14	380,7	Tir Pura	10,25%	9,64%	9,10%	8,91%	8,18%	7,79%	7,43%
0,16	435,0	Tir Pura	11,72%	11,03%	10,41%	10,19%	9,36%	8,91%	8,50%
0,18	489,4	Tir Pura	13,19%	12,41%	11,72%	11,47%	10,54%	10,04%	9,58%
0,13	350,5	Tir Pura	9,43%	8,87%	8,37%	8,19%	7,53%	7,16%	6,83%
0,14	380,7	Tir Pura	10,25%	9,64%	9,10%	8,91%	8,18%	7,79%	7,43%
0,15	407,9	Tir Pura	10,98%	10,33%	9,76%	9,55%	8,77%	8,35%	7,97%
0,16	435,0	Tir Pura	11,72%	11,03%	10,41%	10,19%	9,36%	8,91%	8,50%







AVENIDA PEDRO MONTT 2111, VALPARAISO