



# STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA

**Grupo DDI** | Gestión de Desarrollo Inmobiliario  
tel.: (32) 3143779 08-8391517 [rsv@grupoddi.cl](mailto:rsv@grupoddi.cl)

AVENIDA DIEGO PORTALES 1594  
2% COMISION

- UBICACIÓN
- COMUNA
- CONSTRUIDO
- TERRENO
- PRECIO VENTA
- INGRESO ARRIENDO ESPERADO

AVENIDA DIEGO PORTALES 1594  
FLORIDA  
889,4 M2 (2 NIVELES)  
-----  
UF 42.247-  
UF 313

- ENTREGA ABRIL 2015
- EN LA EVALUACION ECONOMICA ESTA CALCULADA CON SEGUROS Y CONTRIBUCIONES



AV. DIEGO PORTALES Nº1594 - LA FLORIDA

**Grupo DDI** | Gestión de Desarrollo Inmobiliario  
tel.: (32) 3143779 08-8391517 [rsv@grupoddi.cl](mailto:rsv@grupoddi.cl)

## PRESENTACIÓN PROYECTO

En el límite entre dos de las comunas más pobladas del Gran Santiago, **La Florida** y **Puente Alto** y a pocas cuadras del Mall Plaza Tobalaba se ubica este nuevo proyecto : **STRIP CENTER DIEGO PORTALES**

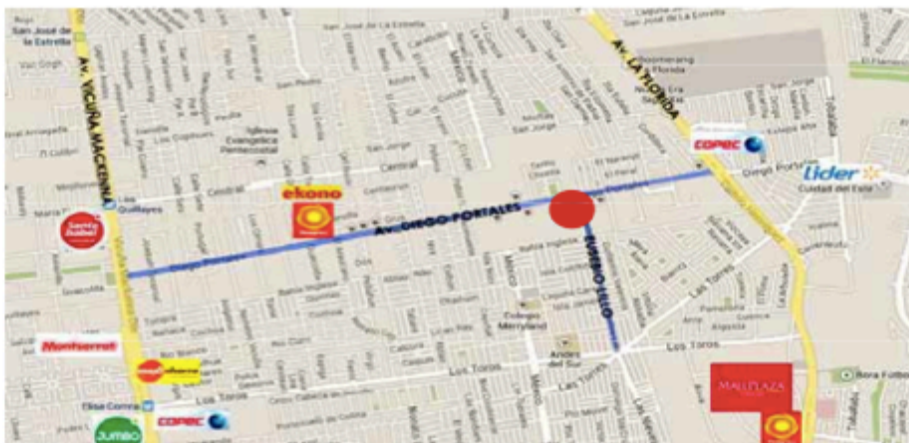


STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA



## PRESENTACIÓN PROYECTO



Sobre la **Avenida Diego Portales** nace esta solución para los vecinos de la Florida y Puente Alto que habitualmente transitan por esta concurrida calle.

Su privilegiada ubicación a pasos de colegios, terminal de buses urbanos y barrios residenciales presenta una atractiva oportunidad para el desarrollo comercial en la zona.

Strip Center Diego Portales constará con :

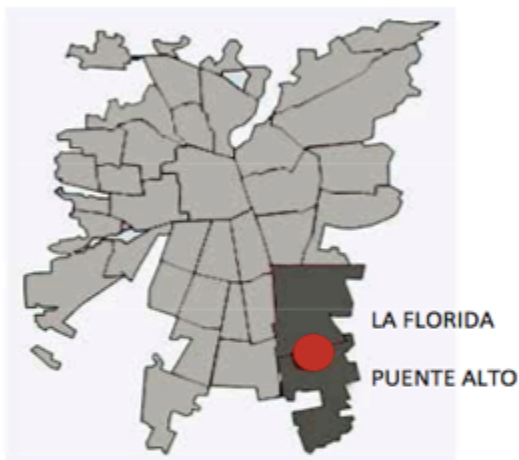
- **16 locales comerciales**
- **Estacionamientos clientes**
- **Cierre Perimetral**
- **Facilidad de accesos** por Av. Diego Portales y Eusebio Lillo.



## STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA

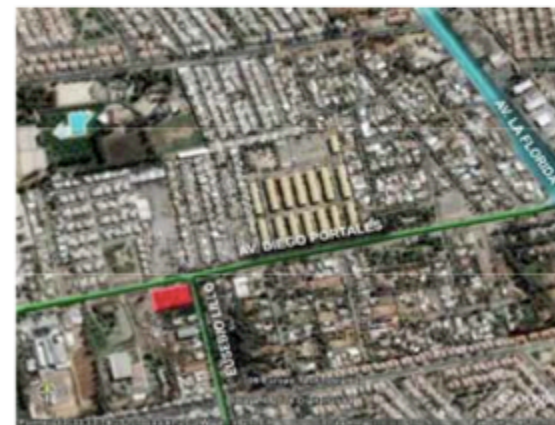
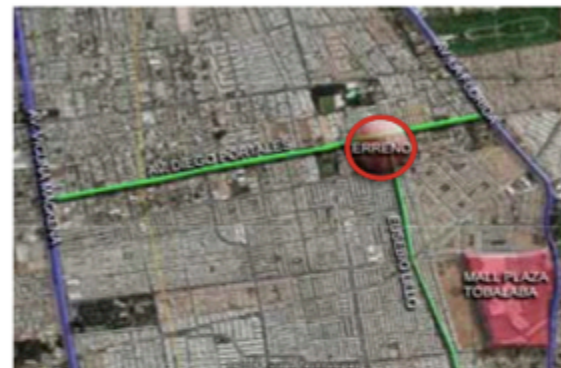
## UBICACIÓN Y ENTORNO



Emplazado en el límite entre las comunas de **La Florida** y **Puente Alto**.

Ubicado en la Av. Diego Portales, una de las vías colectoras más importante de la zona, ya que conecta los sectores aledaños con las vías troncales **Av. La Florida** y **Av. Vicuña Mackenna**. A diario recibe una gran afluencia y tránsito vehicular, transporte público y peatonal.

El proyecto se encuentra en **la intersección de las calles Diego Portales y Eusebio Lillo** (calle frecuentemente utilizada para trasladarse al Mall Plaza Tobalaba), inmerso en un barrio residencial consolidado, cercano a colegios, paradas de buses, terminal de buses urbanos.

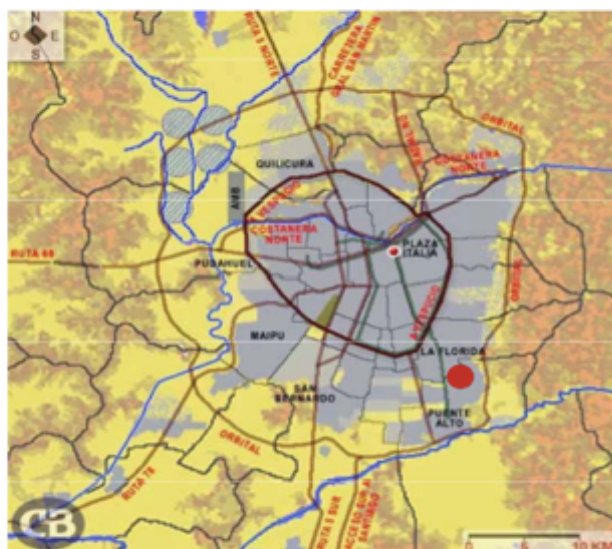


## STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA



## DIAGNÓSTICO



Las **proyecciones estadísticas** entregadas por el INE hasta el año 2.020, indican que el número de habitantes de la Comuna de **La Florida se estancará**, mientras que el de **Puente Alto** tendrá un **incremento de hasta un 71%**.

Los servicios y conectividad en torno al **Mall Plaza Tobalaba** lo convierten en uno de los polos con mayor potencial desarrollo urbano dentro de los próximos años. Esto le da una **alta plusvalía** al sector de emplazamiento del terreno.

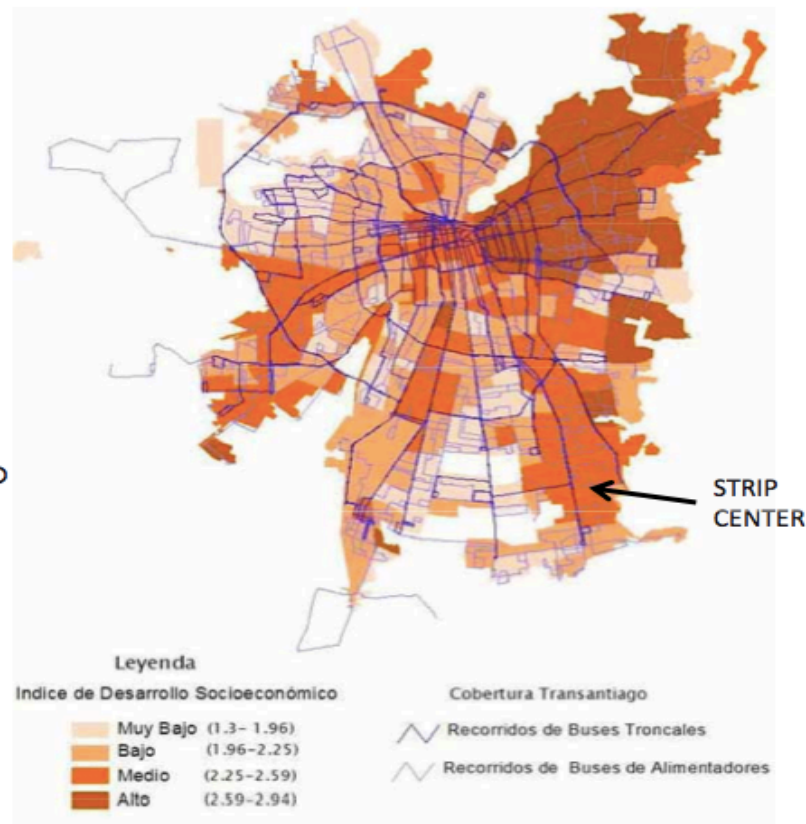


STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA

## DIAGNÓSTICO

- Sector principalmente compuesto por segmentos socio-económicos C2 y C3.
- Entorno densamente poblado por construcciones de altura baja y media.
- Ubicado dentro del radio de influencia del Mall Plaza Tobalaba, pero éste resulta lejano para compras diarias y desplazamiento peatonal.
- El comercio existente en Av. Diego Portales, destinado al abastecimiento diario, es escaso y de nivel precario (básicamente viviendas remodeladas para dar cabida a uso comercial)

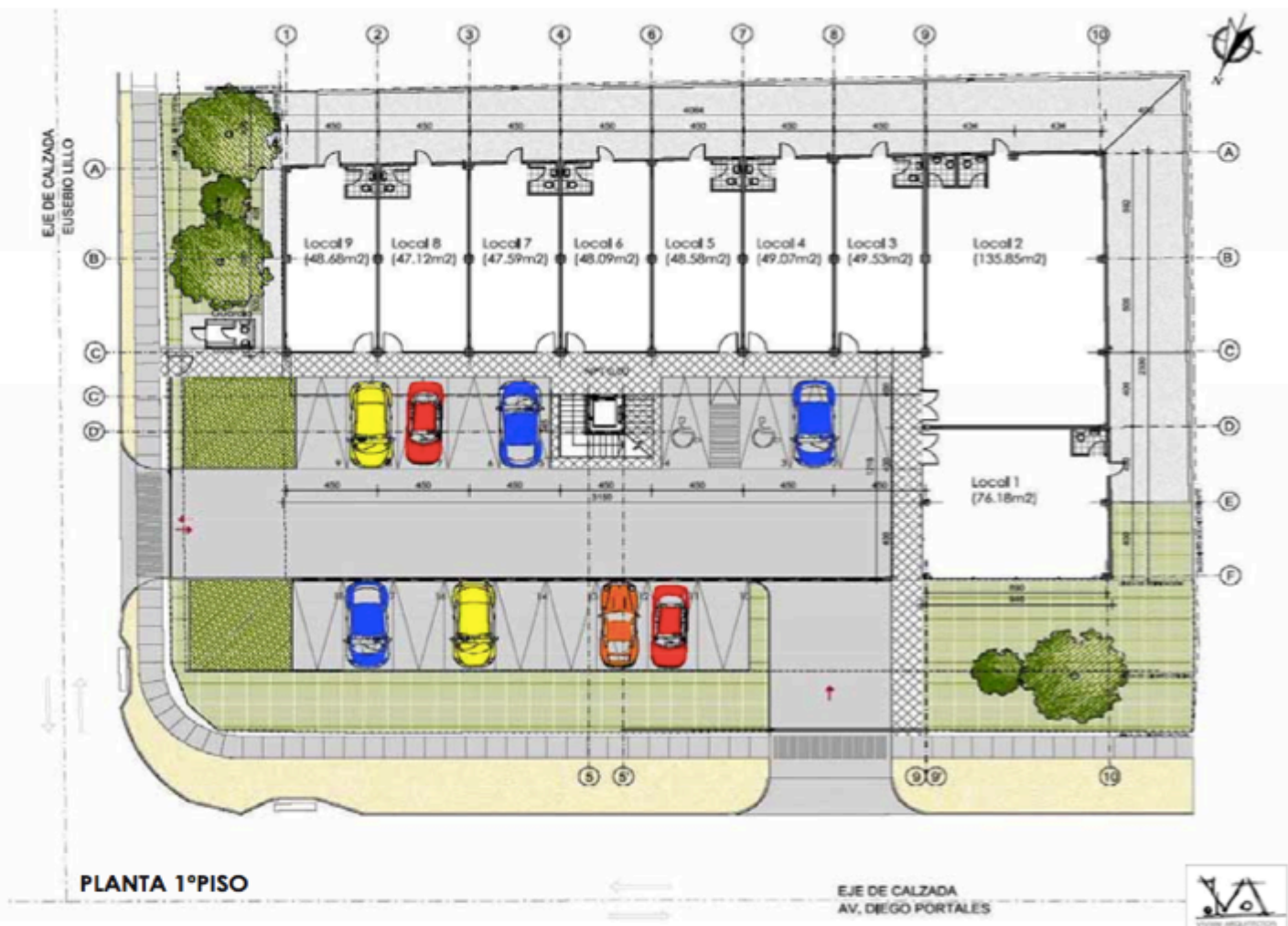


## STRIP CENTER DIEGO PORTALES

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA

## Superficie Locales 1º Piso: 550.7m<sup>2</sup>

- Local 1 : 76.2m<sup>2</sup>
- Local 2 : 135.9m<sup>2</sup>
- Local 3 : 49.5m<sup>2</sup>
- Local 4 : 49.1m<sup>2</sup>
- Local 5 : 48.6m<sup>2</sup>
- Local 6 : 48.1m<sup>2</sup>
- Local 7 : 47.6m<sup>2</sup>
- Local 8 : 47.1m<sup>2</sup>
- Local 9 : 48.7m<sup>2</sup>



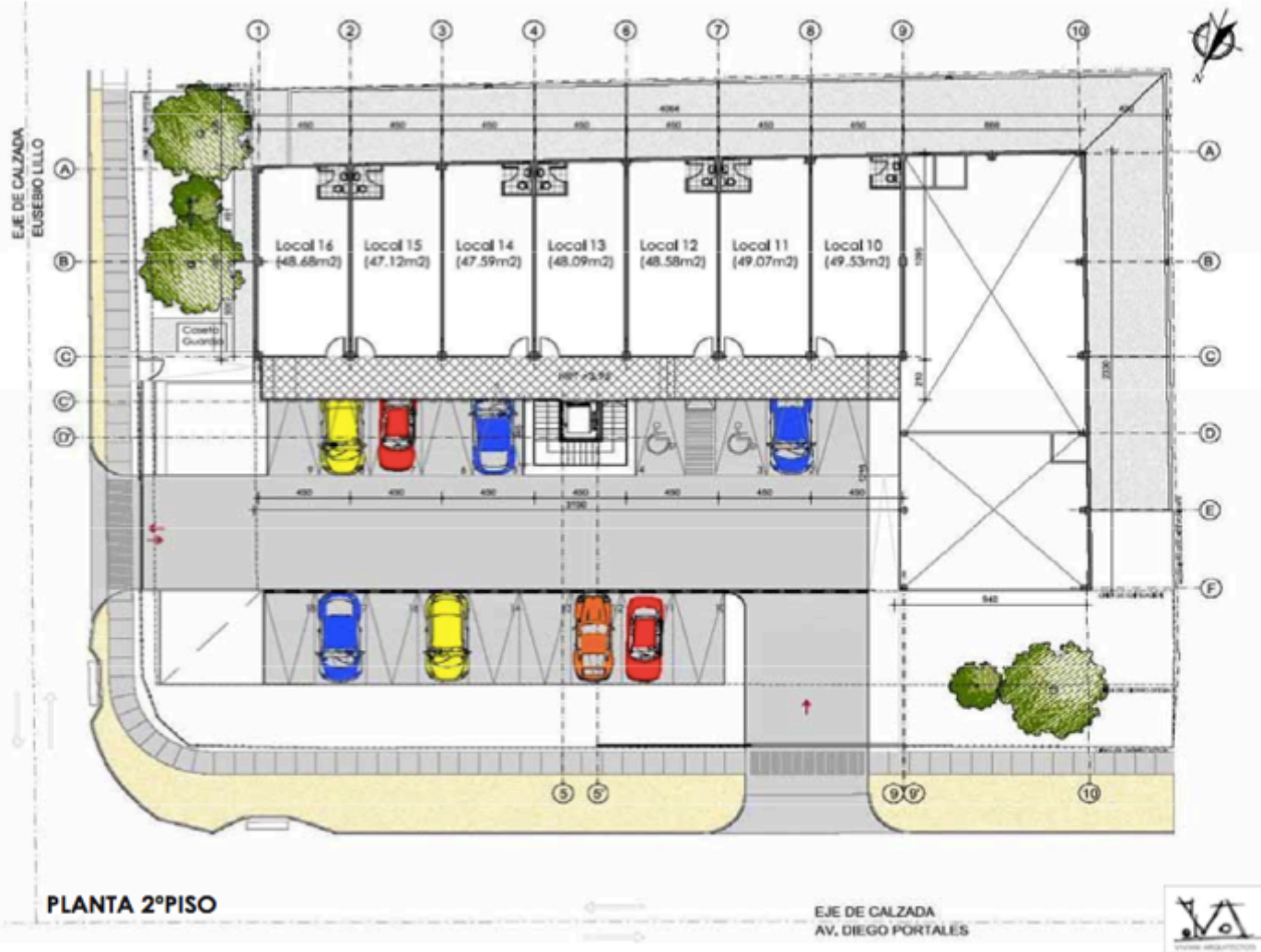
**STRIP CENTER DIEGO PORTALES**

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA



## Superficie Locales 2º Piso: 338,7m<sup>2</sup>

- Local 10 : 49.5m<sup>2</sup>
- Local 11: 49.1m<sup>2</sup>
- Local 12: 48.6m<sup>2</sup>
- Local 13: 48.1m<sup>2</sup>
- Local 14: 47.6m<sup>2</sup>
- Local 15: 47.1m<sup>2</sup>
- Local 16: 48.7m<sup>2</sup>



**STRIP CENTER DIEGO PORTALES**

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA



**ELEVACIÓN PRINCIPAL – Calle Diego Portales**



**ELEVACIÓN LATERAL – Calle Eusebio Lillo**



**STRIP CENTER DIEGO PORTALES**

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA



**VISTA DESDE ESQUINA**  
Diego Portales / Eusebio Lillo

**VISTA POR DIEGO PORTALES**



**STRIP CENTER DIEGO PORTALES**

AV. DIEGO PORTALES N°1594 - LA FLORIDA





| Antecedentes del Inmueble  |  |                    |                     |                                     |  |
|----------------------------|--|--------------------|---------------------|-------------------------------------|--|
| Tipo de Inmueble           |  | Arrendatario       |                     | Ubicación                           |  |
| STRIP CENTER               |  | VARIOS             |                     | AV DIEGO PORTALES 1584 - LA FLORIDA |  |
| Superficie Terreno m2      |  | Superficie Útil m2 |                     | N° de Estacionamientos              |  |
| No corresponde             |  | 889,40             |                     | 18,0                                |  |
| Superficie Bodega m2       |  | N° de Bodegas      |                     | N° de Bodegas                       |  |
| No corresponde             |  | 0,0                |                     | 0,0                                 |  |
| Precios de Compra          |  |                    | Precios de Arriendo |                                     |  |
| UF/m2 Útil                 |  | 47,50              |                     | UF/m2 útil                          |  |
| Estacionamientos UF/unid.  |  | 0,0                |                     | 0,36                                |  |
| Bodegas UF/unid.           |  | 0,0                |                     | Estacionamiento UF/unid.            |  |
| Comisión Corredor %        |  | 2,00%              |                     | 0,00                                |  |
| Inversión Total            |  | 42.246,5           |                     | Bodega UF/unid.                     |  |
| Inversión Total + Comisión |  | 43.091,4           |                     | 0,00                                |  |
|                            |  | UF                 |                     | Total Canon mes                     |  |
|                            |  | UF                 |                     | 315,74                              |  |
|                            |  |                    |                     | Gasto Común UF / Mes                |  |
|                            |  |                    |                     | 0,00                                |  |
|                            |  |                    |                     | Contribuciones UF / Año             |  |
|                            |  |                    |                     | 0,00                                |  |
| Ocupación Anual            |  |                    |                     |                                     |  |
| Año 1                      |  | 100%               |                     | Año 5                               |  |
| Año 2                      |  | 100%               |                     | 100%                                |  |
| Año 3                      |  | 100%               |                     | Año 9                               |  |
| Año 4                      |  | 100%               |                     | 100%                                |  |
|                            |  |                    |                     | Año 13                              |  |
|                            |  |                    |                     | 100%                                |  |
|                            |  |                    |                     | Año 17                              |  |
|                            |  |                    |                     | 100%                                |  |
|                            |  |                    |                     | Año 21                              |  |
|                            |  |                    |                     | 100%                                |  |
| Arriendo Escalonado        |  |                    |                     |                                     |  |
| Año 1                      |  | 315                |                     | Año 5                               |  |
| Año 2                      |  | 315                |                     | 315                                 |  |
| Año 3                      |  | 315                |                     | Año 9                               |  |
| Año 4                      |  | 315                |                     | 315                                 |  |
|                            |  |                    |                     | Año 13                              |  |
|                            |  |                    |                     | 315                                 |  |
|                            |  |                    |                     | Año 17                              |  |
|                            |  |                    |                     | 315                                 |  |
|                            |  |                    |                     | Año 21                              |  |
|                            |  |                    |                     | 315                                 |  |
| 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           | 45,0     | 46,0     | 47,0     | 47,5        | 48,0     | 49,0     | 50,0     |
| Variación de precio       | -5,3%    | -3,2%    | -1,1%    | 0,0%        | 1,1%     | 3,2%     | 5,3%     |
| STRIP CENTER LA FLOR      | 40.023   | 40.912   | 41.802   | 42.247      | 42.691   | 43.581   | 44.470   |
| Estacionamientos          | 0        | 0        | 0        | 0           | 0        | 0        | 0        |
| Bodegas                   | 0        | 0        | 0        | 0           | 0        | 0        | 0        |
| INVERSION                 | 40.023   | 40.912   | 41.802   | 42.247      | 42.691   | 43.581   | 44.470   |
| Comisión Corredor         | 800      | 818      | 836      | 845         | 854      | 872      | 889      |
| INVERSION TOTAL           | 40.823   | 41.731   | 42.638   | 43.091      | 43.545   | 44.452   | 45.359   |
| <b>Rentabilidad Prom.</b> |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                   | 8,49%    | 8,30%    | 8,13%    | 8,04%       | 7,96%    | 7,79%    | 7,64%    |
| 12 años                   | 8,49%    | 8,30%    | 8,13%    | 8,04%       | 7,96%    | 7,79%    | 7,64%    |
| 15 años                   | 8,49%    | 8,30%    | 8,13%    | 8,04%       | 7,96%    | 7,79%    | 7,64%    |
| 20 años                   | 8,49%    | 8,30%    | 8,13%    | 8,04%       | 7,96%    | 7,79%    | 7,64%    |
| <b>TIR PURA</b>           |          |          |          |             |          |          |          |
| 10 años                   | 8,35%    | 8,17%    | 7,99%    | 7,91%       | 7,82%    | 7,66%    | 7,50%    |
| 12 años                   | 8,39%    | 8,20%    | 8,02%    | 7,94%       | 7,85%    | 7,69%    | 7,53%    |
| 15 años                   | 8,42%    | 8,23%    | 8,05%    | 7,97%       | 7,88%    | 7,72%    | 7,56%    |
| 20 años                   | 8,45%    | 8,26%    | 8,08%    | 8,00%       | 7,91%    | 7,75%    | 7,59%    |
| <b>VAN</b>                |          |          |          |             |          |          |          |
| 1,0% 10 años              | 27.947   | 27.846   | 27.745   | 27.695      | 27.644   | 27.543   | 27.442   |
| 12 años                   | 33.360   | 33.243   | 33.127   | 33.068      | 33.010   | 32.893   | 32.777   |
| 15 años                   | 41.280   | 41.140   | 41.001   | 40.931      | 40.861   | 40.721   | 40.581   |
| 20 años                   | 53.965   | 53.789   | 53.612   | 53.524      | 53.436   | 53.259   | 53.083   |

| 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 | 27.428   | 27.428   | 27.428   | 27.428      | 27.428   | 27.428   | 27.428   |
|                              | 12 años | 31.482   | 31.482   | 31.482   | 31.482      | 31.482   | 31.482   | 31.482   |
|                              | 15 años | 36.869   | 36.869   | 36.869   | 36.869      | 36.869   | 36.869   | 36.869   |
|                              | 20 años | 40.023   | 40.912   | 41.802   | 42.247      | 42.691   | 43.581   | 36.869   |
| Capital                      |         |          |          |          |             |          |          |          |
|                              | 10 años | 13.396   | 14.303   | 15.210   | 15.664      | 16.117   | 17.025   | 17.932   |
|                              | 12 años | 9.341    | 10.248   | 11.156   | 11.609      | 12.063   | 12.970   | 13.877   |
|                              | 15 años | 3.955    | 4.862    | 5.769    | 6.223       | 6.677    | 7.584    | 8.491    |
|                              | 20 años | 800      | 818      | 836      | 845         | 854      | 872      | 8.491    |
| Cuota mensual                |         |          |          |          |             |          |          |          |
|                              | 10 años | 289      | 289      | 289      | 289         | 289      | 289      | 289      |
|                              | 12 años | 289      | 289      | 289      | 289         | 289      | 289      | 289      |
|                              | 15 años | 289      | 289      | 289      | 289         | 289      | 289      | 289      |
|                              | 20 años | 262      | 268      | 273      | 276         | 279      | 285      | 241      |
| Capital / Inv. Total         |         |          |          |          |             |          |          |          |
|                              | 10 años | 32,8%    | 34,3%    | 35,7%    | 36,35%      | 37,0%    | 38,3%    | 39,5%    |
|                              | 12 años | 22,9%    | 24,6%    | 26,2%    | 26,94%      | 27,7%    | 29,2%    | 30,6%    |
|                              | 15 años | 9,7%     | 11,7%    | 13,5%    | 14,44%      | 15,3%    | 17,1%    | 18,7%    |
|                              | 20 años | 2,0%     | 2,0%     | 2,0%     | 1,96%       | 2,0%     | 2,0%     | 18,7%    |
| TIR con Deuda                |         |          |          |          |             |          |          |          |
|                              | 10 años | 11,5%    | 11,0%    | 10,6%    | 10,40%      | 10,2%    | 9,8%     | 9,5%     |
|                              | 12 años | 12,8%    | 12,2%    | 11,6%    | 11,32%      | 11,1%    | 10,6%    | 10,2%    |
|                              | 15 años | 16,6%    | 15,2%    | 14,0%    | 13,56%      | 13,1%    | 12,3%    | 11,6%    |
|                              | 20 años | 42,4%    | 35,3%    | 30,0%    | 27,87%      | 26,1%    | 23,1%    | 12,4%    |
| VAN                          |         |          |          |          |             |          |          |          |
| 1,0%                         | 10 años | 22.534   | 22.433   | 22.332   | 22.282      | 22.231   | 22.130   | 22.029   |
|                              | 12 años | 25.828   | 25.711   | 25.594   | 25.536      | 25.477   | 25.361   | 25.244   |
|                              | 15 años | 30.105   | 29.966   | 29.826   | 29.756      | 29.686   | 29.547   | 29.407   |
|                              | 20 años | 37.486   | 36.943   | 36.401   | 36.129      | 35.858   | 35.315   | 37.902   |



## SENSIBILIZACIONES

| 10 Años |        | Inversión | 40.023,0 | 40.912,4 | 41.801,8 | 42.246,5 | 42.691,2 | 43.580,6 | 44.470,0 |
|---------|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|         |        | UF/m2     | 45,00    | 46,00    | 47,00    | 47,50    | 48,00    | 49,00    | 50,00    |
| Renta   |        |           |          |          |          |          |          |          |          |
| UF/m2   | UF/mes |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 0,14    | 124,5  | Tir Pura  | 3,18%    | 3,10%    | 3,03%    | 3,00%    | 2,97%    | 2,90%    | 2,84%    |
| 0,16    | 142,3  | Tir Pura  | 3,66%    | 3,58%    | 3,50%    | 3,46%    | 3,42%    | 3,34%    | 3,27%    |
| 0,18    | 160,1  | Tir Pura  | 4,14%    | 4,05%    | 3,96%    | 3,91%    | 3,87%    | 3,79%    | 3,71%    |
| 0,36    | 315,7  | Tir Pura  | 8,35%    | 8,17%    | 7,99%    | 7,91%    | 7,82%    | 7,66%    | 7,50%    |
| 0,37    | 329,1  | Tir Pura  | 8,72%    | 8,52%    | 8,34%    | 8,25%    | 8,16%    | 7,99%    | 7,83%    |
| 0,38    | 338,0  | Tir Pura  | 8,96%    | 8,76%    | 8,57%    | 8,47%    | 8,38%    | 8,21%    | 8,04%    |
| 0,39    | 346,9  | Tir Pura  | 9,20%    | 8,99%    | 8,80%    | 8,70%    | 8,61%    | 8,43%    | 8,26%    |

| 12 Años |        | Inversión | 40.023,0 | 40.912,4 | 41.801,8 | 42.246,5 | 42.691,2 | 43.580,6 | 44.470,0 |
|---------|--------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|         |        | UF/m2     | 45,00    | 46,00    | 47,00    | 47,50    | 48,00    | 49,00    | 50,00    |
| Renta   |        |           |          |          |          |          |          |          |          |
| UF/m2   | UF/mes |           |          |          |          |          |          |          |          |
| 0,14    | 124,5  | Tir Pura  | 3,21%    | 3,14%    | 3,07%    | 3,03%    | 3,00%    | 2,94%    | 2,87%    |
| 0,16    | 142,3  | Tir Pura  | 3,69%    | 3,61%    | 3,53%    | 3,49%    | 3,45%    | 3,38%    | 3,31%    |
| 0,18    | 160,1  | Tir Pura  | 4,17%    | 4,08%    | 3,99%    | 3,95%    | 3,90%    | 3,82%    | 3,74%    |
| 0,36    | 315,7  | Tir Pura  | 8,39%    | 8,20%    | 8,02%    | 7,94%    | 7,85%    | 7,69%    | 7,53%    |
| 0,37    | 329,1  | Tir Pura  | 8,75%    | 8,55%    | 8,37%    | 8,28%    | 8,19%    | 8,02%    | 7,86%    |
| 0,38    | 338,0  | Tir Pura  | 8,99%    | 8,79%    | 8,60%    | 8,51%    | 8,42%    | 8,24%    | 8,07%    |
| 0,39    | 346,9  | Tir Pura  | 9,23%    | 9,02%    | 8,83%    | 8,73%    | 8,64%    | 8,46%    | 8,29%    |

## SENSIBILIZACIONES

|                |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>15 Años</b> | <b>Inversión</b> | <b>40.023,0</b> | <b>40.912,4</b> | <b>41.801,8</b> | <b>42.246,5</b> | <b>42.691,2</b> | <b>43.580,6</b> | <b>44.470,0</b> |
|                | <b>UF/m2</b>     | <b>45,00</b>    | <b>46,00</b>    | <b>47,00</b>    | <b>47,50</b>    | <b>48,00</b>    | <b>49,00</b>    | <b>50,00</b>    |

| <b>Renta</b> |               |          |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------|---------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>UF/m2</b> | <b>UF/mes</b> |          |       |       |       |       |       |       |       |
| 0,14         | 124,5         | Tir Pura | 3,24% | 3,17% | 3,10% | 3,07% | 3,03% | 2,97% | 2,91% |
| 0,16         | 142,3         | Tir Pura | 3,73% | 3,64% | 3,56% | 3,52% | 3,48% | 3,41% | 3,34% |
| 0,18         | 160,1         | Tir Pura | 4,21% | 4,11% | 4,02% | 3,98% | 3,94% | 3,85% | 3,77% |
| 0,36         | 315,7         | Tir Pura | 8,42% | 8,23% | 8,05% | 7,97% | 7,88% | 7,72% | 7,56% |
| 0,37         | 329,1         | Tir Pura | 8,78% | 8,59% | 8,40% | 8,31% | 8,22% | 8,05% | 7,89% |
| 0,38         | 338,0         | Tir Pura | 9,02% | 8,82% | 8,63% | 8,54% | 8,45% | 8,27% | 8,11% |
| 0,39         | 346,9         | Tir Pura | 9,26% | 9,06% | 8,86% | 8,77% | 8,67% | 8,49% | 8,32% |

|                |                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>20 Años</b> | <b>Inversión</b> | <b>40.023,0</b> | <b>40.912,4</b> | <b>41.801,8</b> | <b>42.246,5</b> | <b>42.691,2</b> | <b>43.580,6</b> | <b>44.470,0</b> |
|                | <b>UF/m2</b>     | <b>45,00</b>    | <b>46,00</b>    | <b>47,00</b>    | <b>47,50</b>    | <b>48,00</b>    | <b>49,00</b>    | <b>50,00</b>    |

| <b>Renta</b> |               |          |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------|---------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>UF/m2</b> | <b>UF/mes</b> |          |       |       |       |       |       |       |       |
| 0,14         | 124,5         | Tir Pura | 3,28% | 3,20% | 3,13% | 3,10% | 3,07% | 3,00% | 2,94% |
| 0,16         | 142,3         | Tir Pura | 3,76% | 3,67% | 3,59% | 3,56% | 3,52% | 3,44% | 3,37% |
| 0,18         | 160,1         | Tir Pura | 4,24% | 4,15% | 4,06% | 4,01% | 3,97% | 3,89% | 3,81% |
| 0,36         | 315,7         | Tir Pura | 8,45% | 8,26% | 8,08% | 8,00% | 7,91% | 7,75% | 7,59% |
| 0,37         | 329,1         | Tir Pura | 8,81% | 8,61% | 8,43% | 8,34% | 8,25% | 8,08% | 7,92% |
| 0,38         | 338,0         | Tir Pura | 9,05% | 8,85% | 8,66% | 8,57% | 8,48% | 8,30% | 8,13% |
| 0,39         | 346,9         | Tir Pura | 9,29% | 9,08% | 8,89% | 8,79% | 8,70% | 8,52% | 8,35% |



## **STRIP CENTER AV DIEGO PORTALES 1594 LA FLORIDA**