

Propiedad compuesta por un inmueble destinado a supermercado

Distribución:

Construido: Tramo A 6.500 m²

Subterráneo Estacionamiento: Tramo B 3000 m²

Renta Mínima Garantizada UF 0,25 x M² (Tramo A)

Renta Minina garantizada UF 0,111 x M² (Tramo B)

Renta Percibida UF 1960 mas Iva

Precio Venta UF 340.000 mas IVA

EVALUACIÓN Económica



Antecedentes del Inmueble

Tipo de Inmueble	Arrendatario	Ubicación
Strip Center	Varios	Sanchez Fuentezilla 1998

Superficie Terreno m2	Superficie Útil m2	N° de Estacionamientos	N° de Bodegas
10.100,00	9.500,00	900,0	0,0

Precios de Compra

UF/m2 Útil	26,32
Estacionamientos UF/unid.	0,0
Bodegas UF/unid.	0,0
Comisión Corredor %	2,00%

Inversión Total	340.000,1
Inversión Total + Comisión	346.800,1

Precios de Arriendo

UF/m2 útil	0,21
Estacionamiento UF/unid.	0,00
Bodega UF/unid.	0,00

Total Canon mes	1.960,04
-----------------	----------

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	1.960	Año 5	1.960	Año 9	1.960	Año 13	1.960	Año 17	1.960
Año 2	1.960	Año 6	1.960	Año 10	1.960	Año 14	1.960	Año 18	1.960
Año 3	1.960	Año 7	1.960	Año 11	1.960	Año 15	1.960	Año 19	1.960
Año 4	1.960	Año 8	1.960	Año 12	1.960	Año 16	1.960	Año 20	1.960

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	20,8	23,0	25,0	26,3	35,0	36,0	37,0
Variación de precio	-21,0%	-12,6%	-5,0%	0,0%	33,0%	36,8%	40,6%
Supermercado	197.600,0	218.500,0	237.500,0	250.000,1	332.500,0	342.000,0	351.500,0
Estacionamientos	90.000,0	90.000,0	90.000,0	90.000,0	90.000,0	90.000,0	90.000,0
Bodegas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
INVERSION	287.600,0	308.500,0	327.500,0	340.000,1	422.500,0	432.000,0	441.500,0
Comisión Corredor	5.752,0	6.170,0	6.550,0	6.800,0	8.450,0	8.640,0	8.830,0
INVERSION TOTAL	293.352,0	314.670,0	334.050,0	346.800,1	430.950,0	440.640,0	450.330,0

Rentabilidad Prom.

10 años	8,02%	7,47%	7,04%	6,78%	5,46%	5,34%	5,22%
12 años	8,02%	7,47%	7,04%	6,78%	5,46%	5,34%	5,22%
15 años	8,02%	7,47%	7,04%	6,78%	5,46%	5,34%	5,22%
20 años	8,02%	7,47%	7,04%	6,78%	5,46%	5,34%	5,22%

TIR PURA

10 años	7,88%	7,33%	6,90%	6,64%	5,30%	5,18%	5,07%
12 años	7,91%	7,37%	6,93%	6,67%	5,34%	5,22%	5,10%
15 años	7,95%	7,40%	6,96%	6,70%	5,37%	5,25%	5,13%
20 años	7,97%	7,43%	6,99%	6,73%	5,40%	5,28%	5,16%

VAN

1,0%	10 años	187.894,7	185.520,9	183.362,9	181.943,2	172.573,1	171.494,1	170.415,1
	12 años	224.354,3	221.611,4	219.117,9	217.477,4	206.650,2	205.403,5	204.156,7
	15 años	277.701,1	274.418,2	271.433,7	269.470,1	256.511,1	255.018,8	253.526,6
	20 años	363.148,9	359.000,9	355.229,9	352.749,0	336.375,2	334.489,7	332.604,2

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		170.265,7	170.265,7	170.265,7	170.265,7	170.265,7	170.265,7	170.265,7
12 años		195.436,3	195.436,3	195.436,3	195.436,3	195.436,3	195.436,3	195.436,3
15 años		228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3
20 años		228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3	228.873,3
Capital								
10 años		123.086,3	144.404,3	163.784,3	176.534,4	260.684,3	270.374,3	280.064,3
12 años		97.915,7	119.233,7	138.613,7	151.363,8	235.513,7	245.203,7	254.893,7
15 años		64.478,7	85.796,7	105.176,7	117.926,8	202.076,7	211.766,7	221.456,7
20 años		64.478,7	85.796,7	105.176,7	117.926,8	202.076,7	211.766,7	221.456,7
Cuota mensual								
10 años		1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7
12 años		1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7
15 años		1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7	1.796,7
20 años		1.496,5	1.496,5	1.496,5	1.496,5	1.496,5	1.496,5	1.496,5
Capital / Inv. Total								
10 años		42,0%	45,9%	49,0%	50,9%	60,5%	61,4%	62,2%
12 años		33,4%	37,9%	41,5%	43,6%	54,6%	55,6%	56,6%
15 años		22,0%	27,3%	31,5%	34,0%	46,9%	48,1%	49,2%
20 años		22,0%	27,3%	31,5%	34,0%	46,9%	48,1%	49,2%
TIR con Deuda								
10 años		10,0%	8,9%	8,1%	7,6%	5,6%	5,4%	5,2%
12 años		10,7%	9,4%	8,4%	7,9%	5,6%	5,5%	5,3%
15 años		12,2%	10,3%	9,0%	8,4%	5,7%	5,5%	5,4%
20 años		12,9%	10,7%	9,3%	8,6%	5,8%	5,6%	5,4%
VAN								
1,0%	10 años	154.290,9	151.917,1	149.759,1	148.339,4	138.969,3	137.890,3	136.811,3
	12 años	177.593,8	174.850,9	172.357,3	170.716,9	159.889,7	158.642,9	157.396,2
	15 años	208.331,5	205.048,6	202.064,1	200.100,5	187.141,5	185.649,2	184.157,0
	20 años	268.911,8	264.763,8	260.992,8	258.511,9	242.138,1	240.252,6	238.367,2

SENSIBILIZACIONES

10 Años		Inversión	287.600,0			308.500,0			327.500,0			340.000,1			422.500,0			432.000,0			441.500,0		
		UF/m2	20,80			23,00			25,00			26,32			35,00			36,00			37,00		
Renta																							
UF/m2	UF/mes																						
0,14	1.330,0	Tir Pura	5,29%	4,92%	4,62%	4,44%	3,54%	3,45%	3,38%														
0,16	1.520,0	Tir Pura	6,07%	5,65%	5,31%	5,10%	4,07%	3,98%	3,89%														
0,18	1.710,0	Tir Pura	6,85%	6,37%	5,99%	5,77%	4,60%	4,50%	4,40%														
0,21	1.960,0	Tir Pura	7,88%	7,33%	6,90%	6,64%	5,30%	5,18%	5,07%														
0,22	2.090,0	Tir Pura	8,42%	7,83%	7,37%	7,09%	5,67%	5,54%	5,42%														
0,23	2.185,0	Tir Pura	8,81%	8,20%	7,71%	7,42%	5,93%	5,80%	5,67%														
0,24	2.280,0	Tir Pura	9,20%	8,56%	8,06%	7,75%	6,20%	6,06%	5,93%														

12 Años		Inversión	287.600,0			308.500,0			327.500,0			340.000,1			422.500,0			432.000,0			441.500,0					
		UF/m2	20,80			23,00			25,00			26,32			35,00			36,00			37,00					
Renta																										
UF/m2	UF/mes																									
0,14	1.330,0	Tir Pura	5,32%			4,95%			4,65%			4,48%			3,57%			3,49%			3,41%					
0,16	1.520,0	Tir Pura	6,10%			5,68%			5,34%			5,14%			4,10%			4,01%			3,92%					
0,18	1.710,0	Tir Pura	6,88%			6,41%			6,03%			5,80%			4,64%			4,53%			4,43%					
0,21	1.960,0	Tir Pura	7,91%			7,37%			6,93%			6,67%			5,34%			5,22%			5,10%					
0,22	2.090,0	Tir Pura	8,45%			7,87%			7,40%			7,12%			5,70%			5,57%			5,45%					
0,23	2.185,0	Tir Pura	8,84%			8,23%			7,74%			7,45%			5,97%			5,83%			5,70%					
0,24	2.280,0	Tir Pura	9,23%			8,59%			8,09%			7,78%			6,23%			6,09%			5,96%					

SENSIBILIZACIONES

15 Años		Inversión		287.600,0	308.500,0	327.500,0	340.000,1	422.500,0	432.000,0	441.500,0
		UF/m2		20,80	23,00	25,00	26,32	35,00	36,00	37,00
Renta										
UF/m2	UF/mes									
0,14	1.330,0	Tir Pura	5,35%	4,98%	4,68%	4,51%	3,60%	3,52%	3,44%	
0,16	1.520,0	Tir Pura	6,13%	5,71%	5,37%	5,17%	4,14%	4,04%	3,95%	
0,18	1.710,0	Tir Pura	6,92%	6,44%	6,06%	5,83%	4,67%	4,56%	4,46%	
0,21	1.960,0	Tir Pura	7,95%	7,40%	6,96%	6,70%	5,37%	5,25%	5,13%	
0,22	2.090,0	Tir Pura	8,48%	7,90%	7,43%	7,15%	5,73%	5,60%	5,48%	
0,23	2.185,0	Tir Pura	8,87%	8,26%	7,78%	7,49%	6,00%	5,87%	5,74%	
0,24	2.280,0	Tir Pura	9,26%	8,63%	8,12%	7,82%	6,27%	6,13%	5,99%	

20 Años		Inversión		287.600,0	308.500,0	327.500,0	340.000,1	422.500,0	432.000,0	441.500,0
		UF/m2		20,80	23,00	25,00	26,32	35,00	36,00	37,00
Renta										
UF/m2	UF/mes									
0,14	1.330,0	Tir Pura	5,38%	5,01%	4,72%	4,54%	3,63%	3,55%	3,47%	
0,16	1.520,0	Tir Pura	6,17%	5,74%	5,40%	5,20%	4,17%	4,07%	3,98%	
0,18	1.710,0	Tir Pura	6,95%	6,47%	6,09%	5,86%	4,70%	4,59%	4,49%	
0,21	1.960,0	Tir Pura	7,97%	7,43%	6,99%	6,73%	5,40%	5,28%	5,16%	
0,22	2.090,0	Tir Pura	8,51%	7,93%	7,46%	7,18%	5,76%	5,64%	5,51%	
0,23	2.185,0	Tir Pura	8,90%	8,29%	7,81%	7,52%	6,03%	5,90%	5,77%	
0,24	2.280,0	Tir Pura	9,29%	8,65%	8,15%	7,85%	6,30%	6,16%	6,02%	

Ubicación

