



LOCAL AV ARGENTINA
724 AL 732
VALPARAISO

- **UBICACIÓN** AVENIDA ARGENTINA 734
- **COMUNA** VALPARAISO
- **CONSTRUIDO** 1.135 M2
- **PRECIO VENTA** UF 50.000.-
- **ARRENDATARIO** AUTO PLANET
- **CONTRATO DE ARRIENDO** JUNIO 2015 POR 20 AÑOS.
- **RENTA VARIABLE** AÑO 1 UF 200, AÑO 2 UF 250 AÑOS 3 Y 4 UF 300 AÑO 5 EN ADELANTE UF 330.-
- **CONTRIBUCIONES ANUALES** UF 270
- **RENTABILIDAD ANUAL 7,3% (RENTABILIDAD CONSIDERANDO CONTRIBUCIONES)**















Antecedentes del Inmueble					
Tipo de Inmueble		Arrendatario		Ubicación	
LOCAL COMERCIAL		AUTOPLANET		AV ARGENTINA 724 AL 732	
Superficie Terreno m2		Superficie Útil m2		N° de Estacionamientos	
1.135,00		1.135,00		0,0	
Superficie Bodegas m2		Superficie Bodega m2		N° de Bodegas	
0,0		0,0		0,0	
Precios de Compra			Precios de Arriendo		
UF/m2 Útil		44,05		UF/m2 útil	
Estacionamientos UF/unid.		0,0		0,18	
Bodegas UF/unid.		0,0		Estacionamiento UF/unid.	
Comisión Corredor %		2,00%		0,00	
Inversión Total		50.000,2 UF		Bodega UF/unid.	
Inversión Total + Comisión		51.000,2 UF		0,00	
			Total Canon mes		
			200,44		
			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		200		Año 5	
Año 2		250		330	
Año 3		300		Año 9	
Año 4		300		330	
				Año 13	
				330	
				Año 17	
				330	
				Año 21	
				330	
				Año 25	
				330	
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	40,0	41,0	42,0	44,1	45,0	46,0	47,0
Variación de precio	-9,2%	-6,9%	-4,7%	0,0%	2,1%	4,4%	6,7%
CENTRO DE BODEGA	45.400	46.535	47.670	50.000	51.075	52.210	53.345
Estacionamientos	0	0	0	0	0	0	0
Bodegas	0	0	0	0	0	0	0
INVERSION	45.400	46.535	47.670	50.000	51.075	52.210	53.345
Comisión Corredor	908	931	953	1.000	1.022	1.044	1.067
INVERSION TOTAL	46.308	47.466	48.623	51.000	52.097	53.254	54.412
Rentabilidad Prom.							
10 años	7,85%	7,66%	7,48%	7,13%	6,98%	6,83%	6,68%
12 años	7,97%	7,77%	7,59%	7,24%	7,08%	6,93%	6,78%
15 años	8,08%	7,89%	7,70%	7,34%	7,19%	7,03%	6,88%
20 años	8,20%	8,00%	7,81%	7,45%	7,29%	7,13%	6,98%
TIR PURA							
10 años	7,52%	7,34%	7,16%	6,83%	6,68%	6,54%	6,40%
12 años	7,65%	7,46%	7,29%	6,95%	6,80%	6,66%	6,51%
15 años	7,77%	7,59%	7,41%	7,07%	6,92%	6,77%	6,63%
20 años	7,89%	7,70%	7,53%	7,18%	7,03%	6,88%	6,74%
VAN							
1,0% 10 años	28.829	28.700	28.571	28.307	28.185	28.056	27.927
12 años	35.021	34.872	34.723	34.417	34.276	34.127	33.978
15 años	44.081	43.903	43.724	43.358	43.190	43.011	42.833
20 años	58.593	58.368	58.142	57.680	57.466	57.241	57.016

Inversión con Financiamiento								
Tasa Anual UF + 4,90%								
Deuda		PRECIO 1	PRECIO 2	PRECIO 3	PRECIO BASE	PRECIO 4	PRECIO 5	PRECIO 6
	10 años	17.489	17.489	17.489	17.489	17.489	17.489	17.489
	12 años	20.090	20.090	20.090	20.090	20.090	20.090	20.090
	15 años	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554
	20 años	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554	23.554
Capital								
	10 años	28.819	29.977	31.134	33.511	34.607	35.765	36.923
	12 años	26.218	27.375	28.533	30.910	32.006	33.164	34.322
	15 años	22.754	23.912	25.069	27.446	28.542	29.700	30.858
	20 años	22.754	23.912	25.069	27.446	28.542	29.700	30.858
Cuota mensual								
	10 años	184	184	184	184	184	184	184
	12 años	184	184	184	184	184	184	184
	15 años	184	184	184	184	184	184	184
	20 años	153	153	153	153	153	153	153
Capital / Inv. Total								
	10 años	62,2%	63,2%	64,0%	65,71%	66,4%	67,2%	67,9%
	12 años	56,6%	57,7%	58,7%	60,61%	61,4%	62,3%	63,1%
	15 años	49,1%	50,4%	51,6%	53,82%	54,8%	55,8%	56,7%
	20 años	49,1%	50,4%	51,6%	53,82%	54,8%	55,8%	56,7%
TIR con Deuda								
	10 años	8,5%	8,2%	8,0%	7,48%	7,3%	7,1%	6,9%
	12 años	8,9%	8,6%	8,3%	7,78%	7,6%	7,3%	7,1%
	15 años	8,6%	9,1%	8,8%	8,17%	7,9%	7,7%	7,4%
	20 años	8,3%	9,1%	7,9%	8,77%	7,7%	7,4%	7,6%
VAN								
1,0%	10 años	25.469	25.340	25.211	24.947	24.824	24.696	24.567
	12 años	30.342	30.194	30.045	29.739	29.598	29.449	29.300
	15 años	37.134	36.956	36.778	36.412	36.243	36.065	35.886
	20 años	49.160	48.934	48.709	48.247	48.033	47.808	47.583



LOCAL AV ARGENTINA 724 AL 732 VALPARAISO