

SUPUESTOS						
Dias Año	365					
Impuesto	17%					
UF	20.000					
	ES	Unidad	[PES]	[ESP]	[OPT]	[E]
INGRESOS						
Precio Viviendas	2	[UF/m2]	2,0	2,5	3,0	2,5
Precio Industrial	2	[UF/m2]	2,8	3,5	4,2	3,5
Premio Municipalidad	2	[UF/año]	16.000,0	20.000	24.000,0	20.000,0
Hectareas Recuperadas	2	10M [m2]	120,0	150	180,0	150,0
% Vivienda	2	[%]	24%	30%	36%	30%
% Industrial	2	[%]	16%	20%	24%	20%
INVERSION						
Tablestacado	2	[UF/ml]	108	90	72	90,0
Relleno	2	[UF/m3]	0,24	0,2	0,16	0,2
Cantidad Tablestacado	2	[ml]	10.200	8.500	6.800	8.500,0
Cantidad de Relleno	2	M [m3]	18.000	15.000	12.000	15.000,0
COSTOS						
COSTO ADMINISTRACION	2	[UF]	30.000	25.000	20.000	25.000
COSTO MANTENCION	2	[UF]	108.000	90.000	72.000	90.000
TASA DE DESCUENTO						
TASA DE DESCUENTO	12%	[%]				
VAN	-2.011.336	[UF]				

Año /Uso de Suelo	Viviendas	Industrial	Viviendas	Industrial
1	2%	1%	0,9	0,3
2	3%	7%	1,35	2,1
3	5%	10%	2,25	3
4	10%	12%	4,5	3,6
5	10%	20%	4,5	6
6	15%	20%	6,75	6
7	15%	30%	6,75	9
8	15%		6,75	0
9	15%		6,75	0
10	10%		4,5	0

Hay
Disponibilidad

si
si
si

Año / Inversión	Tablestacado	Relleno	Terrenos Venta Vivienda	Terrenos Venta Industrial
	[%]	[%]	10M [m2]	10M [m2]
1	40%			
2	60%	10%	5	3
3		20%	9	6
4		70%	32	21

Total

45

30

Flujo de Caja

715.821

2.956.733

Año	Tablestacado [UF]	Relleno [UF]	Inversión [UF]	Valor residual de los Activos	Flujo de Caja de Capitales [UF]	Vivienda [UF]	Industrial [UF]	Premio Municipal [UF]	Ingresos [UF]	Ganancia K
1	306.000		306.000		-306.000					
2	459.000	300.000	759.000		-759.000	22.500	10.500	20.000	53.000	0
3		600.000	600.000		-600.000	33.750	73.500	20.000	127.250	0
4		2.100.000	2.100.000		-2.100.000	56.250	105.000	20.000	181.250	0
5			0		0	112.500	126.000	20.000	258.500	0
6			0		0	112.500	210.000	20.000	342.500	0
7			0		0	168.750	210.000	20.000	398.750	0
8			0		0	168.750	315.000	20.000	503.750	0
9			0		0	168.750	0	20.000	188.750	0
10			0		0	168.750	0	20.000	188.750	0
11			0	1.478.367	1.478.367	112.500	0	20.000	132.500	1.120.456

-2.011.336

Año	Costos Operación	Costos Mantenimiento	Depreciación	PEA	UAI	Tax	UDI	Depreciación	PEA	Ganancia K	Flujo de Caja Operacional	Flujo Caja
			[UF]	[UF]	[UF]	[UF]	[UF]	[UF]	[UF]		[UF]	[UF]
1												-306.000
2	25.000	90.000	35.791		-97.791	0	-97.791	35.791	0	0	-62.000	-821.000
3	25.000	90.000	35.791	97.791	-121.332	0	-121.332	35.791	97.791	0	12.250	-587.750
4	25.000	90.000	35.791	121.332	-90.873	0	-90.873	35.791	121.332	0	66.250	-2.033.750
5	25.000	90.000	35.791	90.873	16.836	2.862	13.974	35.791	90.873	0	140.638	140.638
6	25.000	90.000	35.791	0	191.709	32.591	159.118	35.791	0	0	194.909	194.909
7	25.000	90.000	35.791	0	247.959	42.153	205.806	35.791	0	0	241.597	241.597
8	25.000	90.000	35.791	0	352.959	60.003	292.956	35.791	0	0	328.747	328.747
9	25.000	90.000	35.791	0	37.959	6.453	31.506	35.791	0	0	67.297	67.297
10	25.000	90.000	35.791	0	37.959	6.453	31.506	35.791	0	0	67.297	67.297
11	25.000	90.000	35.791	0	1.102.165	187.368	914.797	35.791	0	1.120.456	-169.868	1.308.499