



# Informe de tasación

Callao 3600, 7550218 Las Condes, Región Metropolitana, Chile

15/12/2023

**Datos solicitante:**

Nombre: Felipe Sanchez  
Email: felipe@housepricing.cl  
Teléfono: +56958867654  
Empresa: HousePricing

Fecha informe: 15/12/2023



Código informe: 5792007725149146

## Datos de la propiedad

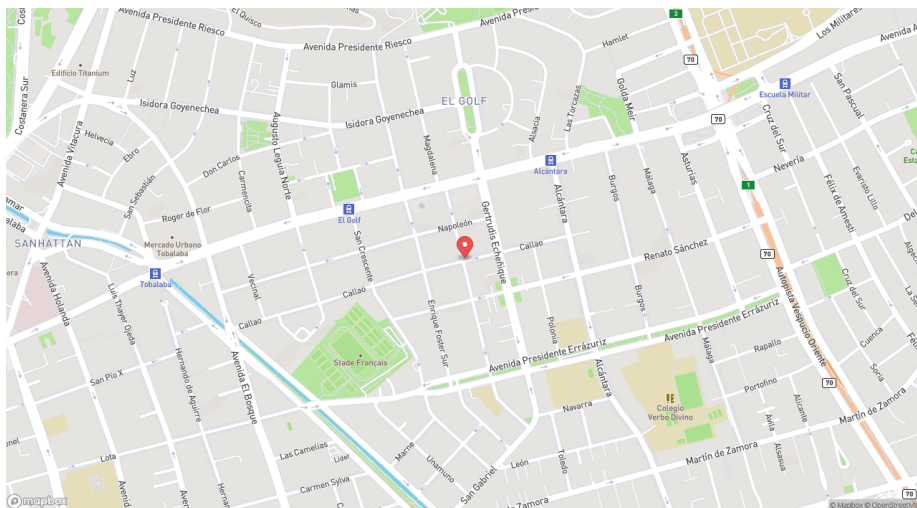
### Atributos

Dirección

Callao 3600, 7550218 Las Condes, Región Metropolitana, Chile

Tipo de propiedad	Año construcción	Bodegas	Estacionamientos
Departamento	1994	0	0
M <sup>2</sup> útil	M <sup>2</sup> total	Orientación	Gastos comunes
40	50	S/I	S/I
Dormitorios	Baños	Servicios anexos	
1	1	S/I	
Nº pisos edificio	Piso depto		
S/I	S/I		

### Georeferencia



### Información registrada en SII

Avalúo fiscal	Contribución Semestral	Rol	M <sup>2</sup> Construcción	M <sup>2</sup> Terreno
\$52.943.799	\$0	242-387	38	0

## Tasación

### Estimación algoritmo HousePricing

Precio estimado de venta\*

**\$147.827.876**

UF 4.036

Precio estimado de arriendo

**\$483.158**

UF 13,2

UF m<sup>2</sup> precio venta (1)

**UF 89,7**

Precio estimado según todos los atributos ingresados, incluyendo la cantidad de estacionamientos.

Cap rate (2)

**3,92%**

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

**UF 158,2**

Valor UF

**\$36.624,2**

(1) Precio por m<sup>2</sup> considera para departamentos el m<sup>2</sup> útil interior + m<sup>2</sup> terraza/2. Para casas considera solo el m<sup>2</sup> construido.

(2) Cap rate se define como el monto total de los ingresos percibidos en un año sobre la inversión realizada, en este caso el precio de venta.

### Ajuste de precio según condición de la propiedad

Rango de precios: venta

**UF 3.743**

Precio mínimo

**UF 4.036**

Precio promedio

**UF 4.510**

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

**\$430.803**

Precio mínimo

**\$483.158**

Precio promedio

**\$524.145**

Precio máximo



#### ¿Qué elementos hacen que llegue a un valor mínimo?

No se encuentra en buenas condiciones, usualmente se debe invertir una suma no menor para habitarla.

Tiene terminaciones básicas claramente de menor calidad a propiedades comparables de similar antigüedad.



#### ¿Qué elementos hacen que llegue a un valor máximo?

Tiene muy buenas terminaciones, cocina full equipada, piso porcelanato, entre otras cosas.

Se puede llegar al precio máximo después de una remodelación completa.

### Precio recomendado por la persona solicitante

Precio recomendado venta

**\$183.120.850**

UF 5.000

Precio recomendado arriendo

**\$550.000**

UF 15,0

UF m<sup>2</sup> precio venta (1)

**UF 111,1**

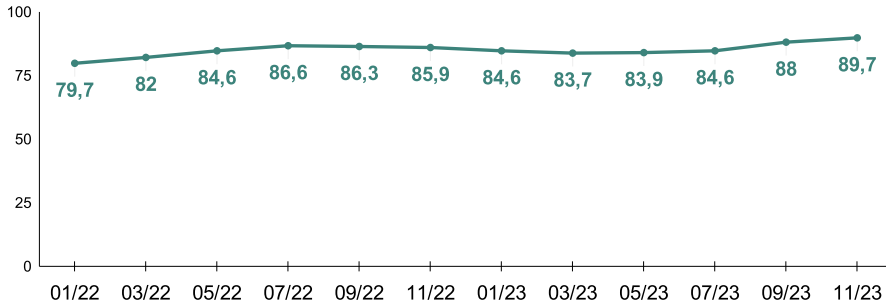
Observaciones:

Se recomienda publicar la propiedad más bajo que la tasación HousePricing. Dado el desgaste de la propiedad propio de los años, visible tanto en el mobiliario como en los espacios comunes del condominio. Se recomienda publicar 5.000 UF en línea con el contexto actual del mercado inmobiliario con tasas de crédito altas y ciclos de venta más lentos.

## Plusvalía: evolución precio por m<sup>2</sup>

### Precio venta por m<sup>2</sup> en UF

Últimos 2 años



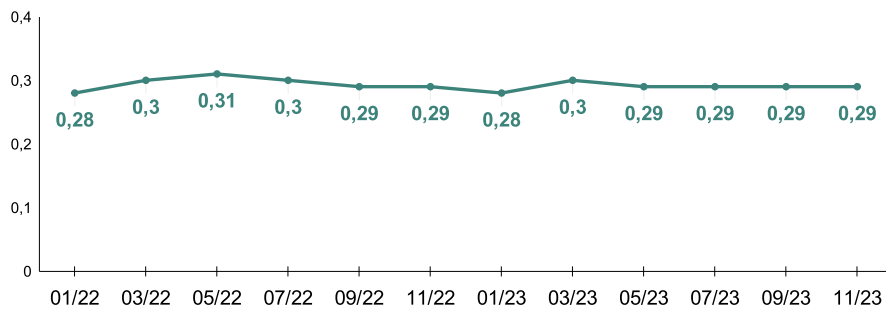
Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

**3,72%**

Evolución considera precio en UF de m<sup>2</sup> para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un crecimiento de un 3,72%.

### Precio arriendo por m<sup>2</sup> en UF

Últimos 2 años



Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

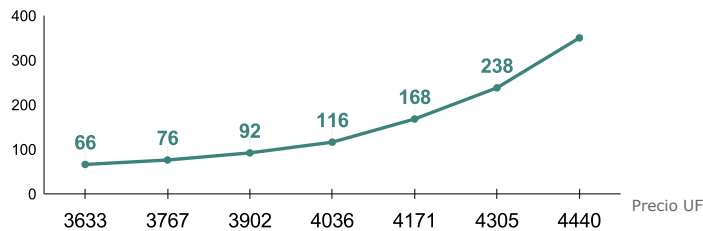
**-1,12%**

Evolución considera precio en UF de m<sup>2</sup> para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un decrecimiento de un 1,12%.

## Tiempo esperado de colocación

### Tiempo esperado para vender [días]

Según el precio de publicación en UF



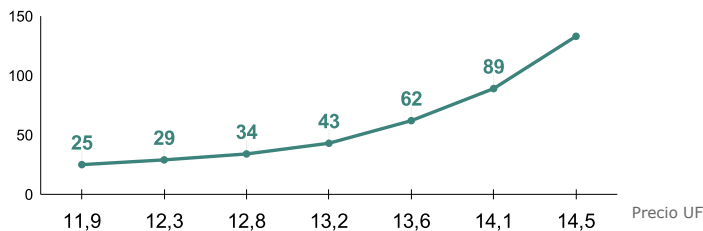
Días esperados para vender

**116**

De publicarse al precio recomendado de UF 4.036, el tiempo esperado para vender será de 116 días. Si la propiedad se publica a UF 4.440 se vendería en 350 días.

### Tiempo esperado para arrendar [días]

Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

**43**

De publicarse al precio recomendado de UF 13,19 el tiempo esperado para arrendar será de 43 días. Si la propiedad se publica a UF 14,50 se arrendaría en 133 días.

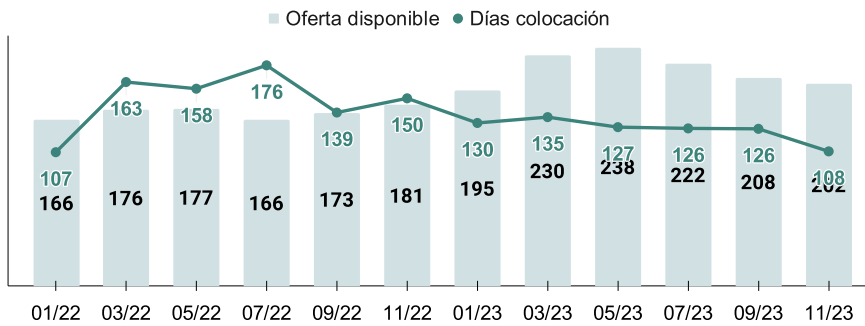
## Competitividad de la oferta

Se analiza la evolución de los días de colocación (tiempo promedio que permanecen las propiedades publicadas) y la evolución de la oferta disponible de propiedades similares. Con la evolución de estas dos métricas el objetivo es entender que tan competitivo está el sector.

### Venta

#### Evolución oferta disponible y días de colocación propiedades en venta

Últimos 2 años, departamentos de 1 dormitorio del mismo barrio (Las Condes, Barrio El Golf)



#### Variación (%)

Días colocación

+0,6%

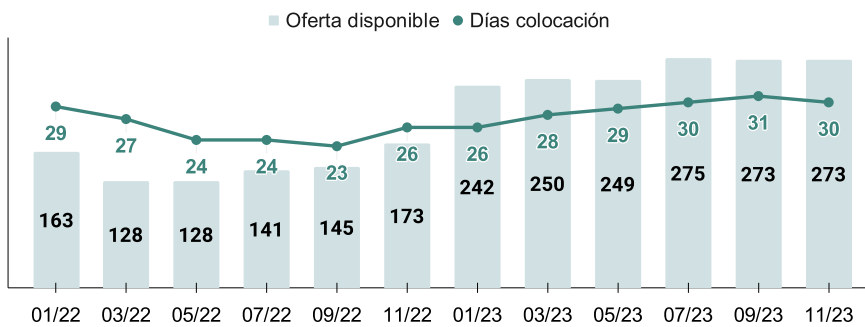
Oferta disponible

+21,7%

### Arriendo

#### Evolución oferta disponible y días de colocación propiedades en arriendo

Últimos 2 años, departamentos de 1 dormitorio del mismo barrio (Las Condes, Barrio El Golf)



#### Variación (%)

Días colocación

+2,3%

Oferta disponible

+67,5%

Al existir un aumento de la oferta disponible así como también un aumento en los días de colocación, se puede asumir que existe una altísima competencia en la oferta, por lo que se sugiere colocar un precio de publicación muy competitivo.

## Publicaciones similares de la web

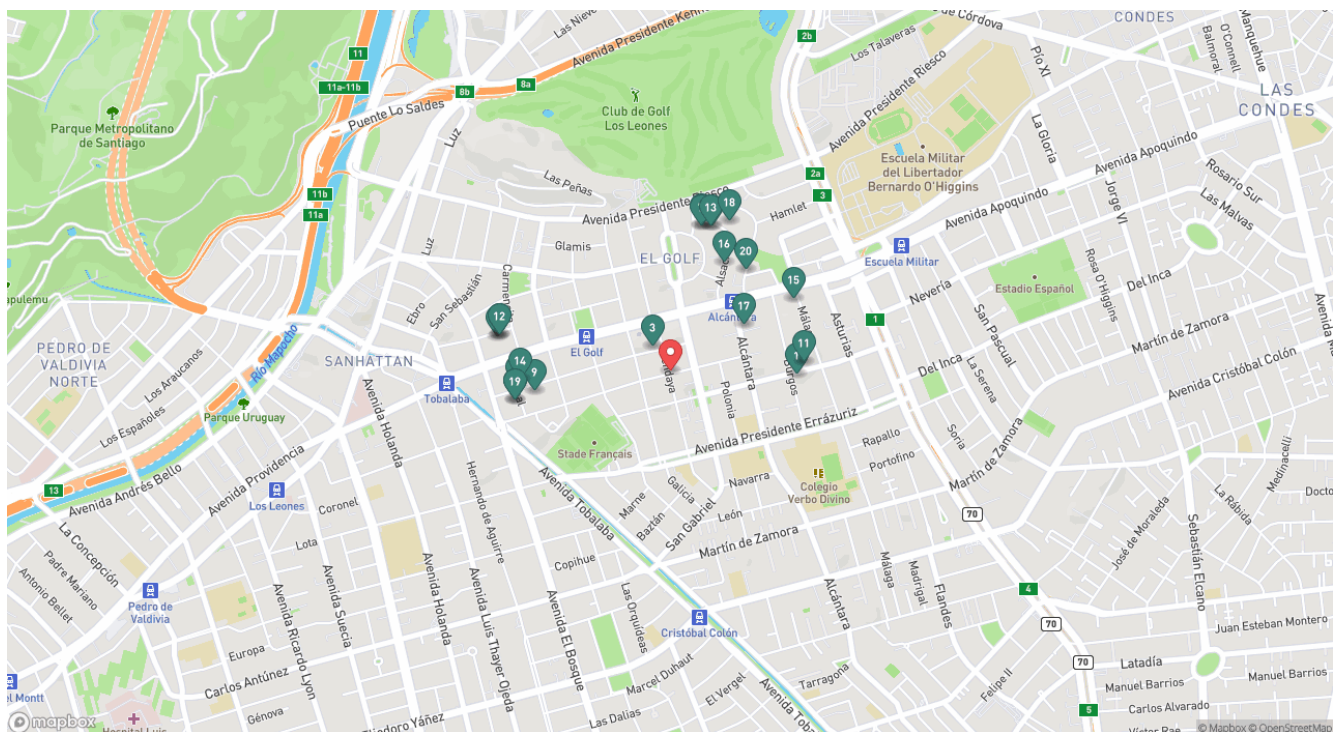
### Venta

A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características.

\* Cuando el estacionamiento o bodega es 0, significa que o bien no se menciona en la publicación, o viene sin estacionamiento/bodega.

\*\* Propiedades cuyo año no se menciona en la publicación y es estimado a partir de sus imágenes y características.

N° Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M² útil	M² total	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	<a href="#">Link 1</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	47	1D / 1B	1995	1E / 1B	4.480	4.665
2	<a href="#">Link 2</a>	Las Condes, Barrio El Golf	43	49	1D / 1B	1994	1E / 1B	4.300	4.251
3	<a href="#">Link 3</a>	Las Condes, Barrio El Golf	37	37	1D / 1B	1998	0E / 1B	4.190	3.756
4	<a href="#">Link 4</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	54	1D / 1B	2003	1E / 1B	5.670	4.929
5	<a href="#">Link 5</a>	Las Condes, Barrio El Golf	38	45	1D / 1B	2004**	0E / 1B	5.680	4.194
6	<a href="#">Link 6</a>	Las Condes, Barrio El Golf	48	48	1D / 1B	2002	1E / 1B	4.500	4.660
7	<a href="#">Link 7</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	57	1D / 1B	2002**	1E / 1B	5.500	5.120
8	<a href="#">Link 8</a>	Las Condes, Barrio El Golf	43	43	1D / 1B	1998	0E / 0B	3.700	4.082
9	<a href="#">Link 9</a>	Las Condes, Barrio El Golf	36	36	1D / 1B	1990	1E / 1B	4.500	4.455
10	<a href="#">Link 10</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	44	1D / 1B	2003	1E / 1B	4.287	4.531
11	<a href="#">Link 11</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	42	1D / 1B	1994	1E / 1B	4.290	4.173
12	<a href="#">Link 12</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	44	1D / 1B	2005**	0E / 0B	4.323	4.315
13	<a href="#">Link 13</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	56	1D / 1B	2003	1E / 1B	5.670	5.162
14	<a href="#">Link 14</a>	Las Condes, Barrio El Golf	0	44	1D / 1B	1996	1E / 1B	4.018	4.524
15	<a href="#">Link 15</a>	Las Condes, Barrio El Golf	41	48	1D / 1B	2010**	1E / 1B	6.990	5.134
16	<a href="#">Link 16</a>	Las Condes, Barrio El Golf	43	54	1D / 1B	2009	1E / 1B	6.300	5.491
17	<a href="#">Link 17</a>	Las Condes, Barrio El Golf	47	50	1D / 1B	2012**	1E / 1B	7.990	6.157
18	<a href="#">Link 18</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	56	1D / 1B	2008	1E / 1B	5.670	5.259
19	<a href="#">Link 19</a>	Las Condes, Barrio El Golf	48	48	1D / 1B	1994	1E / 1B	4.369	4.258
20	<a href="#">Link 20</a>	Las Condes, Barrio El Golf	45	45	1D / 1B	2010	0E / 1B	4.700	4.616



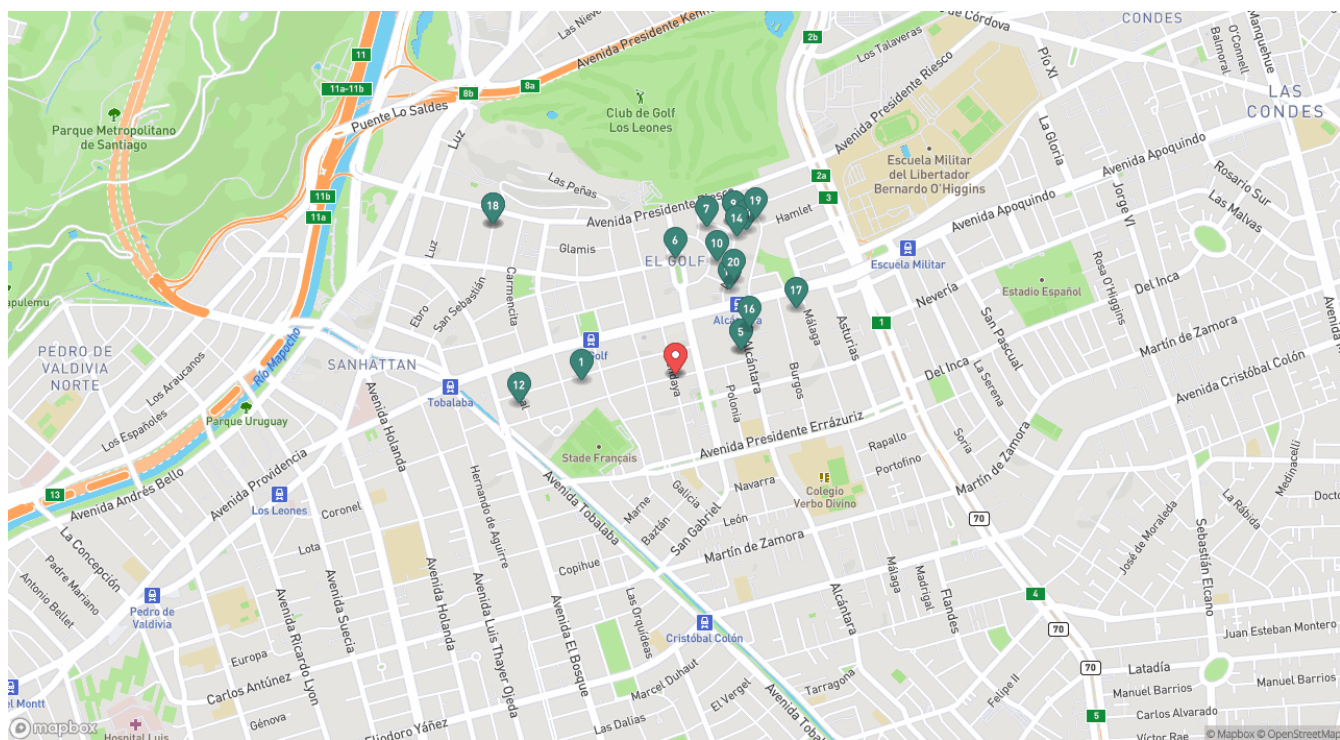
## Arriendo

A continuación se muestra el listado de las propiedades más similares y que son comparables de acuerdo a sus características.

\* Cuando el estacionamiento o bodega es 0, significa que o bien no se menciona en la publicación, o viene sin estacionamiento/bodega.

\*\* Propiedades cuyo año no se menciona en la publicación y es estimado a partir de sus imágenes y características.

Nº Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M² útil	M² total	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	<a href="#">Link 1</a>	Las Condes, Barrio El Golf	37	52	1D / 1B	1995	0E / 0B	16,38	13,70
2	<a href="#">Link 2</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	52	1D / 1B	2002	1E / 0B	42,00	17,28
3	<a href="#">Link 3</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	50	1D / 1B	2012	1E / 0B	25,46	19,29
4	<a href="#">Link 4</a>	Las Condes, Barrio El Golf	50	50	1D / 1B	2005**	1E / 1B	13,65	16,53
5	<a href="#">Link 5</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	50	1D / 1B	2012	1E / 1B	25,39	18,82
6	<a href="#">Link 6</a>	Las Condes, Barrio El Golf	50	58	1D / 1B	2002**	1E / 1B	15,84	20,47
7	<a href="#">Link 7</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	50	1D / 1B	2007**	1E / 1B	18,98	17,97
8	<a href="#">Link 8</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	53	1D / 1B	2006	1E / 1B	33,17	18,43
9	<a href="#">Link 9</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	52	1D / 1B	2009	1E / 1B	26,00	18,83
10	<a href="#">Link 10</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	52	1D / 1B	2010	1E / 1B	26,00	18,47
11	<a href="#">Link 11</a>	Las Condes, Barrio El Golf	45	50	1D / 1B	2006	1E / 1B	30,00	18,54
12	<a href="#">Link 12</a>	Las Condes, Barrio El Golf	35	35	1D / 1B	2002	1E / 1B	15,00	13,33
13	<a href="#">Link 13</a>	Las Condes, Barrio El Golf	52	60	1D / 1B	2008	1E / 1B	25,30	21,98
14	<a href="#">Link 14</a>	Las Condes, Barrio El Golf	42	52	1D / 1B	2008	1E / 1B	18,43	18,30
15	<a href="#">Link 15</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	48	1D / 1B	2005	1E / 1B	17,76	15,72
16	<a href="#">Link 16</a>	Las Condes, Barrio El Golf	50	56	1D / 1B	2013	1E / 1B	21,57	20,77
17	<a href="#">Link 17</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	40	1D / 1B	2012	1E / 1B	16,45	15,66
18	<a href="#">Link 18</a>	Las Condes, Barrio El Golf	40	48	1D / 1B	2012**	1E / 1B	18,00	16,12
19	<a href="#">Link 19</a>	Las Condes, Barrio El Golf	52	57	1D / 1B	2008	1E / 1B	26,00	21,15
20	<a href="#">Link 20</a>	Las Condes, Barrio El Golf	45	45	1D / 1B	2010	1E / 1B	18,57	18,58



## Transacciones efectivas CBR

Listado de ventas efectivas del CBR sobre propiedades similares a la analizada en este informe. Se priorizan transacciones más recientes y más parecidas.

\* UF M<sup>2</sup> considera valor por m<sup>2</sup> construido. En caso de departamentos se calcula como m<sup>2</sup> útil + m<sup>2</sup> terraza/2.

### Trx recientes: propiedades comparables

N° Propiedad	Rol	Dirección	M <sup>2</sup> construido	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M <sup>2</sup> *
1	242-325	Callao 3600 dp 208	42	1994	2022-05-13	3.702	88,14
2	208-642	A leguia sur 98 dp 606	43	1996	2023-04-17	5.719	133,00
3	242-347	Callao 3600 dp 504	39	1994	2022-06-08	3.900	100,00
4	242-386	Callao 3600 dp 907	38	1994	2022-08-12	4.700	123,68
5	250-224	Callao 3069 dp 801	50	1991	2023-05-10	4.589	91,77
6	242-321	Calleo 3600 dp 204	39	1994	2022-03-31	4.480	114,87
7	295-633	Pdte riesgo 2977 dp 603 bd 603	39	1989	2023-07-25	4.000	102,56
8	200-404	Callao 3080 dp 1508	40	1999	2023-08-09	4.600	115,00
9	236-265	Napoleon 3211 dp 81	53	1990	2023-05-19	6.250	117,92
10	206-234	Vecinal 90 depto 42	43	1990	2023-08-25	2.631	61,20
11	206-238	Vecinal 90 depto 52	43	1990	2023-06-28	5.317	123,65
12	200-357	Callao 3080 dp 1001	40	1999	2023-03-31	4.554	113,84
13	304-92	Las torcazas 50 dp 1101	39	2003	2023-05-02	4.043	103,67
14	323-375	Hamlet 4000 dp 1010 bd 1010	46	2001	2023-06-20	5.190	112,83
15	334-67	Alcantara 82 dp 808	47	2007	2023-06-15	4.925	104,79
16	236-247	Napoleon 3211 dp 43	34	1990	2023-03-31	2.973	87,44
17	240-314	Callao 3464 dp 1103	60	1993	2022-05-25	4.300	71,67
18	334-28	Alcantara 82 dp 409	41	2007	2023-07-24	4.750	115,85
19	232-432	Vecinal 151 dp 101	44	1994	2022-07-29	4.400	100,00
20	222-426	Burgos 155 dp 93	48	2005	2023-05-08	4.452	92,74
<b>Promedio</b>			<b>43,4</b>	<b>1996</b>		<b>4.474</b>	<b>103,73</b>

Rango valor UF M<sup>2</sup>: transacciones efectivas vs tasación HousePricing

61,20

Valor mínimo

**89,70**

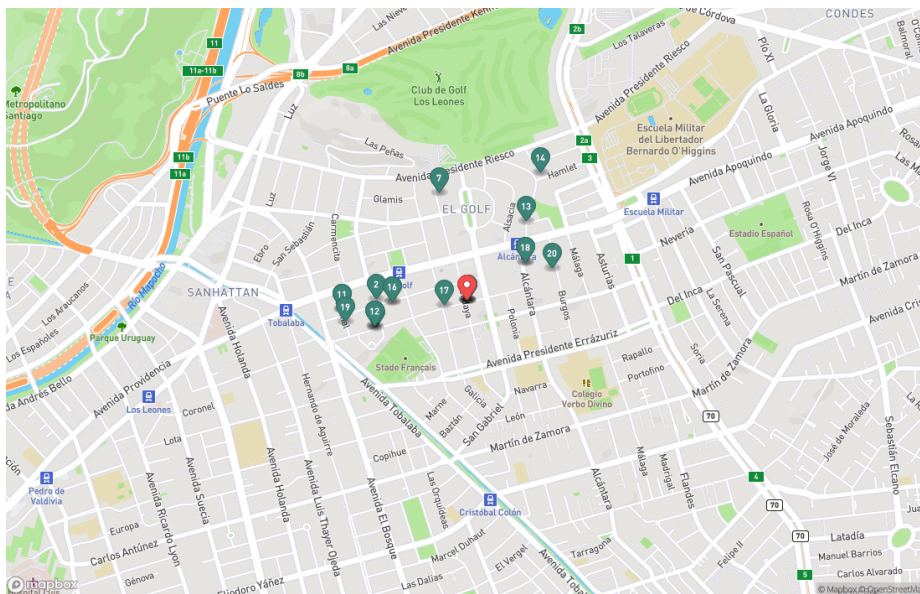
**Tasación HousePricing**

103,73

Valor promedio

133,00

Valor máximo



La tasación HousePricing resulta en un valor recomendado de 89.7 UF M<sup>2</sup>, lo que se encuentra un 13.5% por debajo del promedio 103.73 UF M<sup>2</sup> de transacciones comparables del CBR.



## Imágenes de la propiedad

