



# Informe de tasación

Segunda Avenida 1340, San Miguel

23/01/2024

**Datos solicitante:**

Nombre: Donetch & Cía.

Email: pablodonetch@gmail.com

Teléfono: +56 9 6696 4997

Empresa: Donetch & Cía.

Fecha informe: 23/01/2024



Código informe: 19757419454638637

## Datos de la propiedad

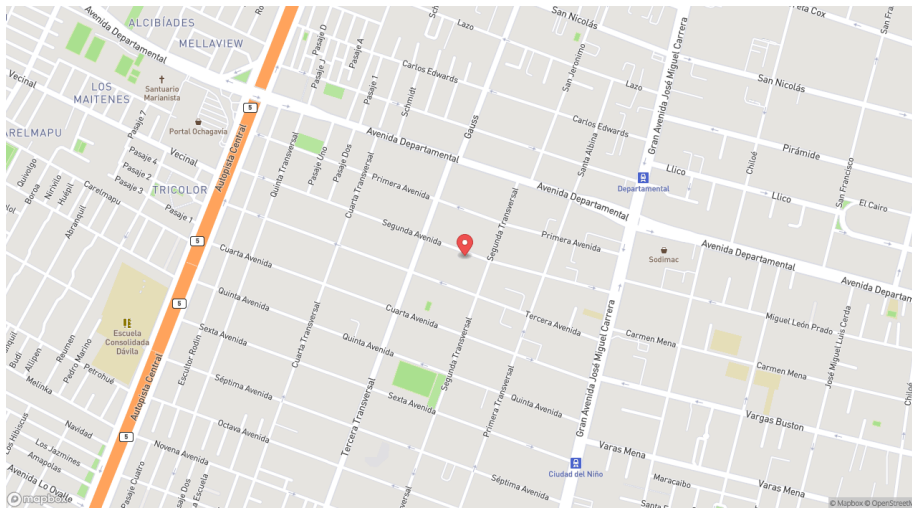
### Atributos

Dirección

Segunda Avenida 1340, San Miguel

Tipo de propiedad	Año construcción	Bodegas	Estacionamientos
Departamento	2017	1	1
M <sup>2</sup> útil	M <sup>2</sup> total	Orientación	Gastos comunes
57	57	S/I	50000
Dormitorios	Baños	Servicios anexos	
2	2	S/I	
Nº pisos edificio	Piso depto		
17	15		

### Georeferencia



### Información registrada en SII

Avalúo fiscal	Contribución Semestral	Rol	M <sup>2</sup> Construcción	M <sup>2</sup> Terreno
\$64.258.621	\$60.180	5554-174	52	0

## Tasación

### Estimación algoritmo HousePricing

Precio estimado de venta\*

**\$121.208.877**

UF 3.291

Precio estimado de arriendo

**\$456.154**

UF 12,4

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

**UF 57,7**

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

Cap rate (2)

**4,52%**

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

**UF 149,2**

Valor UF

**\$36.828,2**

(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 3.091**

Precio mínimo

**UF 3.291**

Precio promedio

**UF 3.485**

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

**\$429.938**

Precio mínimo

**\$456.154**

Precio promedio

**\$488.014**

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?

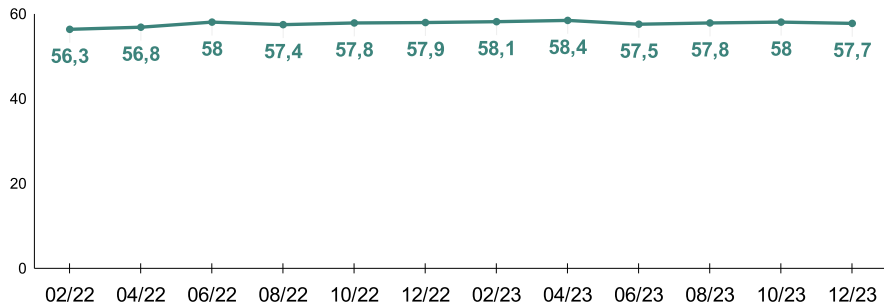
Tiene muy buenas terminaciones, cocina full equipada, piso porcelanato, entre otras cosas.

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

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

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

Últimos 2 años



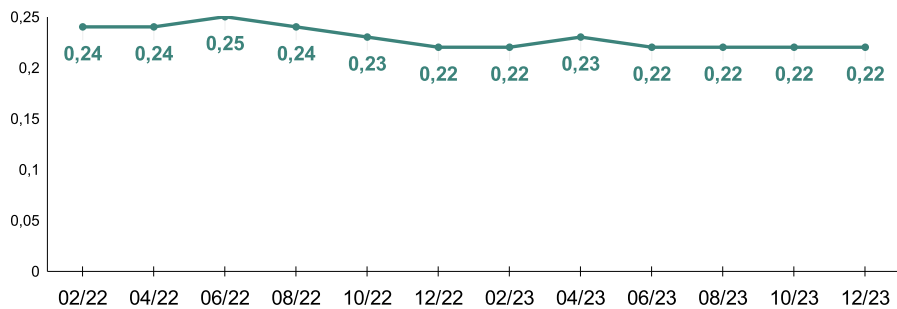
Tendencia precio m<sup>2</sup> (%)

**1,02%**

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 1,02%.

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

Últimos 2 años



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

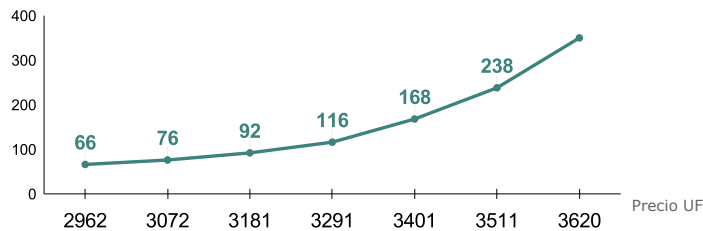
**-6,21%**

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 6,21%.

## Tiempo esperado de colocación

### Tiempo esperado para vender [días]

Según el precio de publicación en UF



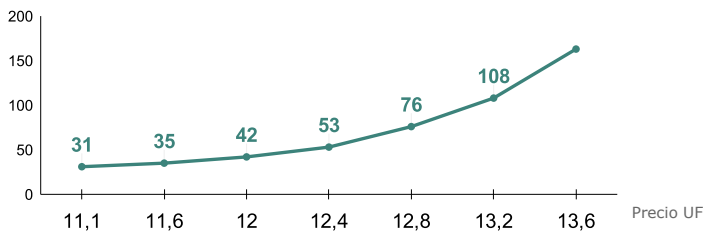
Días esperados para vender

**116**

De publicarse al precio recomendado de UF 3.291, el tiempo esperado para vender será de 116 días. Si la propiedad se publica a UF 3.620 se vendería en 350 días.

### Tiempo esperado para arrendar [días]

Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

**53**

De publicarse al precio recomendado de UF 12,39 el tiempo esperado para arrendar será de 53 días. Si la propiedad se publica a UF 13,60 se arrendaría en 163 días.

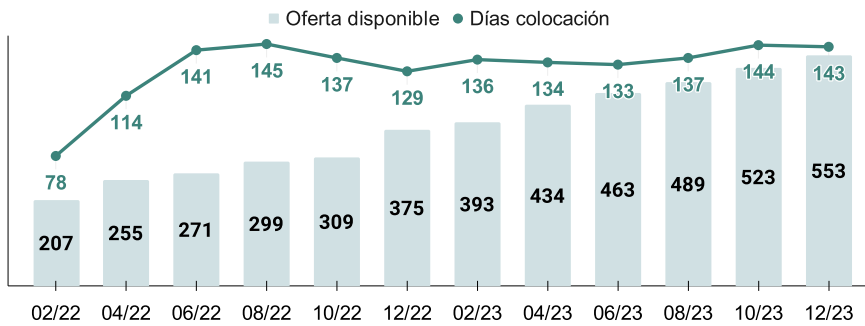
## Competitividad de la oferta

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 2 dormitorios del mismo barrio (San Miguel, Ciudad Del Niño)



#### Variación (%)

Días colocación

**+83,8%**

Oferta disponible

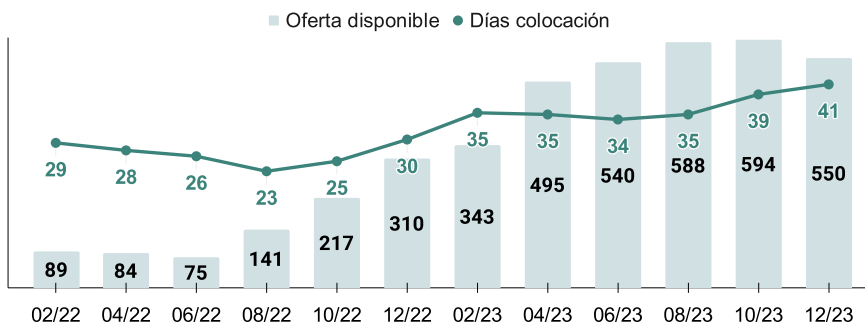
**+167,1%**

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.

### Arriendo

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

Últimos 2 años, departamentos de 2 dormitorios del mismo barrio (San Miguel, Ciudad Del Niño)



#### Variación (%)

Días colocación

**+40,2%**

Oferta disponible

**+518,0%**

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

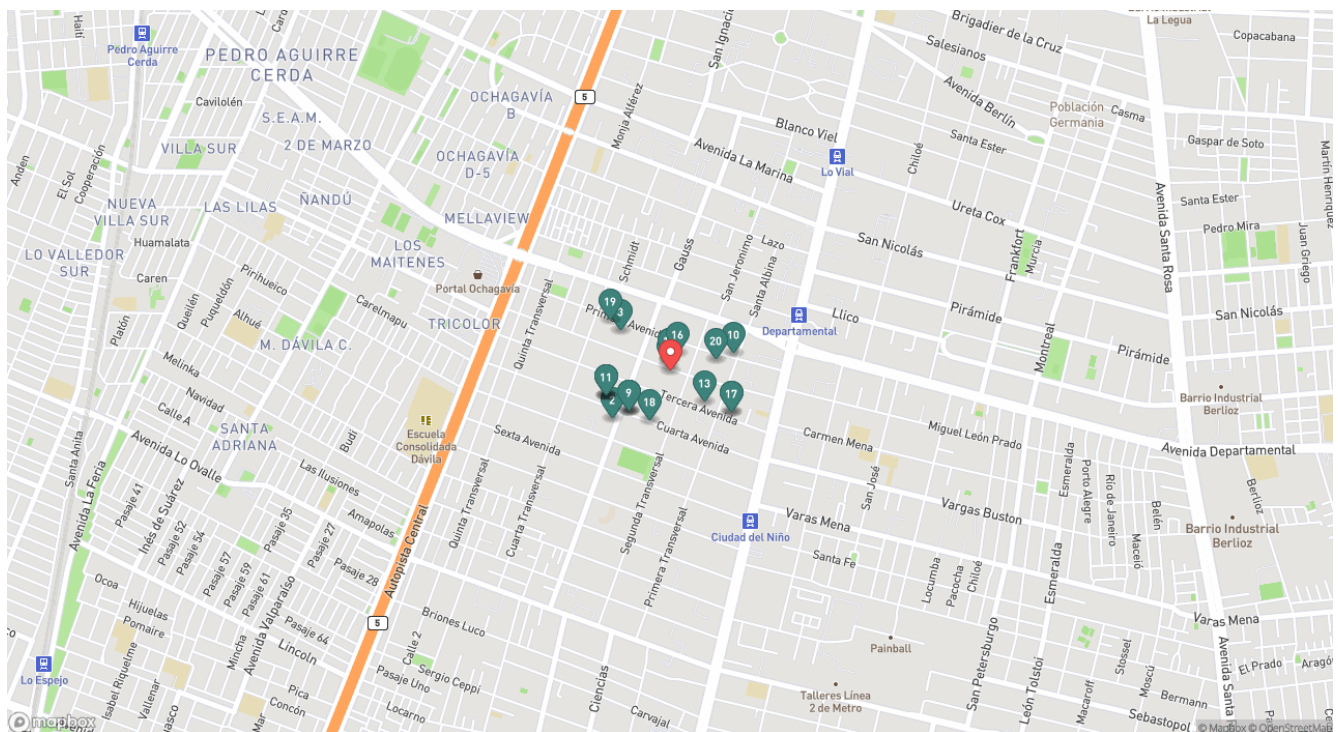
### Venta

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>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2016	1E / 1B	3.068	3.247
2	<a href="#">Link 2</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2019	1E / 1B	3.100	3.294
3	<a href="#">Link 3</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	55	55	2D / 2B	2018	0E / 0B	2.800	2.946
4	<a href="#">Link 4</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2016**	1E / 0B	3.375	3.168
5	<a href="#">Link 5</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	57	57	2D / 2B	2014**	1E / 1B	3.700	3.248
6	<a href="#">Link 6</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	57	57	2D / 2B	2014**	1E / 1B	4.000	3.248
7	<a href="#">Link 7</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	63	63	2D / 2B	2018	1E / 1B	3.700	3.579
8	<a href="#">Link 8</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	58	58	2D / 2B	2016**	1E / 0B	3.580	3.421
9	<a href="#">Link 9</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	53	57	2D / 2B	2020	1E / 1B	3.700	3.326
10	<a href="#">Link 10</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2015	1E / 1B	3.150	3.012
11	<a href="#">Link 11</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	58	62	3D / 2B	2013	1E / 1B	3.700	3.207
12	<a href="#">Link 12</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	54	56	2D / 2B	2017	1E / 1B	3.123	3.219
13	<a href="#">Link 13</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	55	59	2D / 2B	2014	0E / 0B	5.500	Sin Tasación
14	<a href="#">Link 14</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2018	1E / 1B	3.200	3.208
15	<a href="#">Link 15</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	59	2D / 2B	2013	1E / 0B	3.250	3.178
16	<a href="#">Link 16</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	58	58	2D / 2B	2019	1E / 1B	3.800	3.398
17	<a href="#">Link 17</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	59	59	2D / 2B	2013	1E / 0B	3.250	3.225
18	<a href="#">Link 18</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	49	49	2D / 2B	2016	0E / 1B	2.750	2.616
19	<a href="#">Link 19</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	56	56	2D / 2B	2018	2E / 1B	3.123	3.512
20	<a href="#">Link 20</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	52	52	2D / 2B	2012	0E / 0B	2.750	2.574



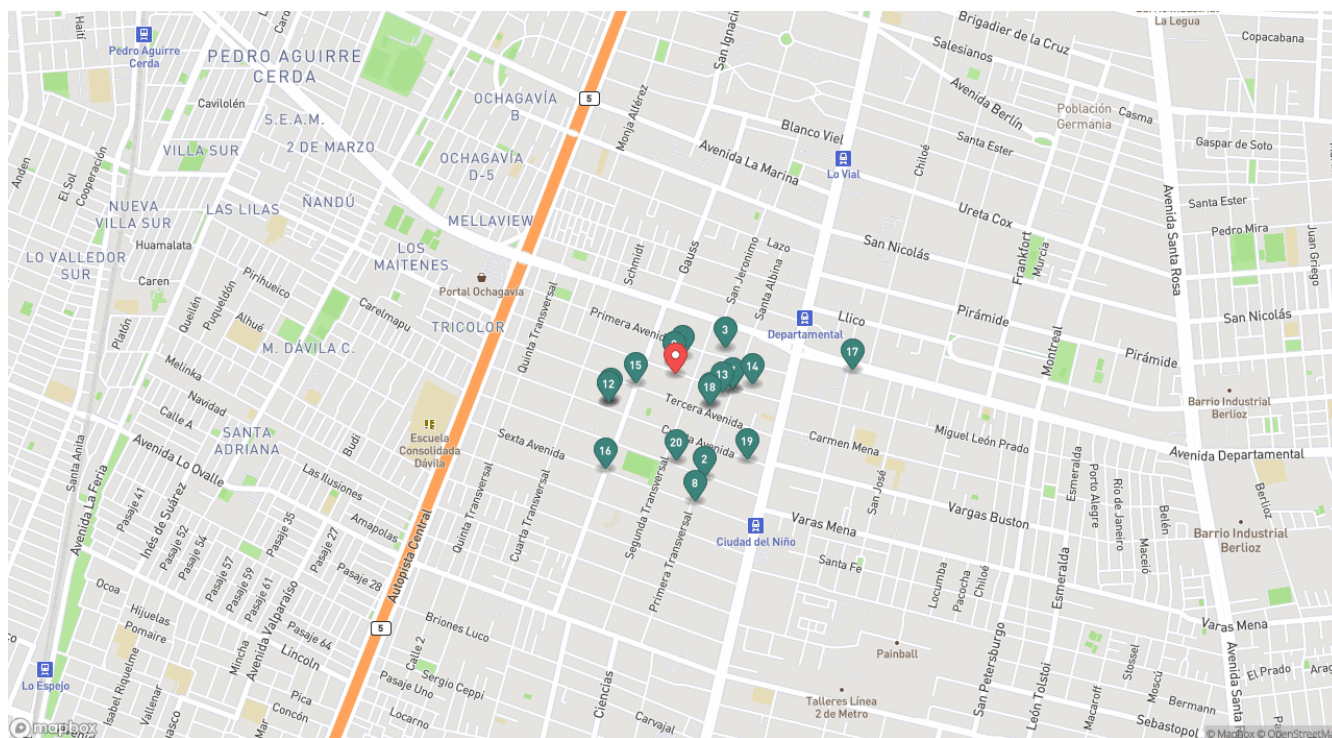
## Arriendo

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>	San Miguel, Ciudad Del Niño	62	62	2D / 2B	2018	1E / 1B	17,65	13,16
2	<a href="#">Link 2</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	54	54	2D / 1B	2017	1E / 1B	13,04	11,92
3	<a href="#">Link 3</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	57	61	2D / 2B	2019	1E / 1B	12,49	12,32
4	<a href="#">Link 4</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	60	60	2D / 2B	2018**	1E / 1B	11,40	12,81
5	<a href="#">Link 5</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	53	58	2D / 2B	2017	1E / 1B	12,22	11,76
6	<a href="#">Link 6</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	58	60	2D / 2B	2014**	0E / 0B	13,03	11,18
7	<a href="#">Link 7</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	60	60	2D / 2B	2019	1E / 1B	11,40	12,90
8	<a href="#">Link 8</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	52	55	2D / 2B	2018**	1E / 1B	13,03	12,16
9	<a href="#">Link 9</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	55	59	2D / 2B	2018	1E / 0B	11,38	12,19
10	<a href="#">Link 10</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	65	65	2D / 2B	2022	1E / 1B	13,35	14,58
11	<a href="#">Link 11</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	57	63	2D / 2B	2019	1E / 1B	12,26	12,65
12	<a href="#">Link 12</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	65	65	2D / 2B	2021	1E / 0B	13,17	13,93
13	<a href="#">Link 13</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	50	60	2D / 2B	2019**	1E / 0B	12,49	11,70
14	<a href="#">Link 14</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	60	60	2D / 2B	2009	1E / 1B	11,68	11,92
15	<a href="#">Link 15</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	54	56	2D / 2B	2020	1E / 1B	11,68	12,43
16	<a href="#">Link 16</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	58	58	2D / 2B	2018	1E / 1B	12,22	11,89
17	<a href="#">Link 17</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	52	55	2D / 2B	2020**	1E / 0B	14,00	11,77
18	<a href="#">Link 18</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	59	63	2D / 2B	2014	1E / 1B	11,40	12,93
19	<a href="#">Link 19</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	50	50	2D / 2B	2018**	1E / 1B	13,44	12,03
20	<a href="#">Link 20</a>	San Miguel, Ciudad Del Niño	61	61	2D / 2B	2018	1E / 1B	11,95	12,65



## 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

Nº Propiedad	Rol	Dirección	M <sup>2</sup> construido	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M <sup>2</sup> *
1	5754-197	Cuarta avenida 1350 dp 1009	57	2019	2023-07-28	3.500	61,40
2	5454-436	Primera avenida 1336 dp 407	58	2017	2023-03-03	3.018	52,03
3	5754-314	Cuarta avenida 1350 dp 1909	57	2019	2023-03-16	3.500	61,40
4	5756-47	3era transversal 5813 dp 903	53	2017	2023-03-31	2.850	53,77
5	5452-453	1era avenida 1178 dp 1903	54	2016	2023-09-07	2.785	51,57
6	5454-486	Primera avenida 1336 dp 907	58	2017	2022-07-29	3.100	53,45
7	5452-375	1era avenida 1178 dp 905	53	2016	2023-10-13	2.014	38,01
8	5453-451	Segunda avenida 1245 dp 1801	64	2016	2023-06-23	2.364	36,94
9	5453-430	Segunda avenida 1245 dp 1406	49	2016	2023-08-31	2.750	56,12
10	5453-358	Segunda avenida 1245 dp 606	49	2016	2023-08-11	2.825	57,65
11	5655-87	Cuarta avenida 1447 dp 305	57	2017	2022-06-07	3.230	56,67
12	5553-462	Segunda avenida 1230 dp 502	53	2019	2023-01-27	3.230	60,94
13	5655-174	Cuarta avenida 1447 dp 1404	58	2017	2022-06-07	3.229	55,68
14	5754-327	Cuarta avenida 1350 dp 2009	57	2019	2022-06-10	3.697	64,86
15	5754-131	Cuarta avenida 1350 dp 508	58	2019	2022-07-13	3.576	61,66
16	5753-466	Quinta avenida 1277 dp 602	54	2018	2022-09-12	2.800	51,85
17	5453-410	Segunda avenida 1245 dp 1204	46	2016	2023-07-13	1.940	42,16
18	5453-317	Segunda avenida 1245 dp 109	49	2016	2023-02-01	1.660	33,88
19	5756-41	3era transversal 5813 dp 803	53	2017	2022-07-01	2.755	51,98
20	5655-81	Cuarta avenida 1447 dp 207	61	2017	2022-06-07	3.228	52,91
<b>Promedio</b>			<b>54,9</b>	<b>2017</b>		<b>2.903</b>	<b>52,75</b>

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

33,88

Valor mínimo

52,75

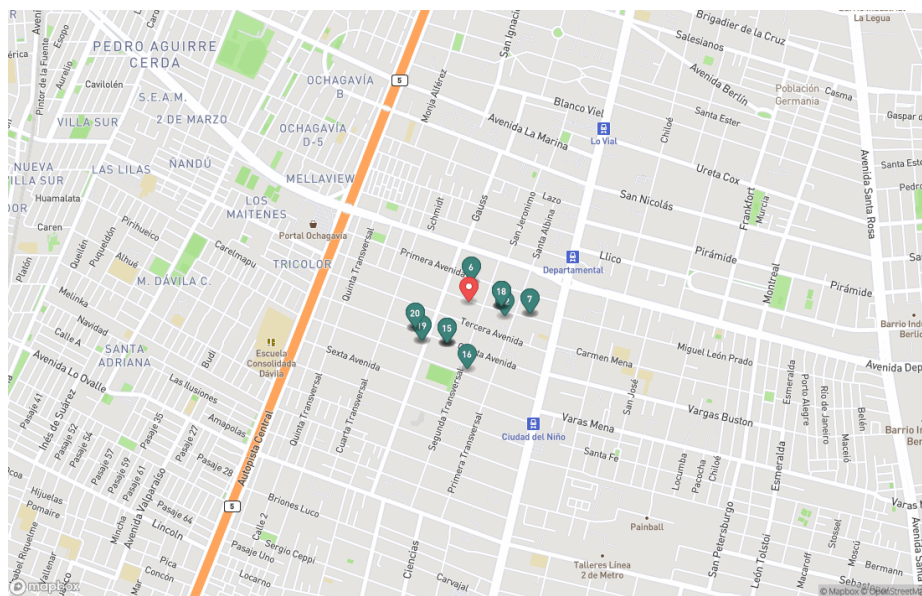
Valor promedio

57,74

**Tasación  
HousePricing**

64,86

Valor máximo



La tasación HousePricing resulta en un valor recomendado de 57.74 UF M<sup>2</sup>, lo que se encuentra un 9.5% por sobre el promedio 52.75 UF M<sup>2</sup> de transacciones comparables del CBR.