



Informe de tasación

La Ramada 11750, Las Condes

08/02/2024

Datos solicitante:

Nombre: Donetch & Cía.

Email: pablodonetch@gmail.com

Teléfono: +56 9 6696 4997

Empresa: Donetch & Cía.

Fecha informe: 08/02/2024



Código informe: 22233609080137438

Datos de la propiedad

Atributos

Dirección

La Ramada 11750, Las Condes

Tipo de propiedad

Casa

Año construcción

1998

M² construido

673

M² terreno

1584

Dormitorios

6

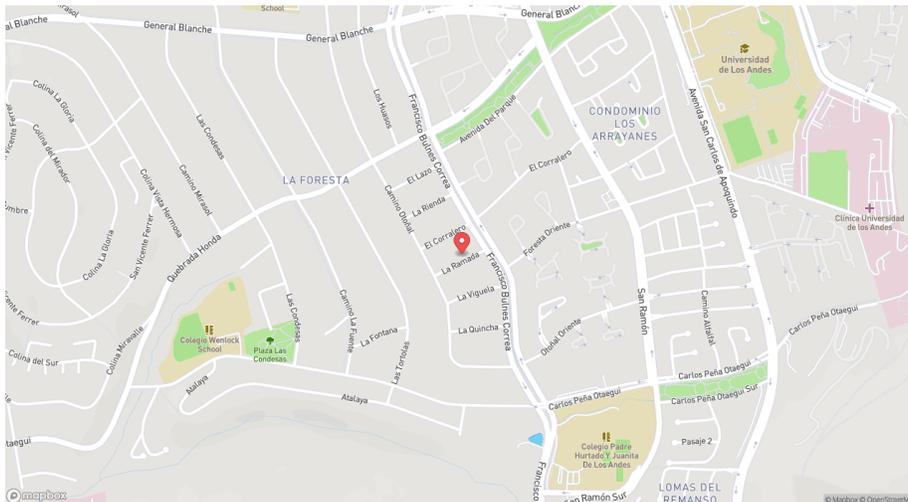
Baños

5

Tiene piscina

Sí

Georeferencia



Información registrada en SII

Avalúo fiscal

\$830.135.877

Contribución Semestral

\$4.065.574

Rol

3006-16

M² Construcción

673

M² Terreno

1584

Tasación

Estimación algoritmo HousePricing

Precio estimado de venta*

\$1.526.044.068

UF 41.437

Precio estimado de arriendo

\$5.033.649

UF 136,7

UF m² precio venta (1)

UF 61,6

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

Cap rate (2)

3,96%

Ingresos anuales por el arriendo (UF)

UF 1.640,2

Valor UF

\$36.828,2

(1) Precio por m² considera para departamentos el m² útil interior + m² terraza/2. Para casas considera solo el m² 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 38.247

Precio mínimo

UF 41.437

Precio promedio

UF 44.270

Precio máximo

Rango de precios: arriendo

\$4.345.137

Precio mínimo

\$5.033.649

Precio promedio

\$6.289.440

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?

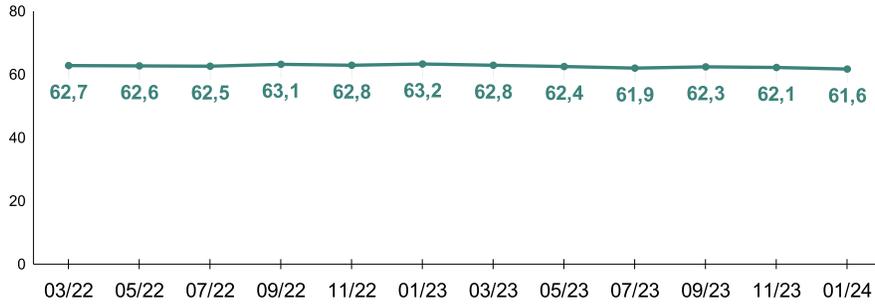
Tiene muy buenas terminaciones, cocina full equipada, piso porcelanato, entre otras cosas.

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

Plusvalía: evolución precio por m²

Precio venta por m² en UF

Últimos 2 años



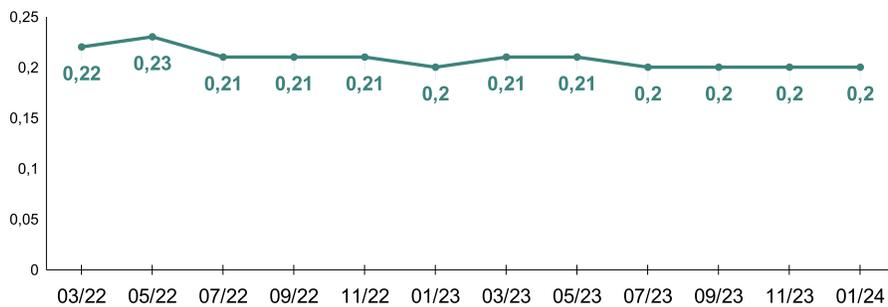
Tendencia precio m² (%)

-0,86%

Evolución considera precio en UF de m² para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un decrecimiento de un 0,86%.

Precio arriendo por m² en UF

Últimos 2 años



Tendencia precio m² (%)

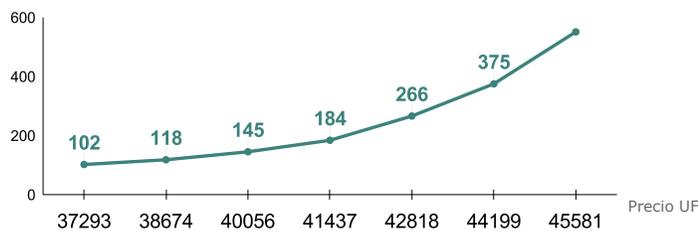
-5,72%

Evolución considera precio en UF de m² para propiedades del mismo barrio y de similar tamaño. Anualmente ha habido un decrecimiento de un 5,72%.

Tiempo esperado de colocación

Tiempo esperado para vender [días]

Según el precio de publicación en UF



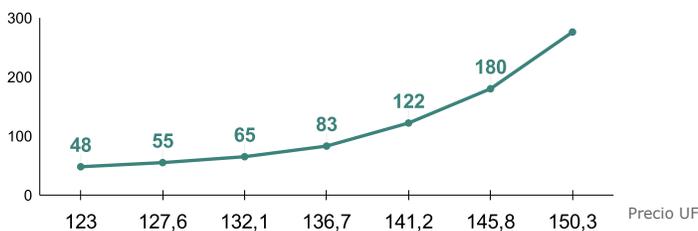
Días esperados para vender

184

De publicarse al precio recomendado de UF 41.437, el tiempo esperado para vender será de 184 días. Si la propiedad se publica a UF 45.581 se vendería en 551 días.

Tiempo esperado para arrendar [días]

Según el precio de publicación en UF



Días esperados para arrendar

83

De publicarse al precio recomendado de UF 136,68 el tiempo esperado para arrendar será de 83 días. Si la propiedad se publica a UF 150,30 se arrendaría en 276 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, casas de 3 o más dormitorios del mismo barrio (Las Condes, Los Dominicos)



Variación (%)

Días colocación

+26,5%

Oferta disponible

+82,2%

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, casas de 3 o más dormitorios del mismo barrio (Las Condes, Los Dominicos)



Variación (%)

Días colocación

+115,9%

Oferta disponible

+104,5%

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

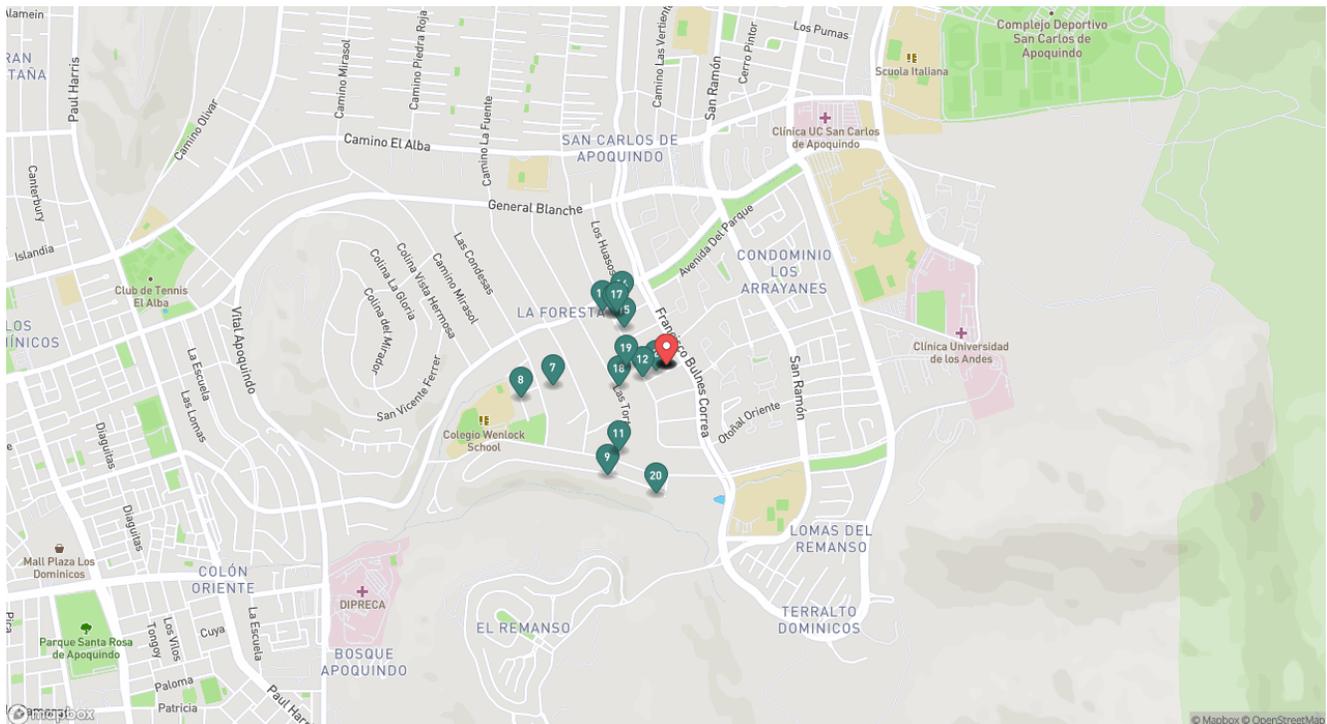
Venta

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.

Nº Propiedad	Link	Comuna, Barrio	M ² construido	M ² terreno	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	Link 1	Las Condes, Los Dominicos	657	1584	5D / 6B	1990	1E / 0B	40.014	39.674
2	Link 2	Las Condes, Los Dominicos	623	1584	5D / 5B	1999	5E / 1B	40.000	39.335
3	Link 3	Las Condes, Los Dominicos	1584	1584	8D / 9B	2007	4E / 1B	39.451	41.495
4	Link 4	Las Condes, Los Dominicos	657	1584	8D / 9B	2009	4E / 1B	40.014	41.763
5	Link 5	Las Condes, Los Dominicos	657	1584	8D / 9B	2009	4E / 1B	34.451	41.843
6	Link 6	Las Condes, Los Dominicos	657	1564	5D / 5B	2014	4E / 1B	40.014	45.537
7	Link 7	Las Condes, Los Dominicos	560	1526	8D / 6B	1995	3E / 1B	42.000	35.953
8	Link 8	Las Condes, Los Dominicos	565	1536	6D / 5B	1997	3E / 1B	42.900	35.963
9	Link 9	Las Condes, Los Dominicos	740	1390	6D / 6B	1993	1E / 1B	35.000	41.254
10	Link 10	Las Condes, Los Dominicos	650	2162	5D / 6B	1986	0E / 1B	39.990	42.684
11	Link 11	Las Condes, Los Dominicos	490	1200	7D / 5B	1989**	6E / 0B	26.000	34.303
12	Link 12	Las Condes, Los Dominicos	600	2162	7D / 7B	1990	6E / 1B	39.900	40.015
13	Link 13	Las Condes, Los Dominicos	600	2200	8D / 6B	1996	6E / 1B	45.000	41.050
14	Link 14	Las Condes, Los Dominicos	490	2162	7D / 7B	1990	7E / 1B	39.890	40.073
15	Link 15	Las Condes, Los Dominicos	600	2200	8D / 6B	1991	1E / 1B	39.900	40.388
16	Link 16	Las Condes, Los Dominicos	600	2162	8D / 8B	1994	8E / 1B	39.900	40.724
17	Link 17	Las Condes, Los Dominicos	600	2168	7D / 6B	1986	6E / 1B	39.900	39.872
18	Link 18	Las Condes, Los Dominicos	600	2200	7D / 8B	1989	0E / 0B	39.900	40.302
19	Link 19	Las Condes, Los Dominicos	600	2200	7D / 6B	1987	6E / 1B	39.900	39.988
20	Link 20	Las Condes, Los Dominicos	493	1080	4D / 4B	1995	4E / 1B	34.756	35.123



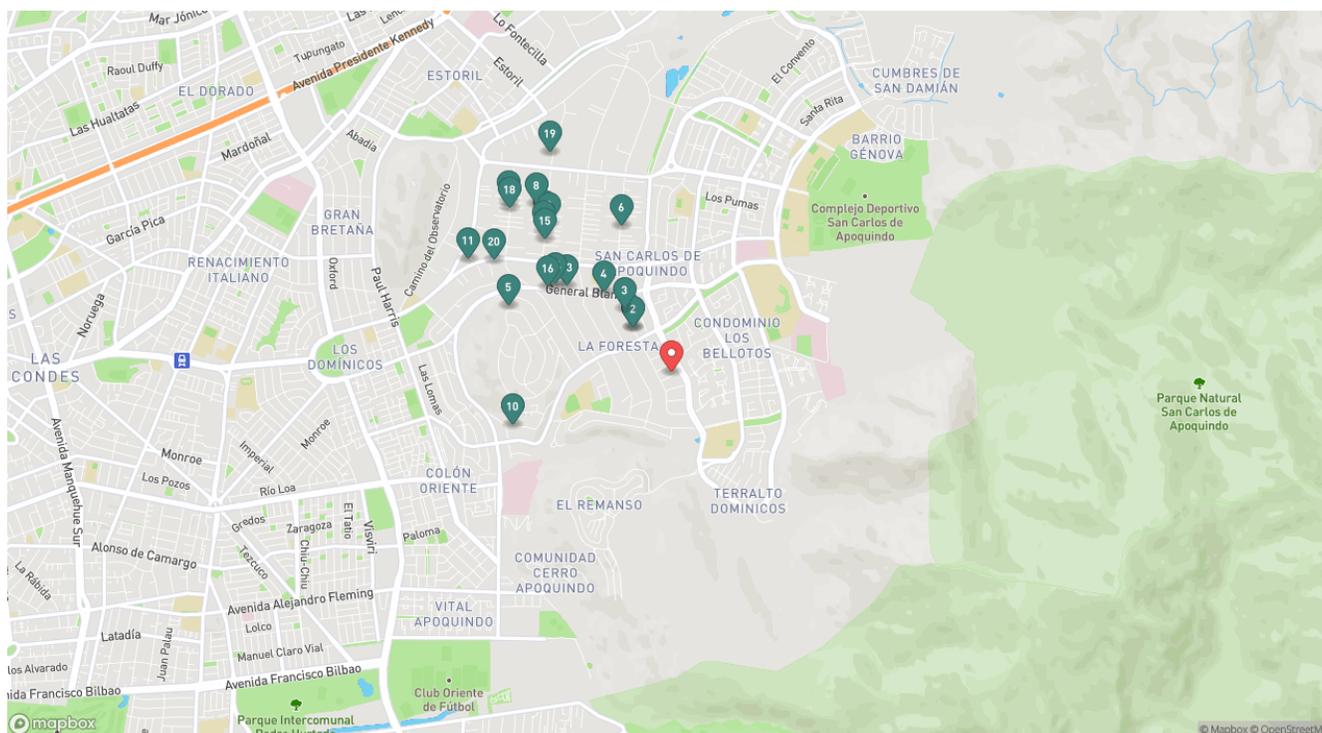
Arriendo

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	M ² construido	M ² terreno	Dorm. / Baños	Año propiedad	*Estac. / Bodegas	Precio lista (UF)	Tasación HousePricing (UF)
1	Link 1	Las Condes, Los Dominicos	600	2162	6D / 6B	1986	1E / 0B	174,00	148,51
2	Link 2	Las Condes, Los Dominicos	600	2162	6D / 6B	1986	1E / 0B	174,00	148,51
3	Link 3	Las Condes, Los Dominicos	466	1716	5D / 4B	1989	6E / 1B	145,00	117,34
4	Link 4	Las Condes, Los Dominicos	466	1716	5D / 4B	1990	10E / 1B	122,19	131,15
5	Link 5	Las Condes, Los Dominicos	640	1703	5D / 4B	2013	1E / 1B	180,00	161,68
6	Link 6	Las Condes, Los Dominicos	536	1856	8D / 7B	1978	6E / 1B	180,00	127,09
7	Link 7	Las Condes, Los Dominicos	556	1850	6D / 8B	1988	1E / 1B	180,00	140,53
8	Link 8	Las Condes, Los Dominicos	500	1423	6D / 5B	1982	6E / 1B	110,00	125,21
9	Link 9	Las Condes, Los Dominicos	456	1248	6D / 5B	2012	8E / 1B	145,00	129,34
10	Link 10	Las Condes, Los Dominicos	506	1122	5D / 5B	2018	1E / 1B	120,00	124,88
11	Link 11	Las Condes, Los Dominicos	478	1521	6D / 6B	1995	1E / 1B	86,89	113,52
12	Link 12	Las Condes, Los Dominicos	1856	536	8D / 6B		2E / 1B	180,00	138,28
13	Link 13	Las Condes, Los Dominicos	350	1125	6D / 5B	1988	4E / 1B	116,76	98,31
14	Link 14	Las Condes, Los Dominicos	352	1116	6D / 6B	2014	4E / 1B	116,76	109,31
15	Link 15	Las Condes, Los Dominicos	350	1300	6D / 5B	1975	5E / 1B	82,00	93,04
16	Link 16	Las Condes, Los Dominicos	300	1180	5D / 4B	1988	4E / 0B	130,00	84,27
17	Link 17	Las Condes, Los Dominicos	350	1300	6D / 5B	1973	5E / 0B	82,00	86,12
18	Link 18	Las Condes, Los Dominicos	456	1250	6D / 5B	1996	5E / 0B	145,00	Sin Tasación
19	Link 19	Las Condes, Los Dominicos	600	4842	7D / 6B	1986**	1E / 0B	216,00	160,44
20	Link 20	Las Condes, Los Dominicos	600	5000	6D / 5B	1993**	1E / 1B	276,00	285,43



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 M² considera valor por m² construido. En caso de departamentos se calcula como m² útil + m² terraza/2.

Trx 2023 a la fecha

Nº Propiedad	Rol	Dirección	M ² construido	M ² terreno	Año propiedad	Fecha transacción CBR	Precio UF	UF M ² *
1	2650-142	Camino otonal 1569 casa 6	430	1517	2014	2023-02-28	31.000	72,09
2	3008-22	La ramada 11707 mz f 2 st 12	393	949	1996	2022-04-19	23.500	59,80
3	2650-51	Cam el alba 11422	415	1491	1986	2022-09-30	20.000	48,19

2019-2022

4	2922-30	Las condesas 2888	615	1536	2003	2020-11-24	28.731	46,72
5	2978-6	Las tortolas 1850	524	1337	1992	2021-05-17	28.500	54,39
6	2978-23	Camino otonal 2069 mz f st 23	538	1169	2000	2020-05-12	32.989	61,32
7	2980-70	Las tortolas 2516 mzg 1 ltl	525	1035	2001	2021-03-18	30.000	57,14
8	2980-58	Las tortolas 2754	465	1039	1984	2021-11-30	27.500	59,14
9	2922-42	Pje la fuente 2767 lt 20	516	1230	1992	2019-05-31	34.500	66,86
10	2920-40	La fuente 1997	564	1150	1983	2021-06-30	30.300	53,72
11	2980-59	Las tortolas 2738 57 a	473	2039	1986	2022-01-18	36.000	76,11
12	2980-64	Las tortolas 2658	400	1035	1985	2021-12-20	25.700	64,25

Promedio (trx 2023-2024)

413 1.319 1999

24.833 60,03

Promedio (trx 2019-2022)

513 1.286 1992

30.469 59,96

Promedio total

488 1.294 1994

29.060 59,98

Rango valor UF M²: transacciones efectivas vs tasación HousePricing

46,72

Valor mínimo

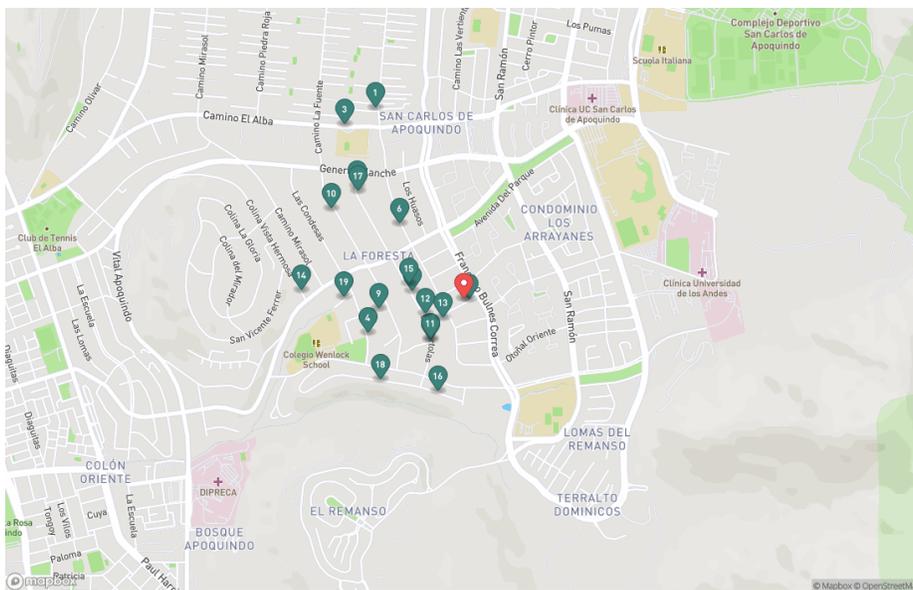
59,98

Valor promedio

61,57
Tasación
HousePricing

76,11

Valor máximo



La tasación HousePricing resulta en un valor recomendado de 61.57 UF M², lo que se encuentra un 2.7% por sobre el promedio 59.98 UF M² de transacciones comparables del CBR.