

Antecedentes Informe	Resultado Valorización
<div>Tipo del Informe</div> <div>Venta</div>	<div>UF 8.702,27</div> <div>\$337.900.964 pesos al día de hoy</div>
<div>Fecha</div> <div>18 de marzo de 2025</div>	
<div>Tasador</div> <div>Urbex SpA</div>	

Resumen de Valorización			
Item	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
Principal	1	UF 7.900,66	UF 7.900,66
Estacionamientos (290 muestras)	2	UF 348,35	UF 696,70
Bodegas (81 muestras)	1	UF 104,91	UF 104,91
Valorización Total			UF 8.702,27

Antecedentes Inmueble	
Dirección	AV LAS CONDES 9402 DP 202
Comuna	Las Condes
Tipo	Departamento
Rol	2147-2
Amoblado	No
Superficie Útil	79 m ²
Superficie Total	90 m ²
Dormitorios / Privados	3
Baños	2
Estacionamientos	2
Bodegas	1



Metodología de Valorización

MÉTODO COMPARATIVO

Metodología de Valorización

Esta valorización se ha realizado mediante un análisis comparativo exhaustivo de propiedades actualmente en oferta en diversos portales inmobiliarios, así como de transacciones recientes de propiedades similares, utilizando datos proporcionados por los conservadores de bienes raíces pertinentes. Es importante tener en cuenta que esta valorización constituye únicamente una opinión de valor y en ningún caso debe interpretarse como un precio definitivo u obligatorio. Además, se basa en información proporcionada por el cliente, la cual no necesariamente refleja los valores reales. Este documento es confidencial y su distribución está limitada a los portadores autorizados.

Muestreo de Propiedades

 **50**

Muestra de Propiedades Portales

 **10**

Muestra de Propiedades CBR

 **UF 103,08**

Promedio m² de Propiedades Portales

 **UF 99,24**

Promedio m² Últimas Ventas



Antecedentes SII

INFORMACIÓN CATASTRAL DEL BIEN RAÍZ

Información SII

La propiedad objeto de esta valorización se encuentra ubicada en la comuna de **LAS CONDES**. Esta propiedad está identificada con el rol predial **N° 2147-2**, y su destino es **HABITACIONAL**. Al día de hoy, esta propiedad tiene un avalúo fiscal de **\$117.840.810**, determinado en base a una evaluación de sus características físicas y ubicación.

Información Catastral

Dirección Predial	AV LAS CONDES 9402 DP 202
Comuna	LAS CONDES
Región	METROPOLITANA DE SANTIAGO
Destino	HABITACIONAL
Rol	2147-2
Avalúo Fiscal	\$117.840.810
Cuota Contribución (Trimestral)	\$161.811
Metraje Útil (SII)	79 m ²
Metraje Total (SII)	0 m ²
Condominio	Sí

Cuotas de Contribuciones

Periodo	Fecha Vencimiento	Estado	Monto Cuota
2024 - 3	30-09-2024	VENCIDA	\$161.811
2024 - 4	30-11-2024	VENCIDA	\$161.811



Antecedentes Construcciones

INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES DEL BIEN RAÍZ

Información de Construcciones

La propiedad objeto de esta valoración tiene **1** construccion(es) recepcionada(s) ante el Servicio de Impuestos Internos con un total de **79,00** metros cuadrados, y **0** construccion(es) adicional(es) con un total de **0,00** metros cuadrados.

Construcciones Recepcionadas

Material	Calidad	Año	Superficie
HORMIGÓN ARMADO	MEDIA SUPERIOR	2004	79 m ²

Construcciones Adicionales



79,00

Metraje Recepcionado



0,00

Metraje Adicional



Entorno

ANÁLISIS DEL ENTORNO

Imágenes Entorno



Ubicación Propiedad





Entorno

ANÁLISIS DEL ENTORNO

Lugares de Interés

Este módulo proporciona información sobre lugares de interés, organizados en categorías como comercio, salud, educación y gastronomía.

Comercio	Distancia a Pie	Distancia
Montserrat	🕒 1 min.	↔ 0.1 kilómetros
SalcoBrand	🕒 5 min.	↔ 0.4 kilómetros
Farmacias Ahumada	🕒 6 min.	↔ 0.5 kilómetros
Jumbo	🕒 6 min.	↔ 0.5 kilómetros

Salud	Distancia a Pie	Distancia
Air Force Clinical Hospital General Doctor Raúl Yazigi	🕒 11 min.	↔ 0.9 kilómetros
Clínica Tabancura	🕒 12 min.	↔ 1 kilómetros

Educación	Distancia a Pie	Distancia
Colegio San Miguel Arcángel	🕒 9 min.	↔ 0.7 kilómetros
Colegio San Miguel Arcángel	🕒 9 min.	↔ 0.8 kilómetros
Academia de Ciencias Policiales	🕒 10 min.	↔ 0.8 kilómetros
Liceo Amanda Labarca	🕒 10 min.	↔ 0.8 kilómetros

Comida	Distancia a Pie	Distancia
Sushi Bushidon	🕒 1 min.	↔ 0.1 kilómetros
Empanadas	🕒 3 min.	↔ 0.2 kilómetros
Gratien	🕒 3 min.	↔ 0.3 kilómetros
Zuki	🕒 4 min.	↔ 0.3 kilómetros



Mercado Actual

OFERTA ACTUAL DE PROPIEDADES SIMILARES

Información de Mercado Actual

Se ha realizado una meticulosa revisión de propiedades similares publicadas en diversos portales inmobiliarios para recopilar datos y realizar comparaciones precisas. Cada propiedad fue analizada minuciosamente para asegurar que coincida con las características del inmueble tasado, garantizando así la precisión y fiabilidad de la valoración.

Dirección	M² Útiles	Precio por M²	Precio
Padre Hurtado/ Las Condes, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Me...	82,00 m²	UF 125,01 / m²	UF 10.251,00
Av. Pdte. Kennedy 9300 - 9600, La Llavería, Vitacura, RM (Metr...	70,00 m²	UF 107,14 / m²	UF 7.500,00
Padre Hurtado/ Las Condes, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Me...	72,00 m²	UF 136,47 / m²	UF 9.826,00
Padre Hurtado/ Las Condes, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Me...	72,00 m²	UF 131,01 / m²	UF 9.433,00
Padre Hurtado/ Las Condes, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Me...	72,00 m²	UF 134,64 / m²	UF 9.694,00
Kennedy / Estoril, Tabancura, Vitacura, RM (Metropolitana)	92,00 m²	UF 94,35 / m²	UF 8.680,00
EDIFICIO ANGULAR - NUEVO, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Met...	82,00 m²	UF 133,76 / m²	UF 10.968,00
EDIFICIO ANGULAR - NUEVO, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Met...	72,00 m²	UF 139,82 / m²	UF 10.067,00
Av. Pdte. Kennedy 9590, La Llavería, Vitacura, RM (Metropolitana)	70,00 m²	UF 107,14 / m²	UF 7.500,00
ALTO LAS CONDES, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Metropolitana)	80,00 m²	UF 101,88 / m²	UF 8.150,00
Las Condes Con Padre Hurtado, Alto Las Condes, Las Condes, RM ...	72,00 m²	UF 127,32 / m²	UF 9.167,00
Avenida Presidente Kennedy, Tabancura, Vitacura, RM (Metropoli...	95,00 m²	UF 87,56 / m²	UF 8.680,00
Avenida Kennedy, Tabancura, Vitacura, RM (Metropolitana)	95,00 m²	UF 83,56 / m²	UF 8.300,00
KENNEDY - ESTORIL, ESTACIÓN METRO ESTORIL - CLC, Tabancura, Vi...	95,00 m²	UF 87,56 / m²	UF 8.680,00
Av. Las Condes 9600 - 9900, Las Condes, Las Condes, RM (Metrop...	80,00 m²	UF 100,48 / m²	UF 8.400,00
Esquina Antuco, La Llavería, Vitacura, RM (Metropolitana)	73,00 m²	UF 104,50 / m²	UF 7.990,00
Av. Pdte. Kennedy 10250, 7650163 Vitacura, Región Metropolita...	95,00 m²	UF 87,56 / m²	UF 8.680,00
Las Verbenas 9000, Las Condes, Alto Las Condes, Las Condes, RM...	74,00 m²	UF 84,17 / m²	UF 6.590,00
Av. Padre Hurtado Nte 330, Las Condes, Alto Las Condes, Las Co...	80,00 m²	UF 85,36 / m²	UF 7.190,00
Lateral Kennedy, La Llavería, Futura Estación Tabancura, Línea...	78,00 m²	UF 91,52 / m²	UF 7.500,00
Las Verbenas, 0, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Metropolitana)	75,00 m²	UF 86,38 / m²	UF 6.840,00
Las Condes, Alto Las Condes, RM (Metropolitana)	75,00 m²	UF 88,51 / m²	UF 7.000,00
Vitacura, Tabancura, RM (Metropolitana)	95,00 m²	UF 87,56 / m²	UF 8.680,00
KENNEDY - ESTORIL, ESTACIÓN METRO ESTORIL - CLC, Tabancura, Vi...	95,00 m²	UF 87,56 / m²	UF 8.680,00
Alto Las Condes, Las Condes, RM (Metropolitana)	91,00 m²	UF 89,32 / m²	UF 8.490,00
Av. Las Condes /Abadia TT, Las Condes, RM (Metropolitana)	72,00 m²	UF 85,26 / m²	UF 6.500,00
Av. Las Condes 9449, Vitacura, Las Condes, Región Metropolita...	74,00 m²	UF 109,98 / m²	UF 8.500,00
Av. Pdte. Kennedy 10200 - 10500, Vitacura, Tabancura, Vitacura...	95,00 m²	UF 89,88 / m²	UF 8.900,00
EXCELENTE UBICACIÓN! DEPARTAMENTO KENNEDY/ ESTORIL, Tabancura,...	92,00 m²	UF 92,81 / m²	UF 8.900,00
LAS VERBENAS, Alto Las Condes, Las Condes, RM (Metropolitana)	80,00 m²	UF 86,73 / m²	UF 7.300,00

y 20 propiedades más



Información CBR

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DEL SECTOR

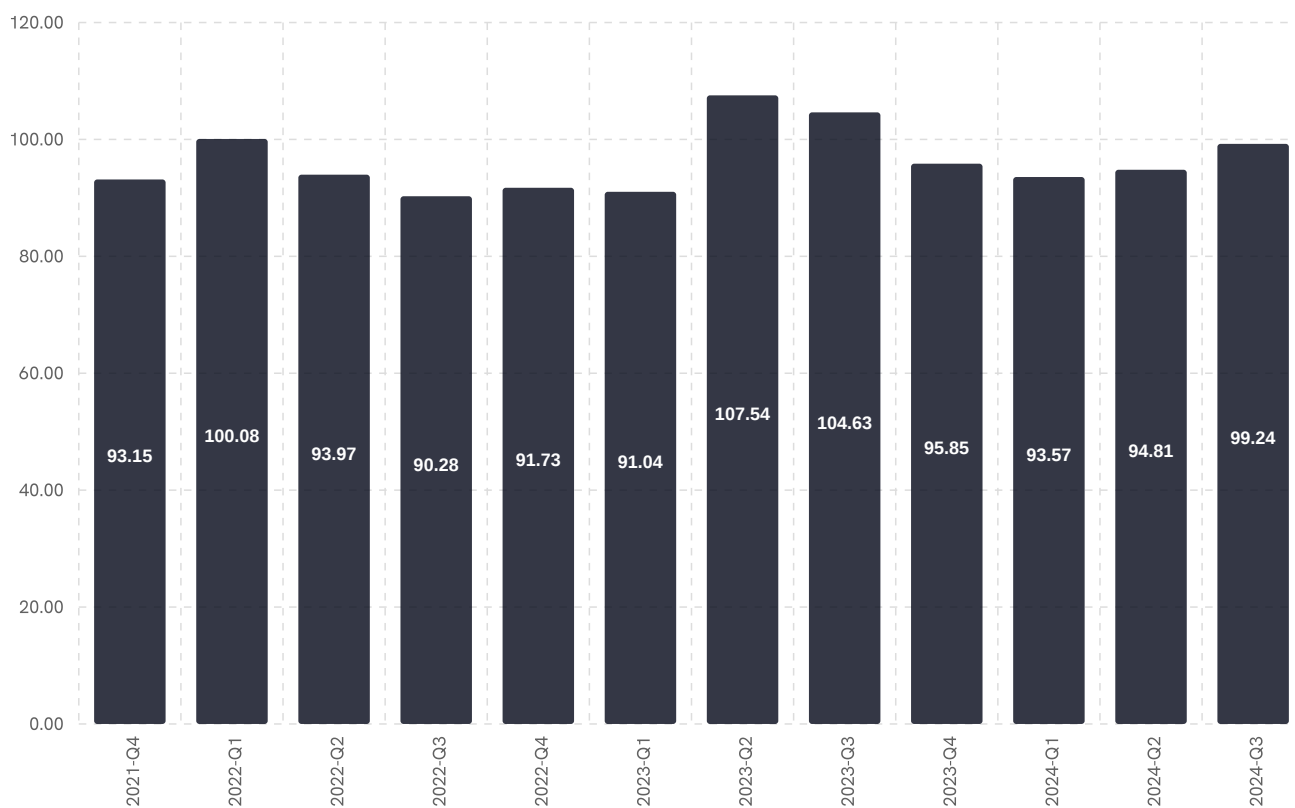
Información de CBR

Para elaborar esta valorización, se llevó a cabo una exhaustiva búsqueda en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, con el fin de determinar la evolución del valor del metro cuadrado en los últimos períodos. Además, se recopilaron y analizaron las últimas ventas de propiedades similares en el sector, así como el historial de ventas de la propiedad en cuestión a lo largo del tiempo.



EVOLUCIÓN DEL VALOR M² EN EL SECTOR

Periodos Trimestrales





Información CBR

HISTORIAL Y VENTAS SIMILARES

Historial Propiedad

Dirección	Rol	Fecha Venta	M ²	UF / M ²	Precio
AV LAS CONDES 9402 DP 202	2147-2	01-12-2020	79 / 0 m ²	UF 78,03	UF 6.164,00

Ventas Propiedades Similares

Dirección	Rol	Fecha Venta	M ²	UF / M ²	Precio
LAS CONDES 9434 DP 401	2147-248	27-05-2024	70 / 0 m ²	UF 90,00	UF 6.300,00
LAS CONDES 9434 DP 1903	2147-355	22-05-2024	70 / 0 m ²	UF 90,60	UF 6.342,11
AV LAS CONDES 9402 DP 803	2147-39	12-01-2024	69 / 0 m ²	UF 101,45	UF 7.000,00
LAS CONDES 9434 DP 1305	2147-315	12-12-2023	84 / 0 m ²	UF 73,81	UF 6.200,00
LAS CONDES 9560 DP 1302	2151-112	30-11-2023	74 / 0 m ²	UF 103,38	UF 7.650,00
LAS CONDES 9434 DP 2203	2147-376	08-11-2023	70 / 0 m ²	UF 87,14	UF 6.100,00
LAS CONDES 9434 DP 1401	2147-318	05-07-2023	70 / 0 m ²	UF 54,23	UF 3.796,25
LAS CONDES 9434 DP 2207	2147-380	28-06-2023	64 / 0 m ²	UF 94,53	UF 6.050,00
LAS CONDES 9434 DP 1307	2147-317	13-03-2023	64 / 0 m ²	UF 103,13	UF 6.600,00
LAS CONDES 9434 DP 1104	2147-300	26-10-2022	64 / 0 m ²	UF 88,59	UF 5.670,00



Permisología

ZONIFICACIÓN DEL SECTOR SEGÚN REGULACIONES

Información de Zonificaciones

La propiedad tasada se encuentra en la comuna de **LAS CONDES**, en una zona con zonificación **UC2/EAa1**, cuyas características detalladas se encuentran a continuación. La información proporcionada se basa en el **Plan Regulador Comunal, Plan Regulador Metropolitano, Límites Urbanos, etc.**

Antecedentes de Zonificación

Región	Metropolitana
Comunas	Las Condes / Comunas nororiente / Varias
Zonas	UC2/EAa1
Nombre Zonas	Zona Habitacional Mixto
Descripción	UC2/EAa1 Zona de Uso de Comercio N°2 e Instituciones Metropolitanas/ Edificación Aislada Alta N°1 / Límite urbano de Las Condes
Usos Permitidos	Equipamiento de comercio. / Habitacional mixto y espacio de uso público
Usos Prohibidos	Residencial; equipamiento de culto, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad y servicio, actividad productiva; infraestructura; espacio público y áreas verdes. / Todo uso no mencionado como permitido.
Regulaciones	Plan Regulador Comunal / Uso Suelo Plan Regulador Metropolitano de Santiago / Límite Urbano PRMS
Observación	Para información normativa de carácter oficial del territorio, se sugiere recurrir al órgano responsable del Instrumento de Planificación Territorial. En el caso del Plan Regulador Comunal o Seccional consultar al municipio respectivo. Mientras que, para el Plan Intercomunal o Metropolitano consultar a la Seremi de Vivienda y Urbanismo correspondiente.
Documentos	Resolución 08/95 (30/05/1994)



Valorización

RESULTADO DE LA VALORIZACIÓN

Acerca de la Valorización

En base a los antecedentes recabados para llevar a cabo la valorización de esta propiedad, se ha determinado un valor de **UF 8.702,27**, correspondientes al día de hoy, 18 de marzo de 2025, la suma de **\$337.900.964**. Este valor se ha obtenido tras un exhaustivo análisis del mercado inmobiliario actual, considerando factores como la ubicación, características y estado de la propiedad, así como también la evolución del valor del metro cuadrado en la zona. Es importante destacar que este valor es una estimación profesional y puede variar en función de diversos factores externos que puedan afectar al mercado inmobiliario en el futuro cercano.

Resultado de la Valorización

Valorización en UF

UF 8.702,27

al día de hoy

Valorización en CLP

\$337.900.964

al día de hoy



Urbex SpA