



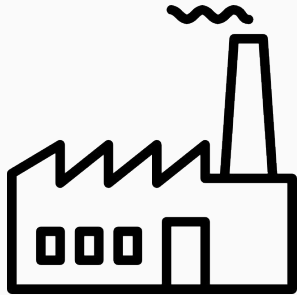
Presentación de práctica II

Lares CF Spa - Santiago

Agenda

- Empresa
- Práctica
- Aprendizajes
- Reflexiones finales

Empresa



Tecnología y
gestión
inmobiliaria



687 M UF =
6,38% del PIB
2019



Ley 20190
Sociedad por
acciones

Empresa



Crowdfunding
inmobiliario

lares.cl



Gonzalo
Asenjo

Gerente de
proyectos



Cristóbal
Asenjo

Gerente de
operaciones



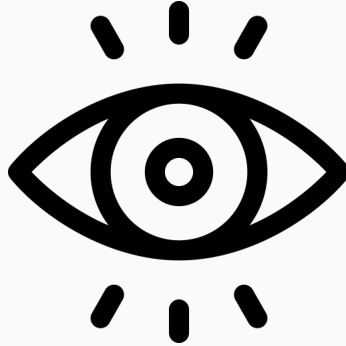
Armando
Mendoza

Desarrollador
full-stack

Empresa



Democratizar
el acceso a la
inversión
inmobiliaria



Conectar al
público con
inmobiliarias a
nivel internacional



Adjudicada a
fondos CORFO
semilla

Práctica



1. Análisis de rentabilidad por compraventa inmobiliaria
2. Problema de tasación de propiedades
3. Apoyo en recopilación de datos de subastas

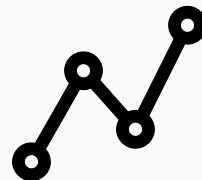
Análisis de rentabilidad



Estudiar plusvalía de propiedades según comuna, tipo de propiedad y propietario



1. Limpiar BBDD: 500.000 datos
2. Cambiar formato a panel de tiempo:
Algoritmo automático
3. Análisis estadístico



Resultados

id	tipo	direccion	comuna	depto	plano	rol	foja	numero	fecha	comprador	rut_comprador	tipo_de
488860	CASA	3893 EJERCITO	Puente Alto	---	1258		4443	2585	28-03-2011			INMOB
488954	DEPARTAMEN	4190 EJERCITO	Puente Alto	135	NA		11383	8240	13-10-2011			PROPIE
488809	CASA	3120 Ejercito	Puente Alto	NA	191		5856	9657	12-11-2013			PROPIE
488927	CASA	2033 Ejercito	Puente Alto	NA	516		1373	1400	22-02-2012			INMOB
488944	CASA	2225 EJERCITO	Puente Alto	NA	NA		11213	8074	06-10-2011			INMOB
488943	CASA	2173 EJERCITO	Puente Alto	NA	NA		11472	8375	18-10-2011			INMOB
471213	CASA	1685 Rio Frio	Puente Alto	NA	425		5015	8112	26-08-2015			PROPIE
468711	DEPARTAMEN	1210 Los Con	Puente Alto	D12	7		4747	7737	12-09-2013			PROPIE
488784	CASA	1154 Ejercito	Puente Alto	NA	53		1375	2359	21-03-2014			PROPIE
45365	ESTACIONAM	19 Calle San I	Santiago	E1-E2	1950 AL A		27776	41797	22-04-2014			INMOB
54352	DEPARTAMEN	77 Santa Ines	Santiago	D1024	5780		7315	10449	30-01-2018			INMOB
71241	DEPARTAMEN	326 Los Seren	Santiago	D904	DICIEMBRE 1		1005	1482	05-01-2012			PROPIE
491755	DEPARTAMEN	794 Arturo Gc	Puente Alto	D22	10 Y 12		7144	11625	26-11-2015			PROPIE
491792	DEPARTAMEN	794 Arturo Gc	Puente Alto	D37	10		1129	1896	04-03-2016			PROPIE

Fuente: Elaboración propia

Resultados

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
antigua	15-05-2020 2:16	Carpeta de archivos	
plusvalia_casas_solo_propietarios	15-05-2020 2:16	Carpeta de archivos	
real_predicted	24-12-2020 1:34	Carpeta de archivos	
Cerrillos	06-03-2020 18:40	Archivo de valores...	92 KB
CerrillosDEPARTAMENTO	23-03-2020 12:37	Archivo de valores...	91 KB
Cerro Navia	06-03-2020 19:02	Archivo de valores...	1 KB
Cerro NaviaDEPARTAMENTO	23-03-2020 13:05	Archivo de valores...	1 KB
Conchali	06-03-2020 19:02	Archivo de valores...	127 KB
ConchaliDEPARTAMENTO	23-03-2020 13:04	Archivo de valores...	125 KB
Estacion Central	06-03-2020 19:01	Archivo de valores...	378 KB
EstacionCentralDEPARTAMENTO	23-03-2020 13:03	Archivo de valores...	376 KB
Huechuraba	06-03-2020 18:48	Archivo de valores...	294 KB
HuechurabaDEPARTAMENTO	23-03-2020 12:45	Archivo de valores...	292 KB
Independencia	06-03-2020 18:59	Archivo de valores...	790 KB
IndependenciaDEPARTAMENTO	23-03-2020 13:01	Archivo de valores...	788 KB
La Cisterna	06-03-2020 18:40	Archivo de valores...	13 KB
La CisternaDEPARTAMENTO	23-03-2020 12:37	Archivo de valores...	13 KB
La Florida	06-03-2020 18:52	Archivo de valores...	1.375 KB
La FloridaDEPARTAMENTO	23-03-2020 12:50	Archivo de valores...	1.373 KB

Oficina	53.067 ***
Otro	212.977 ***
Parcela	1.197
Sitio	41.284 ***
Tipo de vendedor(base: Banco)	
Cooperativa	8.933
Empresa	20.703 ***
Inmobiliaria	27.256 ***
Municipalidad	14.033 *
Otro	16.919 *
Propietario	17.728 ***
Sin información	6.702

Significancia: 0 '****' 0.001 '***' 0.01 '**' 0.05 '*' 0.1 '.' 1

Residual standard error: 180.6 on 404046 degrees of freedom

(5125 observations deleted due to missingness)

Multiple R-squared: 0.01549, Adjusted R-squared: 0.01538

F-statistic: 138.2 on 46 and 404046 DF, p-value: < 2.2e-16

Fuente: Elaboración propia

Resultados



Independencia	-18.216 ***
La Cisterna	-24.424 ***
La Florida	-14.248 ***
La Granja	-25.506 ***
La Pintana	-22.848 *
La Reina	4.118 .
Las Condes	22.098 ***
Lo Barnechea	21.295 ***
Lo Prado	-27.602 ***
Macul	-12.830 ***
Maipú	-14.055 *
Peñalolen	-16.144 ***
Pedro Aguirre Cerda	-25.417 ***
Providencia	8.827 ***
Pudahuel	-19.407 ***

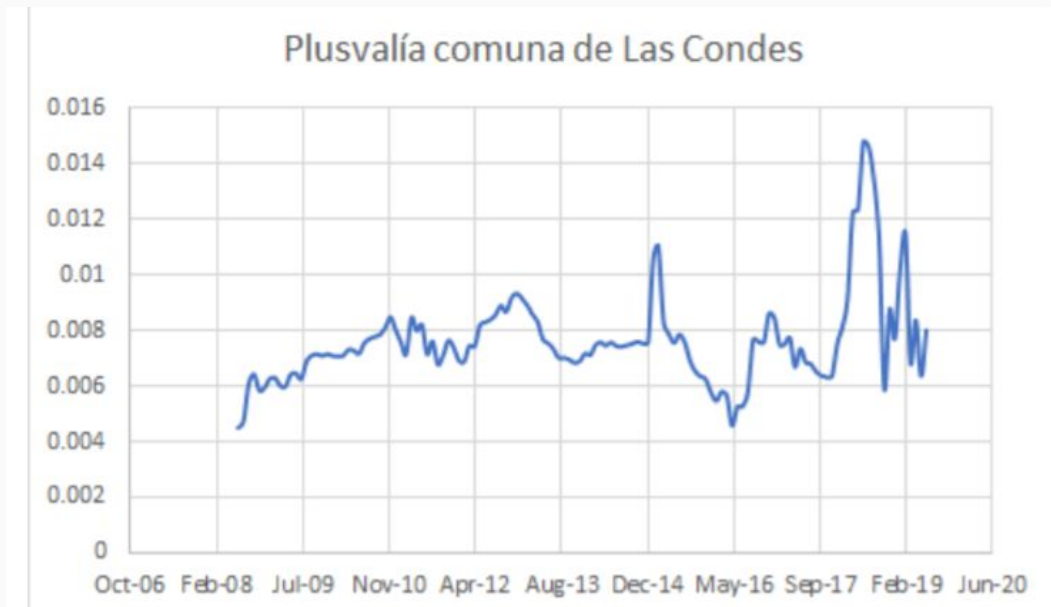
Fuente: Elaboración propia

Resultados

rol	jul-08	ago-08	sept-08	oct-08	nov-08	dic-08	ene-09	feb-09	mar-09	abr-09	may-09	jun-09
1000-32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000-36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000-37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000-49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000-65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-12	0	0	0	0	0	-0.01322000	-0.01322000	-0.01322000	-0.01322000	-0.01322000	-0.01322000	-0.01322000
1008-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-19	0	0	0	0	0	0	0	0	0.009467567	0.009467567	0.009467567	0.009467567
1008-35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1008-68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Fuente: Elaboración propia

Resultados

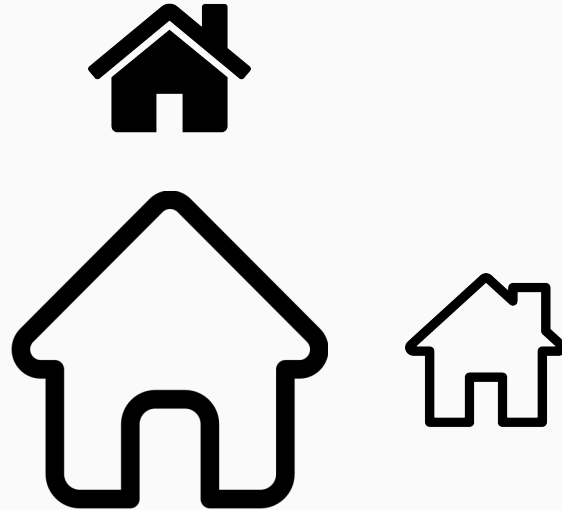


Fuente: Elaboración propia

Tasación



- ¿Cómo estimar el precio de una propiedad?
- En Lares lo hacían a “prueba y error”
- Solución encontrada es poco exacta y dependiente de la calidad de los datos



Apoyo técnico

- Recopilación de datos de subasta Macal:
Forma simple de recopilar datos.
- Apoyo en tareas simples: compras y pedidos.



Aprendizajes



- Aprendizaje de nuevas funcionalidades con Excel
- Presentar semanalmente el trabajo, proponer y probar nuevas ideas
- “Preguntar antes de intentar algo nuevo”

Reflexiones finales



Crisis
post-estallido



Ser rápido
importa



Grato
ambiente

Muchas Gracias por su
atención