



## **EDITORIAL**

Estimados asociados y amigos de ASATCH:

•El Directorio actual que pronto dejará paso a futuras elecciones, ha realizado inmensos esfuerzos por mantener en un gran pedestal a esta Asociación, con labores de entrega a la comunidad de asociados y apoyo Logístico en enseñanzas y capacitación

Misiones fundamentales en que el Directorio colocó metas y las cumplió con creces, algunas a saber:

-1er Congreso Internacional de Evaluación Inmobiliaria y Tasación

-3er.Congreso Nacional de Arquitectos Tasadores

-Estudiar Normas Oficiales de Tasación

-Conectarse con Regiones a través de un Director Asatch

-Incorporación a Organismo Internacional UPAV, quienes asistieron al Congreso Internacional, con su Directiva.

-Cursos y Capacitaciones.

-Sitio Web de Asatch.

Comentarios del Congreso realizado en el Hotel Radisson Plaza de Vitacura

•Con asistencia de la Ministro de la Vivienda y Urbanismo Sra. Patricia Poblete y varias Autoridades de Colegios Profesionales

•Presidentes del Colegio de Arquitectos, de Ingenieros, etc....Directorio Completo de Asatch, Presidente de la UPAV de Brasil, de Perú y de México,

•La asistencia de un gran número de participantes y stands de Empresas auspiciadoras dieron un marco apropiada a que resultara de gran nivel.

•Y que en el futuro sirva de Pauta esta gran Empresa que este Directorio cumplió .Cabe destacar la participación de Tasadores tanto de la Zona Norte y Sur del País.

EL CONGRESO ESTABA ENFOCADO A  
CIUDAD, EXTERNALIDADES Y VALOR.

•Algunas Reflexiones apuntadas de las conversaciones o exposiciones:

•Dentro de la Valoración del Proyecto Inmobiliario a considerar

•Aspectos Físicos - Aspectos Legales - Aspectos Funcionales - Aspectos Económicos.

•Invitados especiales del SII., de Bancos y otros que dieron especial realce al Congreso, adornaron un encuentro de profesionales de la valoración.



Sobre un detallado análisis del mercado, y en función de los factores anteriormente mencionados, se puede determinar el "mejor uso" para el inmueble existente o a construir, factible de llevar a cabo.

•Para determinación de Avalúos, conocer maneras y técnicas de tasación de una propiedad; además de tendencias de precios

por zonas, factores de valoración de una propiedad y definición de externalidades positivas y negativas.

•El Directorio espera que los asociados perciban el trabajo desarrollo por la Asociación, e invitamos a Uds. a incorporarse en labores directivas y engrandecimiento de Asatch.

Un saludo a todos

MARCOS LINK

ARQUITECTO ICA 1647

DIRECTOR DE ASATCH

### ***CITACIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA***

Estimado Socio, tenemos el agrado de citarlo a Asamblea General Ordinaria a realizarse el Martes 29 de Julio de 2008 a las 18:00 horas en primera citación y a las 18:30 horas en segunda citación en la Sede del Colegio de Arquitectos, Alameda Libertador Bernardo O'higgins 115.

**TABLA:**

- Aprobación Acta última Asamblea General Ordinaria celebrada el 31/05/2007
- Memoria Anual
- Balance General 2007
- Recepción a Socios Nuevos
- Homenaje a Socios Fallecidos
- Coctail de Camaradería

**EL DIRECTORIO NACIONAL**



## Desarrollos en infraestructura: las regiones empiezan a mostrar mayor protagonismo

—(Diario Financiero, 17-06-2008)

—*Un constante crecimiento urbano en términos de infraestructura y desarrollo inmobiliario han venido mostrando las principales ciudades regionales de Chile durante los últimos años.*

—El crecimiento de la población, junto al buen pasar de las actividades económicas de cada unas de estas zonas, han provocado un importante incremento en la inversión tanto pública como privada. Ejemplos claro de ello son Puerto Montt, con su actividad acuícola salmonera, Antofagasta, que se ha consolidado como “ciudad dormitorio” para la gran minería, o Concepción, por su actividad maderera.

—Y a ellas se podrían agregar, en un mediano plazo, las ciudades de Osorno y Coyhaique, “que han mejorado mucho sus actividades económicas respectivas”, sostiene Iván Poduje, socio de Atisba, empresa de asesoría urbana.

—Según cifras recabadas por Atisba, desde el MOP, el Minvu y los municipios, la inversión estimada en las ciudades regionales, en cuanto a los proyectos Bicentenario, suma más de US\$ 1.200 millones, destacando Valparaíso, Concepción y Antofagasta. A lo que se añaden importantes cifras respecto a otras iniciativas inmobiliarias y las inversiones del retail.

—Además, existen otros factores que han producido una nueva “colonización” de las regiones. Entre ellos, según el director ejecutivo de AGS Visión Inmobiliaria, Rodrigo Aravena, destacan la exploración de nuevos mercados insatisfechos y la demanda contenida de nuevos ciudadanos de alto poder crediticio, sin oferta inmobiliaria innovadora. Punto esencial también ha sido la necesidad de movilizar capitales de inmobiliarias que han crecido en Santiago y que deben abrir nuevos mercados.

—“Frente a este desembarco, las inmobiliarias locales han sufrido el impacto en marketing e innovación que las empresas capitalinas ofrecen. Sin embargo, logran sacar ventajas con su posicionamiento en suelo y por entender mejor los gustos y preferencias del consumidor local. Además, conocen mejor la ciudad y sus externalidades”, apunta Aravena.

—Más metros cuadrados

—El tipo de oferta que se genera en estos polos varía dependiendo de la ciudad y su disponibilidad de suelo urbano.

Por ejemplo, las ciudades medianas aún tienden a desarrollarse mayoritariamente en casas, “pues los costos alternativos de desplazarse en vehículo son bajos”, explica Aravena. Sin embargo, existen ciudades que tienen un mercado de suelo escaso, como Antofagasta e Iquique, que hace más rentable vivir en departamentos.

Una de las diferencias entre los productos regionales y capitalinos está en el metraje cuadrado. Si bien los precios en cuanto a UF finales son similares, la superficie suele ser mayor en regiones.

“Como generalmente el precio del suelo es más barato, ese handicap permite a las inmobiliarias ofrecer más por el mismo precio”, comenta Aravena.

Con la misma piedra

Si bien los cambios que han visto estas ciudades son bastante profundos, un tema preocupante es que están tomando la misma tendencia de crecimiento desordenado de Santiago, sin la vialidad ni infraestructuras necesarias, generando áreas segregadas muy complejas.

“Los síntomas se repiten, son ‘Santiagos chicos’ que crecen a partir de proyectos inmobiliarios que se van agregando de manera independiente, sin una unificación acorde”, estima el socio de Atisba, Iván Poduje.

Sostiene que la solución está en aumentar el nivel de las inversiones tanto públicas como privadas, que permitan más infraestructura sostenible en el tiempo.

“Se necesitan planes de ciudad que ordenen la inversión de mediano y largo plazo con tiempo, donde las áreas de expansión urbana tengan exigencias y en donde los urbanizadores deban construir vialidades más grandes de conexión con la ciudad, que estén mejor vinculados con los planes de las empresas sanitarias, por ejemplo”, sostiene



**•Colapso vial: ¿Crónica de una muerte anunciada?**

•(Portalinmobiliario.com, 17-06-2008)

•*Se construyen y construyen edificios en la zona oriente, pero no así las redes viales para soportar la cantidad de autos que dichas construcciones traen aparejadas. Todo indica que se va a generar un tremendo deterioro por saturación vehicular.*

•Por Felipe Cádiz Bouch. Es arquitecto y urbanista de la Universidad de Chile, y master en dirección y administración de empresas constructoras e inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.

Leo en el diario que para 2010, 36 edificios de oficinas ingresarán en Santiago y que ello elevará la oferta en 40% ([ver artículo](#)). En la misma nota, se indica que las construcciones aportarán poco más de 600 mil metros cuadrados y que los edificios previstos para 2008 ya están colocados, por lo que la vacancia no aumentará fuertemente. La mayoría de estas torres estarán en Las Condes, en especial en el sector sub centro El Bosque. El segundo en importancia sería el sector aledaño al parque Araucano.

•Lo que va a pasar en esos lugares no es una novedad. En mayo de 2006 escribí un artículo en la revista Capital ([ver artículo](#)), en el cual explicaba la situación que estaba por venir dentro de los próximos diez años en la zona de Tobalaba – El Golf. Y es que la gran cantidad de vehículos que llegará a ese sector va a terminar generando deterioro por saturación.

•Anunciaba por esa época que el área quedaría inmovilizada por la gran cantidad de vehículos que tratarían de llegar ahí. Hoy, vemos cómo el túnel Huechuraba – Kennedy no se puede habilitar completamente, dado el impacto que generaría su empalme con el sector de Las Condes - Providencia. En cambio, se deberán apurar las obras que están previstas para ayudar a descongestionar la externalidad generada.

•Sabido es lo que cuesta salir en las horas punta. Especialmente al tratarse de algunos connotados edificios de empresas en el sector de Costanera o de Vitacura - El Bosque Norte. Algunos demoran media hora en asomarse desde el estacionamiento a la calle.

**Qué hacer**

Frente a este escenario, hay que actuar. La cosa es cómo hacerlo. Meter los autos que llegan en un 'bolsillo' (estacionamiento subterráneo) es como esconder la mugre 'bajo la alfombra', por así decirlo. En algún minuto, en las horas punta esos vehículos llegan o salen del 'bolsillo', para incrementar la masa que está afuera tratando de avanzar.

No pretendo ser alarmista, sino que darle una segunda vuelta a lo que está en desarrollo de manera que, de ser necesario, se tomen las precauciones que correspondan. Pensemos en aquellos edificios de oficinas que se están construyendo para ser solamente arrendados. Si el valor del suelo y/o la demanda disminuyen, tal vez la inversión no logrará los objetivos propuestos.

Agreguemos a ello el hecho de que el Metro crece hacia el oriente llegando a sectores que antes eran abastecidos con buses de acercamiento, o locomoción colectiva de superficie. Ello atrae fuertemente a los inversionistas inmobiliarios. Al integrarse este territorio genera una importante oferta de propiedades para demoler y convertir en edificios nuevamente. Ejemplo de ello son las propiedades como el colegio Adventista o el colegio Scuola Italiana, entre otros. Sólo Nueva Las Condes quedará a tres cuadras de una de las nuevas estaciones de Metro, y en ese sector hay en desarrollo no menos de seis nuevos edificios de oficinas.

Pero veamos, si son más de 600 mil metros cuadrados de oficinas los que vienen entre este año y los próximos dos (hasta 2010), y aplicamos la normativa de estacionamientos de Las Condes, descontando el 10% (sólo superficie útil), llegamos a la no despreciable cantidad de 18 mil vehículos que llegarán a irrumpir en la zona. Pensemos que en 2006, en el sector de 'Sanhattan' criollo (sector Costanera - Vitacura), se estimaban 6 mil autos en hora *pick*, y ya se estima que en los próximos años llegarán no menos de 22 mil. En definitiva, el impacto de estos 18 mil nuevos será importante.

De allí que haya propuesto en octubre del año 2007 un proyecto denominado: "Túnel Américo Vespucio: La cuarta alternativa" ([ver artículo](#)). La idea es que doble el parque con más de 20 metros de ancho por cada borde, en toda la extensión que va desde el río Mapocho hasta Bilbao.

Esta sería una futura alternativa de lo que existe, creando así el nuevo centro cívico, comercial y turístico del área oriente, aprovechando el proyecto de túnel que recorrerá ese sector. En esa oportunidad el alcalde de Vitacura y el presidente de las concesionarias aplaudieron la propuesta, pero como en otras oportunidades, hoy duerme el sueño de los justos. Pienso que aún se está a tiempo de retomar la iniciativa, dado que al final se ha decidido hacer el túnel por el centro como se proponía entonces.

Con esta propuesta, se busca evitar que los subcentros del área oriente se sigan trasladando cada vez más y más arriba, hacia la cordillera. Y no es ser alarmista. Pensemos que ya se ofrecen las primeras oficinas en edificios ubicados en Lo Barnechea, a los cuales se accede por la Costanera Norte.



**Hay que recordar que se ha cambiado el concepto de distancia por el de tiempo: Si antes estaba a 40 kilómetros hoy estoy a 8 minutos. Con ello se acercaron territorios que antes se encontraban lejanos.**

Y hay más. Está todo el borde de Las Condes entre Estoril y el puente nuevo de acceso a La Dehesa, con grandes paños y en la comuna con mayor número de vehículos por vivienda. Creo que es como para pensar lo que estaría por venir y darle una segunda vuelta.

### **Se mantienen tasas de créditos hipotecarios**

(Estrategia, 13-06-2008)

Pese al drástico incremento de 50 puntos base en el tipo rector dispuesto el martes por el Banco Central, las principales entidades financieras mantuvieron sus tasas de interés para créditos hipotecarios y de consumo.

Así, en el caso de los Préstamos para el financiamiento de viviendas de UF 1.500 a 30 años plazo, el Banco de Chile informó que las tasas se mantendrán en 5% al menos por este mes; misma situación constatada en el Banco Estado, donde el cobro asciende a 5,4%.

En relación a los créditos de consumo a 24 meses Por un monto de \$3.000.000, Banco Santander consignó tasas de 2,75%, las que a la fecha no registrarían variación por efecto de la corrección monetaria de principios de semana. Mientras en Banco de Chile el interés asciende a 1,52%, en la entidad estatal es de 1,59%; valor que se conservaría al menos hasta fines de junio.

### **CONGRESO NACIONAL ASATCH**



### **SE REALIZÓ EL 3 CONGRESO NACIONAL DE ASATCH EN EL HOTEL RADISSON PLAZA SANTIAGO.**



DIRECTORIO ASATCHY SECRETARIAS

### **SERVICIO A LOS ASOCIADOS**

- Carné de asociado que acredita la calidad del Tasador
- Participación en la bolsa de trabajo ASTA,
- Asistencia de Tasaciones, se designa por sorteo según su Región y otros requerimientos.
- Recepción de Informativos mensuales.
- Participación como profesor (a) de tasaciones para cursos ASATCH. Según CV.
- Participación en Cursos y Seminarios de tasación en Santiago y/o Regiones. Con descuentos a los asociados

-Asesoría Jurídica con el abogado Sr. Patricio Cavada Fono: 3619862

-Asesoría Contable con el contador auditor Sr. Manuel Pastrán Fono: 3420473