



Editorial

Un Esperado y Reconocido Aniversario

Un nuevo aniversario de ASATCH nos convoca, y es que esta vez se presenta con un mayor énfasis, ya que se trata de nuestro 10º aniversario.

Que conjuntamente se ha querido realizar con el 2º Encuentro de Tasadores de ASATCH. Instancia en la cual además de celebrar y mostrar la nueva página Web de la Asociación, se invita a analizar los temas gremiales más relevantes propuestos en la encuesta enviada con anterioridad a todos los asociados.

Es de esperar, que esta nueva oportunidad de encuentro y reflexión sobre nuestro quehacer, nos permita avanzar, profundizar y compartir nuestras inquietudes sobre los temas gremiales que nos convocan. Desde un ámbito de camaradería y cordialidad, gestado principalmente por la celebración conjunta de nuestro 10º aniversario.

No es menor, en estos tiempos de crisis tener una instancia de comunicación como se nos da en esta oportunidad, situación que nos da la ocasión para proyectar, acotar y visualizar los pasos futuros para el fortalecimiento de nuestra asociación. En virtud de la participación activa de todos sus asociados, frente a los temas a tratar de acuerdo a programa y ponencias previamente inscritas.

Desde ya los esperamos para contar con tu presencia y participación.

Leonardo Triviño Pereda
Arquitecto Tasador
Vicepresidente ASATCH

•Curso de Peritos

Con fecha viernes 14 y sábado 15 del presente se efectuó el curso Nociones Acerca de la Prueba Pericial, con la convocación de arquitectos que en su mayoría venían de variadas instancias de ejercicio y edad.

El curso contó además con alumnos con diferentes grados de experiencia y desarrollo de la especialidad, otorgando unos mayores énfasis a la aplicación práctica de los temas de fondo tratados.

Los profesionales, Sra. María Teresa Hoyos Hoyos, abogado, y la Sra. Sonia Castro, arquitecto, tuvieron una participación muy valorada por la concurrencia. Dado por su calidad docente y amplio grado de conocimientos teóricos y prácticos sobre el tema tratado.





• Nueva Página Web

Se encuentra en su etapa final la concreción de una anhelada y necesaria tarea propuesta, nuestra nueva página web. Junto a un esfuerzo económico y tiempo profesional se ha logrado desarrollar una nueva página web con el vital apoyo de una empresa especialista en el tema.

La nueva página se presentará con una función y gráfica mucho más atractiva que la versión anterior, con motivo de estar a la altura de las últimas tendencias en calidad y servicio de esta vital herramienta comunicacional. Se presentará con nuevos canales de información de variados temas, links primordiales para un tasador, documentación de primera línea de trabajo (solamente con acceso para asociados), blog y foros de opinión, etc.

En el 2º encuentro gremial se mostrará su estado general de avance y se explicará su uso y aplicaciones generales.

• Curso de Verano

Ya se encuentra en su etapa de ajuste final el "Curso de Tasaciones de Verano en su 10º versión. A la brevedad se informará de la fecha oficial de inicio y su contenido. Dentro de las novedades para esta versión se está estudiando la idea de incorporar unas presentaciones de arquitectos tasadores sobre temas más especializados (Tasación Hedónica, Tasación en Tiempos de Crisis, etc). Con la idea de congregarse no solamente a arquitectos principiantes o que deseen actualizar sus conocimientos, sino a arquitectos con mayor experiencia que deseen profundizar algunos temas en específico.

Noticias e Informaciones del Ámbito Nacional

Producción de oficinas caerá 55% este año (Estrategia, 20-11-2008)

En este periodo no ingresó ningún proyecto al mercado, mientras, en los tres primeros trimestres la oferta bajó en un 37,7%.

La crisis en construcción y en el ámbito inmobiliario toca a todos sus sectores en mayor o menor proporción. Si bien, el mercado de oficinas, ha sido el menos afectado, según las últimas cifras de Colliers International, la producción en estos edificios en Santiago bajará un 54,77% durante este año, en comparación con el mismo periodo que en 2007. Esta cifra, según la consultora, pasaría a ser la más baja desde 2005.

Según Colliers Internacional, la baja en vacancias se debe a la disminución en producción, que en este momento la vacancia "se ubica en su mínimo histórico con un 0,31% lo que equivale a 4.390 metros cuadrados de oficina Clase A", explica Christopher Carvajal, Head of Research de Colliers International, agregando que "los proyectos de Alonso de Córdova 5900, El Bosque 0123, Isidora 3000 y Torre del Parque I, que deberían haber ingresado durante el 2008 fueron aplazados para el 2009. Esto se traduce en una producción para el 2008 de 52.637 m², con una disminución frente al 2007".

Respecto a la oferta, durante el tercer trimestre no ingresó ningún proyecto de oficinas. Mientras, durante los tres primeros trimestres en 2008 se acumularon 41.280 m², disminuyendo la oferta en un 37,67% respecto al mismo periodo en 2007.



Altos precios

Frente a la baja en vacancias y producción, los precios en arriendos de oficinas han sufrido un alza, sobre todo en Las Condes, donde los valores son de 0,60 UF/m². Esto, frente al precio promedio de 0,55 UF/m² en Santiago. Mientras, los precios experimentaron un aumento de un 3,63% en relación al segundo trimestre de este año.

Pese a ello, según Colliers International, es posible que los precios sufran una baja significativa para el mercado de oficinas en Santiago. "Se espera que para el segundo semestre de 2009 la actual situación cambie, pasando de un escenario de expansión hacia uno de sobre oferta" afirma Carvajal, agregando que "esto va ocurrir de forma paulatina. El verdadero impacto recién podrá apreciarse en 2010, donde se espera que más de 200.000 m² de oficina sean entregados, donde aumentará la vacancia y disminuirá los precios de arriendo" aseguró.

Inversionistas en tiempo de crisis

(Estrategia, 21-11-2008)

Por Archibaldo Tumani K-M, socio - gerente de
Consultores Inmobiliarios Integrados

En estos periodos de crisis e incertidumbre, los pequeños y grandes inversionistas buscan proteger su capital, más que tratar de aumentarlo. En efecto, si un inversionista efectúa una colocación en un banco o institución financiera, en un depósito a corto plazo en pesos, lo más probable es que la tasa de interés obtenida sea inferior a la tasa de inflación, lo que hará obtener un rendimiento negativo.

Si opta por hacerlo en UF, la tasa de interés ofrecida por el banco será mínima o normal, según el razonamiento del banco de lo que podría ser la tasa futura de inflación. Además, tendrá que esperar un mínimo de tres meses (período mínimo de permanencia de un depósito de esta naturaleza), y en éstos tiempos de incertidumbre, pienso que dicho tiempo es largo, pues perfectamente el IPC puede bajar en un mes cualquiera, dada la baja de la oferta por bienes y servicios.

Otros ahorrantes optan por fondos mutuos, que invierten en posiciones a corto, mediano o largo plazo. La desventaja es que éstos si bien no son accionarios, tienen en algunos periodos de pequeñas bajas, que van a depender de la salud financiera de la economía.

Por su parte, la compra de dólares es bastante riesgosa, pues en este momento va en vaivén inverso con los movimientos de la bolsa. Esta a su vez fluctúa dependiendo de los esfuerzos de los bancos centrales de los distintos países, para estabilizar los precios de las acciones y no provocar pánicos bursátiles, como sucede actualmente.

A mi juicio, **una inversión que es segura a largo plazo**, para un inversionista que cuente con capital propio, **son los bienes raíces**. Aunque sus valores en el corto plazo pueden tender a la baja, en el largo plazo siempre acompañan su valor real, con respecto al dólar y a la UF. Si son nuevos, tienen los beneficios tributarios del DFL2, siempre que estén acogidos a esta ley.

Además, es un bien arrendable, negociable, y aunque su rentabilidad actual no sea óptima no corre el peligro de los dineros colocados en el sistema financiero que tiene un límite legal. Cualquier propiedad ubicada en Santiago tenderá en el largo plazo a aumentar de precio por la política de obras públicas que se está desarrollando en la capital.



En qué Invertir en Tiempos de Crisis

Oficinas, y viviendas, son algunas de las opciones para los inversionistas de alto patrimonio

Si bien un importante número de empresas puso sus proyectos en el “congelador”, dicha inactividad abrió un espacio para que personas de alto patrimonio puedan tomar las oportunidades que dejan pasar los grandes conglomerados. De hecho, al desplomarse el mercado bursátil, diversos inversionistas retiraron sus recursos y los pusieron a “dormir” a la espera de que aparezcan en el horizonte nuevas opciones, pues en la práctica existe una liquidez latente, pero la pregunta es ¿dónde colocar los recursos?

Oficinas en Auge

En la actualidad el sector de las oficinas en Santiago, se perfila como una de las principales inversiones en el sector inmobiliario, puesto que existe una demanda en crecimiento. Por ello es que hay bastante interés de parte de los inversionistas en encontrar ubicaciones en sectores como Santiago Centro, Las Condes, Providencia, Lo Barnechea y Huechuraba, en las zonas cercanas al Metro.

El director Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN, de Tinsa, Felipe Parra comentó que “el mercado de las oficinas ha tenido un repunte en la producción de m² por año en el sector oriente de la capital. Debido a la entrada de numerosos proyectos, los que son de baja vacancia actual y estimada, producto de la creciente demanda por oficinas tipo A+, A y B en el cono oriente de la capital”

Por ello es que sitúa el grueso de la demanda en la Región Metropolitana. “Es un atractivo negocio dentro del mercado de inversión, tanto para el inversionista interno como extranjero, y para los llamados segundos dominios (arriendo) de fondos que administran los proyectos”, dijo.

El director de Kayco International Group, Marcos Kaplún, recomendó especialmente el centro de Santiago, al lado norte de la Alameda, “porque ahí se encuentra todo el aparataje estatal que no se puede cambiar de sector”. Allí, con oficinas cuyo valor por metro cuadrado es de un mínimo UF 40, se podrían obtener rentabilidades superiores a los dos dígitos. “Al comprar el activo y arrendarlo se obtiene un retorno a corto plazo de UF+12%, entonces además del activo se tiene la rentabilidad”, afirmó.

Providencia es otro de los polos atractivos para las oficinas. “Se acostumbraba vender a UF 60 + IVA y ahora se está negociando a menos de UF 50+IVA, o sea que hay un rebaja de un 20% para tratar de hacer negocios”, explicó Kaplún. Además, “la rentabilidad se comienza a recibir en el minuto en que se entrega el edificio y esta sería UF+10% hacia arriba, hasta UF+12%”.