

## **EDITORIAL**

### **¿Cómo tasar en tiempos de recesión económica ?**

Una pregunta obvia, conlleva procesos internos de importancia. El escenario económico cambia notablemente en cuanto a tendencias. Se hace necesario liquidar activos, actualizar hipotecas, reemplazar garantías y una multiplicidad de otras tareas. Se genera mayor actividad tasadora y los patrones de análisis habituales varían. Las bases de datos se desactualizan, el mercado inmobiliario sufre contracciones imprevistas y a veces violentas.

En el anterior escenario, se requiere no perder el norte en cuanto a mantener una disciplinada metodología de trabajo, actualizar las fuentes informantes de la tasación y estar atentos a los vaivenes de la economía. Ésta no es ni será la última crisis de una economía de mercado y como tasadores debemos estar preparados para ello. Probablemente las presiones contextuales habituales atraigan nuestra mente, a discernir con más atención y cuidado nuestro trabajo. Habrá muchos aspectos colaterales en juego, sin embargo debemos mantener la actitud profesional del especialista. Del profesional cualificado en su quehacer que sirve a su mandante en momentos delicados en que aparentemente todo se desmorona.

En la profundidad de la crisis financiera estamos casi todos de acuerdo. Es un hecho de la realidad objetiva. No caben múltiples lecturas. Algunos vaticinan una crisis de intensidad variable con más o menos falsos amaneceres. Otros imaginan una reactivación lenta con una recuperación débil y

pausada. Los más pesimistas visualizan una caída violenta del mercado con una recuperación lentísima del mismo. Todas estas predicciones, dependen de las consciencias de quiénes las expresan. Es sabido que en esta materia, la ciencia económica falla. La historia lo ha demostrado así.

Como tasadores profesionales y especializados no debemos dejarnos arrastrar por los climas psicológicos de desazón y desesperanza abundantes por estos días, por más trágicos que estos sean.

Nuestro aporte en la actual coyuntura económica es invaluable y de la mayor trascendencia. Nuestra objetividad debe regir y apoyar las decisiones que se adopten.

Es por ello que debemos insistir en la profesionalización de nuestra actividad gremial. En la inserción de ésta en las más altas esferas de la sociedad. Debemos aprovechar de aumentar nuestra capacitación de tal forma, que la calidad de nuestra labor colabore en la reconstrucción de una economía más sana y realista, alejada de la especulación desenfrenada que tanto daño le ha provocado a nuestra sociedad.



Hugo Pereira Gigogne, Arquitecto  
Director Nacional ASATCH  
Director Nacional Colegio de Arquitectos de Chile

## Noticias Gremiales

### **Con gran éxito se desarrolló el viernes 8 y sábado 9 de mayo el Curso de Tasación Industrial.**

Con un público de 34 asistentes y bastante heterogéneo se llevó a cabo el Curso de Tasación Industrial.

Se contó con la presencia de profesionales como arquitectos constructores civiles, e ingenieros.

La docencia en el primer módulo estuvo a cargo de nuestro profesor asociado, el Sr. Alejandro Abarzúa L.; Arquitecto Tasador, con reconocida experiencia en el ámbito profesional y académico.

El segundo módulo, estuvo a cargo del profesor invitado, el Ingeniero Civil Sr. Francisco Barbato.

La dirección, organización y producción de este curso, en todas sus instancias, estuvo a cargo de nuestro nuevo Coordinador de Cursos, el Sr. Patricio Valdés R., a quien felicitamos por el éxito obtenido.



Iniciación del curso por el Coordinador arq. Sr. Patricio Valdés y el primer módulo realizado por el profesor Sr. Alejandro Abarzua.



Segundo módulo realizado por el profesor Sr. Francisco Barbato, el día sábado.

Vista general de la audiencia al curso y entrega de diploma de participación como profesor invitado al Sr. Francisco Barbato, por el Presidente Nacional de ASATCH, Sr. Fernando Merino C. ; y el Coordinador del Curso, Sr. Patricio Valdés R.



## ¿Qué son las IFRS y que importancia tienen? (I Parte)

Las IFRS – International Financial Reporting Standards o IAS – International Accounting Standards en su conjunto se denominan (IFRSs).

En español se conocen por las siglas NIIF (Norma Internacional de Información Financiera) y NIC (Norma Internacional de Contabilidad).

Las IFRS establecen los requisitos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y sucesos económicos que son importantes en los estados financieros.

Están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito general, así como en otras informaciones financieras, de todas las entidades con ánimo de lucro.

Se incluyen entidades que desarrollan actividades comerciales, industriales, financieras, u otras similares.

### **OBJETIVO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ES SUMINISTRAR INFORMACIÓN**

- Acerca de la **situación financiera**, fundamentalmente por el Balance que cambió su nombre por el de Estado de Cambio en la Situación Financiera.
- Acerca de la **actividad o rendimiento**, fundamentalmente por el Estado de Resultados.
- Acerca de los **flujos de fondo**, fundamentalmente por el Estado de Flujo de Efectivo.

Se pretende que la información sea útil a una amplia gama de usuarios al tomar sus decisiones económicas, tales como: Inversionistas, empleados, prestamistas, proveedores y otros acreedores comerciales, clientes, el gobierno u otros organismos públicos y, público en general.

Fuente: Compendio de IFRS

## Noticias

### **Inmobiliarias y constructoras le toman el pulso a la crisis (Estrategia, 11-05-2009)**

**Más optimismo que pesimismo es lo que tienen los empresarios de la construcción, pues si bien atraviesan por un periodo difícil, ven la luz al final del túnel, aunque depende de la proactividad del gobierno.**

Si bien durante el primer trimestre del año las ventas de viviendas en el Gran Santiago **tuvieron una caída de 26,2%** respecto del ejercicio 2008, si se comparan con el cuarto trimestre de 2008, **se verificó un aumento 20,2%**, según cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (C.Ch.C.).

## INFORMATIVO N° 114

MAYO 2009

Pero este repunte no fue fácil, pues las empresas no sólo aprovecharon las medidas implementadas por el Gobierno, sino que además utilizaron marketing, realizaron alianzas estratégicas entre sí y con entidades bancarias, es decir, bombardearon al mercado con 'ofertazos'. "Las empresas han ajustado sus márgenes en obras públicas. Ello también se ve en el mercado inmobiliario, pues las **empresas están conversando con sus clientes caso a caso**", señaló el presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, Lorenzo Constans. A su vez, el *past president* del gremio, Luis Nario, afirmó que "ha habido mucho movimiento dentro del sector: **muchas empresas que antes estaban dentro del segmento más caro se han movido en dirección a la vivienda económica** para aprovechar el D.S.04, pues ofrece 25.000 subsidios para viviendas de hasta UF 950".

**Chilenos pagan más de US\$ 43 millones al año por sobretasa de sitios eriazos (El Mercurio, 11-05-2009)**

**Producto de una ley que rige desde 1996, los sitios no edificados, propiedades declaradas abandonadas y pozos lastreros tienen que cancelar el doble en sus contribuciones.**

En Chile hay más de 77 mil predios que están afectos a esta ley que aplica una sobretasa de un 100% a los sitios eriazos y sus dueños pueden llegar a pagar varios millones trimestrales en sus contribuciones

Todo lo que se recauda -unos US\$ 85 millones al año, de ellos la mitad es sobretasa- va a las arcas municipales, de las que queda un 40% en el propio municipio y el resto va al fondo común municipal, salvo en el caso de Providencia, Las Condes, Vitacura y Santiago, que sólo se quedan con el 35%.

**No todos deben pagar**

Según expertos tributarios, algunas personas están pagando hoy una sobretasa injustamente y no lo saben. **"No es necesario recibir la propiedad para rebajar las contribuciones**, basta con tener la obra aprobada e iniciar la construcción para sacar la sobretasa", explica Matías Guzmán, abogado tributario del Estudio Guzmán. Y eso, según ellos, poca gente lo sabe. **Lo mismo ocurre cuando el terreno se encuentra en una zona que no está urbanizada** o si se trata de una propiedad agrícola. "El que tiene que reclamar es el contribuyente. El SII está abierto a revisar el avalúo, si es que uno acredita que le están cobrando de más", agrega Guzmán. En 1996 se hizo la Ley de Rentas que instauró el cobro de una sobretasa de un 100% a los sitios eriazos. Cuando ésta se modificó en 2005 se incorporaron las propiedades abandonadas y los pozos lastreros.

La ley que rige hoy- tras su última modificación en 2008 - aplica una sobretasa de 100% a todos los "bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas y que correspondan a sitios no edificados con urbanización, propiedades abandonadas o pozos lastreros".

Por lo tanto, los que sean agrícolas, o estén en construcción, o fuera del radio urbano, no se rigen por esta ley.

#### **Ocho razones para pedir una revisión de sus contribuciones:**

- 1.- Error de cálculo en la aplicación de sobretasa.
- 2.- Que la propiedad se encuentre erróneamente clasificada en la serie no agrícola.
- 3.- Que esté ubicada en un área de extensión urbana o urbanizable determinada por el respectivo instrumento de planificación territorial.
- 4.- Que en el terreno exista una construcción terminada o en condiciones de ser usada.

5.- Que exista una edificación en construcción en la propiedad que cuente con el respectivo permiso municipal.

6.- Que tenga prohibición de edificar.

7.- Que el sitio carezca de urbanización.

8.- Que la propiedad corresponda a un lote, que cuente con la recepción en forma definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización.

#### **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 Pastrian Fono: 3420473