

## INFORMATIVO N° 117

AGOSTO 2009

### EDITORIAL

Estimados colegas y amigos, en esta editorial, quiero compartir con ustedes algo personal, la semana pasada, tuve que despedirme de una persona muy querida, mi abuelo, quien nos dejó después de vivir 89 años. Mi abuelo fue un artesano, empastaba libros, todo se hacía a mano..., uno de los recuerdos más vivos que tengo de él es verlo trabajar en su taller, con gran dedicación y mucha paciencia, buscando siempre la excelencia en su trabajo.

Este recuerdo me llevó a pensar en nuestro quehacer actual en la valoración y tasación inmobiliaria, nuestro trabajo, tiende a convivir con un sinnúmero de exigencias y procesos tecnológicos, que si los sabemos aprovechar, sin duda serán de gran utilidad..., buscar la mejor y más completa base de datos, disponer de la mejor y más moderna cámara digital, entrar en el mundo de la georeferenciación, disponer equipos GPS, poderosos computadores portátiles, etc.

Sin embargo, es muy importante poder lograr el equilibrio entre los resultados obtenidos del uso de estas tecnologías y el resultado de la aplicación de nuestros criterios y experiencias, es decir, debemos ser capaces de analizar, y entregar una conclusión que puede estar respaldada por datos tecnológicos, pero que no puede omitir la opinión, debidamente meditada y basada en la experiencia, es decir de una u otra forma debemos ser capaces de actuar como "artesanos del valor".

Hoy ante un escenario de crisis o al menos de contracción económica, nuestros informes requieren que procedamos con la suficiente sabiduría y argumentación, de modo que considerar todas las variables que son incidentes en el valor.

Muchas veces somos presionados por entregar nuestro trabajo en plazos realmente agotados, muchas veces priorizando el tiempo sobre la calidad, esto porque nuestros mandantes olvidan que el valor de un inmueble es una variable que puede evolucionar en el largo plazo y solamente lo ven como "un trámite mas", es entonces, parte de nuestra labor, el dar valor a nuestro trabajo, y si somos expertos en valor, nuestros informes deben reflejar este expertise, que lo adquiriremos y demostraremos con el uso adecuado de las tecnologías, con la aplicación de nuestras experiencias profesionales y con los conocimientos que seamos capaces de adquirir en un proceso personal de formación y capacitación continua.

Los invitamos entonces a recoger este desafío, y a que nuestro trabajo sea el resultado de un proceso, que combine, las tecnologías más modernas disponibles y la opinión meditada y reposada que solo un experto en una materia puede dar.

Un afectuoso saludo,



Christian R. Acevedo Mozó  
Arquitecto, Director ASATCH

### **Distinción de Banco Santander al Sr. Víctor Kaiser Jorquera.**

En nombre de la Asociación y por medio de nuestro Directorio no es muy grato poder felicitar al Sr. Víctor Kaiser Jorquera ( Director de Asatch, Representante del Colegio de Arquitectos ) por la distinción obtenida como el “Mejor Proveedor en Tasaciones 2008 “, otorgada por el Banco Santander.

En un momento económico como el actual es muy estimulante recibir este tipo de reconocimiento, dado que permite acreditar la calidad de un servicio profesional que no es otra cosa que el resultado de una trayectoria de trabajo y perfeccionamiento constante.



estatuilla “Mejor Proveedor 2008



Diploma “ Mejor Proveedor 2008”

### **2.- Reunión con el nuevo Sr. Presidente y el Sr. Vicepresidente del Colegio de Arquitectos : Lograr un mayor acercamiento e interacción entre el CA y ASATCH**

Con fecha 05 de agosto pasado, se sostuvo una reunión en la sede del Colegio de Arquitectos, en la cual asistió por parte del Colegio de Arquitectos el Presidente Sr. Patricio Gross , el Vicepresidente Sr. Luis Eduardo Brresciani y por Asatch el Presidente Sr. Fernando Merino, el Vicepresidente Sr. Leonardo Triviño, el Tesorero Sr. Patricio Valdez, el Director Sr. Christian Acevedo, el Director Sr. Hugo Pereira y el Director Sr. Víctor Kaiser .

Las principales conclusiones atendidas fueron disponer de una mayor frecuencia de reuniones para establecer, fomentar y mantener un mejor vínculo de comunicación “más directa” con la directiva del Colegio. Acentuando la participación, el común acuerdo y estableciendo mayores lazos entre el CA y la Asociación a fin de potenciar en un plan común la trayectoria a seguir y los intereses comunes de ambas instituciones.

También, se acordó que el Colegio patrocinaría formalmente la elaboración o adopción de la Norma IVSC, gestionada por la Asociación.

Es

## INFORMATIVO N° 117

AGOSTO 2009

necesario manifestar también que la principal motivación de esta reunión fue manifestar al Colegio de Arquitectos, por intermedio de su nuevo Presidente y Vicepresidente, que la Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile siempre mantendrá su vínculo con el Colegio, buscando su permanente consolidación en el tiempo.

A la fecha existen fuera de Asatch otras 3 Asociaciones de arquitectos éstas son la AOA (Asociación de Oficinas de Arquitectura), la ARICH (Asociación de Revisores Independientes), y AAPCH (Asociación de Arquitectos Paisajistas). Asatch es la más antigua creada 1998.

Señor Patricio Gross  
Presidente CA



### **3.- Reunión con representantes de la Superintendencia de Valores y Seguros : Necesidad y creación de una Norma Nacional de Tasación**

Se informa que con fecha 27 de julio pasado, se sostuvo una reunión en las oficinas centrales de la SVS, en la cual asistió por Asatch el Presidente Sr. Fernando Merino, el Vicepresidente Sr. Leonardo Triviño y el Past President y Secretario Ejecutivo de las Normas de Tasación Sr. Alberto Arenas y por parte de la SVS, el Superintendente Sr. Guillermo Larrain y el Head Of. Strategic Projects Área Sr. Francisco Silva.

Los representantes de Asatch plantearon todas las acciones realizadas a la fecha para que Chile disponga de una Norma de Valoración Inmobiliaria, tanto en instituciones públicas como privadas. Nuestra inquietud se basa en que en la globalización del ejercicio de esta especialidad es necesario disponer de normas que sean reconocidas internacionalmente, por lo tanto Asatch planteó adaptar la Norma IVSC o en última instancia adoptarla.

Con el objeto de avanzar en la materia, el Sr. Larrain nos ofreció convocar a un seminario en el mes de Noviembre, **“la Norma Internacional IVS a la luz de las IFRS”**, para analizar la normativa y aunar criterios a fin de que a la brevedad podamos los profesionales universitarios tener un marco regulatorio que nos permita al igual que muchos países incorporarnos a la globalización en esta materia.

Asatch para coorganizar el seminario propuso al arquitecto Alberto Arenas con amplia experiencia en la materia.



Sr. Guillermo Larrain, Superintendente SVS.



Edificio SVS, acceso.

### 5.- ¿Qué son las IFRS y que importancia tienen ? (III Parte, final )IFRS a nivel mundial

Desde 2001, sobre 100 países han requerido o permitido el uso de las IFRS.

#### **Tendencias que se advierten**

Cada vez son más los países que están adoptando o convergiendo a las IFRS.

El IABS está reconsiderando las transacciones y sucesos para los cuales las IFRS permiten escoger el tratamiento contable, con el objeto de reducir el número de tales elecciones.

#### **Beneficios de adoptar IFRS**

Aumenta la calidad y comparabilidad de la información financiera.

Elimina barreras al flujo de capitales.

Disminuye costos de elaboración de información, en especial si operan a nivel internacional y cotizan en otros mercados.

Facilita el proceso de consolidación de la información de grupos multinacionales.

Ayuda a la correcta evaluación de riesgos crediticios.

Mejora la competitividad empresarial.

#### **Costos de Adoptar IFRS**

Resistencia al cambio de todos los actores (empresas, auditores externos, académicos, organismos reguladores).

Potencial falta de coordinación de los organismos reguladores.

Riesgos de adoptar conceptos, principios, criterios y técnicas propias de otros ámbitos geográficos y culturales.

Necesidad de formación y capacitación permanente de todos los actores involucrados.

Necesidad de nuevos sistemas de información en las empresas.

### 6.- NOTICIAS DE ASATCH

#### Curso de Normas IFRS

**Jueves 03 de Septiembre de 2009.**

Desde ya los dejamos cordialmente invitados a nuestro próximo curso a

realizarse en el mes de Septiembre :

**Horario :** de 9:00 a 13 : 00 - 15 : 00 a 19:00

**Materias :** Aspectos teóricos y prácticos de las Normas IFRS en el ámbito de las tasaciones urbanas.

**Relatores :** Sr. Sergio Mercado, Contador Auditor profesor Universitario Miembro activo del Colegio de Contadores de Chile.

Sr. Teodosio Cayo, Ingeniero Constructor P.U.C.V, Profesor Universitario, Gerente General de Arenas y Cayo S.A...

### 24 Congreso UPAV Lima, Perú

**11 y 13 Diciembre 2009**

#### "La Ciencia del Valor para un Mundo Cambiante"

En informativos anteriores, les hemos estado publicitando e informando del 24 Congreso de UPAV. En esta oportunidad les compartimos el formulario descripción. Desde ya, los invitamos a inscribirse en una lista preliminar abierta

en las oficinas de la ASATCH. La idea general es contabilizar el total de posibles participantes para este evento y tener la posibilidad de lograr algunos descuentos, tanto en los valores de pasajes aéreos como en la estadía.



**INFORMATIVO N° 117**

AGOSTO 2009

**INSCRIPCIÓN DE PARTICIPANTES EXTRANJEROS**

( enviar a [24congreso-upav@cttp.com.pe](mailto:24congreso-upav@cttp.com.pe) o al fax (51-1) 441-9626)

**Participante**

Dirección			
Nombre			
Institución			Cargo
País	Ciudad	Teléfono	
Dirección			
Email			

**Acompañante**

Nombre	
--------	--

**Pago por Inscripción**

Nombre / Razón Social	
Dirección	
RUC / Identificación Fiscal	



## INFORMATIVO N° 117

AGOSTO 2009

Participante US \$ 400 *		Su Inscripción será Confirmada mediante una hoja
Acompañante US \$ 200		resumen cuando recibamos debidamente copia
		copia del comprobante de deposito debidamente
<b>Forma de Pago</b>		Identificad.
Deposito o Transferencia cuenta en US \$ del Cuerpo		
Técnico de Tasaciones del Perú		<b>Beneficios para el Participante</b>
Numero: <b>011-123-000100042583 -73</b>		- Actividades Académicas
Del BBVA Banco Continental		-Almuerzo durante el Evento
Código SWIFT: <b>BCONPEPL</b>		- Actividades Sociales
(*) hasta el 18.09.09 US \$ 500 a partir del 19.09.09		- Tarifa Preferencial de Alojamiento

### Alojamiento

Fecha de llegada ----- Fecha de salida -----

#### Plaza del Bosque Apart Hotel Sede

Suite ejecutiva ocupación simple US \$ 100 – suite Ejecutiva Ocupación doble US \$ 110

[reservas@plazadelbosque.com](mailto:reservas@plazadelbosque.com)

#### Sonesta Hotel El Olivar

Habitación Simple US \$ 145 – Habitación doble US \$ 155- Habitación Ejecutiva US \$ 175

[reservas@hotelmarques.com](mailto:reservas@hotelmarques.com)

#### Hotel el Marques de San Isidro

Habitación simple US \$ 75 Habitación doble / matrimonial US \$ 85

[reservas@hotelmarques.com](mailto:reservas@hotelmarques.com)

**Notas :** al reservar mencione congreso UPAV para acceder a la tarifa Preferencial

- La Tarifa incluye desayuno
- Los Participantes extranjeros no pagan impuestos

### **5.- NOTICIAS DE MERCADO**

#### **Crecen oficinas TOP en última década y surgen nuevos sectores de desarrollo.**

(Diario Financiero, 07.08.09)

El fuerte crecimiento de 48% que registra en esta década la construcción de oficinas de alto estándar (clase A) en el sector oriente de Santiago, ha generado un agotamiento de los espacios disponibles en zonas como El Golf y, a la vez, el nacimiento de tres nuevos polos de desarrollo: La Dehesa, Andrés Bello y Nueva Las Condes.

Así lo revela un estudio de CB Richard Ellis que señala que entre 2000 y 2009, el mercado de oficinas clase A se incrementó 48%, de 940.000 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) a 1,393 millón de m<sup>2</sup>, **destacando las alzas de 66% y 65% de Las Condes y Vitacura, respectivamente.**

El presidente de CB Richard Ellis, Carlos Antúnez, comentó que en el caso de La Dehesa se han desarrollado edificios orientados a profesionales particulares -que viven en el sector alto de la capital- más que para compañías. En esta zona destaca un proyecto de 12.100 m<sup>2</sup> ligado a **Stitchkin** y otro de Inmobiliaria Costanera La Dehesa de 9.000 m<sup>2</sup>.

Antúnez agregó que en la costanera Andrés Bello están siendo demolidas grandes casas donde se levantarán oficinas y, además, hay otros paños comprados que esperan que mejore el clima económico para iniciar obras. En este sector existen cinco anteproyectos aprobados que aún no están en construcción. También hay obras de ASL Sencorp, ligada a Abraham Senerman. En Nueva Las Condes, destacan los proyectos Arrau y Edificio de las Artes de la inmobiliaria **Sinergia**, que están en un área donde tiene como vecinos a los edificios corporativos de Lan y CorpGroup, entre otros.

#### **Vacancia y precio**

El informe señala que la mayor tasa de vacancia en oficinas clase A en esta década se registró en 2002, cuando llegó a **12,4%**, debido a los efectos de la crisis asiática. Tras acercarse a cero los espacios desocupados en 2007 y 2008, este año la tasa se sitúa en **1,6%**.

Respecto de los precios de arriendo de oficinas top, el valor promedio observado en 2000 fue de UF 0,49 mensual el metro cuadrado, cifra que cayó a UF 0,44 en 2003 y 2004. **Actualmente, valor del alquiler se ha estabilizado en UF 0,58 el m<sup>2</sup>.**

#### **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