

DF

DIARIO FINANCIERO®

SUPLEMENTO

SANTIAGO DE CHILE
VIERNES 18 DE OCTUBRE DE 2024

TASACIÓN Y VALUACIÓN DE ACTIVOS

UN REPUNTE GRADUAL
Y DE LARGO PLAZO:
ASÍ SE PROYECTA EL
MERCADO DE TASACIONES

La flexibilización crediticia, el crecimiento del empleo formal y los avances en la permisología para reactivar la oferta de proyectos inmobiliarios son algunos de los factores de los que dependerá la recuperación en la demanda de tasaciones bancarias.

POR ANDREA CAMPILAY

Entrando en la recta hacia fin de año, el mercado de tasaciones bancarias -en todo tipo de inmuebles- atraviesa un momento complejo, influenciado por diversos factores socioeconómicos. Pero los analistas proyectan un leve repunte antes de despedir el 2024.

“Vemos una disminución sostenida a lo largo del año. El primer semestre la disminución estuvo alrededor del 10% y al cierre del tercer trimestre la baja de la demanda se ha intensificado, superando el 15%”, afirma la gerente del área de tasaciones de Colliers, Bernardita Latorre, quien resalta que, solo en Santiago y durante el tercer trimestre, la caída fue de 22% respecto del mismo período en 2023. En regiones, en tanto, la baja llegó a 44% en el

mismo trimestre.

Las tasaciones para propiedades comerciales o industriales son las que se han visto menos afectadas. No obstante, el volumen total de tasaciones “ha disminuido en concordancia a los créditos

para la compra de viviendas, ya que estos representan la mayor proporción del volumen”, señala el Head of South Latam de Tinsa, Felipe García, haciendo alusión a que en 2022 los créditos hipotecarios para la adquisición de

viviendas cayeron un 40%, tanto en la Región Metropolitana como en el resto del país, lo que redujo los préstamos “a 70 mil anuales, aproximadamente, nivel que se ha mantenido hasta hoy”.

Pese a los esfuerzos de las inmo-

biliarias que entregan facilidades y descuentos para el pago del pie, “sigue siendo todavía muy alto que las personas logren juntar el 20%”, apunta Latorre y añade que la inflación ha causa-

→ CONTINÚA PÁG. 28

PUBLIRREPORTAJE



Asesoría Inmobiliaria

El profundo análisis técnico, normativo, ambiental y de mercado, claves para la correcta definición no sólo de valor sino también de eventuales alertas por riesgos implícitos

Con más de 20 años de experiencia en evaluación de proyectos, seguimiento de obras y tasaciones en general, Protasa destaca por el gran aporte que generan sus informes de alto contenido técnico, atributos derivados del trabajo acucioso de su vasto equipo de profesionales, que también velan por el fiel apego a las normas internacionales de valuación establecidas.

Considerando que las dinámicas inmobiliarias son siempre susceptibles de variaciones económicas y que cada vez son mayores las exigencias normativas y ambientales, hoy más que nunca es fundamental mantenerse al día en cada uno de dichos aspectos, determinantes para una recomendación de valor o advertencia de riesgo. Protasa debe mantener estrictas verificaciones periódicas, incluso sobre permisos otorgados, con seguimiento constante a todos los nuevos instrumentos de planificación territorial o modificación de los ya establecidos, incluyendo zonas de riesgo o de protección ambiental.

Así, la firma dispone de toda la información necesaria para definir valores confiables y/u opiniones objetivas, que respalden también observaciones respecto de situaciones anómalas o de riesgo, entregando la mayor certeza posible

a proyectos por financiar, desarrollar o incluso ya ejecutados.

“El experto equipo de arquitectos, ingenieros y técnicos de nuestra empresa, se ha constituido como un referente de opinión normativa, indica Fernando Rivas, gerente general de Protasa.

En ese escenario, explica Fernando, el apoyo de la tecnología ha sido un tremendo aporte. “La innovación tecnológica representa el más claro avance en el desarrollo de nuestra labor, facilitando o agilizando procesos que históricamente eran muy artesanales y dependientes de investigaciones mayoritariamente presenciales que implicaban muchos más extensos periodos de desarrollo o investigación”, señala.

En efecto, hoy la tecnología nos permite visualizar en muchos casos y al instante, numerosos y relevantes datos de consulta, como



“El experto equipo de arquitectos e ingenieros de nuestra empresa, se ha constituido como un referente de opinión normativa, indica Fernando Rivas, gerente general de Protasa.

cualquier punto del país. “Esto es especialmente valioso para inspecciones remotas, pudiendo también observar procesos de expansión o consolidación de un determinado sector, así como apreciar elementos externos no deseados como ‘tomas’ y

planimetrías oficiales, planos reguladores, permisos o recepciones, zonas de riesgo, humedales, de conflicto social, de “tomas”, pertenencias mineras establecidas, etc., además en amplia parte del país, de transferencias efectivas, todas herramientas, que mejor respaldan cualquier opinión de valor.

A esto se suma la disposición de análisis geo espacial, con imágenes actualizadas, que permiten anticipadamente a una inspección física, posicionarse geo referencialmente en casi

su evolución”, comenta Fernando.

Si bien Protasa ha mantenido y consolidado su proceso expansivo por varios años, la aplicación efectiva de adicionales tecnologías internas ya en desarrollo, le permitirán en corto a mediano plazo disponer de resultados aún más precisos, transparentes y rápidos y de esta manera extender su apoyo y servicio a un mayor grupo de clientes.

www.protasa.cl

→ VIENE DE PÁG. 27

do el mayor problema, elevando el monto de los dividendos que deben costear los propietarios.

El arquitecto jefe del área inmobiliaria de Protasa, Héctor Romero, aclara que de lo anterior se deben excluir las viviendas acogidas a beneficios tributarios (DS), "que mantienen un ritmo bastante sostenido de demanda, lo que además se verá prontamente favorecido con el incremento del subsidio con financiamiento estatal hasta las 3.000 UF". En ese sentido, destaca que es precisamente en este grupo donde "hoy se observa mayor dinamismo en lo que a nuevos proyectos inmobiliarios se refiere, incluso atrayendo a desarrolladores que antes se enfocaban solo en proyectos de unidades sin subsidios".

Zoom por comuna

Santiago, Las Condes y Providencia, en la Región Metropolitana, seguidas por Viña del Mar, Concepción y La Serena, concentran la mayor cantidad de tasaciones, sostiene el gerente general de Valuaciones, Mario Garrido, debido principalmente al dinamismo en la oferta inmobiliaria y a la mayor actividad comercial en estas zonas. "En regiones como Valparaíso y Biobío,

10%

CAYÓ LA DEMANDA DE TASACIONES EN EL PRIMER SEMESTRE, SEGÚN COLLIERS.

50%

DE LA DEMANDA DE TASACIONES SE CONCENTRA EN LA REGIÓN METROPOLITANA, SEGÚN TINSA.

las tasaciones inmobiliarias han experimentado un repunte, impulsadas por una mayor demanda de viviendas fuera de las grandes ciudades debido, entre otras causas, al auge del teletrabajo",

complementa.

Latorre detalla que el 18% de la demanda se concentra en la comuna de Santiago, y que le siguen La Florida y Ñuñoa, con un 9%, y Las Condes, Vitacura y La Serena, con un 5%, las cuales destacan por su buena conectividad y acceso a servicios, comercios, colegios, establecimientos de salud y espacios de recreación.

¿Es posible el repunte?

Para el cierre de año, Garrido asegura que se espera que se mantenga una tendencia "estable, pero moderada, con un repunte en estos tres meses que quedan, debido a la flexibilización de algunas restricciones, como la permisología y la cantidad de unidades que están a la venta de forma inmediata".

Una apreciación con la que coincide el gerente comercial del área de finanzas corporativas de Colliers, Santiago Reymond, quien señala que el "leve repunte" podría estar impulsado por la "estabilización de la inflación y la tendencia a la baja en tasas como el BCU 10 (tasa de interés de largo plazo) que está mejorando las condiciones de financiamiento". A su juicio, es posible retomar el volumen de tasaciones



previo a la pandemia, pero será un proceso gradual y a largo plazo.

García concluye que para restablecer el dinamismo será necesario sumar factores como la reducción de las tasas de

interés -ayer en la tarde el Banco Central dio un paso en esa línea y la recortó en 25 puntos-, mayores plazos de otorgamiento para los créditos y el ajuste progresivo de los salarios, en línea con la inflación.

PUBLIRREPORTAJE

DATOS PRECISOS

ServiActiva se consolida como socio estratégico en valoraciones

La compañía se destaca por su enfoque en ofrecer servicios integrales a personas, instituciones financieras y empresas, respaldada por un equipo de profesionales expertos.

ServiActiva es una empresa chilena dedicada a la valoración y tasación de bienes de todo tipo, tanto muebles como inmuebles, con áreas especializadas en tasación inmobiliaria y consultoría para transacciones corporativas. Brindando cobertura nacional, se posiciona como un socio estratégico en valoraciones para clientes que necesitan datos precisos, tanto para fines de ventas, riesgos inmobiliarios, litigios, valoraciones Industriales, energía, telecomunicaciones.

Entre las innovaciones en materia de tasación y valuación que la firma ha incorporado, Roberto Aguilar, Gerente Comercial, destaca herramientas tecnológicas clave que optimizan el proceso de tasación, como son:

Sistemas de gestión en línea: Permiten la

administración eficiente de cada proyecto, asegurando que los tiempos de entrega se cumplan rigurosamente.

Bases de datos en tiempo real: La compañía posee bases de datos actualizadas sobre precios de ventas de inmuebles por comuna, maquinaria y equipos, lo que garantiza precisión y trazabilidad en las valoraciones.

Membresías internacionales: La conexión con portales especializados en infraestructura y equipamiento, asegura que ServiActiva esté al tanto de las innovaciones relevantes para sus tasaciones.

Estas innovaciones contribuyen a acelerar los tiempos de respuesta y a mantener la precisión en un mercado en constante cambio.

Considerando los desafíos actuales en el



Roberto Aguilar Bustos, Gerente Comercial

mercado de tasaciones, en términos de evolución de las normativas y estándares de calidad en el respaldo de la información, así como el cambio en los valores de activos por avances tecnológicos y fluctuaciones en el mercado, además de una demanda creciente de rapidez y transparencia en los procesos como apoyo al riesgo en la toma de decisiones, ServiActiva potencia una gestión eficiente de información y modelos de valoración, basados en tecnología que garantizan trazabilidad de los datos, manteniendo una atención personalizada y constante comunicación con clientes adaptada a su permanente necesidad. Esto, complementado con una capacitación continua de su equipo en las normativas vigentes y especialización para dar una asesoría técnica.

Así, explica Roberto Aguilar, la compañía proyecta:

Incrementar su participación en el mercado, optimizando los procesos internos y tiempos de entrega.

Mejorar su software de gestión, aumentando mallas de datos, integrando motores de búsqueda avanzados, superposición de grillas normativas y financieras para responder a las solicitudes de clientes.

Consolidar su posición en consultoría, especialmente en sectores estratégicos como infraestructura, energía, servicios sanitarios y telecomunicaciones.

www.serviactiva.cl

LA EVOLUCIÓN DE LA TASACIÓN INMOBILIARIA CON EL USO DE TECNOLOGÍA

Tomar decisiones basadas en datos o incluso prever fluctuaciones de precios en base al escenario económico son posibilidades que los tasadores inmobiliarios tienen hoy con el uso de tecnología, que está abriendo las puertas a procesos más eficientes gracias a herramientas avanzadas y software especializados.

Para el gerente general de Valuaciones, Mario Garrido, esto ocurre por la incorporación de modelos de valoración automatizada (AVM) y por el uso de machine learning, tecnologías que permiten procesar grandes volúmenes de datos históricos y en tiempo real, lo que, según comenta, mejora significativamente la precisión de las valoraciones.

Lo que antes era un proceso

La inteligencia artificial y el machine learning están revolucionando la forma en que se determinan los valores de terrenos y otros activos. Precisión, transparencia y eficiencia son parte de sus ventajas. POR MACARENA PACULL M.

manual y que dependía de la experiencia del tasador, dice Garrido, ahora se realiza mediante algoritmos que seleccionan propiedades comparables en segundos, ya sea de la oferta de mercado o de ventas efectivas, optimizando la velocidad y la exactitud del resultado. "Además, tecnologías como bases de datos en línea y sistemas de información geográfica proporcionan acceso a información actualizada sobre ventas y tendencias

del mercado, lo que les permite a los tasadores tomar decisiones informadas", añade, e indica que la inteligencia artificial se está utilizando para prever fluctuaciones

de precios basadas en factores macroeconómicos, así como en el comportamiento del mercado inmobiliario o las tendencias de urbanización en ciertas comunas.

El gerente comercial de ServiActiva, Roberto Aguilar, apunta que la tecnología también permite mejorar la transparencia del proceso al ofrecer a los clientes seguir el estado de sus tasaciones en tiempo real, y suma que la automatización de informes reduce tiempos de entrega y garantiza la trazabilidad del valor. "Estas herramientas no solo optimizan procesos, sino que también garantizan precisión, transparencia y eficiencia en un mercado cada vez más exigente", enfatiza.

Pese a estos beneficios, el factor humano sigue siendo crucial. El gerente de tasaciones de Protasa, Raúl Salinas, resalta que "no podemos dejar de revisar manualmente sus resultados", pues estos se nutren de algoritmos basados en datos "que no siempre son correctos o confiables, y que asignan valores considerando cada bien raíz como un 'objeto', descontextualizado de lo inmediato o variaciones físicas por condiciones materiales". Por ello, cree que la inteligencia artificial y el machine learning tomarán mayor fuerza en tasaciones masivas para edificaciones nuevas y de construcción simultánea que en propiedades más complejas, que deben ser evaluadas caso a caso.



GRUPO DF
DF LIME DF MS DF SUDJ DF SERIAL
CAPITAL ED ED

Director: José Tomás Santa María / Subdirectora: Paula Vargas / Gerente Comercial: José Ignacio De la Cuadra / Editora: Claudia Marín / Director Creativo y Arte: Rodrigo Aguayo
Coordinadora: Marcia Aguilar / Dirección Edificio Fundadores, Badajoz 45, piso 10, Las Condes, Fono: 2 2339 1000 / e-mail: buzondf@df.cl / Impreso por COPESA IMPRESORES S.A., que sólo actúa como impresor.
Se prohíbe la reproducción total o parcial de los contenidos de la publicación.

PUBLIRREPORTAJE

Valuaciones de Chile: 23 años liderando la valoración con tecnología de vanguardia



Desde 2023, son colaboradores de Andersen Global, una red internacional de expertos fiscales y legales. Este respaldo refuerza su compromiso con la calidad y la seguridad.

Valuaciones de Chile, con 23 años de experiencia, ha destacado en el mercado chileno como una empresa innovadora en tasación, ofreciendo soluciones tecnológicas avanzadas.

Con su servicio de valoración automática (AVM), tasación remota y uso de drones, facilita procesos rápidos y precisos. Además, ha lanzado un marketplace digital donde los usuarios pueden adquirir tasaciones con un 10% de descuento, haciendo más accesible el servicio.

Además, es la única empresa en su sector certificada con la norma ISO 27001, garantizando la seguridad y confidencialidad en el manejo de la información, un aspecto clave en



Con su servicio de valoración automática (AVM), tasación remota y uso de drones, Valuaciones de Chile facilita procesos rápidos y precisos, afirma su gerente general Mario Garrido.

el mundo actual.

Su Gerente General, Mario Garrido, lidera a 21 profesionales que, junto al apoyo de los tasadores locales, conforman un equipo integral de expertos altamente capacitados que aseguran la entrega de resultados confiables



En su marketplace digital, los usuarios pueden adquirir tasaciones con un 10% de descuento, haciendo más accesible el servicio.

En concreto, la empresa ofrece tasaciones de bienes urbanos, agrícolas, maquinarias y

y precisos en cada proyecto.

"Nuestra red de más de 90 tasadores multidisciplinarios, distribuidos a lo largo de todo Chile, nos permite ofrecer una cobertura nacional. Esta amplia experiencia y diversidad de competencias técnicas nos permite abordar tasaciones en diversas áreas, desde lo inmobiliario hasta lo industrial, con un enfoque integral en base a los estándares internos, traducándose en un servicio ágil y eficiente", indica Mario Garrido.

equipos, atendiendo a una extensa red de clientes, incluidos casi todos los bancos del país y entidades gubernamentales como el Ejército, EFE, ENAP y el SII.

Con un enfoque centrado en la innovación, Valuaciones de Chile sigue siendo un aliado estratégico en el sector inmobiliario y financiero, contribuyendo activamente al crecimiento de estos sectores en Chile.

www.valuaciones.cl