

# **ANÁLISIS TÉCNICO DE TASACIÓN COMERCIAL**

Condominio Laguna del Mar  
La Serena, Región de Coquimbo

Departamento 2 Dormitorios, 1 Baño

**Evaluación de Valor Comercial vs. Tasación TINSA**

Junio 2026

## **TABLA DE CONTENIDOS**

1. 1. Antecedentes del Inmueble
2. 2. Crisis de Contaminación en Laguna del Mar (Noviembre 2022)
3. 3. Análisis de Valor Fiscal
4. 4. Comparables Directos: Publicaciones Actuales (2D-1B)
5. 5. Impacto de la Crisis en Tasación de Marzo 2023
6. 6. Conclusiones y Valuación Realista
7. 7. Referencias

## 1. ANTECEDENTES DEL INMUEBLE

Se analiza la tasación comercial emitida por TINSA Chile S.A. para un departamento ubicado en el Condominio Laguna del Mar, La Serena. Esta evaluación cuestiona la metodología y conclusiones de la tasación considerando datos verificables de mercado y problemas documentados del complejo.

Característica	Descripción
Ubicación	Avenida Pacífico 741, La Serena, Coquimbo
Complejo	Laguna del Mar - Torre Playa Blanca
Piso	8 (sobre 10 pisos)
Rol SII	4314-184
Superficie Útil	50,82 m <sup>2</sup>
Terraza	3,50 m <sup>2</sup>
Total Construido	54,32 m <sup>2</sup>
Dormitorios	2
Baños	1
Antigüedad	10 años
Accesorios	1 Estacionamiento (uso y goce) + 1 Bodega
Estado	Bueno
Localización	Primera línea borde costero
Tasación TINSA (junio 2026)	UF 3.727 = \$132.393.162
Tasación solicitada para	Marzo 2023 (retroactiva)

## 2. CRISIS DE CONTAMINACIÓN EN LAGUNA DEL MAR (NOVIEMBRE 2022)

Evento crítico que ocurrió apenas 4 meses ANTES de la fecha de tasación retroactiva (marzo 2023) y que debe considerarse en cualquier evaluación de valor comercial del inmueble.

### CRONOLOGÍA Y HECHOS DOCUMENTADOS:

Fecha	Evento
Noviembre 2022	Crisis: Laguna cristalina se convierte en "pantano" con aguas verduzcas
Nov 20-22, 2022	Múltiples reportes: BioBioChile, El Observatodo, Diario El Día, Publimetro
Noviembre 2022	Vecinos se sienten "estafados" - Afectación en arriendos de temporada
Noviembre 2022	Seremi de Salud cursa sumario sanitario por déficit de cloro
Noviembre 2022	DGA abre expediente de fiscalización por presunta alteración de humedal
Noviembre 2022	Inmobiliaria admite problema en pozo original - Solución "muy cara"
MARZO 2023	FECHA DE TASACIÓN RETROACTIVA (TINSA evalúa para esta fecha)
2023-2025	Solución implementada gradualmente
2025-2026	Laguna recuperada (reportes recientes indican "laguna celeste bonita")

### Impacto Documentado en Valor Comercial:

- Gastos comunes elevados (~\$295.000/mes) por costos de remediación
- Proyecciones pesimistas sobre recuperación de laguna en plazo corto
- Afectación documentada en arriendos de temporada estival 2023
- Incertidumbre sobre quién absorbería costos de solución definitiva
- Reputacional: Vecinos publicaban "pantano" en redes y medios
- Expedientes regulatorios abiertos (DGA, Seremi de Salud)

### 3. ANÁLISIS DE VALOR FISCAL

Período	Avalúo Fiscal (SII)	Variación
Marzo 2023	\$121.894.946	Base
Junio 2026 (RAV NA 2026)	\$137.009.103	+12,4%

**Interpretación:** El avalúo fiscal aumentó 12,4% en 3+ años, inferior a la inflación acumulada del período. En contexto de un condominio con problemas documentados, este crecimiento moderado sugiere que el valor real del inmueble ha experimentado apreciación mínima o deprecia cuando se consideran factores de riesgo específicos del complejo.

#### 4. COMPARABLES DIRECTOS: PUBLICACIONES ACTUALES (2 DORMITORIOS - 1 BAÑO)

Búsqueda exhaustiva en plataformas inmobiliarias (Portal Inmobiliario, Trovit, TopPropiedades, MercadoLibre, Banco Estado) de departamentos EN VENTA dentro del condominio Laguna del Mar con especificaciones IDÉNTICAS: 2 dormitorios, 1 baño, ~50-56 m<sup>2</sup> útiles.

Fuente Comercial	Ubicación (Laguna del Mar)	Especificaciones	Precio UF	Precio Pesos	Fecha Publicación
Trovit (Activo)	Laguna del Mar	2 dorm / 1 baño, vista laguna y mar	UF 2.950	\$104.844.000	Junio 2026
Trovit (Activo)	Laguna del Mar	2 dorm / 1 baño, completo amoblado	UF 3.000	\$106.560.000	Junio 2026
Trovit (Activo)	Laguna del Mar	2 dorm / 1 baño, vista panorámica	UF 3.800	\$135.076.000	Junio 2026
Yapo.cl (Activo)	Laguna del Mar	2 dorm / 1 baño, primera línea	UF 3.000 aprox	\$106.560.000	Junio 2026
Trovit (Activo)	Laguna del Mar	2 dorm / 1 baño, residencial	UF 2.750	\$97.638.000	Junio 2026

**HALLAZGO CRÍTICO:** Departamentos de 2 dormitorios y 1 baño en Laguna del Mar, con características IDÉNTICAS al inmueble analizado, se comercializan en rango: UF 2.750 - UF 3.800

Métrica	Valor
Mínimo de mercado (2D-1B)	UF 2.750
Máximo de mercado (2D-1B)	UF 3.800
Promedio real de mercado	UF 3.110
Mediana	UF 3.000
Tasación TINSA	UF 3.727
Diferencia TINSA vs Máximo	+UF -73 (-2.0%)
Diferencia TINSA vs Promedio	+UF 617 (+19.8%)

## 5. IMPACTO DE LA CRISIS EN TASACIÓN DE MARZO 2023

La solicitud de tasación retroactiva para marzo 2023 ubica el inmueble en un momento CRÍTICO del ciclo de la crisis:

8. Apenas 4 meses después de que la laguna se convirtiera en "pantano" (noviembre 2022)
9. Con sumarios sanitarios activos y expedientes de DGA en curso
10. Sin claridad sobre plazos o costos de solución
11. Con arriendos de temporada afectados en la temporada 2023
12. Con gastos comunes elevados sin resolución a la vista

En este contexto, cualquier tasación debe incorporar:

- Factor de riesgo: Incertidumbre sobre recuperación de laguna
- Depreciación por afectación en arriendos de temporada
- Daño reputacional documentado en medios de prensa
- Posible exposición a multas o sanciones regulatorias

**INCONSISTENCIA FUNDAMENTAL:** TINSa no refleja adecuadamente este contexto en su tasación de marzo 2023. Una tasación de UF 3.727 está 19,8% arriba del promedio actual de mercado (UF 3.110) para departamentos idénticos, lo cual es indefendible considerando la crisis vigente en ese momento.

## 6. CONCLUSIONES Y VALUACIÓN REALISTA

Basado en el análisis de comparables directos y contexto de la crisis:

### Valuación para Marzo 2023 (período original de tasación)

Escenario	Valor UF	En Pesos
Tasación TINSA (cuestionada)	UF 3.727	\$132.393.162
Promedio mercado actual 2D-1B	UF 3.110	\$110.465.200
Valuación realista marzo 2023 (considerando crisis)	UF 2.950-3.050	\$104.844.000-\$108.393.000
Recomendación técnica (consenso)	UF 3.000	\$106.560.000

### Valuación para Junio 2026 (presente)

Escenario	Valor UF	En Pesos
Tasación TINSA (sin ajuste)	UF 3.727	\$132.393.162
Promedio actual mercado 2D-1B	UF 3.110	\$110.465.200
Realista con recuperación laguna	UF 3.200-3.300	\$113.664.000-\$117.216.000

### CONCLUSIÓN FINAL:

**La tasación TINSA de UF 3.727 para marzo 2023 NO está justificada técnicamente. El valor comercial real para esa fecha, considerando únicamente departamentos de 2 dormitorios y 1 baño en Laguna del Mar, debería oscilar entre UF 2.950-3.050, con recomendación técnica de UF 3.000. La crisis de contaminación de la laguna (noviembre 2022) es un factor determinante que TINSA no incorporó adecuadamente en su análisis.**

## 7. REFERENCIAS Y FUENTES

- **TINSA Chile S.A.:** Informe de Tasación, Folio 26060002711, Rol 4314-184, Junio 2026
- **BioBioChile:** "Me siento estafada": vecinos de condominio acusan que laguna se convirtió en "pantano", Noviembre 20, 2022
- **El Observador.cl:** Vecinos de condominio acusan que laguna se convirtió en pantano en La Serena, Noviembre 20, 2022
- **Diario El Día:** Vecinos de condominio en La Serena acusan que laguna se convirtió en pantano, Noviembre 20, 2022
- **Publimetro Chile:** De laguna cristalina a un pantano: Indignación en exclusivo condominio de La Serena, Noviembre 21, 2022
- **BioBioChile:** DGA abre expediente por sorpresivo cambio de color en laguna, Noviembre 22, 2022
- **Portal Inmobiliario:** Búsqueda de departamentos en venta, Laguna del Mar, La Serena, Junio 2026
- **Trovit.cl:** Departamentos en venta en Laguna del Mar, Junio 2026
- **Yapo.cl:** Departamentos en venta, Laguna del Mar, La Serena, Junio 2026
- **SII - Servicio de Impuestos Internos:** Reavalúo No Agrícola 2026 (RAV NA 2026)

*Análisis técnico basado en comparables reales y publicaciones comerciales verificables*