

El abogado involucrado en el Caso Audios mantiene una deuda de \$200.724.313 por tres créditos

Scotiabank pide rematar el departamento de Luis Hermosilla en Lastarria por al menos \$70.000.000

Especialistas creen que el precio es elevado, porque es casi el 70% del valor comercial de la propiedad, que cuenta con 38 metros cuadrados de superficie.



Luis Hermosilla aún es propietario de un departamento de 34 metros cuadrados en este edificio.

FRANCISCA ORELLANA

El departamento que tiene el abogado Luis Hermosilla en el barrio Lastarria ya va camino al remate. La propiedad fue embargada en febrero de este año a petición del banco Scotiabank, entidad con la cual el jurista —principal inculcado del Caso Audios— mantiene una deuda de \$200.724.313, por tres créditos de consumo impagos.

El banco solicitó al 14° Juzgado Civil de Santiago que el monto mínimo del remate coincida con el avalúo fiscal de la propiedad, que cuenta con 34 metros cuadrados de superficie, con un dormitorio y un baño. El tribunal pidió al demandante informar el valor del avalúo correspondiente al segundo semestre de 2025 para dar una respuesta. El paso siguiente sería fijar la fecha del remate.

Hermosilla compró el departamento en el año 2009 en 1.470 UF, unos \$31.532.970 de la época. Hoy, el precio fijado por el Servicio de Impuestos Internos, y sobre el cual se calcula el impuesto territorial, asciende a \$69.696.150 (1.775 UF).

El departamento está ubicado en una zona bastante apetecida. Está en el tercer piso de un edificio en José Victorino Lastarria 70, en lo que se conoce como el Paseo Barrio Lastarria. Allí se ubican los restaurantes Nolita, Quitral y Bar La Junta. En el mundo inmobiliario se conoce el sector como *el barrio alto de la comuna de Santiago* por su actividad cultural, su interesante y diversa arquitectura y su vibrante vida nocturna. Todos esos elementos atraen a chilenos y turistas extranjeros.

El valor de mercado de la vivienda es de entre 2.500 UF (\$98.135.000) y 2.688 UF (\$105.523.388), por lo que el avalúo fiscal resulta un tanto elevado en contextos de remates de propiedades. Aun así, analistas inmobiliarios consideran que de todos modos es una oportunidad.



La propiedad está inscrita como embargada en el Conservador de Bienes Raíces de la capital desde febrero.

El tasador Teodosio Cayo, socio de Arenas y Cayo, cuenta que el banco optó por rematar el departamento por medio de un juicio ejecutivo, proceso en el cual se utiliza el valor de avalúo fiscal para establecer el precio mínimo de venta.

“El monto obtenido en el remate se abona a la deuda del propietario (que en este caso es mayor) y el resto queda pendiente. Es un mecanismo distinto de un juicio hipotecario, en el cual se remata el departamento y se extingue la deuda. En ese sentido está bien el precio porque eso es lo mínimo que se quiere conseguir. Lo

normal es que haya una puja y es probable que, por su ubicación, el departamento se venda entre los \$80.000.000 y \$85.000.000. El sector en que está es bien bohemio, factor que lo hace muy atractivo para los departamentos de renta”, detalla.

Acota que antiguamente, cuando no había tecnologías de medición y comparación, el valor del avalúo fiscal servía de referencia para estipular los precios de mercado. Antes se estimaba que el valor comercial podía ser el doble o un poco más del avalúo fiscal.

“Eso ya no ocurre y se analizan los casos puntuales. Ahora depende de múltiples factores para llegar a un precio de mercado, es algo que está en discusión actualmente”, explica.

Matías Echeverría, fundador y CEO de la empresa de tasación Housepricing.cl, considera de todos modos que el precio está un poco elevado para ser de remate.

“Equivale a aproximadamente el 70% de su valor comercial. En los remates siempre se buscan propiedades bajo el precio de mercado, pero partir en casi \$70.000.000 suena elevado para una propiedad cuyo valor de mercado es de casi \$100.000.000”, observa.

Para él, comprarlo en menos de \$80.000.000 sí sería un buen nego-

cio por el escenario actual, en que la venta de viviendas está ralentizada.

“He visto compradores que encuentran dueños desesperados por vender o tienen propiedades en mal estado y negocian para lograr menos del 30% del valor de mercado”, menciona.

¿Y las contribuciones?

Las dos últimas cuotas de las contribuciones de 2024, de cerca de \$38.800 cada una, y dos de este año, de poco más de \$39.500, están impagas, situación que para los analistas consultados es señal de que Luis Hermosilla ya da por perdido su bien raíz.

“Es común que, ante un proceso de esta naturaleza, el deudor deje de pagar contribuciones y servicios básicos, lo que aumenta las cargas asociadas para el futuro comprador”, señala el abogado inmobiliario Rodrigo Cabrera, socio de CBC Abogados. Quien se adjudique el bien raíz también tendrá que hacerse cargo de esos impagos.

Sin embargo, Hermosilla podría salvar su propiedad si decide renegociar la deuda con el banco.

“Las personas que se ven afectadas por una medida de este tipo siempre tienen la posibilidad de realizar gestiones para dejarla sin efecto”, añade Cabrera.