



Presentación corporativa
TINSA Chile

 **TINSA**

TINSA Grupo Internacional

Fundado en 1985, con sede central en España.
LIDER en servicios de asesoramiento dentro del sector inmobiliario.

Con presencia internacional y cobertura total en 11 países, entre ellos: México, Perú, Argentina, Uruguay, EE.UU, Brasil, Francia, Alemania, etc.

Más de 700 profesionales del mas alto nivel.

Facturación de US\$ 200 millones en 2008.

Miembros asesores de la APPRAISAL FOUNDATION, Organización Pública del Gobierno de los Estados Unidos para la elaboración de la legislación en materia de Tasaciones.

Se inicia en el año 2000, con Tasaciones como "Core Business".

Con el fin de entregar una atención integral y lograr una mayor eficiencia en la solución de las múltiples necesidades de nuestros clientes, TINSA evoluciona su estructura para conformar un sólido grupo empresarial que actualmente se conforma en base a 3 negocios:

1. TASACIONES

2. ÁREA EMPRESAS

3. CONSULTORIA

TINSA Chile

Los tres proyectos que se desarrollan en nuestra empresa, nos permiten:

- Ser un Referente del Mercado Inmobiliario a través del profundo conocimiento de la Industria y la interrelación de su Oferta y su Demanda.
- Proveedor de información ejecutiva que faciliten la adecuada toma de decisión para sus diferentes actores.

TASACIONES

Empresa LIDER en el mercado de las tasaciones.

Dedicada a la tasación de cualquier tipo de bien inmueble y mueble, para cualquier finalidad y tipo de cliente.

Datos relevantes de la empresa:

- Actualmente se realizan 18.000 tasaciones anuales
- 14% de cuota de mercado
- Importante reconocimiento y experiencia en el mercado inmobiliario,
- Ampla cartera de clientes que incluye el 80% de las entidades financieras

Nuestros principales CLIENTES

Bancos y Entidades Financieras



Compañías de Seguros



TASACIONES

Compañías de Mutuos



EGIS

1. CONVIVIENDA
2. NUEVA VIVIENDA
3. SURGIR

Gobierno de Chile



Fondos de Inversión

1. FONINSA FONDO DE INVERSIÓN
2. CIMENTA FONDO DE INVERSIÓN
3. INDEPENDENCIA FONDO DE INVERSIÓN

TASACIONES

Nuestros TASADORES

- TINSA tasaciones trabaja con profesionales del más alto nivel de experiencia, solo arquitectos, constructores civiles e ingenieros con la especialidad adecuada.
- Nuestra cobertura incluye todo el territorio nacional, abordándolo desde las ciudades principales de cada región.

Nuestros PRODUCTOS

▀ Tasaciones de todo tipo de BIENES INMUEBLES.

- Viviendas y departamentos.
- Oficinas.
- Locales comerciales.
- Industrias.
- Edificios completos.
- Terrenos (sitios, parcelas de agrado).
- Terreno para desarrollo inmobiliario.
- Terrenos agrícolas.
- Propiedades Forestales.

▀ Tasaciones de Vehículos y maquinarias.

▀ Seguimiento de obras.

▀ Negociación de contribuciones con SII.

▀ Expropiaciones.

Nuestras BASES DE DATOS

TINSA cuenta con los más modernos sistemas computacionales, que permiten mantener en funcionamiento grandes bases de datos y programas de apoyo para las tasaciones. Estos son:

- Más de 100.000 tasaciones efectuadas desde el año 2.000 a la fecha.
- 100% Transacciones del C.B.R. de la R.M., desde el año 2.003 a la fecha.
- 100 % de Proyectos nuevos de la R.M., INCOIN

Área empresas

El área empresas responde a las necesidades de un mercado global cada vez más dinámico e interconectado. En TINSA, con un equipo multidisciplinario y altamente cualificado, nos dedicamos especialmente a identificar, analizar y cuantificar el Patrimonio Inmobiliario y Mobiliario de todas aquellas empresas que requieran regularizar la situación de todos o parte de sus activos e incluso darles un valor agregado mediante una gestión adecuada si es necesario.

NUESTROS PRODUCTOS:

▀ TASACIONES DE ACTIVOS PARA LAS NIIF O IFRS.

La reforma a la contabilidad chilena contempla el reemplazo de la Normativa local por la ya conocida **IFRS**, *Information Financial Reporting Estandar* o Normativa Internacional de Información Financiera, por lo que a partir del año 2010, las empresas constituidas o que se constituyan como S.A. abiertas, deberán aplicar los criterios de esta nueva ley contable.

En relación al valor del patrimonio, la **IFRS** obliga a cambiar el antiguo "valor libro" del activo fijo, a valor de mercado o "valor justo", apoyado preferentemente por un **INFORME DE TASACION** realizado por una empresa especialista en la materia.

Al aplicar la convergencia a IFRS, usted lograra las siguientes ventajas:

- Conocimiento real del valor del patrimonio.
- Aumento en la cantidad y calidad de la información para el mercado.
- Estándar contables homologables en distintos mercados.
- Mayor exactitud en la proyección de las utilidades.
- Determinación del valor económico actual de los activos en el balance financiero.

TINSA es líder en Tasaciones y Consultoría Inmobiliaria, contamos con un equipo altamente profesional que ha brindado apoyo en este cambio financiero a grandes empresas desde el año 2002 en Europa, Chile y resto de Latinoamérica.

▀ INVENTARIOS. Mobiliarios e Inmobiliarios.

Para una gestión eficaz de los activos de una compañía, es necesario identificar y tener en todo momento la información precisa de los bienes que lo componen, disponiendo de sus principales datos, descripción, imágenes de su estado, ubicación física, valor, etc. Para alcanzar dicho objetivo, las empresas optan por la elaboración de un inventario riguroso y completo.

Tener un buen Inventario, permite establecer planes de optimización, gestión de espacios, gestión de usos y en definitiva, ayudar a la mejor toma de decisiones para la compañía.

Elementos a Inventariar:

Propiedades Inmobiliarias, Instalaciones, Maquinarias, Equipos computacionales, muebles y útiles, accesorios y enseres diversos, obras civiles, existencias industriales, etc.

▀ Tipos de inventario:

- Inventario sin código, se identifica cada bien, nombre, marca y se ordena según procesos en base
- a códigos de barra.
- Inventario codificado.
- Gestión de Inventario.

➤ Cada uno de los elementos a inventariar será identificado mediante los siguientes datos:

- Identificación técnica, (nombre, marca, serie si existe).
- Ubicación física del bien dentro de la propiedad.
- Estado de mantención en que se encuentra el bien.
- Valor.
- Respaldo fotográfico de cada elemento.
- Codificación de cada elemento inventariado mediante placa.

Negociación de contribuciones con SII.

Consiste en el análisis del avalúo fiscal de propiedades de acuerdo a la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, principalmente las circulares 10 y 60, que permite abordar el tema desde tres perspectivas:

1. Revisar y/o modificar avalúo de terreno de un bien raíz
2. Modificación de avalúo de construcción
3. Revisión de la aplicación de la sobre tasa del impuesto territorial, a sitios urbanos no edificados, propiedades abandonadas.

Cada caso se aborda desde el estudio de su valor de mercado vs avaluo fiscal y estudio de inconsistencia en la construcción de valor fiscal.

El servicio consiste en tres fases indivisibles:

- Análisis técnico de rol
- Presentación de reclamo ante el SII
- Seguimiento

NUESTROS principales CLIENTES:

Empresas



CONSULTORIA

Especialistas en la Consultoría Inmobiliaria desde la Evidencia. Empresa que se inicia en septiembre del 2006.

Datos relevantes de la empresa:

- 160 estudios realizados en últimos 12 meses.
- US\$ 1.200 millones analizados.
- Proponemos recomendaciones al cliente y líneas de actuación.

Nuestra PROPUESTA DE VALOR

- Asistir al mundo inmobiliario en la toma de decisiones.
- Minimizar el riesgo propio de la actividad.

3 pilares fundamentales para depositar su confianza en nuestro consejo y asesoramiento:

- **Especialistas del Mundo Inmobiliario.**

Amplia experiencia y con un perfil muy específico para poder afrontar cualquier tipo de análisis inmobiliario que nos sea requerido.

- **Desarrollamos y trabajamos con información propia. Ámbito de la Oferta.**

Con esta perspectiva, se desarrolla **INCOIN**, Informe de Coyuntura Inmobiliaria verdadero censo de la actividad inmobiliaria de vivienda nueva en la RM, V y VIII Regiones, desde el año 2007 y a partir del 2008 en Lima Perú. Esto se realiza a modo de tracking trimestral

- **Metodología propia y flexible. Ámbito de la Demanda.**

Se la estudia a partir de pulsos de opinión, entrevistas en profundidad (incógnitas o no), focus group, etc. Esto, sumado a los estudios de oferta nos permite entregar un servicio verdaderamente integral.

Lo anteriormente descrito, se ha concretado en una amplia y consolidada cartera de clientes, entre los que podemos destacar: Delta, Besalco, SIP, Conavicoop, Gimax, Chamisero, Artec, Inmobilia, Galizzo, Abertis, Aitue, Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, Correos de Chile, Banco Chile, Banchile, BBVA, Paz Corp, Simonetti, Metro, etc, entre otros.

CONSULTORIA

Nuestros PROFESIONALES:

- Nuestros consultores son arquitectos con maestría referida al área inmobiliaria. Lo que nos permite enfrentar cualquier encargo dentro del core business de TINSA.

Nuestros PRODUCTOS:

Desarrollamos el PRODUCTO A SU MEDIDA.

- Análisis y viabilidad de proyectos
- Estudios de Costo-Oportunidad en base a Rentabilidad
- Estudios de Base Competencia
- Estudios de Valor de Suelo
- Estudio de Guía de Obra
- Estudios de Demanda (Análisis Gestión Sala de Ventas, Pulso de Opinión de Cotizantes o Productos, etc.)
- INCOIN Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2.007 y 2.008 (trimestral).
- Se detecta y analiza previamente cada proyecto que entra al mercado.
- Muestra = 99% del universo en RM.
- Se visitan y conocen todos los proyectos.

ALGUNOS de los ULTIMOS PROYECTOS que hemos desarrollado:

Estudio de Mercado de vivienda Región Metropolitana del segmento 1.000 a 1.500 UF ARTEC, 2008.

Estudio de Demanda Potencial de oficinas en la comuna de Lo Barnechea. BANCHILE, 2008.

Estudio de Valores de Mercado de Venta y Arriendo de Oficinas en la comuna de Santiago. CORREOS DE CHILE, 2008.

Estudio de Oferta Vivienda Nueva en la Intercomuna Valparaíso. DELTA, 2008.

Estudio de Oferta y Demanda Vivienda Nueva en Puerto Montt. DELTA, 2008.

Estudio de Oferta y Demanda Vivienda Nueva en Lima. INMOBILIA, 2008.

Estudio de Oferta Vivienda Nueva en San Bernardo. Besalco, 2008.