

Unsa

**ESPECIALISTAS EN CONTROL
Y GESTIÓN DE ACTIVO FIJO**



ESPECIALISTAS EN CONTROL Y GESTIÓN DE ACTIVO FIJO

TINSA es una multinacional que opera en 16 países del mundo reconocida como una compañía líder en valoración y asesoramiento inmobiliario.

Somos expertos en tasación de todo tipo de activos. Más de tres millones de valoraciones anuales en tres continentes llevan el sello de Tinsa. Con más de 30 años de experiencia en el mundo y 22 años en Chile, entre sus clientes se encuentran la gran mayoría de las entidades financieras de los países donde opera, empresas de múltiples sectores, Administraciones Públicas y privadas.



1 Levantamiento

Captura de los atributos del activo a través de un barrido por dirección.



2 Conciliación

Comparativo en los resultados del levantamiento de activos fijo y el auxiliar contable del cliente.



3 Valoración

Te entregamos el valor de tus activos de acuerdo a lo que necesites.



4 Software

Nuestro sistema te permitirá mantener la información actualizada de tus activos en tiempo real.

➤ Activo fijo

- Parque Arauco
- Albemarle
- Indumotora
- Sanasalud
- BHP Billiton
- Alsea
- Sura
- Euroamerica
- Zurich
- EFE
- U. del Desarrollo
- Santander
- Nido de Aguilas
- CODER
- Lo Prado
- HCUCH
- VPC Group
- Team
- Unifrutti
- Transbank
- Bureau Veritas

➤ Software

- Clínica hospital del profesor
- Esmax
- Fluor
- HDI Seguros
- JUNJI
- Universidad del Desarrollo
- Corporación municipal

1 ➤ **Levantamiento**

2 Conciliación

3 Valoración

4 Software

INVENTARIO EN TERRENO

El servicio de inventario consiste en el levantamiento de información de todos los activos de una compañía, de acuerdo a las categorías y necesidades del cliente se definirá qué tipos de activo serán incluidos.

La identificación de los activos se realiza con una etiqueta o placa, el formato de la etiqueta puede ser con código de barra o QR dependiendo del objetivo del cliente, el tipo de etiquetado dependerá del bien a levantar y de las condiciones externas al cual el activo esta expuesto.

Al término del servicio, vía mail se le enviará al cliente un archivo con todos los datos recopilados del inventario y acceso a las fotografías.



1 ➤ **Levantamiento**

2 **Conciliación**

3 **Valoración**

4 **Software**

METODOLOGÍA

Reuniones previas con el Cliente

- ✓ Determinación de toda la información necesaria para el buen desarrollo del levantamiento del activo fijo.
- ✓ Revisar en forma conjunta carta Gantt propuesta para el proyecto.
- ✓ Determinar fecha de inicio y horarios en los que se realizará el levantamiento.
- ✓ Determinar cuáles serán los interlocutores válidos para cada una de las tareas a desarrollar.

Información Bases

El cliente, deberá entregar a lo menos con diez días hábiles antes del inicio del levantamiento, información relevante para un desarrollo fluido y exitoso:

- ✓ Datos ubicaciones



1 ➤ **Levantamiento**

METODOLOGÍA

Planos y emplazamientos

Datos con tipos de bienes.

Clasificación de categorías.

Base de datos con auxiliares de activos fijos en estricto rigor, toda información que facilite el levantamiento de inventario en terreno.

2 **Conciliación**

3 **Valoración**

4 **Software**

Configuración Base de Datos para Inventario.

Con los puntos anteriores listos, se procede a configurar la base de datos para el levantamiento de Activo Fijo. La base será cargada en nuestra plataforma web y en los capturadores. Dada la configuración inicial, los Auditores de Inventario, alimentarán esta base con todos los datos que requiera el bien al momento del inventario.



1 ➤ **Levantamiento**

2 Conciliación

3 Valoración

4 Software

METODOLOGÍA

Procedimiento de inventario

Con el equipo de Auditores de Inventarios, se llevará a cabo el levantamiento del activo fijo, por cada uno de los sitios, identificando cada uno de los bienes con toda la información previamente configurada, se le asignará un código de barra preimpreso, el que será activado en ese momento con los capturadores y toda la información acordada inicialmente.

De existir dudas en la clasificación del activo, el Cliente debe asegurar la presencia de una persona técnica con las capacidades de identificar dichos bienes.

El equipo de Auditores de Inventario debe ser acompañado por personal del cliente, este debe tener conocimiento del equipamiento a inventariar.

Una vez terminado cada inventario y dependiendo de las capacidades de las señales de las redes utilizadas, el Auditor de Inventario, en conjunto con el soporte remoto, enviarán la información hacia la plataforma web, para que esta pueda ser visualizada por el cliente de acuerdo con el tipo de información requerida para los informes respectivos.



1 ➤ Levantamiento

2 Conciliación

3 Valoración

4 Software

ETIQUETADO

El proceso de etiquetado consiste en identificar el bien con una etiqueta o placa (dependerá del tipo de bien y condición de uso), con el objetivo de control y gestión. Tenemos dos tipos de clasificación de bienes para determinar un correcto etiquetado de bienes.

Para bienes menores categorizados como estándar (mobiliario, equipos computacionales, instalaciones, etc) serán identificados con etiquetas.

Para los bienes mayores categorizados como industriales (maquinaria, equipos mayores, etc) deben ser identificados con placa.

Trabajamos durante años con proveedores certificados que nos aseguran la calidad de los insumos utilizados para la confección de cada placa a utilizar en el proceso.



1 ➤ Levantamiento

2 Conciliación

3 Valoración

4 Software

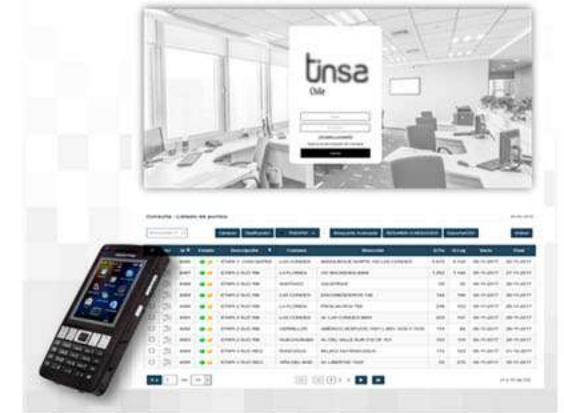
TECNOLOGÍA

Todos los procesos de inventario se realizan con capturadores Opticon h21, Plataforma web, que permite entregar la información de lo inventariado al final de cada día o al final de cada inventario. La tecnología utilizada permite contar con una plataforma de comunicación entre un servidor WEB y los capturadores de datos, esta puede ser vía WIFI o vía GRPS. Se entrega información de acuerdo con los parámetros solicitados por el cliente (previa configuración)

Las plataformas tanto móviles como web, consideran los siguientes tipos de respaldos.

Plataforma Móvil: Tarjeta SD y en memoria no volátil.

Plataforma Web: Sistema de archivos hosting, bases de datos, política de respaldos diarios de sistema de archivos y base de datos en dispositivos externos.



1

Levantamiento

2



Conciliación

3

Valoración

4

Software

LEVANTAMIENTO VS AUXILIAR

El proceso de conciliación se basa en realizar un comparativo entre los resultados del levantamiento de activo fijo y el auxiliar contable del cliente.

Este proceso se trabaja de forma intermitente con los responsables de contabilidad del cliente, en la cual a través de nuestra asesoría técnica se definen todos los parámetros necesarios para obtener los mejores resultados de acuerdo con la información que entregue el cliente.

Como resultado del servicio, se entregará una base de datos de acuerdo con la siguiente estructura; Activos Fijos conciliados Activos Fijos no inventariados según auxiliar (faltantes) Activos Fijos no conciliados (sobrantes).



ETAPAS DEL SERVICIO

1

Levantamiento

2



Conciliación

3

Valoración

4

Software

0

Clasificación de las categorías a las cuales corresponde el activo, definición de categorías del auxiliar, clasificar y discriminar los activos que NO serán considerados en el proceso de ciadratura.

1

Conciliación de los activos "por similitud de atributos" que coinciden en el mismo punto, tanto en el auxiliar como en el levantamiento.

2

Conciliación de los activos "por similitud de atributos" que no coinciden en el mismo punto, tanto en el auxiliar como en el levantamiento.

3

Clasificación de los activos por su nombre, específicamente aquellos que coinciden en el mismo punto, tanto en el auxiliar como en el levantamiento.

4

Conciliación todos los activos "por nombre de activo" pero que no coinciden en el mismo punto, tanto como en auxiliar y levantamiento.

5

Incorporación de los activos al resultado del inventario que no fueron identificados físicamente en la visita a terreno pero que el cliente valida su existencia de forma posterior a través de material fotográfico.

El compromiso de los resultado de la conciliación es de un máximo del 80% del valor total del auxiliar contable, claro está que esto dependerá mucho de la calidad de la información que se disponga.

Para el caso de los valores, tanto: Valor inicial, vida útil, depreciación y valor neto, se determinarán de acuerdo con el auxiliar actual. Como resultado del servicio, se entregará una base de datos de acuerdo con la siguiente estructura: Activos Fijos conciliados - Activos Fijos no inventariados según auxiliar (faltantes) - Activos Fijos no conciliados (sobrantes).

1

Levantamiento

2

Conciliación

3



Valoración

4

Software

MARCO NORMATIVO

La reforma a la contabilidad chilena contempla el reemplazo de la Normativa local por la ya conocida **IFRS**, Information Financial Reporting Standard 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 del mercado “valor justo”, apoyando preferentemente por un INFORME DE TASACIÓN realizado por una empresa especialista en la materia.

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

- ✓ Homologarse a estándares internacionales.
- ✓ Mejora potencial de la compañía de ser adquirida por un inverso externo.
- ✓ Organización y limpieza del auxiliar del activo fijo.
- ✓ Mayor exactitud en la proyección de las unidades.
- ✓ Determinación del valor económico real de los activos en el balance financiero.

Normas aplicadas al Activo Fijo

➤ **NIC 16** **Inmovilizado Material:**
Terrenos, Edificaciones, Máquinas y Equipos.

➤ **NIC 40** **Propiedades de Inversión:**
Bienes en Arrendamiento y Bienes no utilizados en

➤ **NIC 41** **Agricultura:**
Activo Biológico y Producto agrícola.

1

Levantamiento

METODOLOGÍA DE TRABAJO

2

Conciliación

Recepción y análisis del levantamiento.

Identificación de metodología de valoración.

Cálculo y valoración de los activos.

3



Valoración

Preparación memoria de valoración.

Preparación de entregables..

4

Software



ENCARGO



TRABAJO DE CARGO



VALORIZACI[ON



RESULTADOS

1

Levantamiento

2

Conciliación

3



Valoración

4

Software

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

A continuación, se mencionan los **parámetros de evaluación** en los que se apoyarán los análisis, a fin de cubrir el marco normativo aplicable, incluyendo la definición del estándar de valor, enfoques y metodologías, procedimientos a seguir e informes.

Cuando no exista un valor de mercado para el elemento valorado como consecuencia de la naturaleza específica del elemento y porque este rara vez se transa en el mercado, Tinsa podría estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente.



Enfoque de mercado

Supone que un comprador bien informado no pagaría por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Es una manera general para determinar una indicación de valor de un activo utilizado uno más métodos que compran al sujeto con otros ativos similares que han sido vendidos.



Enfoque de ingresos

Estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.



Enfoque de costos

Establece que el valor de un bien es compatible al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.

1

Levantamiento

2

Conciliación

3



Valoración

4

Software

DEFINICIÓN DE CRITERIOS RELACIONADOS A LA VALORACIÓN

Valor de reposición: monto que habría que invertir en un bien nuevo de similares características y capacidad de producción del que se posee.

Vida útil: es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad, o bien el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

Vida útil económica, productiva o comercial: corresponde al período de tiempo durante el cual un bien presenta servicios productivos. Al final de este período, el bien alcanza su Valor Residual y podría ser retirado por obsolescencia tecnológica o funcional, lo que implica baja conveniencia económica de su utilización.

Vida útil operacional o técnica: período de tiempo durante el cual el bien se encuentra en condiciones de presentar servicio. Esta definición considera la eficiencia operacional del bien, no así la conveniencia económica de su uso establecida por su propietario.



1

Levantamiento

2

Conciliación

3



Valoración

4

Software

DEFINICIÓN DE CRITERIOS RELACIONADOS A LA VALORACIÓN

Vida útil remanente: años que se estima que el bien permanecerá en operaciones. Se debe confrontar esta información con lo establecido por el fabricante y la decisión de la empresa.

Valor justo o razonable (Fair Value): es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Valor residual: es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costes estimados por la enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.



ENTREGABLES DE VALORACIÓN

1

Levantamiento

2

Conciliación

3



Valoración

4

Software



Informe de valorización
(Adobe PDF)



Planilla de valorización
(Microsoft Excel)

Identidad del valuador
Descripción del trabajo.
Alcance.

zzz

Procedimientos realizados.
Metodología aplicada.
Supuestos adoptados.
Resultados obtenidos.
Conclusiones.

Anexos: respaldos de mercado,
fotografías, certificados, otros.

1

Levantamiento

2

Conciliación

3

Valoración

4



Software

SOFTWARE SAFIN

Safin es un sistema enfocado en la administración del activo fijo, considerando todo su ciclo de vida.



Safin

Ambiente 100% web.

No utiliza espacios en sus servidores.

Amigable y de fácil uso.

Multiplataforma.

1

Levantamiento

SOFTWARE SAFIN

2

Conciliación



Listado de direcciones
Distribución de región
Segmentación por comuna



Base de datos.
Características del bien.
Fotografías.
Ficha técnica.

3

Valoración



Configuración de perfiles.
Acceso a puntos y bienes de acuerdo a permisos establecidos

4



Software

1

Levantamiento

2

Conciliación

3

Valoración

4



Software

SOFTWARE SAFIN

Principales módulos



1 Altas

Incorporación de un bien a una empresa, el bien se capitaliza al momento de recibir un valor.



2 Bajas

Eliminación de un activo o parte de este procedente del patrimonio de activos fijos.



3 Traslados

Proceso de traslado de bienes de un punto físico a otro.



4 Asignaciones

Proceso de asignar un activo a un usuario para su posterior uso, administración o control.



tinsa

www.tinsa.cl

+56 2 25962900

info@tinsa.cl

SÍGUENOS EN NUESTRAS REDES SOCIALES

[f TinsaChile](#)

[in tinsa-chile](#)

[T Tinsa_Chile](#)

[@ tinsachile](#)