

# Mercado Inmobiliario

Líneas de servicios

# Contenido

Nuestras claves de éxito	3
Líneas de servicios	4
• A - Consultoría Inmobiliaria	5
• B - Valoración y Control de Activo Fijo	6



# Nuestras claves de éxito

- Nuestro equipo cuenta con **más de 20 años de experiencia** en el mercado inmobiliario, lo que nos permite tener una visión integral de la industria y la capacidad de generar soluciones para enfrentar sus desafíos.
- **Escuchamos y comprendemos** los requerimientos de los clientes, generamos **opciones de apoyo** hechas a la medida y siempre con visión de negocio.
- Los servicios que ofrecemos **son transparentes y generan confianza** en nuestros clientes.
- Nos **especializamos en brindar soluciones a las distintas áreas del negocio inmobiliario**, tales como : oficinas, retail, residencial, *multifamily*, usos mixtos, hotelería, industrial, agrícola/forestal, minería, concesiones y otros.
- Con una **amplia trayectoria en el control de activos**, nuestro equipo entrega soluciones en diferentes sectores que faciliten su óptima gestión.
- Para brindar soluciones **integrales**, contamos con el apoyo de las siguientes áreas: **OMNIA (Analytics), Audit, Consulting, Legal, Finance, M&A (Fusión y Adquisición) y Tax.**
- Tenemos una **visión internacional** basada en nuestra combinación con Deloitte Canadá y la red global de Deloitte.
- Contamos con **más de 2.300 profesionales en Chile**, entre ellos ingenieros, arquitectos, constructores, contadores auditores, abogados y otros especialistas en distintas áreas, que nos permiten entregar un portafolio único de servicios.

# Líneas de Servicios



**A.** Consultoría Inmobiliaria



**B.** Valoración y Control de Activo Fijo

## A. Consultoría Inmobiliaria

Proporcionamos todo tipo de análisis y estudios con información confiable, precisa y acabada para que nuestros clientes puedan identificar, evaluar y desarrollar oportunidades de negocio. Nuestro equipo se encarga de extraer y analizar la información de diferentes mercados de acuerdo a los objetivos buscados por cada cliente.



### a) Tasaciones Inmobiliarias

Servicio de tasación de diversos tipos de activos: terrenos, edificaciones, obras civiles, derechos de agua y otros, realizando proyectos para bienes tanto individuales como grupales, con cobertura nacional e internacional.

Nuestra experiencia nos permite proveer los siguientes servicios:

- Identificación de valor de mercado
- Identificación de valor asegurable (costo de reposición a nuevo)
- Tasaciones con fines financiero-contables (Norma IFRS)
- Revisión de tasaciones realizadas por terceros
- Tasaciones para actualización de propiedades de inversión



### b) Estudios de Potencial Inmobiliario: “Mayor y Mejor Uso”

Estos estudios permiten determinar el potencial de desarrollo de un terreno o de un activo inmobiliario a partir de su tamaño, forma y ubicación, variables normativas, dinámicas de mercado, productividad máxima y análisis del contexto urbano en otros levantamientos.



### c) Revisión de Avalúo Fiscal

Brindamos asesoría en la revisión del correcto cálculo del avalúo fiscal de bienes raíces emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

La revisión busca detectar posibles diferencias en el cálculo del avalúo fiscal y, en los casos que ameriten, asesorar para la eventual regularización del Impuesto Territorial.



### d) Estudios de Mercado y Viabilidad (proyectos a medida)

Estudios de mercado mediante el análisis de oferta, demanda, absorciones y tendencias de los mercados residencial, oficinas, comercial, industrial, hotelero, turístico, y de predios.

Estudios integrales sobre la factibilidad comercial, inmobiliaria y financiera de proyectos.

Estudios y análisis de contratos de arrendamiento para verificar parámetros de mercado, lo que incluye tanto la determinación del canon de arriendo mensual, como plazos, cláusulas específicas y otros, para inmuebles individuales o para portafolios inmobiliarios.



### e) Due Diligence Inmobiliario

Se entrega un profundo análisis, que incluye aplicación de normas (plano regulador y expropiaciones) y situación legal, operacional (patentes, certificados municipales y del Conservador de Bienes Raíces) y una revisión de instalaciones específicas, optimizaciones de superficie habitable, entre otros.

Ayudamos y apoyamos a nuestros clientes a entender la implicancia de la información financiera y de mercado, para que puedan tomar la mejor decisión para la compra o venta de un activo inmobiliario.



### f) Estudios Hoteleros

Estudios de mercado y factibilidad para proyectos hoteleros de diferente escala y tipología. Evaluación de proyectos de la industria de *hospitality* y entretenimiento, centros de convenciones, etc.

## B. Valoración y Control de Activo Fijo

Esta línea de servicio se enfoca en proveer soluciones confiables e integrales en activo fijo. Contamos con un equipo multidisciplinario de especialistas capaces de proporcionar a nuestros clientes la orientación y experiencia necesaria para la gestión y control de sus activos, con el fin de lograr una mayor eficiencia y competitividad.



### a) Estudios de valor

La realidad cada vez más compleja y cambiante del mundo de las propiedades y el activo fijo, demanda que nuestros clientes sean provistos con el más alto nivel de valoraciones. Nuestro conocimiento del mercado y el manejo de metodologías nacionales e internacionales de valoración bajo los enfoques de mercado, ingresos y costos, nos califican con los más altos estándares de calidad.

Nuestra experiencia nos permite proveer servicios como:

- Determinación valor de mercado
- Determinación valor asegurable (costo de reposición a nuevo)
- Valoración con fines financiero-contables (Norma IFRS)
- Revisión de valoraciones realizadas por terceros



### b) Apertura de costos

Este servicio tiene por objetivo realizar una apertura de los costos asociados a un proyecto, a partir de información obtenida de los registros contables e inspección física. El resultado es un valor de activación detallado por componentes, que refleje los criterios definidos por la norma, el que puede ser utilizado tanto para fines contables, financieros y tributarios.



### c) Estudios de vida útil y valor residual

Corresponde a estudios específicos sobre los parámetros que afectan la depreciación financiera de distintos tipos de activos fijos, principalmente, enfocados en la determinación técnica de vidas útiles totales y remanentes. También realizamos estudios para determinar el valor residual del activo fijo, entendido como el valor de un activo al término de su vida útil.



### d) Generación auxiliar de activo fijo

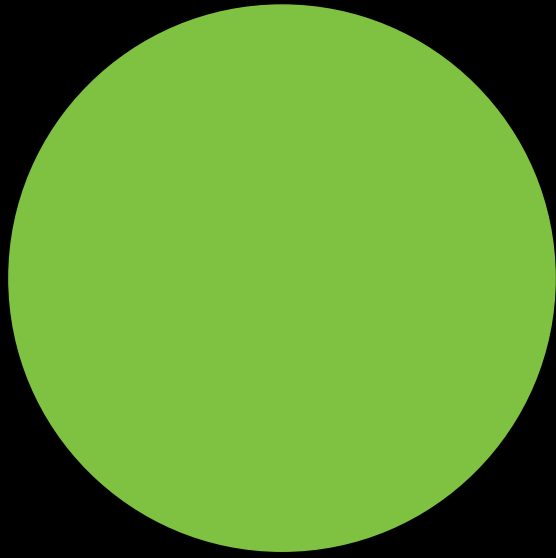
Dada la experiencia y servicios que prestamos, tenemos la capacidad de entregar asesorías integrales.

Al proceso de valoración y estudio de vidas útiles, podemos sumar el proceso de inventario de activo fijo, con el que finalmente conseguimos entregar un auxiliar completo de activo fijo para fines contables y de control, o en su defecto, validar mediante conciliación el actual auxiliar.



### e) Evaluación y valoración de inventarios obsoletos, vencidos y dañados

Mediante inspección técnica, aplicación de normativas y metodologías de valoración, podemos emitir un informe de evaluación y valoración de inventarios en estado de obsoletos, vencidos y/o dañados. Con el fin que el cliente pueda realizar los ajustes necesarios en sus estados financieros.



## Contactos

### Rafael Malla

Socio Valuation Service  
Fono: +56 227298 787  
Email: rmalla@deloitte.com

### Mauricio Riveros Figueroa

Senior Manager Real Estate  
Fono: +56 227 298 620  
Email: mriverosf@deloitte.com

### Oficina central

Rosario Norte 407  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: 56 227 297 000  
Fax: 56 223 749 177  
deloittechile@deloitte.com

### Regiones

Av. Grecia 860  
Piso 3  
Antofagasta  
Chile  
Fono: 56 552 449 660  
Fax: 56 552 449 662  
antofagasta@deloitte.com

Alvares 646  
Oficina 906  
Viña del Mar  
Chile  
Fono: 56 322 882 026  
Fax: 56 322 975 625  
vregionchile@deloitte.com

Chacabuco 485  
Piso 7  
Concepción  
Chile  
Fono: 56 412 914 055  
Fax: 56 412 914 066  
concepcionchile@deloitte.com

Quillota 175  
Oficina 1107  
Puerto Montt  
Chile  
Fono: 56 652 268 600  
Fax: 56 652 288 600  
puertomontt@deloitte.com



Descarga de Documento

# Deloitte.

[www.deloitte.cl](http://www.deloitte.cl)

Deloitte © se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en [www.deloitte.com/cl/acercade](http://www.deloitte.com/cl/acercade) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

© 2020 Deloitte. Todos los derechos reservados