



tinsa

**CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN ENTRE EL
CIRCULO EMPRESARIAL LEONES Y TINSA,
TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. Y TINSA
CERTIFY, S.L.**

En León, a veintitrés de julio de 2014

REUNIDOS

De una parte

D. José Ángel Crego Rodríguez, actuando en nombre y representación del CIRCULO EMPRESARIAL LEONES, en adelante el CEL, con CIF-G24394298 y domicilio en la Avenida Reyes Leoneses, 14.4º. A-B-S, de León (24008), en su condición de Presidente de dicha Institución.

Y de otra

D. Iñigo María Valenzuela Cossío con DNI: 05406422-L actuando en nombre y representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., con CIF: A-78029774 y D. Juan Guerra Juliá con DNI: 36975755-N en su condición de apoderado de Tinsa Certify, S.L., con CIF: B-86689494, con domicilio social en la c/ José Echegaray nº 9, Parque Empresarial, 28232 Las Rozas, Madrid.

En representación de éstos y actuando en nombre de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. y de Tinsa Certify S.L., firma Dª Montserrat Llamas Vázquez, Delegada Comercial de León y Zamora.

Ambas partes reconociéndose mutuamente capacidad y representación legal suficiente para celebrar el presente CONVENIO DE COLABORACIÓN

MANIFIESTAN

I.- Que Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. es la mayor sociedad de tasación inmobiliaria de España, concretándose su actividad principal en la valoración de toda clase de activos inmobiliarios. Además, y a través de las empresas de su grupo empresarial completan una prestación de servicios Inmobiliarios de carácter integral, servicios que están interesadas en ofrecer al CEL y sus asociados en condiciones preferentes.

II.-Que EL CEL, es una Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Que, entre los fines y funciones del mismo, se encuentra la de suscribir con entidades, asociaciones profesionales y organismos públicos y privados, cuantos convenios se estimen oportunos para la prestación u obtención de mejoras para los profesionales o del propio CEL. Analizada la propuesta del Grupo Tinsa, entiende que la misma va a redundar en beneficios de sus Asociados.

Conforme a lo expuesto, las partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal y representación en la que actúan y al objeto de establecer el marco en el que canalizar dicha colaboración, han acordado la firma del presente Convenio Marco de Colaboración, con arreglo a las siguientes.

ESTIPULACIONES

01 OBJETO

Es objeto de este convenio determinar el ámbito y condiciones preferenciales de servicios ofertados por Tinsa.

02 BENEFICIARIOS

Podrán beneficiarse de este convenio, además del propio CEL como Institución, la totalidad de sus asociados y empleados.

03 SERVICIOS

Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., Tinsa Certify, S.L. y su grupo empresarial se comprometen a la prestación de los servicios que le sean demandados en las condiciones ofertadas, las cuales vienen recogidas en los diferentes Anexos de este contrato:

ANEXO I – CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

ANEXO II – CERTIFICADO DE CALIDAD CERTIFY

ANEXO III – SERVICIOS DE VALORACIÓN Y CONSULTORÍA INMOBILIARIA

ANEXO IV – SERVICIO DE VALORACIÓN ON-LINE DE SU VIVIENDA [stima](#)

ANEXO V – NOTAS SIMPLES

ANEXO VI – LEVANTAMIENTO DE PLANOS

ANEXO VII – MEDICIÓN DE TERRENOS

04 GESTIÓN DE LAS PETICIONES DE SERVICIOS PROFESIONALES

La petición de servicio se tramitarán a solicitud del CEL bien directamente o a través del propio asociado. Las solicitudes de servicio se podrán tramitar a través de la Delegación de Tinsa en León , contactando a través de cualquier de los siguiente medios:

Teléfono 987 87 53 56

Fax 987 22 25 38

Correo Electrónico leon@tinsa.es

Si la solicitud se tramitase directamente por el ASOCIADO, deberá facilitar a Tinsa los datos que le acrediten como miembro del mismo.

Solicitada la colaboración, vía teléfono, fax o correo electrónico, Tinsa se compromete a realizar un presupuesto, de conformidad con las tarifas vigentes en el momento de la solicitud, que presentará al solicitante del servicio directamente para su aceptación en el plazo máximo de 3 días hábiles.

El presupuesto determinará el alcance del servicio, metodología a utilizar, plazos de realización y los honorarios y forma de pago de los mismos.

Dicho presupuesto deberá ser expresamente aceptado. Aceptado el mismo las empresas del Grupo Tinsa asumen el compromiso de realizar su prestación en los plazos y formas comprometidos.

Tinsa podrá rehusar la realización de aquellos trabajos que se le pudiesen solicitar, cuando por cualquier causa, su realización pudiese hacer incurrir a la empresa en causa de incompatibilidad, conforme a la normativa vigente.

05 TARIFAS

En los diferentes **Anexos** del presente contrato se recogen las tarifas actualmente vigentes para la prestación de los servicios ofertados. Sobre las tarifas actuales en cada momento, se acuerda un 10% de descuento para los asociados y empleados, salvo en los Servicios de Valoración on-line de su vivienda Stima, cuyas tarifas se reflejan en el Anexo correspondiente.



Anualmente Tinsa podrá revisar las tarifas ofertadas. En caso de que las tarifas vigentes a la firma del presente contrato se modificasen, se le comunicará al cliente esta circunstancia, enviándole relación con las nuevas tarifas y la fecha de inicio de su aplicación, que en ningún caso podrá ser inferior a los “treinta días” posteriores a la recepción por el CEL de la comunicación remitida por Tinsa, y solicitando su aceptación, al objeto de poder continuar la relación contractual de acuerdo a estas nuevas tarifas. Si en el período de “treinta días” no se recibiese respuesta por parte del CEL, se entenderá que las nuevas tarifas han sido aceptadas, iniciándose su aplicación al día siguiente del vencimiento de este plazo. En caso contrario, y dentro de ese mismo periodo de tiempo, El CEL comunicará expresamente a Tinsa la no aceptación de las nuevas tarifas propuestas, en cuyo caso Tinsa podrá optar por realizar una nueva propuesta o por instar la resolución de este contrato.

06 REMUNERACIÓN DE SERVICIOS

Se establece de mutuo acuerdo un porcentaje de un 5% de los honorarios debidamente abonados a Tinsa en desarrollo de este convenio, que Tinsa deberá liquidar al CEL al objeto de compensar los gastos y gestiones realizadas, los cuales en ningún caso deberán justificarse.

La comisión se liquidará con una periodicidad anual, abonándose en la cuenta que se designe, contra presentación de factura por parte del CEL.

A dicho efecto, con carácter anual se remitirá al CEL el listado de encargos realizados, señalando la aceptación o no de los mismos, y en su caso, los honorarios liquidados que servirán como base a la liquidación a efectuar.

07 DURACIÓN

Este Convenio de Colaboración entrará en vigor a la firma del mismo y tendrá un período de vigencia de un año prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra, su voluntad de no continuación.

La denuncia del Convenio por una de las partes deberá cursarse por un medio del que quede constancia con un plazo mínimo de dos meses antes de la fecha de finalización de este convenio o de cualquiera de sus prórrogas, siendo efectiva desde el momento en el que quede acreditada la recepción de tal denuncia por la otra parte, y sin perjuicio de la finalización de los trabajos que, en tal fecha, continuaren pendientes.

08 MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

Cualquier modificación o ampliación del contrato deberá realizarse por escrito.

09 COMPROMISO DE COLABORACIÓN

Las partes se comprometen a promover la colaboración objeto del Convenio que ahora se suscribe y de cualesquiera otras colaboraciones que entiendan puedan redundar en beneficio de las partes que los suscriben, y en especial la participación de Tinsa en cursos, eventos, seminarios y actividades propias del CEL y del ámbito cultural en general, que puedan organizarse por ambas partes.

Con el objeto de que los asociados puedan tener acceso a una información detallada de los servicios prestados por las empresas de GRUPO Tinsa y que son objeto de este convenio de colaboración, se habilitará en las condiciones y términos que establezca el CEL un enlace directo (icono) a la página "Web" del GRUPO Tinsa desde la página Web de CEL.

Las contraprestaciones que obtendrán Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. y Tinsa Certify, S.L. por parte de CEL serán las siguientes:

- Posibilidad de realizar hasta 4 mailings publicitarios al año a los asociados a CEL con la información que deseen transmitir sobre ofertas de productos o servicios.
- Posibilidad de realizar una jornada anual, dirigida a los asociados a CEL que contará con la presencia como ponentes de profesionales de Tinsa. La temática del evento se acordará entre ambas partes. CEL se compromete a la difusión publicitaria del mismo entre sus asociados.
- Inclusión de una noticia por parte de CEL informando a sus asociados de la firma del convenio.
- Publicación trimestral en su revista o envío a través de newsletter, en caso de falta de espacio en dicha revista, de alguna de las publicaciones periódicas elaboradas por Tinsa: índice IMIE General y Grandes Mercados, índice IMIE Mercados Locales, Notas de Coyuntura, Extended Papers, Working Papers, Barómetro de Inversión Inmobiliaria, etc... A dicho efecto la asociación nombrará un interlocutor al que Tinsa enviará dicha información en el momento de su publicación.

- Publicación anual de un reportaje o entrevista a Tinsa en la revista que edita la Asociación, según tema pactado entre las dos partes.

10 CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

Dada la confidencialidad de los servicios objeto del presente Convenio y la importancia estratégica de los mismos, ambas Partes se someten a las más rigurosas normas de confidencialidad.

Tanto el CEL como Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. se compromete a que toda información relativa a clientes solicitantes y / o titulares de los servicios recogidos en el presente Convenio se tratarán confidencialmente y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la anterior o bien de cualquier norma que pudiera sustituirlas en el futuro.

Las Partes firmantes se obligan a adoptar las adecuadas medidas al objeto de que el deber de confidencialidad sobre cualesquiera informaciones o datos a los que tengan acceso o conocimiento con motivo o con ocasión de la prestación de los servicios contratados, y especialmente toda aquella relativa a clientes, metodologías, productos o actividades comerciales de cualesquiera empresas de su Grupo o de sus clientes, alcance al personal a su servicio o cualquier otra persona que intervenga en la prestación de los servicios objeto del presente Acuerdo.

Y en prueba de conformidad con este convenio, las partes firman el presente por triplicado y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados.

En representación del Círculo Empresarial Leonés:	En representación de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. y Tinsa Certify, S.L.:
D. Jose Angel Crego Rodriguez Cargo: Presidente	Dª Montserrat Llamas Vázquez Cargo: Delegada Comercial de León y Zamora



ANEXOS AL CONVENIO DE COLABORACIÓN:

ANEXO I – CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

ANEXO II – CERTIFICADO DE CALIDAD CERTIFY

ANEXO III – SERVICIOS DE VALORACIÓN Y CONSULTORÍA INMOBILIARIA

ANEXO IV – SERVICIO DE VALORACIÓN ON-LINE DE SU VIVIENDA [stima](#)

ANEXO V – NOTAS SIMPLES

ANEXO VI – LEVANTAMIENTO DE PLANOS

ANEXO VII – MEDICIÓN DE TERRENOS

ANEXO I

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El 14 de abril entró en vigor el **Real Decreto 235/2013**, por el que se aprueba el procedimiento básico para la Certificación de Eficiencia Energética de los edificios, y determina la **obligatoriedad del Certificado de Eficiencia Energética para cualquier operación de compraventa o arrendamiento que se formalice a partir del 1 de Junio de 2013**.

El texto legal establece las condiciones técnicas y administrativas para realizar las certificaciones energéticas y la metodología de cálculo de su calificación. Se consideran los factores que más incidencia tienen en el consumo de energía de los edificios, y se define la **etiqueta de eficiencia energética**, distintivo común en todo el territorio nacional.

El Certificado de Eficiencia Energética aporta un factor para la toma de decisiones de compra o alquiler, con el fin de favorecer la promoción de inmuebles de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía.

Oferta económica

TARIFA GENERAL (Particulares y Empresas)

Certificación de Eficiencia Energética

Piso	Honorarios (euros)		
	<100 m2	>100<150 m2	>150 m2
	140	170	205

Unifamiliar	Honorarios (euros)		
	<150 m2	>150<300 m2	>300m2
Adosada	160	195	230
Pareada	175	200	245
Aislada	195	230	270

Local comercial u oficina	Honorarios (euros)		
	<150 m2	>150<300 m2	>300 m2
	175	220	275

Edificio	Honorarios (euros)		
	Residencial	Comercial	Oficinas
menor 500 m2	390	800	780
entre 501-1.000 m2	545	1000	950
entre 1.001-2.000 m2	740	1450	1250
entre 2.001-5.000 m2	1170	1750	1475
entre 5.001-10.000 m2	1635	2400	2080
más de 10.000 m2	s/presupuesto	s/presupuesto	s/presupuesto

TG

OBSERVACIONES

1* Los precios no incluyen el coste de las tasas por obtención del certificado ni la presentación en el registro del organismo competente de la Comunidad Autónoma

El **coste de la inscripción** en el Registro es de 30 euros si es mediante firma digital y 40 euros si es presencial, mas las tasas de la CCAA.

2* A estos precios se les añadirá el IVA o IGIC correspondiente

3* Las tarifas de edificios incluyen la obtención de la Certificación del edificio, NO de cada uno de sus elementos.

4* Estas tarifas son para certificaciones sobre programas simplificados.

5* Las tarifas para edificios con uso comercial, oficinas... (o cualquier otro uso terciario) son con aportación de documentación gráfica y técnica por parte del cliente. En el caso que esta no esté disponible se hará según presupuesto

- **Se adjunta ejemplo de informe tipo a continuación:**

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	Vivienda en planta 3ª dentro de bloque de viviendas (B1-4)		
Dirección	Calle Reina de Gáliz 118, 198 Dos Hermanas (Sevilla)		
Municipio	Dos Hermanas	Código Postal	41700
Provincia	Sevilla	Comunidad Autónoma	Andalucía
Zona climática	B4	Alta construcción	2004
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	RD 1379/2004		
Referencia(s) catastral(es)	0915204154.001.000.000.000		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

Vivienda	o Termino
o Instalación	o Edificio completo
o Grupo	o Instalación completa
o Bloque completo	o Total
o Vivienda individual	

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	Nombre	NIF	408814122
Razón social	CFE		
Dirección	Paseo José María Blanco 10 bis 2		
Municipio	Dos Hermanas	Código Postal	41700
Provincia	Sevilla	Comunidad Autónoma	Andalucía
e-mail	tinasa@tinasa.com		
Titulación habilitante según normativa vigente	Arquitecto Técnico		
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:	CE X V.0		

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL (EMISIONES DE DÍOXIDO DE CARBONO (kgCO₂e/m²año))

El técnico certificador atestigua mediante este certificado que ha realizado la calificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que, con estos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos.

Fecha: 4/12/2012

Firma del técnico certificador

Anexo I: Descripción de los características energéticas del edificio.
Anexo II: Calificación energética del edificio.
Anexo III: Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.
Anexo IV: Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.

Registro del Órgano Territorial Competente:

Fecha del Certificado: 4/12/2012
 Página 1 de 4

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, anexo de técnica, según las condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos afines para obtener la calificación energética del edificio.

I. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable (m²): 72,40

II. ENVOLVENTE TÉRMICA

EXTERIORES (04-04-04)

Usado	Tipo	Superficie (m ²)	Transmisión (W/m ² K)	Factor de corrección	Modo de obtención
Techo	Techo	23,11	1,80	0,00	Por defecto
Paredes norte	Paredes	1,48	1,80	0,00	Por defecto
Paredes oeste 1	Paredes	4,43	1,80	0,00	Por defecto
Paredes oeste 2	Paredes	1,48	1,80	0,00	Por defecto

Humos y Ventilación

Usado	Tipo	Superficie (m ²)	Transmisión (W/m ² K)	Factor de corrección	Modo de obtención	Modo de obtención
VI	Impulso	0,14	1,00	0,79	Estimado	Estimado
VII	Impulso	2,71	1,00	0,79	Estimado	Estimado
VIII	Impulso	3,14	1,70	0,82	Estimado	Estimado
VI	Impulso	0,05	1,70	0,82	Estimado	Estimado
VII	Impulso	3,14	1,00	0,79	Estimado	Estimado

III. INSTALACIONES TÉCNICAS

Recomendaciones de calificación:

Usado	Tipo	Potencia nominal (kW)	Refrigerante	Tipo de energía	Modo de obtención
SPR agua caliente	Bomba de calor	99,10		Electricidad	Estimado

Fecha del Certificado: 4/12/2012
 Página 2 de 4

Recomendaciones de calificación:

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Refrigerante	Tipo de energía	Modo de obtención
Split aire acondicionado	Bomba de calor	79,10		Electricidad	Estimado

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Refrigerante	Tipo de energía	Modo de obtención
Tiempo gas ciudad	Bomba de calor	24,00		Gas Natural	Estimado

**ANEXO II
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO**

Indicador Global: B4

I. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES	
	CALEFACCIÓN	ACS
Emisiones globales (kgCO ₂ e/m ² año)	34,70	5,30
	34,70	5,30
Emisiones globales (kgCO ₂ e/m ² año)	34,70	5,30
	34,70	5,30

II. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort de edificios.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
34,70	25,21

III. CALIFICACIÓN PARCIAL DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA

Por energía primaria se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes renovables y no renovables que ha sido sujeta a un proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES	
	CALEFACCIÓN	ACS
Consumo global de energía primaria (kWh/m ² año)	44,17	24,80
	44,17	24,80
Consumo global de energía primaria (kWh/m ² año)	44,17	24,80
	44,17	24,80

Fecha del Certificado: 4/12/2012
 Página 3 de 4

Recomendaciones de calificación:

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Refrigerante	Tipo de energía	Modo de obtención
Split aire acondicionado	Bomba de calor	79,10		Electricidad	Estimado

**ANEXO II
CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO**

Indicador Global: B4

I. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES	
	CALEFACCIÓN	ACS
Emisiones globales (kgCO ₂ e/m ² año)	34,70	5,30
	34,70	5,30
Emisiones globales (kgCO ₂ e/m ² año)	34,70	5,30
	34,70	5,30

II. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort de edificios.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
34,70	25,21

III. CALIFICACIÓN PARCIAL DEL CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA

Por energía primaria se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes renovables y no renovables que ha sido sujeta a un proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES	
	CALEFACCIÓN	ACS
Consumo global de energía primaria (kWh/m ² año)	44,17	24,80
	44,17	24,80
Consumo global de energía primaria (kWh/m ² año)	44,17	24,80
	44,17	24,80

Fecha del Certificado: 4/12/2012
 Página 4 de 4

ANEXO II

CERTIFY. CERTIFICADO DE CALIDAD DE LA VIVIENDA

Certify es un **sello de calidad para viviendas**, constituye un estudio y valoración independiente de las cualidades, conservación y dotación del entorno.

El servicio se desarrolla mediante la aplicación de una metodología propia elaborada que, a partir de la verificación de unos indicadores de calidad previamente definidos, elabora un sistema de puntuaciones que determinan una calificación de la vivienda analizada desde diferentes perspectivas.

El servicio representa una ayuda al propietario, gestor, adquirente o vendedor de una vivienda, que le permitan realizar una comparativa o selección inicial de aquellos inmuebles que puedan interesarle.

Oferta económica

PRODUCTO	TARIFA IVA NO INCLUIDO
CERTIFY	70€

- *Se adjunta ejemplo de informe tipo a continuación*

certify

INFORME DE CALIDAD DE INMUEBLES

Número de certificado:	WD0000112
Fecha de certificación:	16 enero 2013
Ámbito de superficie:	S - 2
Ámbito de antigüedad:	A - 3



Concedido a VIVIENDA EN BLOQUE CERRADO sita en:

CALLE MAR DE LA SAL, 9 2º int
21002 SORIA

Emitido por:



Este informe ha sido elaborado a partir de una inspección organoléptica limitada, de la vivienda, por lo que su resultado es una opinión del estado de la vivienda de carácter orientativo y no debe de ser utilizado como base para la adopción de decisiones de relevancia jurídica. En atención al alcance del informe, Tinsa y los profesionales que participan en la elaboración del informe no asumen ninguna responsabilidad que pudiera derivarse de la toma de decisiones (del usuario o tercero) sobre la base de los informes de calidad emitidos.

Fdo. Pedro Soria Casado
Director de Red de Negocio.
En representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.



METODOLOGÍA RANGO DE CALIDADES

Los rangos son definitorios de la calidad de forma objetiva, establecida con diferenciación para las distintas tipologías básicas de vivienda, dentro de una clasificación por superficie y antigüedad previamente establecidos.

Los inmuebles se tipifican por su superficie útil aproximada en los siguientes grupos:

S1	Menor de 50 m ²
S2	50 – 100 m ²
S3	100 – 200 m ²
S4	200 – 300 m ²
S5	300 – 500 m ²
S6	Mayor de 500 m ²

Los inmuebles se tipifican por su antigüedad aproximada en los siguientes grupos:

A1	Menor de 10 años
A2	10 – 20 años
A3	20 – 40 años
A4	40 – 80 años
A5	80 – 120 años
A6	Más de 120 años

Las calificaciones resultantes del análisis podrán entenderse directamente comparables para inmuebles que se encuentren dentro de los mismo grupos anteriormente definidos. En la proporción que se alejen las categorías de superficie y antigüedad disminuye su grado de comparación. Sus características determinantes de calidad son menos equiparables.

CALIDAD FÍSICA

La calificación de calidad física va necesariamente ligada a un proporcionalidad con las calidades, inferiores o superiores a la media, en la zona donde se ubica el inmueble.

Tipología

Se centran las características que definen el inmueble dentro de la tipología en la que se ubique. Plurifamiliar o unifamiliar. Teniendo en cuenta las posibles dotaciones que se consideran relevantes propias de cada una de ellas, parcelas propias o zonas comunes.

Distribución

La calidad de un inmueble depende también de la versatilidad y eficacia de su distribución, el nº de piezas resultantes con acondicionamiento de usos, su orientación y la proporción de superficies consumidas en distribuidores y pasillos.

Calidad en materiales constructivos e instalaciones y en su ejecución.

Se analizan los materiales empleados y su ejecución, tanto de interiores como exteriores y la naturaleza de todas sus instalaciones calefacción, electricidad, fontanería, saneamiento, seguridad y domótica si existiese.

Eficiencia energética

Se tiene en cuenta que el consumo energético sea adecuado a las necesidades del inmueble, la optimización del gasto con aislamiento y orientaciones idóneas dan un valor añadido a los inmuebles.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Acabados

Los materiales y la ejecución de los acabados son los más sensibles al grado de mantenimiento que se haya llevado a cabo a lo largo de la vida del inmueble. En una inspección organoléptica por un técnico se analizan posibles necesidades de intervención desde las más simples hasta deterioros por problemas de humedades u agresiones por otras causas.

Instalaciones

La red de instalaciones en una vivienda pueden ser generadoras de problemas por largos periodos de inactividad o por estar en contacto con agua son importantes, por el riesgo que conllevan las pertenecientes a redes eléctricas o generadoras de calor.

Elementos constructivos determinantes en la sostenibilidad

El estado de muros, ventanas y cubierta es básico en el grado de eficiencia energética que determina el consumo óptimo de energía necesario para la habitabilidad de la vivienda.

ENTORNO Y DOTACIÓN

Transporte

Las comunicaciones aportan posibilidades que repercuten directamente en el precio que puede alcanzar un inmueble o que destaquen los de determinada zona. Tanto el disponer de alternativas de transporte colectivo junto a la accesibilidad a vías rápidas, como la facilidad o dificultad de aparcamiento es un rango diferenciador notable.

Servicios

Las dotaciones de carácter educativo como los sanitarios son imprescindibles en la actualidad, junto a ello son cada vez mayores las exigencias en el campo deportivo, de ocio en general y los espacios verdes que permiten un calidad de vida superior.

Factores negativos

Siempre es conveniente poder conocer o calibrar en su justa medida, si en el entorno próximo al inmueble existe algún aspecto social o ambiental que se deba tener en cuenta en el proceso e fijar el valor en el mercado o para la mayor o menor idoneidad del uso del inmueble.



ANEXO III

SERVICIOS DE VALORACIÓN Y CONSULTORÍA INMOBILIARIA

01. PRESENTACIÓN

Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, SA es una compañía multinacional líder en valoración, análisis y asesoramiento inmobiliario, tanto en número de servicios prestados como en volumen de profesionales especializados y calidad de la tecnología utilizada.

- Su actividad se inicia en España en el año 1985 y desde entonces ha venido consolidando su posición de liderazgo año a año por cobertura geográfica del trabajo realizado, volumen, especialización y reconocimiento. Actualmente es una compañía de servicios integrales de carácter inmobiliario.
- En el ámbito de la valoración, durante el año 2011 ha realizado más de 250.000 informes a nivel mundial, que le otorgan una posición de liderazgo en la mayoría de los países en los que está presente.
- Sus servicios se prestan desde la más absoluta independencia, teniendo siempre como objetivo la calidad, para lo que cuenta con equipos de control integrados por más de 200 técnicos en los países en los que opera.

La expansión internacional constituye uno de los principales objetivos estratégicos de Tinsa. Desde el año 2000, Tinsa ha extendido sus operaciones a través de delegaciones y acuerdos de colaboración en Europa y todo el continente americano. Concretamente cuenta con delegaciones en Portugal, Francia, Argentina, Chile, México, Colombia y Perú. Desde ellas se realizan trabajos en más de 25 países..

Empresas del Grupo:

ELITIA CONSULTORÍA, S.A.

TAXO VALORACIÓN S.L.

TINSA MÉXICO

TINSA CHILE

TINSA COLOMBIA

TINSA PERU

TINSA ARGENTINA

02. SERVICIOS OFERTADOS

2.1 VALORACIÓN DE ACTIVOS

Los servicios ofertados incluyen la valoración de toda clase de bienes y derechos; **Viviendas, Locales, Promociones, Obras en Curso, Suelos urbanos o urbanizables., Suelos rústicos, Explotaciones Agroindustriales/ganaderas, Oficinas, Residencias de 3º Edad, Hospitales, Centros Educativos, Campos de Golf, Centros Comerciales, Puertos Deportivos, Naves Industriales, Concesiones administrativas, Otros derechos sobre inmuebles (Usufructo, uso habitacional etc.)**

Las valoraciones se realizan con diversas finalidades, adaptando la metodología utilizada en atención a la misma. En especial, las tasaciones y valoraciones se pueden utilizar para las siguientes finalidades:

- Obtención de un préstamo hipotecario
- Asesoramiento en caso de compra, venta o alquileres,
- Reparto de herencias, disolución de comunidades o procesos de separación o divorcio.
- Valoraciones Contradictorias en Liquidación de Impuestos: valoraciones en expedientes de comprobación de valores o tasaciones periciales contradictorias
- Valoraciones de bienes inmuebles a cualquier fecha, para el cálculo de plusvalía o minusvalía
- Informe de Valores Catastrales: Revisar ponencias, informes de valoración contradictoria BICE'S: De conformidad a la normativa catastral, Real Decreto 1467/2007 de 2 de noviembre
- Justificación de Valores Normales de Mercado en OPERACIONES VINCULADAS.
- Valoraciones para cualquier finalidad Judicial
- Valoraciones para Expropiaciones
- Informes de valoración con finalidad equidistributiva de beneficios y cargas en proyectos de reparcelación urbanística.
- Inventarios Patrimoniales para concurso de Acreedores: valoraciones de inventario de bienes y derechos, Valoración del inventario de la masa activa del deudo

- Valoración de derechos sobre inmuebles y muebles.
- Cálculo de lucros cesantes (garantías dejadas de obtener) sobre bienes inmuebles o actividades
- Informes de valoración de activos inmobiliarios conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.)

2.2 OTROS SERVICIOS DE VALORACION

Además de la valoración de activos inmobiliarios, el Grupo Tinsa ofrece los siguientes servicios de valoración:

- a) **Valoración Naval**
- b) **Valoración Aeronáutica**
- c) **Valoración de Intangibles**
- d) **Valoración de obras de arte**
- e) **Valoración de mobiliario y maquinaria**
- f) **Valoración de Patrimonio Histórico**

Asesoramiento integral y asistencia ante todo tipo de circunstancias que puedan afectar al patrimonio:

- Valoración de traspasos de inmuebles.
- Valoración de negocios en funcionamiento.
- Valoración de daños físicos a inmuebles.
- Valoración de obras en proyectos.
- Informes periciales de ruina.
- Estudio de la situación jurídica de inmuebles en el Catastro y Registro de la Propiedad.
- Inventarios y valoración de activos y empresas agropecuarias.

Informes de valoración de empresas y negocios:

Las valoraciones financieras son un servicio necesario, para cualquier empresa o negocio, en la toma de decisiones adecuadas que permitan gestionar con acierto situaciones actuales y futuras.

La valoración puede estar dirigida a los gestores de la empresa, siendo los posibles objetivos de dichas valoraciones los siguientes: conocer la situación del patrimonio, establecer las políticas de dividendos, estudiar la capacidad de deuda, reestructuración de capital, herencia, sucesión, etc.

Las razones externas están motivadas por la necesidad de comprobar y demostrar el valor de la empresa ante terceros. Normalmente se tiene por finalidad la venta de la empresa o parte de ella, la solicitud de préstamos o situaciones de fusión o adquisición

2.3 OTROS SERVICIOS PROFESIONALES OFERTADOS POR LAS EMPRESAS DEL GRUPO

2.3.1 ESTUDIOS INMOBILIARIOS:

*** Estudios de la Oferta Inmobiliaria.**

Dichos estudios tienen por objeto el análisis de las promociones comercializadas, sea residencial, industrial o comercial, sus productos más ofertados y demandados, ritmos de ventas, etc.

*** Estudios de Demanda Inmobiliaria.**

Dichos estudios tienen por objeto el cuantificar el momento de equilibrio tanto por el número de unidades como por el tiempo de absorción de la demanda potencial un posible déficit o exceso de la oferta. Se manejan datos globales empleados únicamente en ámbitos mayores a 20.000 habitantes.

*** Estudios de Viabilidad.**

Dichos estudios tienen por objeto el análisis económico de una inversión inmobiliaria, efectuado conforme a uno o varios escenarios planteados ya sea por el cliente o por Tinsa Consultoría & Medioambiente a partir de las hipótesis más acordes con el lugar y con las características de la operación.

*** Búsqueda de la Expansión Comercial.**

Se realiza todo el proceso de análisis, búsqueda, negociación y compra en nombre del cliente de los inmuebles más apropiados para su expansión comercial.

Localización de edificios singulares que se adapten a los requerimientos de cadenas hoteleras.

Búsqueda y asesoramiento en rentas a grandes empresas inmersas en procesos de expansión comercial (cadenas de distribución, franquicias, etc.).

Búsqueda y asesoramiento en rentas de oficinas para empresas inmersas en procesos de expansión.

Búsqueda y asesoramiento en rentas de naves industriales.

Búsqueda y asesoramiento a empresas en venta y alquiler.

Estudios de rentas de mercado y asesoramiento en revisión de rentas.

*** Sistema de Explotación Estadística. ANALYTICS**

Elaboración de informes sobre valores medios de tasación de vivienda libre €/m² construido en el Municipio, Provincia o Comunidad Autónoma seleccionada, repercusión de suelo en vivienda nueva y otro tipo de informes basados en la información recogida en la base de datos de TINSA.

A través de la página de comercio electrónico de Tinsa Consultoría “e_commerce” se ofrecen al cliente informes del sector inmobiliario.

Estudios de mercado de precios agrícolas (globales o de cultivos específicos)

2.3.2 CONSULTORIA DE DESARROLLO:

- SUELO Y URBANISMO

*** Servicios de planeamiento urbanístico.**

Redacción de instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización.

Estudios de infraestructuras y ambientales.

*** Servicios de gestión urbanística y asesoría urbanística.**

- Redacción de proyectos de reparcelación.
- Constitución de Juntas de Compensación.
- Asesoramiento legal a Juntas de Compensación.
- Análisis de viabilidad urbanística
- Redacción de proyectos expropiatorios de tasación conjunta.
- Preparación de iniciativas de Agente Urbanizador.
- Informes de situación urbanística de los inmuebles.
- Asesoramiento para la firma de convenios.

- EDIFICACION

- Due Diligence técnica
- Project Monitoring / Project Management / Cost Monitoring, etc.

- Dictámenes técnicos / periciales
- Cuantificación de costes
- Proyectos técnicos

- MEDIOAMBIENTE & ENERGIA

- Due Diligence Medioambiental
- Responsabilidad Medioambiental
- Eficiencia energética

* Auditorías ambientales.

Análisis de la situación ambiental de una organización respecto a la normativa vigente de aplicación.

* Evaluación ambiental estrategia de planes y proyectos.

Identificación de las acciones de un proyecto capaces de generar impactos medioambientales significativos. Incluye el diseño, medidas correctoras y compensatorias para evitarlos o disminuirlos.

* Suelos contaminados.

Elaboración de informes preliminares y posteriores auditorías de situación de aquellas industrias con riesgo potencial de contaminación según R.D. 9/2005. Valoración de las medidas preventivas a implantar, de las actuaciones de descontaminación necesarias y su repercusión en la viabilidad de un proyecto o su efecto como pasivo oculto en valoraciones patrimoniales.

2.3.3 CONSULTORIA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

- Inventarios
- Regularización Patrimonial
- Informes periciales para órganos judiciales
- Gestión expropiatoria
- Valoraciones administrativas
- Valoraciones y consultoría ámbito tributario
- Estudios técnicos y consultoría para AAPP.
-

Oferta económica punto 2.1 VALORACIÓN DE ACTIVOS

TARIFA PARA ASOCIADOS DEL CÍRCULO EMPRESARIAL LEONÉS

(vigentes a partir del 1 de abril de 2.011)

Ref.:
CEL1EUR.VTM
Pág.1 de 2

1. VIVIENDAS INDIVIDUALES (supuesto el inmueble libre de inquilinos):

VALOR DE MERCADO (euros)	HONORARIOS TOTALES (euros)
0 - 100.000	170
100.001 - 200.000	248
200.001 - 300.000	350
300.001 - 500.000	455
500.001 - 750.000	613
750.001 - 1.000.000	755
1.000.001 - 2.000.000	947
2.000.001 - 3.000.000	1.133
3.000.001 - 5.000.000	1.420
> 5.000.000	1.700

2. EDIFICIOS COMERCIALES, INMUEBLES LIGADOS A UNA EXPLOTACION ECONOMICA (supuesto el inmueble libre de inquilinos):

VALOR DE MERCADO (euros)	HONORARIOS TOTALES (euros)
0 - 300.000	475
300.001 - 1.200.000	475 + 0,80 por mil sobre el exceso de 300.000
1.200.001 - 3.000.000	1.195 + 0,47 por mil sobre el exceso de 1.200.000
3.000.001 - 6.000.000	2.045 + 0,28 por mil sobre el exceso de 3.000.000
> 6.000.000	2.875 + 0,11 por mil sobre el exceso de 6.000.000

3. TERRENOS URBANOS Y URBANIZABLES (Excepto parcelas para una vivienda unifamiliar) (supuesto el inmueble libre de inquilinos):

VALOR DE MERCADO (euros)	HONORARIOS TOTALES (euros)
0 - 120.000	455
120.001 - 300.000	455 + 0,89 por mil sobre el exceso de 120.000
300.001 - 1.200.000	615 + 0,76 por mil sobre el exceso de 300.000
1.200.001 - 3.000.000	1.300 + 0,47 por mil sobre el exceso de 1.200.000
3.000.001 - 6.000.000	2.147 + 0,28 por mil sobre el exceso de 3.000.000
> 6.000.000	2.995 + 0,10 por mil sobre el exceso de 6.000.000

4. RESTO DE INMUEBLES (supuesto el inmueble libre de inquilinos):

VALOR DE MERCADO (euros)	HONORARIOS TOTALES (euros)
0 - 120.000	217
120.001 - 300.000	217 + 0,90 por mil sobre el exceso de 120.000
300.001 - 1.200.000	380 + 0,75 por mil sobre el exceso de 300.000
1.200.001 - 3.000.000	1.060 + 0,47 por mil sobre el exceso de 1.200.000
3.000.001 - 6.000.000	1.910 + 0,28 por mil sobre el exceso de 3.000.000
> 6.000.000	2.760 + 0,10 por mil sobre el exceso de 6.000.000

Tarifas Mínimas para:

- Fincas Rústicas y Naves Industriales:

Euros

285

5. VALORACIONES INTERMEDIAS DE OBRA:

- Viviendas Individuales:

95 Euros

- Inmuebles Ligados a Explotación Económica
y Valoraciones Especiales:

A NEGOCIAR. Según las características y/o
la situación del inmueble

Resto de Inmuebles:	Hasta 1.000 m ² de obra:	125 Euros
	Hasta 5.000 m ² de obra:	170 Euros
	Hasta 10.000 m ² de obra:	220 Euros
	Más de 10.000 m ² de obra:	285 Euros

6. REVISION Y ACTUALIZACION DE VALORACIONES:

CASO 1: La valoración inmediatamente anterior se realizó hace menos de 3 años:

- 1.a): La valoración es de más de 600.000 euros: Se aplican al total de la valoración las tarifas y resultado se reduce luego al 50%
- 1.b): La valoración es menor o igual a 600.000 euros: Se aplican las tarifas al 100% con un máximo de 300 euros.

CASO 2: La valoración inmediatamente anterior se realizó hace 3 años o más tiempo:
Se aplican las tarifas al 100%

NOTA: Estas tarifas son válidas para valoraciones realizadas en territorio español. En los casos de valoraciones de inmuebles en el extranjero se ruega contactar con la Dirección Internacional de Tinsa para solicitar el correspondiente

A TODAS LAS CANTIDADES ANTERIORES, SE LES APLICARA EL I.V.A. CORRESPONDIENTE

7. OTRAS TARIFAS:

Modificaciones de importancia que sea necesario hacer en valoraciones, por entrega posterior de la documentación necesaria para tasar: 36 euros/hora

Gastos de Desplazamiento:

A partir de 20 Km. de distancia de la finca a tasar hasta el domicilio del tasador, se abonarán además gastos de desplazamiento a razón de 0,21 Euros/Km.

Obtención de planos catastrales:

Si el tasador tuviera que realizar gestiones para obtener planos catastrales, las tarifas anteriores se aumentarán en 30 euros más los costes de obtención de dichos planos en el catastro. Estos costes se documentarán mediante las facturas correspondientes.

Valoraciones Especiales:

Todas aquellas valoraciones que para su ejecución necesiten un equipo de tasadores, tanto por la magnitud del encargo, como por la necesidad de contar con el consejo de especialistas en diferentes campos: 48 euros./hora, con presupuesto previo y mínimo de 600 euros.

Valoraciones Judiciales:

Sobre las tarifas anteriores se añadirá la cantidad de 250 euros en concepto, en su caso, de visita al órgano judicial para aceptar el encargo y posteriormente para ratificar la valoración, siempre que la asistencia del técnico se verifique en los juzgados sitos en su lugar de residencia o, en su caso, los del partido judicial al que pertenezca ésta. Tal cantidad se señala en la consideración de que exista una única comparecencia. En caso de que el técnico fuera citado en varias ocasiones, la cantidad señalada se multiplicará por el número de comparecencias.

En los supuestos en los que la comparecencia ante un órgano judicial deba verificarse en un lugar distinto de la plaza en la que tiene su residencia el técnico citado o, en su caso, los del partido judicial al que pertenezca ésta, deberá elaborarse presupuesto ajustado al caso, que deberá aceptarse expresamente por el cliente.

Levantamiento de planos:

Cuando sea necesario levantar planos, se realizará un presupuesto aparte.

Copias adicionales del informe:

Emisión de copias suplementarias del informe: 60,10 euros por unidad que supere los dos ejemplares cuyo coste está incluido en los honorarios.

Cambio de entidad:

En el caso de que un Cliente que ha solicitado una valoración en una entidad financiera necesite una nueva copia en la sea necesario cambiar la referencia de la entidad financiera para que pueda presentarlo a otra, nuestros honorarios por la operación de cambio de referencia y emisión de nuevas copias, ascenderán a 60 euros.

Gastos por anulación de encargo:

En los casos en los que se produzca la anulación del encargo, TINSA cobrará 30 euros. (Salvo que el trabajo ya se haya iniciado, en cualquiera de sus fases. En este momento no será posible la anulación).

Valoraciones referidas a años anteriores:

En los casos en los que la valoración se refiera a una fecha anterior y sea necesario utilizar datos de años anteriores, se aplicarán las tarifas anteriores al valor de mercado actual y se añadirá un recargo del 20%.

Ejemplares en distinto idioma:

Ejemplares en distinto idioma, se cobrarán a 60 euros por el certificado y por el informe completo 600 euros.

NOTA: Estas tarifas son válidas para valoraciones realizadas en territorio español. En los casos de valoraciones de inmuebles en el extranjero se ruega contactar con la Dirección Internacional de TINSA para solicitar el correspondiente

A TODAS LAS CANTIDADES ANTERIORES, SE LES APLICARÁ EL I.V.A. CORRESPONDIENTE



| Oferta económica puntos 2.2 y 2.3 OTRAS VALORACIONES Y SERVICIOS

Bajo solicitud de presupuesto.

SERVICIO DE VALORACION ON-LINE DE SU VIVIENDA **stima**

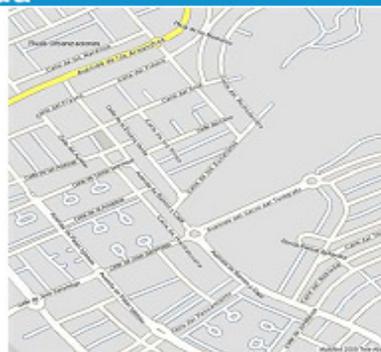
A continuación se presenta el modelo de informe del servicio de valoración on-line de su vivienda **stima** existente en el momento actual y sobre el que se basa la presente propuesta. Cualquier modificación solicitada sobre los presentes informes por parte del CEL será analizada por Tinsa para su implantación, valorándose para ello el volumen de estimaciones de valor contratadas.

stima Servicio de estimación de valor de vivienda		tinsa	
Consulta de valor estimado de vivienda			
Referencia: WEB_0008655			
FECHA: 19-04-2012			
DATOS SOLICITANTE			
La estimación de valor online ha sido solicitada por:			
NOMBRE:	TINSA		
APELLIDOS:			
LOCALIZACIÓN:	CALLE ALTO DE EUCALIPTOS nº 45, 28522 Rivas-Vaciamadrid. MADRID		
Tipología:	Unifamiliar	Superficie construida:	350 m2
¿Dispone de plaza de garaje?:	Si	Parcela:	500 m2
Tipo de vivienda:		¿Dispone de ascensor?:	
Tipo de planta:		Nº Dormitorios:	6
Planta de la vivienda:		Nº de baños:	4
Edad del edificio:	15	Estado de conservación:	Bueno
¿Dispone de piscina?:	No	Años desde la última reforma:	1
¿Dispone de zonas ajardinadas?:			
¿Dispone de zonas deportivas?:	No		
ESTIMACIÓN DEL VALOR	557.000 euros.		
<p>El valor estimado calculado tiene un carácter meramente orientativo y no puede ser utilizado como acreditativo del valor real del inmueble.</p> <p>Si se produce una solicitud de tasación oficial como resultado de la presente consulta, no olvide comunicar la REFERENCIA que figura en el encabezado de la consulta, para su descuento.</p> <p>El valor estimado ha sido obtenido mediante un proceso estadístico con datos de la zona homogénea de mercado en la que se ubica el inmueble. Dicho proceso, implica la posibilidad de variaciones en el valor calculado que pueden ser significativas, por lo que el valor tiene sólo carácter estimativo y no debe de ser utilizado en la toma de decisiones, en especial procesos de financiación, compra-venta, herencias, etc. Tinsa no se hace responsable de la utilización del valor estimado calculado en la toma de cualquier decisión.</p> <p>El proceso de estimación se ha realizado partiendo de las características de la vivienda aportadas en la solicitud, que no han sido verificadas. Cualquier diferencia en los datos aportados podrá suponer variaciones significativas en el valor. El proceso de estimación considera una ubicación media dentro de la zona homogénea y calidad constructiva media, sin factores ambientales negativos y con orientación y vistas que no afecten al valor. Asimismo el proceso de estimación no ha tenido en cuenta la existencia de anejos vinculados a la vivienda (trasteros), ni limitaciones y gravámenes legales o convencionales que puedan recaer sobre la misma.</p>			

Referencia: WEB_0008659 Fecha: 19-04-2012

Solicitante y localización de la vivienda

Nombre: TINSA
Apellidos:
Via: CALLE ALTO DE EUCALIPTOS nº 45, 28522 Rivas-Vaciamadrid
Municipio: Rivas-Vaciamadrid
Provincia: Madrid
Código Postal: 28522



Plano de ubicación del inmueble

Datos Inmueble

Tipología:	Unifamiliar	Superficie de Parcela:	500 m2
Superficie construida:	350 m2	¿Nº de dormitorios?:	6
¿Tiene plaza de garaje?:	Si	Nº de baños:	4
Años de antigüedad:	15	Estado conservación:	Bueno
		Años ultima reforma:	1

¿Dispone de piscina?: No
¿Dispone de zonas deportivas?: No



Plano del Catastro

Valoración

Valor estimado para la vivienda
557.000 Euros

El valor estimado calculado tiene un carácter meramente orientativo y no puede ser utilizado como acreditativo del valor real del inmueble.

Si se produce una solicitud de tasación oficial como resultado de la presente consulta, no olvide comunicar la REFERENCIA que figura en el encabezado de la consulta, para su descuento.

El valor estimado ha sido obtenido mediante un proceso estadístico con datos de la zona homogénea de mercado en la que se ubica el inmueble. Dicho proceso, implica la posibilidad de variaciones en el valor calculado que pueden ser significativas, por lo que el valor tiene sólo carácter estimativo y no debe de ser utilizado en la toma de decisiones, en especial procesos de financiación, compra-venta, herencias, etc. Tinsa no se hace responsable de la utilización del valor estimado calculado en la toma de cualquier decisión.

El proceso de estimación se ha realizado partiendo de las características de la vivienda aportadas en la solicitud, que no han sido verificadas. Cualquier diferencia en los datos aportados podrá suponer variaciones significativas en el valor. El proceso de estimación considera una ubicación media dentro de la zona homogénea y calidad constructiva media, sin factores ambientales negativos y con orientación y vistas que no afecten al valor. Asimismo el proceso de estimación no ha tenido en cuenta la existencia de anejos vinculados a la vivienda (trasteros), ni limitaciones y gravámenes legales o convencionales que puedan recaer sobre la misma.



PNOA @ Instituto Geográfico Nacional de España - Comunidad de Madrid

Los datos utilizados proceden de tasaciones realizadas por Tinsa, en el municipio donde se ubica la vivienda

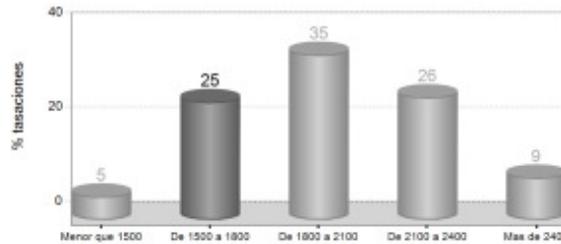
Análisis descriptivo de valor €/m²

Dispersión del valor m² en la zona para viviendas de la misma tipología.

Valor mínimo: 1420 Euros.

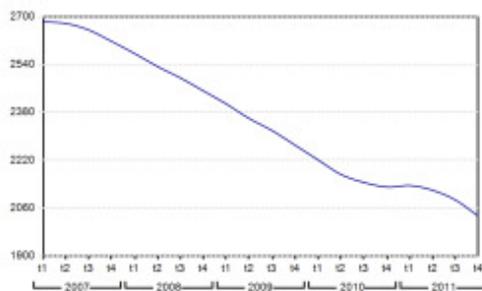
Valor máximo: 2738 Euros.

La barra destacada indica la posición del valor por m² correspondiente a la vivienda estimada, sin incluir valor de garajes ni anejos, en relación al valor por m² en la zona de análisis.

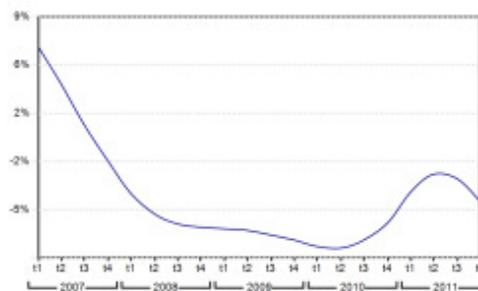


Evolución del valor €/m² de la zona por trimestres

Evolución del valor €/m²



Variación interanual %

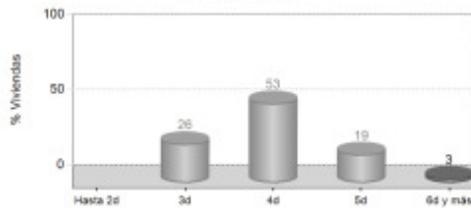


Variación del valor por m² en la zona en los últimos periodos

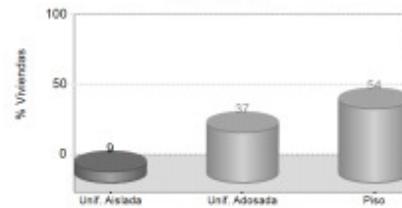
Periodo	Seis meses	Un año	Tres años	Cinco Años
Variación	-4,05%	-4,50%	-16,90%	-23,46%

Distribución por características

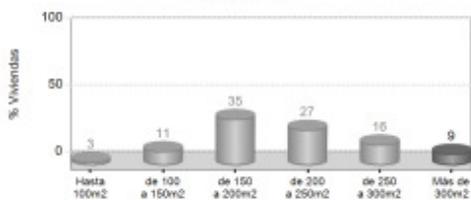
Dormitorios



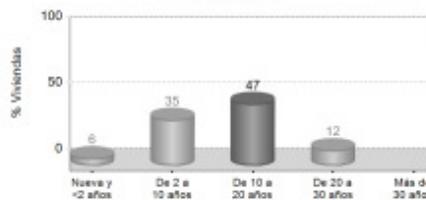
Tipología



Superficie



Antigüedad



La barra destacada corresponde al grupo con características coincidentes con las de la vivienda sobre la que se ha realizado la estimación de valor.

| Oferta económica servicio de valoración on-line **stima y stima pro**, en condiciones especiales

A continuación se presentan las condiciones especiales del servicio de valoración on-line de su vivienda **stima y stima pro** al acogerse a la "Campaña Stima", entrando en vigor a la firma del mismo y con un período de vigencia de un año prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo que cualquiera de las partes notifique a la otra, su voluntad de no continuación.

CONDICIONES:

La realización de **5 estimaciones de valor de forma gratuita, con validez de 3 meses** desde que el usuario se da de alta en el servicio. **A partir de ese momento**, se hayan consumido o no las 5 estimaciones, los usuarios **obtendrán un 50% de descuento sobre la tarifa oficial del servicio Stima en la página web de Tinsa.**

| Oferta económica **stima**

El precio que tendrían que abonar sería de 4€ (50% del precio actual).

Nº ESTIMACIONES	TARIFA IVA NO INCLUIDO
Valoración on-line de vivienda	4 € unidad

| Oferta económica **stima-pro**

El precio que tendrían que abonar sería de 12,50€ (50% del precio actual).

Nº ESTIMACIONES	TARIFA IVA NO INCLUIDO
Valoración on.line de vivienda	12,50 € unidad

ANEXO V

Notas Simples

El servicio de **Notas Simples de la Propiedad** de Tinsa, le permite realizar una **consulta** a los más de 900 Registros de la Propiedad de España (Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, etc.) para conocer la situación, titulares y cargas de los inmuebles de su interés. Igualmente, podrá solicitar las **notas simples** de todas aquellas fincas en las que consten titularidades o derechos a nombre de cualquier persona física o jurídica.

PRODUCTO	TARIFA IVA NO INCLUIDO
NOTAS SIMPLES	18€

| ANEXO VI

| Levantamiento de Planos

Siempre es tan recomendable como útil, y en algunas ocasiones necesario, contar con documentación técnica sobre determinados inmuebles o terrenos.

En situaciones como:

- Poner a la venta una propiedad.
- Solicitar Licencia de Obras.
- Solicitar Licencias de Actividad
- Diseñar y presupuestar reformas o rehabilitaciones.
- Certificar mediciones reales.
- Localizar y medir terrenos con linderos imprecisos.
- Repartos de herencias o separación de bienes.

Conocer la realidad de un inmueble, y tener gráficamente todas las medidas, distribución y características básicas es muy útil para vender una propiedad, permite que los posibles compradores conozcan el inmueble y todas sus posibilidades, dando una exhaustiva información en una documentación muy asequible.

Los planos son información gráfica por lo que su interpretación y lectura es muy rápida y sencilla. En muchos casos es una exigencia administrativa, requerida por Juntas de Distrito y Ayuntamientos para la concesión de Licencias de Obras y de Actividad.

Tinsa pone a su disposición una extensa red de técnicos, arquitectos y aparejadores, para realizar dicho servicio en cualquier punto del territorio nacional, con una amplia experiencia y profesionalidad que les permite dar respuesta a todas las demandas independientemente de su complejidad, desde la vivienda más reducida hasta la edificación más complicada y singular, por configuración o dimensiones.

Los terrenos rústicos o en sectores no urbanizados no siempre se encuentran bien definidos, ni en ubicación ni en dimensiones, en las documentaciones registrales o de propiedad **Tinsa** cuenta también con técnicos capacitados para realizar la identificación de terrenos y planos topográficos en cualquier ubicación.

SUPERFICIE ÚTIL	TARIFA IVA NO INCLUIDO*
HASTA 50 m2	100€
De 51 m2 a 100 m2	175€
De 101 m2 a 200 m2	250€
Más de 200 m2	Bajo presupuesto

*Las tarifas se refieren al levantamiento de planos exclusivamente de plantas. Los alzados, secciones y todos los trabajos que puedan complementar, generarán tarifa añadida.

*En esta tarifa no está incluida la tasa del visado del CEL Profesional ni gastos de desplazamiento.

Medición de Terrenos

En muchas ocasiones, la superficie que figura en catastro o en las escrituras de propiedad de una finca o terreno, no tienen mucho que ver con la realidad.

Además, no siempre se conoce exactamente su configuración y linderos.

Delimitar con exactitud el terreno, así como su superficie exacta resulta imprescindible para:

- Comprar o vender una finca o terreno, garantizando a ambas partes la definición del bien a transmitir.
- Transmitir el mismo en caso de herencia o separaciones de bienes.
- El pago de impuestos, pudiendo producir ahorros importantes y evitando también posibles inspecciones posteriores y reclamaciones por parte de la Administración.

Tinsa cuenta con una extensa red de profesionales que, de forma rápida y sencilla, pueden cubrir sus necesidades en la medición de un terreno. Podemos dar respuesta a su solicitud en todo el territorio nacional a través de nuestras **32 delegaciones**.

PRODUCTO	TARIFA
MEDICIÓN DE TERRENOS	Bajo presupuesto previo