

## ANEXO I

### SERVICIOS PROFESIONALES DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.

#### 1. PRESENTACIÓN.

Tasaciones Inmobiliarias S.A. (TINSA) es la mayor empresa de España en tasaciones inmobiliarias, tanto en número de valoraciones realizadas como en número de tasadores y tecnología utilizada.

Fue fundada en 1985 a iniciativa de la Confederación Española de Cajas de Ahorros y actualmente participan en su capital la CECA y 36 Cajas de Ahorro, si bien sus servicios se dirigen a todo tipo de clientes, entidades financieras, empresas públicas y privadas, inmobiliarias, aseguradoras, bufetes, organismos de Administraciones Públicas y particulares.

Su objeto social es la valoración de toda clase de bienes, principalmente inmuebles (viviendas, locales, naves, terrenos, hoteles, explotaciones agropecuarias, etc.)

Es líder en el sector de las valoraciones inmobiliarias, y tiene más de 23 años de experiencia lo que le avalan un gran conocimiento del mercado español, disponiendo de una constante y continua alimentación y explotación de bases de datos, constituyendo una referencia para instituciones públicas y financieras. Ante todo se caracteriza por su independencia no interviniendo en la intermediación inmobiliaria.

TINSA cuenta con una plantilla aproximada de 388 profesionales y con más de 1.400 tasadores que operan por toda España, lo cual le permite estar muy cerca del cliente. Actualmente, dispone de 32 delegaciones en España.

Igualmente dispone de presencia y presta sus servicios en Europa, Norte de África, Norteamérica y Latinoamérica. Los servicios se prestan a través de sociedades del grupo Tinsa (Mexico, Portugal, Chile, Perú y Argentina) o bien con sedes permanentes (Francia) o colaboraciones estables. Todas al servicio y al desarrollo fuera de España de negocios vinculados al mundo inmobiliario, comprendiendo distintos servicios como la valoración, asesoría, consultoría, intermediación, etc.

## **2. SERVICIOS OFERTADOS.**

Los servicios ofertados incluyen la valoración, entre otros, de los siguientes bienes y derechos:

1. Viviendas.
2. Locales.
3. Promociones.
4. Obras en Curso.
5. Suelos urbanos o urbanizables.
6. Suelos rústicos.
7. Explotaciones Agrícolas/ganaderas.
8. Oficinas.
9. Hoteles.
10. Residencias de 3º Edad.
11. Hospitales.

12. Centros Educativos.
13. Campos de Golf.
14. Centros Comerciales.
15. Puertos Deportivos.
16. Naves Industriales.
17. Concesiones administrativas.
18. Otros derechos sobre inmuebles: Usufructo, uso habitación etc.
19. Valoración de Intangibles: Marcas, patentes, licencias, concesiones, derechos (comerciales, federativos)
20. Valoración de Arte: Obras de arte (pintura, escultura), antigüedades, joyas inmuebles con interés cultural (yacimientos arqueológicos, castillos, palacios, monasterios, iglesias...)
21. Valoración de Mobiliario: Bienes de equipo (equipos informáticos, maquinaria industrial, vehículos...)
22. Valoración Naval: Embarcaciones de recreo, moto-pesqueras, petroleros, de carga, submarinos...
23. Valoración Aeronáutica: Aeronaves, simuladores de vuelo
24. Otros.

Las finalidades para las que serán emitidos los informes de tasación serán las siguientes:

### **3. VALORACIONES CONFORME A ORDEN ECO/805/2003**

Se incluyen aquellas valoraciones de bienes inmuebles y determinados derechos reales realizados de conformidad con lo dispuesto en la Orden

ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para alguna de las finalidades previstas en su artículo 2º:

- **Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la Cartera de Cobertura de Títulos Hipotecarios** emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan algunos aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- **Cobertura de las provisiones técnicas de las Entidades Aseguradoras** exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- **Determinación del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria** reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.
- **Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones** regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

#### **4. OTRAS VALORACIONES**

**4.1. Informes de Valoración para la toma de decisiones en el caso de Subastas y Adquisiciones.** Los informes de valoración de los

bienes inmuebles ayudan a la toma de decisiones referidas a la fijación del tipo de la subasta así como para pujar en la subasta.

**4.2. Informes de Valoración para Asesoramiento en caso de compras, ventas o alquileres.** El informe de tasación facilita la posterior decisión sobre el perfeccionamiento de un contrato de compraventa o de alquiler de un bien inmueble.

**4.3. Informes de Valoración para reparto de Herencias.** El informe de tasación de los bienes inmuebles integrantes del caudal relicto facilita los acuerdos de partición hereditaria entre los herederos y legatarios.

**4.4. Informes de Valoración en procesos de Divorcio.** Valoración de bienes muebles e inmuebles de unidades familiares.

**4.5. Informes de Valoración con Finalidad Judicial.** Son informes de valoración o peritajes solicitados por el letrado de la parte procesal, para su presentación en juicio.

**4.6. Informes de Valoración de Empresas.** 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.

**4.7. Informes de Valoración de Patrimonios.** La valoración del patrimonio constituye una información imprescindible para la toma de decisiones inmobiliarias más adecuadas. En la gestión de patrimonios, las valoraciones tienen un papel determinante para:

- Fijar precios de referencia ante una posible venta o alquiler, estimando el mayor y mejor uso de cada inmueble.
- Ayudar en decisiones de compra, en base a posibles alternativas y expectativas de revalorización futura.
- Conocer el valor actual y la evolución de los valores de una cartera inmobiliaria, atendiendo, tanto a las circunstancias del mercado como a los posibles cambios operados en los inmuebles (urbanísticos, físicos, etc.).

**4.8. Informes de Valoración de Activos Inmobiliarios conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.)**

La adaptación de la normativa contable española a las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), adoptadas por toda la Unión Europea, ha supuesto cambios fundamentales en nuestro sistema contable y ha influido de forma decisiva en la medición e interpretación de los resultados de las empresas inmobiliarias.

Los informes de valoración permiten disponer de información adaptada a las N.I.I.F. de cara a mercados que exigen de las empresas información comparable, transparente, suficiente y puntual para conocimiento de entidades, analistas, inversores y cualquier tercero interesado. Se trata

de reflejar la esencia económica de las operaciones del negocio y presentar una imagen fiel de la situación financiera de una sociedad.

Los servicios enunciados en las letras B.6), B.7) y B.8) se prestan por un equipo de economistas y arquitectos que integran la unidad TINSA ÁREA EMPRESAS.

#### **4.9. Informes de Valoración con Finalidad Expropiatoria.**

Son informes de valoración de bienes y derechos afectados por expedientes expropiatorios tramitados por cualquier Administración Pública Territorial.

#### **4.10. Informes de Valoración con Finalidad Equidistributiva de Beneficios y Cargas en proyectos de Reparcelación Urbanística.**

Tienen por objeto la tasación de las edificaciones y demás vuelos, así como indemnizaciones que deben de figurar en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación. Suelen ser demandados por las Juntas de Compensación o por el Agente Urbanizador.

Los servicios enunciados en las letras B.9) y B.10) se prestan por un equipo de arquitectos, ingenieros agrónomos y abogados expertos en la tramitación de expedientes expropiatorios ordinarios y urbanísticos así como en valoración expropiatoria/urbanística ubicados en Madrid así como por el técnico tasador de la zona en la que se localice el bien inmueble expropiado.

Estos servicios se Integran en la unidad de TINSA AREA EXPROPIACIÓN Y VALORACIONES URBANISTICAS.

**ANEXO II**

**SERVICIOS PROFESIONALES DE**

**TINSA CONSULTORÍA S.A.U.**

**1. PRESENTACIÓN**

TINSA CONSULTORÍA & MEDIOAMBIENTE se constituyó en el año 2002 como una nueva empresa que cuenta con un equipo especializado en trabajos de contenido técnico-económico en el campo inmobiliario, servicios de asesoramiento en todos los sectores inmobiliarios: residencial, hotelero, residencias de mayores, centros comerciales, parques empresariales, industriales y de ocio, campos de golf y centros hospitalarios.

Excluye de su actividad la intermediación inmobiliaria en aras de su independencia.

Su objeto social es la *“realización de cualquier tipo de asesoramiento, estudios, informes, diagnósticos, dictámenes, proyectos, servicios o asistencias técnicas o jurídicas de tipo inmobiliario y medioambiental”*.

Aprovecha el apoyo y colaboración de TINSA a través de los servicios que ésta puede ofrecerle con sus equipos y estructuras, así como trabajos de colaboración técnica.

La ampliación de la oferta de servicios está destinada a cubrir de forma integral las necesidades de los clientes y dar un enfoque diferenciador a la oferta existente en el sector de la consultoría.

## **2. SERVICIOS OFERTADOS**

### **1. 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.

### **2. Estudios de la 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.

### **3. 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.

### **4. Búsqueda de 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.

## **5. Asesoramiento de Patrimonios.**

Asesoramiento integral y asistencia ante todo tipo de circunstancias que puedan afectar al patrimonio. Cabe destacar los siguientes tipos de informes:

- 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.

## **6. Sistema de Explotación Estadística.**

Elaboración de informes sobre valores medios de tasación de vivienda libre €/m<sup>2</sup> 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.

#### **7. Servicios de Planeamiento Urbanístico.**

Redacción de instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización.  
Estudios de infraestructuras y ambientales.

#### **8. Servicios de Gestión Urbanística y Asesoría Urbanística.**

- Redacción de proyectos de reparcelación.
- Constitución de Juntas de Compensación.
- Asesoramiento legal a Juntas de Compensación.
- 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.

#### **9. Auditorías Ambientales.**

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

#### **10. Evaluación Ambiental.**

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

### **11. Suelos Contaminados.**

Elaboración de informes preliminares y posteriores auditorias 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.

### **12. Formación de Inventarios Patrimoniales para las Administraciones Públicas.**

Los inventarios resultan necesarios para la gestión eficaz del patrimonio inmobiliario que requiere el conocimiento en todo momento de la información lo más completa posible del inmueble (datos, imágenes, ubicación, valor, etc.). Dicho inventario debe de gestionarse a través de herramientas informáticas y permitir planes de optimización inmobiliaria. Su ejecución conlleva la realización de trabajos tales como recopilación y volcado de información documental (registrales, catastrales, urbanísticos, planimetrías, etc.), investigaciones de bienes no dados de alta en el inventario, regularización jurídica (registral, catastral).

### **13. Seguimiento de Observatorios de la Vivienda.**

Desarrollo de observatorios de la vivienda para Administraciones Públicas, lo que exige un seguimiento de la oferta y la demanda inmobiliaria.

#### **14. Formación Externa.**

TINSA CONSULTORÍA & MEDIOAMBIENTE organiza Foros y Jornadas Técnicas relacionadas con el sector. También realiza cursos específicos para los profesionales del mercado inmobiliario.

Módulos de formación: Valoraciones inmobiliarias.

Nociones de Urbanismo:

- Valoración de parcelas y solares.
- Análisis de sectores y mercados inmobiliarios.
- Análisis de financiación de las promociones inmobiliarias.
- Normas Internacionales de Información Financiera.
- Medio Ambiente.

❖ **TERRENOS URBANOS Y URBANIZABLES (Excepto parcelas para una vivienda unifamiliar)**

(supuesto el inmueble libre de inquilinos y de cualquier limitación legal a su venta)

Hasta		120	505		
120	a	300	505	+1,00	por mil sobre el exceso de 120.000
300	a	1.200	683	+0,84	por mil sobre el exceso de 300.000
1.200	a	3.000	1.440	+0,53	por mil sobre el exceso de 1.200.000
3.000	a	6.000	2.385	+0,32	por mil sobre el exceso de 3.000.000
> 6.000			3.330	+0,12	por mil sobre el exceso de 6.000.000

❖ **RESTO DE INMUEBLES**

(supuesto el inmueble libre de inquilinos y de cualquier limitación legal a su venta)

**VALOR DE MERCADO**

**EN MILES DE EUROS**

**HONORARIOS TOTALES (Euros)**

Hasta		120	242		
120	a	300	242	+1,00	por mil sobre el exceso de 120.000
300	a	1.200	420	+0,84	por mil sobre el exceso de 300.000
1.200	a	3.000	1.176	+0,53	por mil sobre el exceso de 1.200.000
3.000	a	6.000	2.121	+0,32	por mil sobre el exceso de 3.000.000
> 6.000			3.066	+0,12	por mil sobre el exceso de 6.000.000

**Tarifas Mínimas para:**

**TOTAL (Euros)**

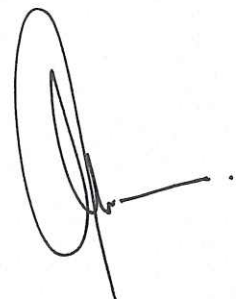
- Fincas Rústicas y Naves industriales 315

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

**Valoraciones intermedias de obra:**

- Viviendas individuales: 105 euros
- Inmuebles ligados a una explotación económica y valoraciones especiales: **a negociar, según las características y/o la situación del inmueble**
- Resto:
 

Hasta	1.000 m <sup>2</sup> de obra:	137 euros
Hasta	5.000 m <sup>2</sup> de obra:	190 euros
Hasta	10.000 m <sup>2</sup> de obra:	242 euros
Más de	10.000 m <sup>2</sup> de obra:	315 euros



**Gastos de desplazamientos:**

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:**

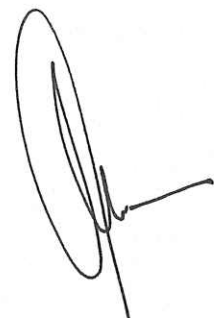
Todas aquellas que para su ejecución necesiten un equipo de tasadores, tanto por la magnitud del encargo, como por la necesidad de contar con el consejo de especialistas en diferentes campos: 48 euros./hora, con presupuesto previo y un mínimo de 600 euros.

**Valoraciones judiciales:**

"Sobre las tarifas anteriores se añadirá la cantidad de 250 euros + I.V.A. 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 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 que 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 del encargo:**

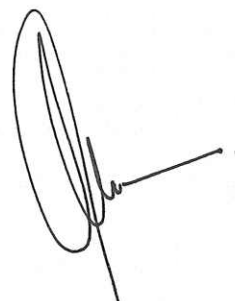
En los casos en los que se produzca la anulación del encargo, TINSA cobrará 30 euros + I.V.A. (Salvo que el trabajo ya se haya iniciado, en cualquiera de sus fases. En este momento no será posible la anulación).

**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 60 euros por el certificado y por el informe completo 600 euros.



## **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 el resultado se reduce luego al 50%.

1.b) La Valoración es menor o igual a 600.000 euros:

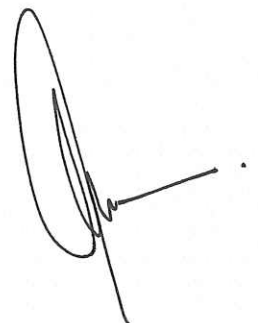
Se aplican las tarifas al 100% con un máximo de 300 euros.

**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 presupuesto.*

**NOTA: A TODAS LAS CANTIDADES ANTERIORES SE LES APLICARA EL I. V. A. CORRESPONDIENTE.**

Los servicios solicitados con las finalidades descritas en los números 4.6), 4.7), 4.8), 4.9) y 4.10) y los correspondientes a valoraciones que no sean de bienes inmuebles, así como los servicios a desarrollar fuera del territorio nacional serán objeto de **presupuesto especial** individualizado atendiendo al objeto y alcance del encargo.



ANEXO IV

CONDICIONES ECONÓMICAS OFERTADAS POR SERVICIOS A REALIZAR  
POR TINSA CONSULTORÍA S.A.U

Los servicios descritos serán objeto de **presupuesto especial** individualizado atendiendo al objeto y alcance del encargo.

