tinsa
Certify legal

tinsa

Tinsa es una compañía multinacional líder en valoración y asesoramiento inmobiliario con 30 años de experiencia. Entre sus clientes se encuentran la gran mayoría de las entidades financieras de los países donde opera, empresas de múltiples sectores, Administraciones Públicas y particulares.

La compañía está homologada en certificación RICS y es un referente en la valoración ECO, desarrollando además una amplia gama de servicios complementarios centrados en el ámbito inmobiliario.

Las más de 300.000 valoraciones realizadas en 2015 nos sitúan como la mayor empresa del sector, con una cuota de mercado que alcanza el 30%. Nuestra oferta se completa con Taxo Valoraciones, especializada en la tasación de bienes muebles, intangibles y empresas, y Tinsa Certify, que ofrece servicios de asesoramiento técnico y es líder en la emisión de certificaciones energéticas.

Tinsa cuenta con 580 empleados y una extensa red de 2.000 técnicos en España y Latinoamérica que garantizan la capilaridad y el profundo conocimiento de los mercados locales en los que está presente. Las más de cinco millones de valoraciones que componen la base de datos de Tinsa son el punto de partida para la elaboración de publicaciones periódicas que son todo un referente estadístico sobre el sector inmobiliario para organismos nacionales y extranjeros.

La compañía ha reforzado en los últimos años su apuesta por la internacionalización. Tinsa opera en más de 25 países y cuenta con filiales en Portugal, Chile, Argentina, México, Perú, Colombia y Ecuador.

¿Por qué elegir Tinsa?

Credenciales diferenciadoras

Prestigio, empresa líder en España

Tinsa se caracteriza por la excelencia en la propuesta del valor, innovación, rigor y fiabilidad en sus valoraciones e informes. La combinación de presencia, seriedad y experiencia hace de Tinsa una empresa de reconocido prestigio en el sector inmobiliario.

Red técnica y delegaciones en toda España

Tinsa presta servicio en todo el territorio nacional a través de delegaciones en las principales capitales de provincia. Cuenta con técnicos especializados poseedores de las titulaciones adecuadas para analizar activos inmobiliarios desde todos los ámbitos y con conocimiento específico por zonas de actuación y tipologías.

Especialización en el mercado residencial

Tinsa posee la mayor base de datos de activos mercados residenciales y de suelo (126.000 viviendas y 15.000 suelos valorados en España en 2015). Nos caracteriza un potente conocimiento de las normativas urbanísticas y sectoriales.

Calidad y consistencia

Tinsa cuenta con un equipo de visado y control de calidad formado por más de 80 técnicos especializados territorial y sectorialmente (activos residenciales, industriales, agrícolas, terciarios). Líderes en tasación hipotecaria, una actividad supervisada por el Banco de España.

Expertise en normativas y estándares internacionales

Tinsa es un referente en la emisión de informes bajo la normativa nacional supervisada por el Banco de España (Orden ECO), así como bajo estándares internacionales (RICS, IVS, EVS, etc.). Además somos una empresa homologada RICS y contamos con un equipo específico de MRICS.

Certify legal |

¿Qué es?

El **Certify legal** es una auditoría (due diligence) de un inmueble residencial realizada con la intención expresa de servir de apoyo en la compraventa de viviendas, incrementando el nivel de seguridad de la transacción al dotar a las partes de la información necesaria para evitar que asuman cargas o situaciones problemáticas que pueden estar latentes y, por tanto, no ser fácilmente detectables por alguien no experto.

Para esto, en el dossier se exponen los principales aspectos situacionales del inmueble objeto de la transacción desde el punto de vista jurídico patrimonial, urbanístico, constructivo y energético.

El Certify legal puede ser contratado con distintos niveles de profundidad de análisis, con el fin de satisfacer las necesidades específicas del cliente.

Certify legal |

¿Qué beneficios tiene?

- | En un **único documento** se caracteriza el inmueble desde todos los ámbitos. Una información que en condiciones normales habría de ser recabada acudiendo a diferentes expertos.

- | Otorga **seguridad** a las partes respecto de la situación jurídico patrimonial, urbanística y física del inmueble comercializado.

- | Permite **ajustar los plazos** hasta la transmisión.

- | **Diferenciación** de los inmuebles poseedores de un dossier Certify legal frente a otros en comercialización, de los que no se aportan garantías respecto a sus principales aspectos situacionales.

- | La **excelente presentación del dossier**, dentro de la marca TINSA, ofrece una imagen de profesionalidad y transparencia que añade valor a la labor comercial directa del vendedor o sus agentes.

- | El dossier incluye propuestas de regularización del activo que pueden rebajar la factura fiscal por la tenencia y transmisión del inmueble, y, en todo caso, permiten anteponerse a los problemas derivados de incorrecciones en la descripción del inmueble en el Registro y el Catastro.

Certify legal no incorpora información referente al valor de mercado del inmueble y, por tanto, no es en ningún caso sustitutivo de una valoración o una estimación estadística de valor (STIMA).

Contenido del Certify legal |

El dossier aporta una ***caracterización y análisis*** del inmueble objeto de transacción desde diversos puntos de vista: registral/catastral, constructivo, urbanístico y de eficiencia energética.

Certify legal permite personalizar el contenido en función del nivel de profundidad de análisis que requiera el cliente. A continuación se presentan las diferentes modalidades disponibles. Cada una de ellas puede contratarse de manera independiente siempre que vaya acompañada, como mínimo del Certify Básico.

CERTIFY **BÁSICO**

El Certify Básico identifica el inmueble, asegurando la concordancia entre la información que de la finca consta en el Registro y el activo objeto de análisis. También acredita de forma concisa su situación registral y catastral, emitiéndose, si procede, recomendaciones para su correcta inscripción. El informe analiza la calidad del inmueble respecto del entorno y su situación urbanística, indicándose las irregularidades urbanísticas detectadas y sus posibles consecuencias.

- | **Identificación del inmueble**
- | **Situación registral**
- | **Situación catastral**
- | **Calidad del inmueble respecto del entorno**
- | **Situación urbanística**

CERTIFY **PLUS 1**

MEDICIÓN DE SUPERFICIES Y COTEJO CON REGISTRO Y CATASTRO

La contratación del Certify Plus 1, en su modalidad de croquis, planos y/o topográfico, permite a la propiedad acreditar las superficies reales del inmueble que está en trámites de adquisición.

La información obtenida de los croquis o planos realizados, en particular la superficie construida por usos, se cotejará con la reflejada en el Registro y el Catastro, y se emitirán propuestas de regularización en caso de apreciarse discrepancias. La implementación de estas propuestas puede rebajar la factura fiscal (pago del IBI y otros impuestos) y en todo caso permite anteponerse a los problemas derivados de incorrecciones en la descripción del inmueble en el Registro y el Catastro

La contratación del plano topográfico permitirá a su vez el conocimiento de los linderos y de la superficie exacta disponible de la parcela y su cotejo con los linderos y la cabida reflejada en el Registro y el Catastro.

MODALIDADES

- **| OPCIÓN A |**
  Realización de croquis con huecos y superficies útiles y construidas.
- **| OPCIÓN B |**
  Realización de planos acotados, reflejando pormenorizadamente los elementos detectados, así como las superficies útiles y las construidas.
- **| OPCIÓN C |**
  Estudio topográfico de parcela y planos de planta.

LIMITACIONES

En el caso de apreciarse discrepancias entre la realidad física del inmueble objeto de análisis y su realidad jurídica (registral) y catastral, el dossier Certify legal contendrá, exclusivamente, recomendaciones de regularización patrimonial tendentes a la correcta inscripción registral y catastral del inmueble, sin que esto implique:

- Actuación a nivel contractual o judicial (actuaciones ante Notario o tribunales)
- Práctica de alteración registral (modificación o alteración de la descripción registral del inmueble, cargas o gravámenes, etc).
- Práctica de alteración catastral por cambio de titularidad, rectificación de superficies o usos, etc.
- Redacción de documentos o elaboración de planimetría específica para la alteración catastral o registral recomendada.
- Tramitación de licencias o autorizaciones administrativas necesarias para la regularización patrimonial que corresponda.
- Pago de impuestos, tasas o arbitrios.
- Redefinición de linderos.

Las superficies se determinarán sin zonas comunes en el caso de viviendas en edificios plurifamiliares.

El Certify Básico incluye la consecución, cuando sea posible, de la nota simple a partir de la información aportada por el solicitante.

CERTIFY **PLUS 2**

ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE

La contratación del informe Certify Plus 2 referente al estado físico del inmueble permite caracterizarlo constructivamente. Es decir, asegurarse de su adecuado estado de conservación y del funcionamiento de sus instalaciones. Esta modalidad describe las patologías detectadas, así como su posible método y coste estimado de reparación.

- | **Inspección de la construcción:** Detalle descriptivo de inmueble, indicando tipología de fachada, terminación de cubiertas, solados, alicatados, pinturas, estado de carpinterías interiores y exteriores, etc., tanto de la vivienda como de los anejos incluidos.
- | **Inspección de instalaciones:** Se comprueba la existencia de suministro de agua, electricidad y gas, y se comprueba el funcionamiento en los puntos de abastecimiento, tales como grifos, enchufes, etc.
- | **Juicio crítico referente al estado actual del inmueble:**
  - Detalle particular de aquellos problemas detectados durante la realización de la visita.
  - Análisis y opinión acerca de patologías constructivas detectadas con estimación de las causas que las han originado, así como del posible método de reparación.
  - Coste estimado de reparación con presupuesto estimativo conforme a la solución propuesta.

LIMITACIONES

- Sólo se realizará la comprobación del estado de la cubierta o de bajo rasantes en caso de fácil acceso.
- No se incluye análisis de posibles vicios ocultos, o aquellos que no pudiesen ser detectados visualmente.
- No se incluye análisis estructural, que podrá contratarse independientemente.
- La comprobación del funcionamiento de instalaciones se realizará sobre una muestra significativa de elementos.
- En caso de detectarse problemas generalizados, se comunicará al cliente.
- Tampoco se incluyen pruebas de presión de agua, temperatura, etc.
- No se incluye la comprobación de funcionamiento de electrodomésticos.

CERTIFY **PLUS 3**

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL INMUEBLE

La contratación del informe Certify Plus 3 con Certificación Energética y su registro permite obtener información fidedigna respecto a la eficiencia energética del inmueble. El análisis, realizado por un técnico experto e INDEPENDIENTE, asegura el cumplimiento de los requerimientos del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los inmuebles en venta y alquiler

Nuestro informe, además, siempre incluye recomendaciones emitidas por uno de nuestros profesionales para la mejora de la eficiencia energética del inmueble.

En el caso de que el inmueble ya hubiera obtenido este certificado, se ofrece la realización de un segundo informe independiente, que permitirá cotejar la calificación obtenida por el inmueble.

FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLES

El dossier reflejará las posibles fuentes de energías renovables incorporadas al inmueble en la fecha de la visita y los parámetros que las caracterizan.

- **| Paneles fotovoltaicos**
- **| Aerotermia**
- **| Geotermia**
- **| Caldera de biomasa**
- **| Minieólica**
- **| Placas solares**

OTRAS CERTIFICACIONES EMITIDAS SOBRE EL INMUEBLE

El análisis energético se completa con las posibles certificaciones emitidas sobre el inmueble, y su grado, entre los siguientes sellos nacionales e internacionales:

- **| BREEAM® ES vivienda**
- **| LEED**
- **| GBC España - VERDE**
- **| PASSIVHAUS**

CERTIFY **PLUS 4**

AUDITORÍA DE ESTADO DE CARGAS IMPOSITIVAS

Impuestos recurrentes por tenencia.

CERTIFY **PLUS 5**

AUDITORÍA DE SITUACIÓN DE SERVICIOS Y SUMINISTROS

CERTIFY **PLUS 6**

COTEJO DEL SEGURO DECENAL

- **| Se realizará una auditoría de los recibos reclamados al propietario y se adjuntarán en el informe.**
- **| La inspección se limita a los últimos cuatro años, ya que en la mayoría de las ocasiones el comprador solo ha de responder respecto de los recibos impagados en dicho plazo anterior a la compra.**

** La colaboración del propietario del inmueble es un requisito imprescindible para llevar a cabo estas tareas.*

Resumen Certify Legal

	Producto	Tareas	Documentación
Sin visita interior	CERTIFY **BÁSICO**	Identificación Localización y caracterización del inmueble respecto a su entorno Situación registral Situación catastral Situación urbanística	· Plano nacional · Plano localización · Vista aérea · Nota simple · Ficha catastral · Plano de detalle urbanístico
Solo con visita interior	**PLUS 1**	OPCIÓN A: Croquis por plantas Determinación y cotejo de superficies con el Registro y el Catastro OPCIÓN B: Planos por plantas Determinación y cotejo de superficies con el Registro y el Catastro OPCIÓN C: Topográfico y planos por plantas Determinación y cotejo de superficies con el Registro y el Catastro	
	PLUS 2	Estado físico de inmueble	· Informe Anexo
	PLUS 3	Certificación energética Energías renovables Otras certificaciones	· Informe y registro
Imprescindible colaboración del propietario	**PLUS 4**	Auditoría de estado de cargas impositivas	· Recibos abonados
	PLUS 5	Auditoría de servicios y suministros	· Recibos abonados
	PLUS 6	Cotejo seguro decenal	· Seguro decenal
	Emisión	*Castellano - Inglés**	

** Disponible en otros idiomas*

tinsa

certifylegal@tinsa.com
José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 3364326