



tnsa

PRESENTACIÓN  
CORPORATIVA

## ■ LA COMPAÑÍA

■ ¿Qué es <b>Tinsa</b> ?	3
■ Clientes	
■ Formación y conocimiento del mercado	5
■ ¿Por qué elegir Tinsa?	6
■ ¿Dónde estamos?	7

## ■ SERVICIOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

■ Introducción	9
■ Metodología y procedimiento	10
■ Valoraciones con finalidad financiera	11
■ Valoraciones para otras finalidades	12
■ Actualización masiva de carteras de activos	14
■ Valoración de empresas	15
■ Valoración de activos	16

## ■ QUE ES TINSA

- **Tinsa** es una compañía multinacional líder en valoración 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 235.000 informes a nivel mundial, que le otorgan una posición de liderazgo en la mayoría de los países en los que está presente.
  - **Tinsa** no intermedia en operaciones de compra-venta en el mercado, por lo que 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, Perú y Colombia. Desde ellas se realizan trabajos en más de 25 países.

### VALORACIONES DE TINSA EN EL EXTRANJERO

Año 2011	
Tipología	Total
Viviendas + Promociones	40.101
Locales Comerciales	1.338
Edificios de Viviendas	1.306
Edificios de Oficina	475
Hoteles	259
Terrenos	2.048
Otros	1.551
<b>TOTAL</b>	<b>47.078</b>



## | CLIENTES

■ Tinsa trabaja para un conjunto de más de 9.500 clientes, entre los cuales cabe destacar como más significativos

- 200 Entidades de carácter financiero.
- 1.500 Compañías públicas y privadas: compañías de seguros, promotores, fondos de inversión, fondos de pensiones.

## ■ FORMACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL MERCADO

Tinsa ha simultaneado la intensa actividad y crecimiento con una política continuada de formación comercial y técnica de sus equipos, con el objetivo de mejorar el servicio al cliente. El proceso de formación a una extensa plantilla repartida tanto internacionalmente como por toda la geografía española, no es tarea fácil, lográndose a través de más de 50 procesos formativos anuales.

Tinsa colabora con el Centro Superior de Edificación, patrocinando e integrándose en el Comité de Dirección del Curso superior de valoraciones y tasaciones inmobiliarias - CVT. La titulación obtenida la otorga el Centro Superior de Edificación (CSE) y es reconocida por la Universidad Europea de Madrid (UEM).

El compromiso con la formación culmina con la celebración de los Módulos de Formación Inmobiliaria Tinsa, compuestos todos los años por temas relacionados con el mundo de la valoración y la actualidad inmobiliaria.

- **Valoración inmobiliaria para usuarios de valoraciones**
- **Nociones de urbanismo**
- **Valoración de parcelas y solares**
- **Análisis de la financiación de las promociones inmobiliarias**
- **Coyuntura inmobiliaria**

Uno de los valores de Tinsa es su profundo conocimiento del mercado. Cada vez se hace más necesario entender e interpretar correctamente el comportamiento de los mercados actuales y su previsible evolución, así como contar con una amplia información sobre cada uno de los bienes que pueden ser objeto de valoración o análisis en la actividad diaria de Tinsa.

Fruto de este trabajo continuo es el índice ÍMIE (Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles), primera herramienta que analiza la evolución del valor de los inmuebles residenciales en el mercado español, así como el análisis del mercado residencial de Chile, México y Perú en el informe "INCOIN".

## ■ ¿POR QUÉ ELEGIR TINSA?

No sólo el uso de los métodos de valoración apropiados es garantía de un resultado excelente. La forma en que se aplican, la independencia del tasador respecto al cliente, la transparencia y el rigor en el proceso son los principios que han de regir estos delicados trabajos.

En [Tinsa](#) podemos garantizar:

- **Independencia**, nuestro volumen de trabajos y diversidad del accionariado evitan el efecto perverso de conflicto de intereses surgido de la concentración de encargos. La compañía se organiza en unidades de negocio independientes especializadas en áreas concretas.
- **Talento y experiencia**, a través de un equipo de más de 1.800 profesionales en todo el mundo, acumulando más de 20 años de trabajos y conocimiento del mercado, incorporando cada año a las bases de datos de Tinsa en torno a 3.000.000 de registros.
- **Herramientas** propias de gestión de la información, que mejoran los procesos y el tratamiento de las bases de datos.
- **Control técnico de las valoraciones** a través de una unidad interna que cuenta con más de 150 profesionales repartidos en todas nuestras sedes. Su estructuración y buen funcionamiento son la clave de nuestra eficacia.
- **Formación** permanente de los equipos a través de más de 50 cursos internos y externos anuales. La continua participación de expertos de [Tinsa](#) en cursos postgrado o específicos, respaldan el nivel de conocimiento de los mismos.
- **Adaptabilidad** a las necesidades del cliente y empleo de la metodología más adecuada.

Estos aspectos constituyen la base de la práctica profesional de [Tinsa](#), totalmente interiorizados a lo largo de los años en el conjunto de trabajos realizados para los principales agentes del mercado inmobiliario, lo que nos hace merecedores de la aceptación de los mismos por parte de casi todo el sistema financiero internacional.

## ■ ¿DÓNDE ESTAMOS?



### ESPAÑA

José Echegaray, 9.  
Parque Empresarial Las Rozas  
28232 Las Rozas - Madrid. España  
Tel. 0034913727500. Fax. 0034913727510  
e-mail: tinsainfo@tinsa.es

### PORTUGAL

Av. Defensores de Chaves, 15, 2º  
1000-109 Lisboa. Portugal  
Tel. 00351213590137. Fax. 00351213590139  
e-mail: geral@avaltaxo.com

### ARGENTINA

Sarmiento, 760 9 è  
1041 Buenos Aires. Argentina  
Tel. 00541143943295. Fax. 00541143262664  
e-mail: tinsa@tinsa.com.ar

### CHILE

Rosario Norte, 615 Of. 1604  
758 0064 Las Condes. Santiago de Chile. Chile  
Tel. 005625962900. Fax. 005624260350  
e-mail: tasaciones@tinsa.cl

### MÉXICO

Paseo de la Reforma, 383. Pis 10  
Colonia. Cuauhtémoc. 06500  
Ciudad de México. México  
Tel. 00525552076000. Fax. 00525552084275  
e-mail: tinsa@tinmex.com.mx

### FRANCIA

38, Rue de Berri  
75008 Paris. Francia  
Tel. 0034913727590. Fax. 0034913727584  
e-mail: france@tinsa.es

### PERÚ

Camino Real 456. Torre Real Oficina 1002  
San Isidro, Lima. Perú  
Tel. 005114211680. Fax. 005112425522  
e-mail: info\_consultoria@tins.com.pe

### COLOMBIA

C/ 72, N° 9-55, Of. 1001  
Bogotá D.C. Colombia  
Tel. 005713210421 - Fax. 005713175826  
e-mail: internacional@tinsa.es



## ALICANTE

Teniente Coronel Chapulí, 2-3º Iz.  
03001 Alicante  
Tel. 96 512 05 00. Fax. 96 522 96 62  
e-mail: alicante@tinsa.es

## BADAJOS

Ramón Albarrán, 2-4º 1-Edif. Vitalicio  
06002 Badajoz  
Tel. 924 20 06 30. Fax. 924 23 91 12  
e-mail: badajoz@tinsa.es

## BILBAO

Rodríguez Arias, 71 bis-Entlo. Dept.12  
48013 Bilbao. Vizcaya  
Tel. 94 439 65 10. Fax. 94 427 37 32  
e-mail: bilbao@tinsa.es

## CÁDIZ

Santa María, 13 -2º Dcha.  
11402 Jerez de la Frontera. Cádiz  
Tel. 956 32 60 45. Fax. 956 32 64 44  
e-mail: cadiz@tinsa.es

## CÓRDOBA

Av. Ronda de los Tejares, 15 1º Izq.  
14008 Córdoba  
Tel. 957 49 82 76. Fax. 957 49 82 67  
e-mail: cordoba@tinsa.es

## GIRONA

Tel. 972 21 02 57. Fax. 972 21 05 87  
e-mail: girona@tinsa.es

## HUELVA

Jesús de Nazareno, 3 4º A  
21001 Huelva  
Tel. 959 54 13 29. Fax. 959 25 18 35  
e-mail: huelva@tinsa.es

## LEÓN

Av. Gran Vía de San Marcos, 5-3º Iz. B  
24001 León.  
Tel. 987 87 53 56. Fax. 987 22 25 38  
e-mail: león@tinsa.es

## MÁLAGA

Armengual de la Mota, 24-1º A  
29007 Málaga  
Tel. 95 207 02 00. Fax. 95 228 89 71  
Correu electrònic: malaga@tinsa.es

## SALAMANCA

Av. de Mirat, 12 1º B  
37005 Salamanca  
Tel. 923 12 55 06. Fax. 923 23 71 28  
e-mail: salamanca@tinsa.es

## TARRAGONA

Rambla Nova, 114-A. 1º5ª  
43001 Tarragona  
Tel. 977 25 24 20. Fax. 977 22 11 60  
e-mail: tarragona@tinsa.es

## VALLADOLID

Menéndez Pelayo, 2-2º oficinas 6-7  
47001 Valladolid  
Tel. 983 36 11 01. Fax. 983 35 59 22  
e-mail: valladolid@tinsa.es

## ALMERÍA

Paseo de Almería, 5 1º D  
04001 Almería  
Tel. 950 25 25 79. Fax. 950 25 36 76  
e-mail: almeria@tinsa.es

## BALEARES

Cº Viejo de Bunyola, 43 (esq. Vía Asima)  
1r Desp. 14. Pol. Son Castelló  
07009 Palma de Mallorca  
Tel. 971 43 46 98. Fax. 971 43 30 76  
e-mail: baleares@tinsa.es

## BURGOS

Vitoria, 23 2º A  
09004 Burgos  
Tel. 947 27 97 84. Fax. 947 27 99 29  
e-mail: burgos@tinsa.es



## JAÉN

Pº de la Estación, 2-3º  
23003 Jaén  
Tel. 953 26 33 35. Fax. 953 26 33 59  
e-mail: jaen@tinsa.es

## LAS PALMAS

Av. de Canarias, 18. Local B. Edif. Mozart.Torre I  
35002 Las Palmas de Gran Canaria.  
Tel. 928 43 16 31. Fax. 928 37 37 53  
e-mail: laspalmas@tinsa.es

## MÚRCIA

Av. Alfonso X el Sabio, 11 Entlo. E -Edif. Velázquez  
30008 Murcia  
Tel. 968 35 58 01. Fax. 968 35 58 02  
e-mail: murcia@tinsa.es

## SANTA CRUZ DE TENERIFE

La Marina, 17-1º  
38002 Santa Cruz de Tenerife  
Tel. 922 53 26 63. Fax. 922 24 32 26  
e-mail: tenerife@tinsa.es

## TOLEDO

Av. Barber, 2-1ºC. Ed. Colón  
45004 Toledo  
Tel. 925 28 10 50. Fax. 925 21 66 01  
e-mail: toledo@tinsa.es

## ZARAGOZA

Cádiz, 7-2º A-B  
50004 Zaragoza  
Tel. 976 46 89 10. Fax. 976 22 55 94  
e-mail: zaragoza@tinsa.es

## ASTURIAS

Rosal, 47 1º Iz.  
33009 Oviedo  
Tel. 985 20 76 93. Fax. 985 20 67 51  
e-mail: asturias@tinsa.es

## BARCELONA

Entença, 157 bajos  
08029 Barcelona  
Tel. 93 434 26 20. Fax. 93 417 20 78  
e-mail: barcelona@tinsa.es

## CÁCERES

General Primo de Rivera, 1-2º A  
10001 Cáceres  
Tel. 927 62 69 60. Fax. 927 24 19 37  
e-mail: caceres@tinsa.es

## CANTABRIA

Castilla, 17- Esc. A.1º B,  
Edif. Gumersindo Puente  
39009 Santander  
Tel. 942 31 82 64. Fax. 942 21 86 54  
e-mail: cantabria@tinsa.es

## GRANADA

Acera del Darro, 10-6º  
18005 Granada  
Tel. 958 80 56 57. Fax. 958 80 56 22  
e-mail: granada@tinsa.es

## GUADALAJARA

Tel. 949 24 85 17. Fax. 949 23 48 70  
e-mail: guadalajara@tinsa.es

## LA CORUÑA

San Andrés, 143-3º A-B  
15003 La Coruña  
Tel. 981 21 63 90. Fax. 981 20 26 15  
e-mail: acoruna@tinsa.es

## MADRID

José Echegaray, 9 Parc Empr. Las Rozas  
28232 Las Rozas. Madrid  
Tel. 91 372 75 00. Fax. 91 372 75 10  
e-mail: madrid@tinsa.es

## PONTEVEDRA

Colón, 6-6º  
36201 Vigo. Pontevedra  
Tel. 986 44 33 14. Fax. 986 43 38 97  
e-mail: pontevedra@tinsa.es

## SEVILLA

Santa María de Gracia, 6-4º  
41002 Sevilla  
Tel. 95 450 01 91. Fax. 95 421 21 73  
e-mail: sevilla@tinsa.es

## VALENCIA

Universidad, 3-1º  
46003 Valencia  
Tel. 96 353 18 89. Fax. 96 351 77 38  
e-mail: valencia@tinsa.es



## ■ SERVICIOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

### | INTRODUCCIÓN

La valoración entendida como la opinión fundamentada de un experto independiente es siempre valiosa y especialmente necesaria cuando se trata de activos inmobiliarios. El mercado de estos bienes no es perfecto haciendo necesario que el tasador inmobiliario sea un profesional independiente con juicio y criterio exigentes.

Una valoración elaborada por [Tinsa](#) une, a la capacidad profesional y preparación de sus tasadores, el potencial de una organización que lleva prestando este tipo de servicios desde 1985.

El mercado inmobiliario presenta una particularidad muy acusada: su sectorización tanto geográfica como funcional. Existen mercados locales con comportamientos diferentes, en función de su ubicación y de los usos que se consideren: vivienda de primera o segunda residencia, local comercial a pie de calle o en centros comerciales, oficinas, naves industriales, fincas rústicas... Esto hace más difícil el conocimiento de todas las situaciones de mercado que se generan, lo cual nuevamente exige una especialización sólo alcanzable por un grupo de profesionales competentes apoyados en una sociedad de tasación destacada.

## | METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO

La amplia experiencia internacional de [Tinsa](#) conlleva que las valoraciones se realicen de acuerdo a las más exigentes normas profesionales internacionales. La finalidad y el tipo de inmueble condicionan el método y las técnicas de valoración a seguir:

- **Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo**, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertos fines financieros. Normativa de aplicación obligatoria en España para algunas finalidades.
- **Normas internacionales** de valoración, actualmente en su octava edición (IVS-2008).
- **EVS Normas Europeas** de Valoración (Tegova).
- **Normativa RICS.**

[Tinsa](#) utiliza los procedimientos, comprobaciones y métodos de valoración adecuados para cada uno de los sectores del mercado inmobiliario (residencial, terciario, comercial, hotelero, industrial, etc.) y se distingue por un detallado conocimiento de las normativas que les afectan (urbanística, técnica, sectorial, mercantil, etc.) con especialistas, entre otros campos, en valoraciones de suelo, inmuebles en inversión y en explotación.

Los equipos profesionales de [Tinsa](#) tienen una excelente capacitación profesional, titulados (arquitectos, aparejadores, economistas, ingenieros o ingenieros técnicos) de la especialidad correspondiente según la naturaleza del objeto de la tasación. La empresa cuenta con un equipo específico de Royal Chartered Surveyors (RICS).

## | VALORACIONES CON FINALIDAD FINANCIERA

Además de ayudar a la transparencia de relaciones comerciales, las valoraciones realizadas por una sociedad de tasación son un documento obligatorio para determinadas finalidades, entre las que se encuentran las definidas en el ámbito de aplicación según el artículo 2 de la ECO 805/2003:

- **Garantía** hipotecaria de créditos o préstamos.
- **Cobertura** de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
- **Determinación** del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los **Fondos de Pensiones**.
- Determinación del patrimonio de las **Entidades de Crédito**

## ■ VALORACIONES PARA OTRAS FINALIDADES

Además de las finalidades reguladas, una valoración supone una opinión fundamentada por un experto independiente, un documento que da apoyo y garantía en todas las ocasiones en las que sea necesario realizar una traducción monetaria de un inmueble. Entre estas situaciones destacan:

### ■ SUBASTAS Y ADQUISICIONES

Informes de valoración de los bienes inmuebles que ayudan a la toma de decisiones referidas a la fijación del tipo de subasta, así como para pujar en la misma.

### ■ ASESORAMIENTO EN CASO DE COMPRAVENTAS O ALQUILERES

La valoración facilita la posterior decisión sobre el perfeccionamiento de un contrato de compraventa o alquiler de un bien inmueble.

### ■ EXPROPIACIONES

La tramitación de un expediente expropiatorio conlleva la privación coactiva de la propiedad, así como de la titularidad de otros derechos reales, con los consiguientes daños y perjuicios. Desde [Tinsa](#) se asesora al cliente en todos los aspectos del problema, realizando una asistencia continuada durante toda la duración del procedimiento.

- Cuantificación de indemnizaciones por afecciones de suelo, construcciones, traslados o ceses de actividad, ceses de arrendamientos, derechos reales, cosechas pendientes, etc.
- Asistencia técnica y jurídica en la consecución de mutuos acuerdos. Interposición, seguimiento y asistencia técnica en recursos contencioso administrativos.

## ■ VALORACIONES EN ÁMBITOS URBANÍSTICOS

Informes de valoración de bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución, polígono o unidad de actuación, de conformidad con los criterios enunciados en las Bases de Actuación de la Junta y, en su defecto, conforme a los criterios contenidos en la legislación vigente.

- Informes integrales, que contemplan las condiciones jurídicas y las cuantificaciones técnicas de las indemnizaciones.
- Valoración de aprovechamientos para la monetarización de la cesión a la Administración actuante.

## ■ VALORACIÓN DE PATRIMONIOS PRIVADOS

En casos como separaciones o reparto de herencias, aportando una solución independiente a la determinación de su valor.

## ■ VALORACIONES CON FINALIDAD JUDICIAL

Son informes de valoración o peritajes solicitados por el letrado en la parte procesal para su presentación en juicio.

## ■ ACTUALIZACIÓN MASIVA DE CARTERAS DE ACTIVOS

Este servicio cubre las necesidades originadas por la Circular de Solvencia, que establece dentro de los requisitos específicos de los derechos reales sobre inmuebles, la revisión estadística del valor de los inmuebles ofrecidos como garantía:

- Cada año – Inmuebles comerciales
- Cada tres años – Inmuebles de uso residencial

La revisión la debe realizar una entidad de tasación homologada y de acuerdo con los requisitos establecidos en la Orden ECO/805/2003 a efectos del mercado hipotecario.

Tinsa ha desarrollado un procedimiento estadístico basado en índices de precios que se apoya en los datos obtenidos por las valoraciones realizadas por la compañía.

Dicho procedimiento parte de una segmentación del mercado, para lo que se han establecido zonas homogéneas, mediante un sistema de escalado multidimensional y midiendo el grado de similitud de las distintas áreas.

Este sistema permite realizar un estudio complementario de la cartera viva de la entidad financiera con el mercado representado por las valoraciones de Tinsa.



## ■ VALORACIÓN DE EMPRESAS

Área Empresas constituye una unidad conformada por un equipo multidisciplinar de arquitectos, ingenieros, economistas y abogados altamente cualificados, destinado exclusivamente a la valoración de empresas, entidades financieras y aseguradoras, instituciones, particulares e inversores.

## ■ FINALIDAD DE LA VALORACIÓN DE EMPRESAS

Proporcionar el valor cuantitativo de una empresa o negocio ante, además, múltiples finalidades no constituye una tarea fácil. Agentes internos, como propietarios o accionistas, y externos, como inversores o entidades financieras, se posicionan como posibles demandantes de esta información. El asesoramiento de [Tinsa](#) a lo largo del proceso resulta básico para entender el resultado final.

Conviene no olvidar su importancia en los procesos de planificación estratégica. Un buen procedimiento de valoración lleva implícita la posibilidad de medir el impacto de las diferentes políticas futuras en la creación de valor de la compañía, analizando diferentes escenarios.

## ■ VALORACIÓN DE ACTIVOS

La valoración de activos inmobiliarios es uno de los servicios más demandados, dada la especialización de la compañía, haciéndose extensiva a cualquier activo de la empresa o negocio valorado. El principal motivo de uso de este servicio es que muchas empresas o negocios quieren conocer y actualizar el valor de su patrimonio para de esta forma ofrecer una imagen fiel del mismo y de la situación financiera de la empresa.

La valoración como información para los estados financieros es la más recurrente. La adopción por parte de nuestra normativa contable de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), influye de forma decisiva en la medición e interpretación de los resultados de las empresas, fundamentalmente inmobiliarias. El coste histórico (precio de adquisición o coste de producción) ya no es el único método de valoración y podrá sustituirse por las fluctuaciones del Valor Razonable (valor de mercado).

## ■ VALORACIÓN DE EMPRESAS

Es el proceso mediante el cual se busca la cuantificación de los elementos que constituyen su patrimonio, su actividad, su potencialidad o cualquier otra característica de la misma susceptible de ser valorada.

El valor añadido que [Tinsa](#) aporta a sus clientes consiste en estimar la viabilidad futura de la empresa a medio/largo plazo. Esto sólo es posible mediante la estimación de los flujos de caja futuros que puede generar la empresa para analizar la viabilidad del negocio y poder atender al servicio de la deuda. La visión dinámica que se plantea es una perspectiva más exacta, que permite una mejor evaluación del proyecto empresarial y su riesgo implícito.

En el aspecto metodológico, ciñéndonos al ámbito inmobiliario, existe la posibilidad de valorar compañías estimando un valor liquidativo (NAV) en un momento determinado en el tiempo. Este valor facilita poner en perspectiva la deuda que tiene la empresa y sacar unos ratios generales que permiten hablar del valor y la solvencia futura de la misma con mayor propiedad. Es un valor estático que recoge una foto patrimonial de un momento temporal concreto. Pero, ¿tiene sentido hablar en términos de liquidación de empresa, si su hito principal y fundamental es el de “empresa en uncionamiento”?



José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas (Madrid)  
Tel: 91 372 75 00 – Fax: 91 372 75 10  
e-mail: [tinsainfo@tinsa.es](mailto:tinsainfo@tinsa.es)

[www.tinsa.com](http://www.tinsa.com)

**ESPAÑA - FRANCIA - PORTUGAL - ARGENTINA - CHILE - MÉXICO - PERÚ - COLOMBIA**