

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 m2
S2	50 – 100 m2
S3	100 – 200 m2
S4	200 – 300 m2
S5	300 – 500 m2
S6	Mayor de 500 m2

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 condicionamiento 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.

