



TÜV SÜD Due Diligence 360

Más valor.
Más confianza.



Due Diligence integral de activos y suelos: Técnica + Ambiental + Legal + H&S

TÜV SÜD Due Diligence 360^º es una solución integral para evaluar riesgos técnicos, ambientales, legales y de seguridad y salud en operaciones de inversión, adquisición de activos y compra de suelo, con una única puerta de entrada y una visión clara para la toma de decisiones.

Una visión única para decisiones de inversión más seguras

En operaciones de inversión, financiación, adquisición o compra de suelo, los riesgos relevantes suelen analizarse de forma separada, lo que puede generar vacíos, duplicidades y falta de visibilidad sobre el impacto real de cada hallazgo. TÜV SÜD Due Diligence 360^º integra en un único servicio la revisión técnica, ambiental, legal y de seguridad y salud, transformando la información dispersa en una lectura clara de riesgo, coste y prioridad.

¿Qué problema resolvemos?

Muchas operaciones se enfrentan a una combinación de incertidumbres que pueden afectar directamente al valor del activo y a la calidad de la decisión de inversión. Entre ellas, destacan:

- Evaluaciones fragmentadas entre distintas especialidades, sin una lectura conjunta del riesgo.
- Incertidumbre sobre CAPEX oculto, pasivos ambientales o incumplimientos legales.
- Necesidad de identificar red flags en plazos exigentes sin renunciar al rigor técnico.
- Hallazgos sin una priorización económica clara que dificulta negociar o decidir con criterio.
- Diferencias entre la documentación disponible y el estado real del activo o emplazamiento.



¿Qué aporta TÜV SÜD Due Diligence 360º?

Un único interlocutor y una única propuesta

TÜV SÜD coordina todas las disciplinas bajo una sola propuesta comercial y un único Project Manager, simplificando la gestión del proceso y mejorando la trazabilidad del análisis.

Una lectura clara del riesgo

No se trata solo de identificar incidencias o desviaciones, sino de convertir los hallazgos en una visión estructurada que permita entender su criticidad, su impacto económico y su prioridad de actuación.

Un enfoque modular y adaptable

El servicio puede configurarse según el tipo de operación, el número de activos, la ubicación y la profundidad requerida. El cliente puede optar por una revisión rápida, una due diligence de adquisición o una versión avanzada con investigación y/o compra de suelo.

¿Cuándo tiene sentido este servicio?

TÜV SÜD Due Diligence 360º resulta especialmente útil en situaciones como:

- Adquisición de activos o entrada de inversor.
- Operaciones de M&A o procesos de refinanciación.
- Revisión previa a una desinversión.
- Compra de suelo y análisis preliminar de viabilidad.
- Operaciones con necesidad de decisión rápida basada en red flags y criterios económicos.

Alcance del servicio

Due Diligence Técnica

La revisión técnica permite conocer el estado real del activo, detectar necesidades de inversión y anticipar riesgos operativos o de obsolescencia. Incluye la revisión de documentación técnica disponible, como proyectos, as-built, inventarios, mantenimiento, inspecciones reglamentarias y licencias relevantes, así como visita técnica e inspección visual de arquitectura, estructura, instalaciones y equipos críticos. A partir de este análisis, se identifican no conformidades, obsolescencias, riesgos operativos y necesidades de inversión, con estimación de CAPEX/OPEX y periodificación de inversiones.

Due Diligence Ambiental

La evaluación ambiental se estructura en **Fase I** y, cuando procede, **Fase II**. La **Fase I**, conforme a ASTM E1527-21, incluye revisión de antecedentes, histórico de usos, documentación disponible y visita in situ para identificar posibles riesgos y Condiciones Ambientales Reconocidas (RECs). Cuando es necesario profundizar, la **Fase II** incorpora investigación intrusiva, campaña de muestreo, ensayos y delimitación de afecciones, junto con una valoración orientativa del riesgo y de los posibles costes de gestión o remediación.

Cumplimiento legal y Seguridad y Salud (H&S)

Este módulo permite identificar los requisitos aplicables y comprobar si existen brechas de cumplimiento que puedan comprometer la operación. Incluye la revisión de licencias, permisos, registros, inspecciones y otras evidencias documentales, así como verificación in situ cuando aplica. Además, contempla la elaboración de una matriz de cumplimiento con hallazgos, criticidad y plan de acciones, junto con la revisión de evaluación de riesgos, incidentes, medidas preventivas y aspectos clave de seguridad y salud.

Servicios para compra de suelo

Cuando la operación afecta a suelo, el servicio puede incorporar una caracterización preliminar de la parcela orientada a apoyar la decisión de adquisición. Esto incluye análisis preliminar de riesgos ambientales, geológicos y geotécnicos, así como un preestudio geotécnico para valorar viabilidad y estimar de forma inicial costes asociados a cimentación o movimiento de tierras.



¿Qué recibe el cliente?

Informe ejecutivo

Documento orientado a comité o dirección, con red flags, lectura de riesgo y conclusiones clave para facilitar decisiones ágiles sobre la operación.

Informe integral

Un único informe final con anexos por disciplina, que aporta coherencia, trazabilidad y consistencia al análisis completo.

Matriz de riesgos

Herramienta de clasificación por criticidad, impacto y acción recomendada, útil para priorizar actuaciones y apoyar la negociación.

Estimación CAPEX/OPEX

Valoración económica orientativa y horizonte temporal de inversión para ayudar a entender el coste real de la operación y sus implicaciones futuras.

Opciones de alcance comercial

Screening de inversión

Pensado para operaciones con poco tiempo o necesidad de una lectura rápida. Se centra en la revisión priorizada de

SERVICIO OFRECIDO POR TÜV SÜD IBERIA S.A.U.

Nota: TÜV SÜD ATISAE S.A.U. no podrá realizar inspección en el caso de que la entidad TÜV SÜD IBERIA S.A.U. esté o haya estado involucrada en el diseño, fabricación, instalación, mantenimiento, dirección facultativa o asistencia técnica de la instalación a inspeccionar.

tuvsud.com/es-es/due-diligence-360

red flags y temas críticos para una decisión temprana.

Due Diligence de adquisición

Adecuada para compra de activo o entrada de inversor. Integra revisión técnica, ambiental Fase I y legal/H&S para ofrecer una visión completa y soporte a la negociación.

Due Diligence avanzada

Dirigida a operaciones con riesgos complejos, necesidad de investigación adicional o compra de suelo. Añade a la due diligence de adquisición la posible ejecución de Fase II y/o el análisis específico de suelo para ganar certidumbre y sentar las bases de un futuro plan de integración.

¿Por qué TÜV SÜD?

Coordinación real entre especialidades

El valor diferencial no está en ofrecer una suma de revisiones independientes, sino en coordinar disciplinas bajo una metodología única y una interlocución clara para el cliente.

Traducción del hallazgo técnico a impacto económico

TÜV SÜD convierte los hallazgos en información útil para decidir, negociar y priorizar, conectando el análisis técnico con sus implicaciones económicas y operativas.

Flexibilidad sin perder consistencia

La propuesta es modular y escalable, pero mantiene siempre una lógica común de análisis, priorización y reporte.

Beneficios para el cliente

La contratación de TÜV SÜD Due Diligence 360° permite reducir incertidumbre, proteger el valor de la inversión y mejorar la posición de negociación. Además, ayuda a identificar riesgos ocultos, anticipar necesidades de inversión, reducir exposición a pasivos ambientales o incumplimientos y disponer de una base sólida para tomar decisiones con mayor confianza.

Solicita tu presupuesto

