

Guía de VALORACIÓN ONLINE

Informática Borsan, S.L.

Agosto 2011

Índice

Guía de VALORACIÓN ONLINE	1
Realizar Valoración	3
Datos de Búsqueda.....	3
Resultado de la búsqueda.	4
Datos generales.....	5
Datos Edificio.....	5
Datos de Vivienda.....	6
Información Gráfica.....	6
Resultado de la valoración	6
Valorar Sin datos Catastrales	8
Configuración	9
Mantenimiento Lineal	9
Mantenimiento por Tramos.....	9
Descripción del cálculo	12
Pantalla de parámetros	12
Selección de datos.....	13
Parámetros de entrada	14
Iteraciones (Búsquedas)	15

Realizar Valoración

En este apartado podremos ver cómo realizar una valoración paso a paso. También, una descripción detalla de las pantallas que nos iremos encontrando a lo largo de este proceso. Además de una descripción de los datos que necesitamos introducir para poder realizar con éxito la valoración que deseamos realizar. Finalmente se explicará cómo realizar la búsqueda sin datos catastrales.

La ruta de acceso a la valoración es: **“Otras Consultas/Valoración online”**.

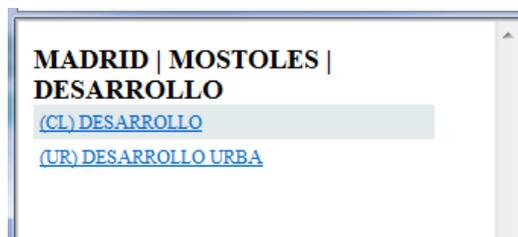
Datos de Búsqueda

Esta es la pantalla inicial que nos encontramos al iniciar la valoración. Debemos introducir los datos de la búsqueda. La pantalla es similar a la siguiente:



Todos estos datos son necesarios para realizar la valoración. Estos datos son los relativos a la situación del vivienda que queremos valorar. Estos datos serán los siguientes.

- **Provincia:** Provincia en la que se encuentra la vivienda a valorar, si no se encuentra pulse en Acceso sin valoración contra catastro.
- **Municipio:** Municipio en el que se encuentra la vivienda a valorar.
- **Nombre de la vía:** Debemos rellenar el nombre de la vía. Además debemos de pulsar el botón de **‘Buscar Vías’**. Al hacer esto debemos esperar a que se encuentren los nombres de las vías (procedentes del catastro), si no se encuentra pulse en Acceso sin valoración contra catastro.
- .
- **Número de la vía:** Número de la vivienda.



- Una vez hemos rellenado todos los datos necesarios para la búsqueda hacemos clic en el botón: **‘Consultar’**. A continuación debemos esperar a que se busquen los datos catastrales, o si pulsó en el check de “Acceso sin valoración contra catastro”, se mostrará una pantalla donde debe rellenar los datos manualmente.

. Una vez encontrados los datos se cargarán todos los datos de viviendas referentes a la situación en la que hemos buscado. La pantalla que aparecerá será similar a la siguiente:

VALIDACION ON LINE	
Datos de búsqueda	
Provincia	MADRID
Municipio	MOSTOLES
Tipo Vía	CL
Nombre Vía	DESARROLLO
Número Vía	48
Referencia Catastral	Localización
6632206VK2663S0001QG	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 01 Puerta: A
6632206VK2663S0002WH	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 01 Puerta: B
6632206VK2663S0003EJ	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 01 Puerta: C
6632206VK2663S0004RK	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 01 Puerta: D
6632206VK2663S0005TL	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 02 Puerta: A
6632206VK2663S0006VB	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 02 Puerta: B
6632206VK2663S0007UZ	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 02 Puerta: C
6632206VK2663S0008IX	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 02 Puerta: D
6632206VK2663S0009OM	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 03 Puerta: A
6632206VK2663S0010UZ	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 03 Puerta: B
6632206VK2663S0011IX	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 03 Puerta: C
6632206VK2663S0012OM	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 03 Puerta: D
6632206VK2663S0013PO	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 04 Puerta: A
6632206VK2663S0014AW	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 04 Puerta: B
6632206VK2663S0015SE	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 04 Puerta: C
6632206VK2663S0016DR	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 04 Puerta: D
6632206VK2663S0017FT	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 05 Puerta: A
6632206VK2663S0018GY	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 05 Puerta: B
6632206VK2663S0019HU	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 05 Puerta: C
6632206VK2663S0020FT	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 05 Puerta: D
6632206VK2663S0021GY	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 06 Puerta: A
6632206VK2663S0022HU	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 06 Puerta: B
6632206VK2663S0023JI	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 06 Puerta: C
6632206VK2663S0024KO	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 06 Puerta: D
6632206VK2663S0025LP	CL DESARROLLO 48 Bloque: Escalera: 1 Planta: 07 Puerta: A

En este punto debemos seleccionar la referencia catastral que corresponda a la localización deseada.

Resultado de la búsqueda.

Una vez realizada esta búsqueda nos encontraremos con la siguiente pantalla. Esta pantalla posee varias zonas diferenciadas que se explican en los posteriores puntos.

VALORACION ON LINE

Datos generales de catastro			
Localización:	CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID)		
Uso:	Residencial	Superficie:	105 mt2
Clase:	UR	Año de construcción:	1979
Coficiente:	0,310000 %	Código postal:	28938

Otros Datos Edificio			
Tipo vivienda a valorar:	Vivienda en edificio (piso)	En su entorno el edificio está en zona:	Media
Año construcción:	1979	Situación de la calle en su distrito postal:	Secundaria
Existen líneas de transporte público:	Medios	Grandes superficies o locales comerciales:	Medios
Colegios, centros asistenciales u oficinas:	Medios	Zonas comunes de esparcimiento u ocio (en edificio):	SI
Estado actual del edificio:	De origen	Dispone de ascensor:	SI
Dispone de portería o conserjería:	NO		

Otros Datos Vivienda			
Superficie: (modificable):	105	Interior o exterior:	Exterior
Nº de dormitorios:		Nº de baños:	
Dispone de terraza (más de 15 m2):	NO	m2 de la terraza:	
Estado interior de la vivienda:	De origen	Aspectos ambientales(vistas, luz y asoleo):	Medios
Calidad de construcción:	Normal	Altura planta:	4

Información Gráfica



Datos generales.

Los datos generales acerca de la vivienda aparecen una vez seleccionada la referencia catastral en la búsqueda. En este apartado explicaremos la parte relativa a los Datos Generales de Catastro. En este apartado no debemos modificar nada, pues es meramente informativo.

Datos generales de catastro			
Localización:	CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:B 28938 MOSTOLES (MADRID)		
Uso:	Residencial	Superficie:	107 mt2
Clase:	UR	Año de construcción:	1979
Coficiente:	0,315000 %	Código postal:	28938

Datos Edificio

Es la segunda zona que nos encontramos. En esta zona podremos ver los datos referentes al edificio que hemos seleccionado. Esta zona tiene el siguiente aspecto:

Otros Datos Edificio			
Tipo vivienda a valorar:	Vivienda en edificio (piso)	En su entorno el edificio está en zona:	Media
Año construcción:	1979	Situación de la calle en su distrito postal:	Secundaria
Existen líneas de transporte público:	Medios	Grandes superficies o locales comerciales:	Medios
Colegios, centros asistenciales u oficinas:	Medios	Zonas comunes de esparcimiento u ocio (en edificio):	SI
Estado actual del edificio:	De origen	Dispone de ascensor:	SI
Dispone de portería o conserjería:	NO		

Los datos que encontramos en esta zona ya vienen escritos y son descriptivos de su significado.

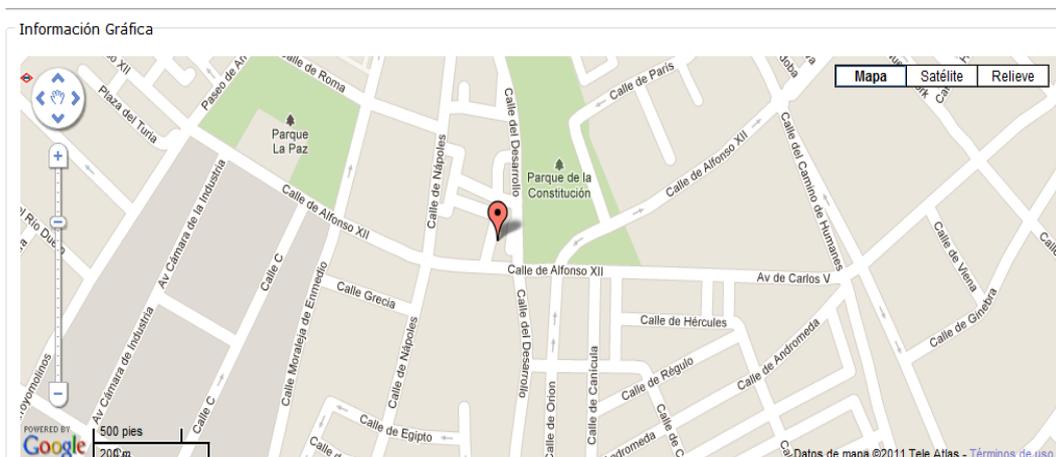
Datos de Vivienda

Es la zona relativa a los datos de la vivienda que hemos seleccionado. En esta zona es **IMPORTANTE** recordar que se debe rellenar el N° De dormitorios y el N° de Baños. Una vez escritos estos datos ya se puede realizar la valoración haciendo clic en el botón **'enviar'**.

Otros Datos Vivienda			
Superficie: (modificable)	<input type="text" value="107"/>	Interior o exterior:	<input type="text" value="Exterior"/>
Nº de dormitorios:	<input type="text"/>	Nº de baños:	<input type="text"/>
Dispone de terraza (más de 15 m2):	<input type="text" value="NO"/>	m2 de la terraza:	<input type="text"/>
Estado interior de la vivienda:	<input type="text" value="De origen"/>	Aspectos ambientales(vistas, luz y asoleo):	<input type="text" value="Medios"/>
Calidad de construcción:	<input type="text" value="Normal"/>	Altura planta:	<input type="text" value="4"/>
<input type="button" value="enviar"/>			

Información Gráfica

No es una zona con datos necesarios para realizar la valoración. En esta zona vemos la situación, en un mapa, de la vivienda a valorar.



Resultado de la valoración

Deberemos esperar a que se realice la valoración. Una vez realizada se nos muestra en pantalla el valor de la vivienda seleccionada.

Valoración

En contestación a la consulta realizada respecto al valor de la vivienda ubicada en CL PINAR DE SAN JOSE 4 Bl:1 Es:1 Pl:04 Pt:A 28054 MADRID (MADRID) hacemos constar que :

El valor obtenido es orientativo, emitiéndose para el conocimiento del posible valor de mercado. Dicho valor no tiene validez jurídica alguna.

Valor estimativo : 445.953,77 €.

[Imprimir](#) [Solicitud valoración](#) Ver proceso de cálculo

[Cerrar](#)

Nota: Si se va a gestionar el cobro de las valoraciones a través de una pasarela de pagos de Internet, la aplicación está integrada con Sermepa, Empresa que da servicios a plataformas de medios de pago, especialmente para entidades asociadas a ServiRed

Si somos administradores tenemos la opción de **Ver proceso de cálculo**. Al pulsar esta opción podemos ver un pequeño resumen de los datos que se han tenido en cuenta a la hora de realizar la valoración.

Valoración

En contestación a la consulta realizada respecto al valor de la vivienda ubicada en CL PINAR DE SAN JOSE 4 Bl:1 Es:1 Pl:04 Pt:A 28054 MADRID (MADRID) hacemos constar que :

El valor obtenido es orientativo, emitiéndose para el conocimiento del posible valor de mercado. Dicho valor no tiene validez jurídica alguna.

Valor estimativo : 445.953,77 €.

[Imprimir](#) [Solicitud valoración](#) Ver proceso de cálculo

El valor Global de tasación es: 445954
El valor Unitario de tasación es: 3378
El valor medio de los testigos sin homogeneizar es: 3433
El valor medio de los testigos homogeneizados es: 3329
Coeficiente aplicado para llevar el valor medio de los testigos homogeneizados al valor de Tasación: 2%

0% -> En su entorno el edificio se ubica en zona
0% -> Situación de la calle en su distrito postal
0% -> Existen líneas de transporte público
0% -> Colegios, centros asistenciales u oficinas
0% -> Estado actual del edificio
0% -> Dispone de portería o conserjería
0% -> Grandes superficies o locales comerciales
1% -> Zonas comunes esparcimiento u ocio
0% -> Estado interior de la vivienda
2% -> Interior o exterior
0% -> Aspectos ambientales
3% -> Antigüedad de la construcción
-2% -> Superficie Construida
0% -> Calidad de la construcción
-2% -> Número de dormitorios
0% -> Número de baños
0% -> Altura / Ascensor

Valorar Sin datos Catastrales

En la pantalla de búsqueda hemos visto que existía la opción de valorar sin datos catastrales. Al activar esta opción deberemos rellenar manualmente todos los datos de las zonas anteriormente vistas

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://tasaweb.vth.es/valoracionOnline/datosInmueble.aspx>. The page title is 'VALORACION ONLINE'. The form is divided into several sections:

- Datos generales de catastro:** Provincia: Madrid, Municipio: MOSTOLES, Localización: Desarrollo, Uso: [input], Superficie: [input], Clase: [input], Año de construcción: [input], Coeficiente: [input], Código postal: 28938.
- Otros Datos Edificio:** Tipo vivienda a valorar: Vivienda en edificio (piso), Año construcción: 1979, Existen líneas de transporte público: Buenos, Colegios, centros asistenciales u oficinas: Abundantes, Estado actual del edificio: Parcialmente reformado, Dispone de portería o conserjería: NO, En su entorno el edificio está en zona: Media, Situación de la calle en su distrito postal: Secundaria, Grandes superficies o locales comerciales: Medios, Zonas comunes de esparcimiento u ocio (en edificio): SI, Dispone de ascensor: SI.
- Otros Datos Vivienda:** Superficie: (modificable) 107, Nº de dormitorios: 3, Dispone de terraza (más de 15 m2): NO, Estado interior de la vivienda: Parcialmente reformado, Calidad de construcción: Normal, Interior o exterior: Exterior, Nº de baños: 1, m2 de la terraza: [input], Aspectos ambientales(vistas, luz y asoleo): Medios, Altura planta: 4.

An 'enviar' button is located at the bottom of the form.

Configuración

Mantenimiento Lineal

Esta pantalla está dedicada al mantenimiento de valores lineales. Tan solo se puede cambiar los valores que aparecen en esta pantalla:

• Entorno: edificio está en zona
Alta: 5,00 Baja: -5,00

• Situación: calle en el distrito postal
Principal: 5,00 Tercer Orden: -5,00

• Grandes superficies o C.Comerciales
Abundantes: 1,00 Escasos: -1,00

• Colegios u Otros Centros
Abundantes: 1,00 Escasos: 0,00

• Estado actual del Edificio
Reformado: 2,00 Necesita Reforma: -2,00

• Aspecto interior de la Vivienda
Reformada: 3,00 Necesita Reforma: -3,00

• Existe Transporte Público
Bueno: 1,00 Escaso: -1,00

• Ajuste testigos tasación -4,00

• Ajuste inf. portales inmobiliarios 0,00

• Dispone de Portero / Conserje
Si: 5,00

• Vivienda interior
Si: 2,00

• Vistas / Luz / Asoleo
Buenos: 2,00 Bajos: -2,00

• Margen sobre precio medias m²
Indice Porcentaje medias: 20,00

• Zonas Comunes de Ocio
Si: 0,50

• Tipo de superficie
Constuida con comunes

• Terraza
Superficie (% Total) 0,00

• Ajuste tasación 0,00

• Ajuste inf. portales bancos 0,00

• Desviación: Porcentaje de desviación

NP Intervalos:

Porcentaje 1: 10,00

Porcentaje 2: 20,00

Porcentaje 3: 40,00

• Antigüedad de Testigos
1ª Búsqueda: 3 2ª Búsqueda: 6

• Número de Testigos
Min. Muestra Selección: 12
Min. M. Valoración: 8

• Desviación de búsqueda (Antigüedad)
Desviación 1: 10
Desviación 2: 20
Desviación 3: 40

Restaurar

Existe además un panel en la esquina superior derecha en el que se debe especificar el tipo de desviación. En función de esto se mostraran unos campos para modificar u otros (dentro de este panel).

• Desviación: Porcentaje de desviación

NP Intervalos:

Porcentaje 1: 5,00

Porcentaje 2: 10,00

Porcentaje 3: 20,00

Si se desea guardar los cambios realizados se debe pulsar el botón de guardar. Este botón se distingue por tener un triángulo apuntando hacia arriba (▲). Si por el contrario queremos volver a los valores que hay guardados deberemos pulsar el botón de 'Restaurar'.

Mantenimiento por Tramos.

En este documento se explica la forma de funcionar de los mantenimientos para la *Valoración Online*. Se extenderá más la explicación funcional del **mantenimiento por tramos**.

Se verá paso a paso cómo ver, insertar, modificar y eliminar datos de los *mantenimientos por tramos*.

Mostrar datos

Esta pantalla en su inicio es simple. Tan solo verá un desplegable (1) en el cual se deberá seleccionar el **tipo de concepto** que quiera visualizar (insertar, modificar y eliminar) sus datos.

Tipo de Concepto: 1

Seleccione un registro para editar

Una vez seleccionado el *tipo de concepto* se cargarán los datos correspondientes en una tabla. La pantalla tendrá este aspecto:

Tipo de Concepto:

Seleccione un registro para editar

Insertar

Desde m ²	Hasta m ²	Nº Dormitorios	Coficiente
0,00	60,00	2	-2,00
60,00	120,00	3	-2,00
120,00	99999999,00	4	-2,00

Hay que tener en cuenta que en función del dato seleccionado los datos que se muestran cambian (no solo los valores). Es decir, no se verá la misma cabecera en todos. Esto **no** supone un problema en ningún momento pues todo funciona de la misma forma. Las posibles cabeceras que se pueden mostrar son (aparte de la que vemos en este ejemplo):

Valor	Coficiente
OPTIM	10,00

Desde	Hasta	Coficiente
1,00	1,00	-5,00

Desde dorm.	Hasta dorm.	Nº Baños	Coficiente
3,00	99999999,00	2	-2,00

Inserción

La inserción se puede realizar en cualquier momento una vez se haya seleccionado el *concepto*. No es necesario seleccionar nada en la tabla (Rojo). Para iniciar la *inserción* debe hacer clic en el botón 'Insertar' (Flecha) en cualquier momento.

Tipo de Concepto:

Seleccione un registro para editar

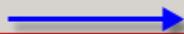
Insertar

Desde m ²	Hasta m ²	Nº Dormitorios	Coficiente
0,00	60,00	2	-2,00
60,00	120,00	3	-2,00
120,00	99999999,00	4	-2,00

Tipo de Concepto:

Desde m²: Hasta m²:

Nº Dormitorios: Coeficiente:



Desde m ²	Hasta m ²	Nº Dormitorios	Coeficiente
0,00	60,00	2	-2,00
60,00	120,00	3	-2,00
120,00	99999999,00	4	-2,00

Una vez iniciada la *inserción* se cargará en el panel (Rojo) los datos necesarios para la inserción (en función de la cabecera de la tabla serán unos u otros). Una vez escritos los valores deseados se debe pulsar el botón **'Guardar'** (Flecha). Se pedirá una confirmación para finalizar

Modificar y Eliminar

Para iniciar la modificación o eliminación es necesario seleccionar uno de los datos de la tabla. Para seleccionarlo tan solo es necesario hacer **'clic'** en la **fila deseada**. Al hacerlo se carga el panel (Rojo) con los datos de este registro. Una vez hecho esto tan solo es necesario pulsar en el botón **'Eliminar'** para *eliminarlo* (Se pedirá confirmación). Mientras que para *modificarlo* deberemos cambiar alguno de los valores y pulsar en **'Guardar'**.

Tipo de Concepto:

Desde m²: Hasta m²:

Nº Dormitorios: Coeficiente:

Desde m ²	Hasta m ²	Nº Dormitorios	Coeficiente
0,00	60,00	2	-2,00
60,00	120,00	3	-2,00
120,00	99999999,00	4	-2,00

Descripción del cálculo

Pantalla de parámetros

PARAMETROS DE CONFIGURACIÓN A USAR:

Los parámetros se encontrarán definidos y mantenidos en GESTASA.

Número de testigos. Mínimo muestras Selección.

- Mínimo muestras Valoración (tras aplicar la preferencia de Margen sobre precio medio m2 de la media sin homogenizar)

Generales

- Margen sobre precio medio m2 de la media sin homogenizar.
- Tipo de superficie a Usar:
 1. Útil
 2. Construida privativa (no la tenemos en la ficha de Testigos del Tasa)
 3. Construida con comunes.

Nota: Por ahora sólo activa la de partes comunes.

Ámbito Geográfico.

- Trabaja con zonas homogéneas

Nota: Para que esto funcione es necesario primero georeferenciar los testigos, y definir la capa de Zonas homogéneas. (Fase 2).

Antigüedad de Testigos para la búsqueda (Incluir en Tasaweb, tabla general de parámetros)

- Antigüedad primera búsqueda. Valor por defecto 3 meses
- Antigüedad Segunda búsqueda. Valor por defecto 6 mees

Criterios de Búsqueda por superficie

- Usar desviación estándar o % de desviación.
- En caso de Desviación estándar: Nº de intervalos a buscar, multiplicando dicha desviación. Valor entre 1 y 3.
 - El calculo se realizará:
 - $SUM(ABS(Valor Inmueble - Valor Testigo)) / Numero de muestras.$

- En un primer ciclo se eliminan:
 - Valor Inmueble +- Desviación
- En un segundo ciclo:
 - Valor Inmueble +- 2 * Desviación
 - Valor Inmueble +- 3 * Desviación
 - Así hasta el número de intervalos a buscar: 1 a 3.
- En caso de % de desviación: primer, segundo y tercer porcentaje de desviación.
- Buscar primero superficies catastrales. Y después las normales. Obviar la primera búsqueda pues todavía no se disponen de esos datos y es un esfuerzo baldío.

Nota: En Fase 1 se trabaja sólo con porcentaje de desviación.

Criterios de Búsqueda por Antigüedad

- Usar desviación estándar o % de desviación.
- En caso de Desviación estándar: Nº de intervalos a buscar, multiplicando dicha desviación. Valor entre 1 y 3.
- En caso de % de desviación: primer, segundo y tercer porcentaje de desviación.

Nota: En Fase 1 se trabaja sólo con porcentaje de desviación.

Selección de datos

Definir criterios de las búsquedas hasta encontrar un nº mínimo de muestras (ver pantalla de parámetros) siguiendo los siguientes criterios:

Tipología

Sólo Uso Residencial y VU (Vivienda unifamiliar) o VP (vivienda plurifamiliar)

Ámbito Geográfico: Zonas homogéneas del Municipio (para futuro), CP y Municipio.

Antigüedad del Testigo: 2 Parámetros. Primera y segunda búsqueda, en principio 3 y 6 meses.

Superficie:

Preferencia: Usar desviación Standard o % de desviación.

En caso de Desviación estándar: preferencia de nº de intervalos a buscar, multiplicando dicha desviación. Valor entre 1 y 3.

En caso de % de desviación: primer, segundo y tercer porcentaje de desviación.

Por cada intervalo buscar primero por Superficie Catastral Construida con comunes, si no por Superficie adoptada. (Hay una preferencia si usar la Catastral CCC, o la Catastral Privativa. Para la superficie normal, actualmente NO tenemos superficie Privativa

Nota: En Fase 1 se trabaja sólo con porcentaje de desviación y con superficie construida adoptada.

Antigüedad de la construcción: Mismos criterios que para la superficie, excepto lo de los valores catastrales

Parámetros de entrada

Recibirá todos los datos introducidos en la pantalla de petición (Tasaweb o Línea Abierta) del inmueble a valorar.

En particular, para el primer proceso de selección vamos a necesitar:

Ámbito Geográfico:

1. Coordenadas (opcional, para obtener zonas homogéneas. Dejarlo preparado pero no va a estar en la primera fase).
2. Provincia
3. Municipio
4. Código Postal.

Antigüedad del Testigo: Ninguno, se asume el día del sistema.

Superficie:

5. Superficie con partes comunes introducida, siempre que sea posible obtenida del catastro.

Antigüedad de la construcción del edificio:

6. Año de construcción introducido, siempre que sea posible obtenida del catastro.

Tipología:

“VU” Vivienda unifamiliar

“VP” Vivienda Plurifamiliar

Otros parámetros

- zonaEntor = 0 En su entorno el edificio se ubica en zona: Alta(0), Media(1), Baja(2)
- situentor = 0 Situación de la calle en su distrito postal: Principal(0). Secundaria(1), Tercer orden(2). Valores iniciales: +5%, 0%, -5%
- transPubli = 0 Existen líneas de transporte público. Buenos(0), Medios(1), Escasos(2). Valores iniciales: +1%, 0, -1%
- colegios = 0 Colegios, centros asistenciales u oficinas. Abundantes(0) Medios(1) Nulos(2). Valores iniciales: Abundantes:1 Nulos: -1
- estaEdifi = 0 Estado actual del edificio. Reformado(0), De origen(1), Necesita reforma(2). valores Iniciales: Reformado: 2 Necesita reforma -2
- hayPortero = 0 Dispone de portería o conserjería. No(0), Si(1). Valores iniciales: No = 0% Sí = 5%

- centroCome = 0 Grandes superficies o locales comerciales. Abundantes(0), Medios(1), Nulos(2). Valores iniciales: Abundantes:1, Nulos: -1
- zonasComun = 0 Zonas comunes esparcimiento u ocio. No(0),Si(1). Valores iniciales: Si: 0,5
- aspeActViv = 0 Estado interior de la vivienda. Reformado(0), De origen(1), Necesita reforma(2). Valores iniciales: Reformado: 3, Necesita reforma -3
- viviEnInte = 0 Interior o exterior. Exterior(0), Interior(1). Valores iniciales: Exterior 0,5
- vistasLuz = 0Aspectos ambientales. Buenos(0), Medios(1), Escasos(2). Valores iniciales: Buenos: 1, Escasos: -1

- CalidadCon = "" Calidad Construcción. OPTIM, MUYBU, BUENA, NORMA, REGUL, MALA, MUYMA.
- NumDormito = 0 Nº de dormitorios.
- NumBanos = 0 Numero de baños.

- AlturaPlan = 0 Altura de la planta.
- Ascensor = 0 Ascensor. No (0), Si (1)

- TipTerraza = 0 Tipo de Terraza. No tiene (0), Si. cubierta (1), Sí. Descubierta (2)
- SupTerraza = 0 Superficie de la terraza

Cada uno de los coeficientes anteriores se calculará por diferentes métodos:

- Un valor directo en función del valor de respuesta, que se tomará según datos de los parámetros definidos en Gestasa.
- Un valor directo en función de la respuesta, que se tomará de la tabla de Tramos.
- Un valor en función del tramo en el que se encuentre la respuesta.

El programa devolverá un texto con el resultado de cada uno de los coeficientes aplicados y todos los pasos realizados para la obtención del valor de tasación. Será visualizado solamente por un usuario de TasaWeb con privilegios suficientes.

Iteraciones (Búsquedas)

Nº	Ámbito Geográfico	Antig. Testigo	Superficie	Antig. Edificio
1	CP	Periodo_1 (3 meses)	Tramo-1 Catastral	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3

			Tramo-1 adoptada	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-2 Catastral	Tramo-1

.../...

Nº	Ámbito Geográfico	Antig. Testigo	Superficie	Antig. Edificio
1	CP	Periodo_2 (6 meses)	Tramo-1 Catastral	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-1 adoptada	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-2 Catastral	Tramo-1

.../...

Nº	Ámbito Geográfico	Antig. Testigo	Superficie	Antig. Edificio
1	Municipio	Periodo_2	Tramo-1 Catastral	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-1 adoptada	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-2 Catastral	Tramo-1

NOTA:

Existe una tabla de Iteraciones con la definición del nivel de iteración, y un peso a ese nivel de iteración. Ese peso se calcula como la suma de los pesos que tengan el ámbito geográfico, la antigüedad del testigo, Superficie, Antigüedad de la construcción. Con esos pesos, se podrá determinar la fiabilidad de los datos.

La iteración número 1 tendrá un peso de 100, y a medida que aumenta la iteración bajará el peso.

Cada testigo se habrá obtenido en una iteración concreta, por lo que cada testigo tendrá un peso. El conjunto total determinará un peso final, y por tanto una fiabilidad de los datos obtenidos.

CALCULO DEL VALOR A DEVOLVER.

Como resultado del proceso de selección, si no hemos conseguido obtener una muestra suficiente, devolveremos un mensaje indicando que no se dispone de información suficiente para dar una buena valoración.

Si disponemos de muestra suficiente pasaremos al proceso de homogeneización ponderada de testigos, media y homogeneización de inmueble a valorar (tipo Murciana).

Para el primer prototipo devolver directamente la media.

Para la versión inicial a pasar a producción.

El procedimiento Doble homogeneización de las muestras y del bien a Valorar. Las muestras las convertidos en Valores Homogeneizados tipo, valores con características neutras. Sobre la media ponderada de estos valores se aplicarían las correcciones específicas del bien a valorar.

En la tabla de criterios de homogenización se intenta sintetizar todos los criterios.