

INFORMÁTICA BORSAN S.L. C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID

Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

# Guía de VALORACIÓN ONLINE

# Informática Borsan, S.L.

Agosto 2011



C/ Antonio López, 249 - 3º - Edificio Vértice 28041 MADRID TIf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

# Índice

Guía	a de VALORACIÓN ONLINE	1
Real	izar 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
Cont	figuración	9
	Mantenimiento Lineal	9
	Mantenimiento por Tramos	9
Desc	ripción del cálculo	12
	Pantalla de parámetros	12
	Selección de datos	13
	Parámetros de entrada 1	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:

		VALORACIÓN ON-LINE
Datos de búsqueda		
	Provincia	Seleccione una Provincia 🔹
	Municipio	
	Nombre Vía	Buscar vías
	Número Vía	
		Consultar

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: Deberemos 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

MADRID | MOSTOLES | DESARROLLO (CL) DESARROLLO (UR) DESARROLLO URBA

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			WEIDACION ON EINE		
buttos de busquedu	Provincia		Municipia MOSTOLES	Tipe V/a	CL
	Provincia			Tipo via	UL.
	Nombre Vía	DESARROLL	.0	Número Vía	a 48
Referencia Catastral			Localiza	nción	
6632206VK2663S0001QG			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 01 I	Puerta: A
6632206VK2663S0002WH			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 01	Puerta: B
6632206VK2663S0003EJ			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 01 I	Puerta: C
6632206VK2663S0004RK			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 01 I	Puerta: D
6632206VK2663S0005TL			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 02 I	Puerta: A
6632206VK2663S0006YB			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 02	Puerta: B
6632206VK2663S0007UZ			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 02 I	Puerta: C
6632206VK2663S0008IX			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 02 I	Puerta: D
6632206VK2663S00090M			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 03 I	Puerta: A
6632206VK2663S0010UZ			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 03	Puerta: B
6632206VK2663S0011IX			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 03 I	Puerta: C
6632206VK2663S00120M			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 03 I	Puerta: D
6632206VK2663S0013PQ			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 04 I	Puerta: A
6632206VK2663S0014AW			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 04	Puerta: B
6632206VK2663S0015SE			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 04 I	Puerta: C
6632206VK2663S0016DR			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 04 I	Puerta: D
6632206VK2663S0017FT			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 05 I	Puerta: A
6632206VK2663S0018GY			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 05	Puerta: B
6632206VK2663S0019HU			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 05 I	Puerta: C
6632206VK2663S0020FT			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 05 I	Puerta: D
6632206VK2663S0021GY			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 06 I	Puerta: A
6632206VK2663S0022HU			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 06	Puerta: B
6632206VK2663S0023JI			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 06 I	Puerta: C
6632206VK2663S0024KO			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 06 I	Puerta: D
6632206VK2663S0025LP			CL DESARROLLO 48 Bloque: Esca	alera: 1 Planta: 07 I	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.



C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

Datos generales de catastro use lando (L. DESARROLLO 48 Es 1 PI:04 PEA 28938 MOSTOLES (MADRID) Use Residencial Superficie 105 mt2 And de centérución (1979 Casenet UR And de centérución (1979 Casenet de temporte públice) Medias — De origen De origen De origen De origen Casenet UR Casenet UR De origen De origen Casenet UR Casenet U			VALORA	CION ON LINE		
Lucitatedia (LL DESARROLLO 48 Es: 1 PI:04 PEA 2839 MOSTOLES (MADRID) Use Residencial Case UR Ceficiente 0.310000 % Cdigo pastal 2938 Cdigo p	Datos generales de catastro					
Use     Residencial     Superfice     105 mL       Cises     Cardiante     0.310000 %     Códgo postal     28938       Obros Datos Edificio     Tipo vinanda e valorar     Media        Ma cantucción:     1979     Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Ma cantucción:     Media      Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Catego cantos astanciases u oficinas:     Media      Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Catego cantos astanciases u oficinas:     Media       Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Catego cantos astanciases u oficinas:     Media       Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Catego cantos astanciases u oficinas:     Media        Saustón de la calte na un distrito postal:     Media       Catego cantos astanciases u oficinas:     Media        Zaus comunas de esparatinismo u osi (en edificio):     SI        Objecte de barbacción:     NO        Media        Catego cantosción:     105        Media        Dispone de sensaciónes:     De origen       Magia edita        Ca	L	ocalización	CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt	:A 28938 MOSTOLES (	(MADRID)	
Cises     UR     Afo de constructión (1978)       Constructión     0.310000 %     Código pastal     2993       Obros Datos Edifício     Image: Statistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     Media       Top vivienda e valorer     1979     Statistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     Media       Consigner, entrino al adificio está en some:     Media     Image: Statistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     Media       Consigner, entrino al adificio está en some:     Media     Image: Statistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     Media       Consigner, entrino al adificio está en some:     Media     Image: Statistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     Media       Consigner, entrino al adificio estatistica in some:     Media     Image: Statistica in some:     St		Jso	Residencial	Superficie	105 mt2	
Costicente (0.310000 % Código postal 2893 Otros Datos Edificio Tipo vicendo a valorer Medios Existen lineas de transporte públice: Existen lineas de transporte públice: Existen lineas de transporte públice: Existen dista de la date en su distrito postal: Medios Colegios, cantros astatenides u oficines: Existen dista de la date en su distrito postal: Medios Colegios, cantros astatenides u oficines: Medios Toros Datos Vivienda Superficie (medificato) Rogene de postal: De origen NO Otros Datos Vivienda Superficie (medificato) NO Otros Datos Vivienda Cl DESARROLLO 48 Es: 1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Patiente Otros Patiente Otros Patiente Otros Patiente Otros Patiente Otros Patiente Otros Patiente De origen Otros Patiente De		Elase	UR	Año de construcció	5n 1979	
Otros Datos Edificio         Tipo visenda a valorar         Me construcción:         Distantinasa de transporte público:         Colegias, cantros asistenciates u ofícino:         Desoradaria         Medios         Vivienda a medificio (piso)         Medios         Medios         Construcción:         Medios		Coeficiente	0,310000 %	Código postal	28938	
Tipo vivienda a vatorar Ale censtructión: Existen líneas de transporté público: Colegios, entres asistenciales: Estedo actual del edificio: Dispone de parener: Dispone de parener: Dispone de terras (méd de 15 m2): Estedo interior o metaior: Dispone de terras (méd de 15 m2): Estedo interior de la vivienda: Corros Datos Vivienda Superficie, (medificable) P de dormitorio: Dispone de terras (méd de 15 m2): Estedo interior de la vivienda: Calidad de construcción: Dispone de terras (méd de 15 m2): Dispone de terras (méd de	Otros Datos Edificio					
Afo constructón: Existen infraesa de transporte público: Colegios, centros asistenciales u originas: Medios De origen NO Otros Datos Vivienda Superifica: (modificasie) NO Otros Datos Vivienda Superifica: (modificasie) NO Catidad de constructón: Normal Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Pterificas Datos Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1 Pt:04 Pterificas Vivienda Cu DESARROLLO 48 Es:1	Tipo vivienda a valorar		Vivienda en edificio (piso)	<ul> <li>En su entorno el</li> </ul>	l edificio está en zona:	Media 🔻
Existen lineas de transporte públice: Medios   Colegies, centres asitenciales u oficinas: Medios   De origen No    Corso Datos Vivienda  Supericie: (modificable)  Nº de baños: Nº de baño	Año construcción:		1979	Situación de la o	talle en su distrito postal:	Secundaria 👻
Colegies, centros astatenciales u oficinas: Estedo actual del edificio: Dispone de porterio o consergiria: NO Otros Datos Vivienda Supericia: (medificable) NO Otros Datos Vivienda De origen Vienticia: De origen Otrogen Calidad de construcción: Normal Otros Datos Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Datos Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Vivienda CL DESARROLLO 48 Es:1 Pl:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Otros Vivienda Otros Vivien	Existen líneas de transporte público:		Medios	<ul> <li>Grandes superfi</li> </ul>	cies o locales comerciales:	Medios 🔻
Estado actual del edificio:     De origen     Dispone de sociensor:     SI       Dispone de portería o conserjerie:     NO     Interior o extenior:     Exterior       Superioris:     105     Interior o extenior:     Exterior       Nº de domines:     Interior o extenior:     Nº de bañes:       Dispone de terzas (más de 15 m2):     NO     m2 de la terzas:       Exted interior de la vivienda:     De origen     Aspectos ambientales(vistas, lus y asoleo):     Medios        Calidad de constructión:     Normal     Atura planta:     4	Colegios, centros asistenciales u oficinas:		Medios	<ul> <li>Zonas comunes</li> </ul>	de esparcimiento u ocio (en edificio):	SI 🔻
Dispone de porterio o consergeris: NO Otros Datos Vivienda Superficie: (modificable) Nº de combonis: Dispone de terreas (más de 15 m2): Estado interior o exterior: Nº de baños: De origen Calidad de construcción: Normal Información Gráfica Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) PIE:05 Pt:05	Estado actual del edificio:		De origen	<ul> <li>Dispone de asce</li> </ul>	insor:	SI 🔻
Otros Datos Vivienda         Superficie: (mddficable)         Nº de domitorios:         Dispone de terrasa (mdd de 15 m2):         NO         Estado interior o enterior:         Nº de bañce:         De origen         Calidad de construcción:         Normal         Información Gráfica         Otros Datos Vivienda:         De origen         Calidad de construcción:         Normal         Claude de construcción:         Normal         Claude de construcción:         Normal         Claude de construcción:         Normal         Claude de construcción:         Origen         Origen <td>Dispone de portería o conserjería:</td> <td></td> <td>NO</td> <td>•</td> <td></td> <td></td>	Dispone de portería o conserjería:		NO	•		
Otros Datos Vivenda Supericis (medificable)     105     Interior e exterior:     Exterior •       Nº de baños:     Nº de baños:     Interior e exterior:     Exterior •       Dispond de terzas (más de 15 m2):     Nº de baños:     m2 de la terzas:     Image: Calidad de construcción:       Calidad de construcción:     Normal     •     Aspectos ambientales(vistas, luc y asoleo):     Medios •       Calidad de construcción:     Normal     •     •     •       Información Gráfica     •     •     •     •       Origin •     •     •     •     •       Información Gráfica     •     •     •     •       Origin •     •     •     •     •       Origin •     •     •     •     •       Información Gráfica     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •     •       •     •     •     •     •     •     •       • <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>						
alpender, (Hould of Extent). Under all of Extent). Under all of Extent of ex	Otros Datos Vivienda	104		Total and a subscript		Exterior w
In de sontantantes Dispond de terrasa (más de 15 m2): Estado interior de la vivienda: Calidad de construcción: Normal Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLE	No de desertacion	10.	,	Nº de bežeer	-	Exterior
Ungenerate (marked in the solution) Estade interior de la vivienda: Calidad de construcción: Normal Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESA		NC	`	-2 de La herrer		
Calded de construction: Calded de construction: Le unigen Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 P1:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 P1:A 28938 MOSTOLES (M	Estada Interior de la visionada:	De	,	inz de la cenaza.		Madian
Lande de central color. Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) PIENTINO CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) PIENTINO	Calidad da aparte calón:	Ne	rmal T	Aspectos ambient	ales(vistas, luz y asoleo):	Medios +
Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) PI = 100000000000000000000000000000000000	Calidad de construcción:	ING	- That	Alcura planta:		-
Información Gráfica CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque Parque CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID) Parque				enviar		
CL DESARROLLO 48 Es: 1 PI:04 Pt:A 28938 MOSTOLES (MADRID)	Información Gráfica					
POWERED BY L 1000 place L 10000 place L 1000		Unversitance de Mostoles	CL DESARROLLO 48 ES:11	Pl:04 Pt:A 28938 N	MOSTOLES (MADRID)	a Satélite Relieve

#### 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 <u>Datos</u> <u>Generales de Catastro.</u> En este apartado no debemos modificar nada, pues es meramente informativo.

Datos generales de catastro				
Localización	CL DESARROLLO 48 Es:1 PI:04 Pt:B 2	28938 MOSTOLES (M	ADRID)	
Uso	Residencial	Superficie	107 mt2	
Clase	UR	Año de construcción	1979	
Coeficiente	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 superfícies 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 <u>se debe rellenar el Nº De dormitorios y el Nº de Baños.</u> Una vez escritos estos datos ya se puede realizar la valoración haciendo clic en el botón *'enviar'*.

Otros Datos Vivienda					
Superficie: (modificable)	107		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	
		_			
		en	viar		

## 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.



C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

Valoración			
En contestación a CL PINAR DE SAN	a la consulta N JOSE 4 Bl:	realizada respecto al v 1 Es:1 Pl:04 Pt:A 2805	valor de la vivienda ubicada en 4 MADRID (MADRID) hacemos constar que
El valor obtenido Dicho valor no tie	es orientati ene validez j	vo, emitiéndose para e urídica alguna.	l conocimiento del posible valor de mercado.
Valor estimativ	o : 445.953	3,77 €.	
Valor estimativ	o : 445.953 Imprimir	3,77 €. Solicitud valoración	Ver proceso de cálculo
Valor estimativ	o : 445.953 Imprimir	8,77 €. Solicitud valoración Cerrar	Ver proceso de cálculo

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 Calculo	
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 lineas de transporte público	
0% -> Colegios, centros asistenciales u oficinas	
0% -> Estado actual del edificio	
0% -> Dispone de porteria o conserjeria	
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% -> Antiguedad de la construccion	
-28 -> Superincle Construida	
US -> Calidad de la construccion	
-28 -> Numero de dormitorios	
US -> Numero de Danos	
Ing -> MICHIE / MOCHIOIT	



### 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 anteriormente vistas

			VALOKACIO				
Datos generales de catas	tro						
Provincia	Madrid		Municipio	MOSTOLES	×		
Localizaci	ón Desarrolle	0					
Uso			Superficie				
Clase			Año de construcción	1			
Coeficient	e 🗌		Código postal	28938			
Tipo vivienda a valorar		Vivienda en edificio (pis	0) 🔹	En su entorno el edificio está en zona:	Media	+	
Año construcción:		1979	0)	Situación de la calle en su distrito postal:	Secundaria		
Existen líneas de transnorte n	iblico:	Buenos		Grandes superficies o locales comerciales:	Medios	-	
Colegios, centros asistenciales	u oficinas:	Abundantes	•	Zonas comunes de esparcimiento u ocio (en edificio):	SI	•	
Estado actual del edificio:	a onemast	Parcialmente reformado		Dispone de ascensor:	SI	-	
Dispone de portería o conserje	ería:	NO					
Just Construction (SEC) WYC Notes ELL							
Otros Datos Vivienda		407	1		E ANTAN		
Superficie: (modificable)		107		Interior o exterior:	Exterior		
Nº de dormitorios:		3		Nº de banos:	1		
Dispone de terraza (más de 1	5 m2):	NU Dessieles etc. seferen etc.		m2 de la terraza:	Mar dia a		
Estado interior de la vivienda:		Parcialmente reformado		Aspectos ambientales(Vistas, luz y asoleo):	Medios	-	
Calidad de construcción:		Ivormai	•	Altura planta:	4		
			envi	ar			



# 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	• Dispone de Portero / Conserje	• Desviación: Porcentaje de desviación 💌
Alta: 5.00 Baja: -5.00	Si: 5.00	Nº Intervalos:
• Situación: calle en el distrito postal	Vivienda interior	Porcentaje 1: 10.00
Principal: 5.00 Tercer Orden: -5.00	Si: 2,00	Porcentaje 2: 20.00
• Grandes superficies o C.Comerciales	• Vistas / Luz / Asoleo	Porcentaje 3: 40.00
Abundantes: 1.00 Escasos: -1.00	Buenos: 2.00 Bajos: -2.00	
Colegios u Otros Centros	<ul> <li>Margen sobre precio medias m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul> <li>Antigüiedad de Testigos</li> </ul>
Abundantes: 1.00 Escasos: 0.00	Indice Porcentaje medias: 20.00	1ª Búsqueda: 3 2ª Busqueda: 6
• Estado actual del Edificio	• Zonas Comunes de Ocio	Número de Testigos
Reformado: 2.00 Necesita Reforma: -2.00	Si: 0.50	Min. Muestra Selección: 12
Aspecto interior de la Vivienda	Tipo de superficie	Min. M. Valoración: 8
Reformada: 3.00 Necesita Reforma: -3.00	Constuida con comunes 🔻	<ul> <li>Desviación de búsqueda (Antiguedad)</li> </ul>
Existe Transporte Público	• Terraza	Desviación 1: 10
Bueno: 1.00 Escaso: -1.00	Superficie (% Total) 0.00	Desviación 2: 20
		Desviación 3: 40
• Ajuste testigos tasación -4.00	• Ajuste tasación	0.00
• Ajuste inf. portales inmobiliarios 0,00	Ajuste inf. portales bancos	0.00
		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: Po	rcentaje de desviación	•
Nº Intervalos:	_	
Porcentaje 1: 5.0	10	
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 triangulo 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

Está 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.



C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

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:	Número de dormito	orios 💌		
Seleccione un registro para editar Insertar				
Desde m <sup>2</sup>	Hasta m <sup>2</sup>	Nº Dormitorios	Coeficiente	
0,00	60,00	2	-2,00	
60,00	120,00	3	-2,00	
120,00	999999999,00	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, <u>no se verá la misma cabecera en todos</u>. 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):

<u>Val</u>	or	<u>Coefi</u>	<u>ciente</u>
OPTIM		10,00	
Desde	Has	sta	Coeficiente
<u>1,00</u>	<u>1,00</u>	<u>-5,00</u>	
Desde dorm.	Hasta dorm.	Nº Baños	Coeficiente

2

999999999,00

#### Inserción

3,00

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: Número de dormitorios 💌						
Seleccione un registro para editar Insertar						
Desde m <sup>2</sup>	Desde m <sup>2</sup> Hasta m <sup>2</sup> Nº Dormitorios Coeficiente					
0,00	60,00	2	-2,00			
60,00	120,00	3	-2,00			
120,00	99999999,00	4	-2,00			

-2,00



**INFORMÁTICA BORSAN S.L.** C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

Tipo de Concepto:	po de Concepto: Número de dormitorios 💌					
Desde m²:		Hasta m²:				
Nº Dormitorios:		Coeficiente:				
	- Guardar	Insertar				
Desde m <sup>2</sup> Hasta m <sup>2</sup> Nº Dormitorios Coeficiente						
0,00	60,00	2	-2,00			
60,00	120,00	3	-2,00			
120,00	999999999,00	<u>4</u>	-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 <u>confirmación</u> 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 <u>confirmación</u>). Mientras que para *modificarlo* deberemos cambiar alguno de los valores y pulsar en '**Guardar'**.

Tipo de Concepto: Número de dormitorios 💌					
Desde m²:	0,00	Hasta m²:	60,00		
Nº Dormitorios:	2 Coeficiente:		-2,00		
G	uardar Inse	ertar Elimir	nar		
Desde m <sup>2</sup> Hasta m <sup>2</sup> Nº Dormitorios Coeficiente					
<u>0,00</u>	<u>60,00</u>	2	<u>-2,00</u>		
60,00	120,00	3	-2,00		
120,00	999999999,00	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.
- Altura Plan = 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)

N٥	Ámbito Geográfico	Antig. Testigo	Superficie	Antig. Edificio
1	СР	Periodo_1	Tramo-1 Catastral	Tramo-1
		(3 meses)		
				Tramo-2
				Tramo-3



C/ Antonio López, 249 - 3° - Edificio Vértice 28041 MADRID Tlf. 91.476.18.12 (5 líneas) 902. 120.352 - Fax. 91.475.56.53 borsan@borsan.es - admon@borsan.es - www.borsan.es

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

.../...

N⁰	Ámbito Geográfico	Antig. Testigo	Superficie	Antig. Edificio
1	СР	Periodo_2	Tramo-1 Catastral	Tramo-1
		(6 meses)		
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-1 adoptada	Tramo-1
				Tramo-2
				Tramo-3
			Tramo-2 Catastral	Tramo-1

.../...

N٥	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.