

FICHA DE COMPARABLES: VIVIENDA

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tipología Vivienda V1 V2 V3 V4 V5	Características de las Opciones
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)

ID FICHA	FECHA ALTA SISTEMA (MM / AA)	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Fecha) Fecha de Alta del DMI en la BDI
	Nº Ficha	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Numérica) Lo genera la BDI al dar de alta el DMI
	Origen de ficha	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Oferta 2. Transacción 3. Tasación

Nota Origen de ficha
Se añade esta variable para diferenciar de donde procede la información

TIPOLOGIA	Tipología del inmueble	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Unifamiliar aislada 2. Unifamiliar Pareada 3. Unifamiliar Adosada 4. Plurifamiliar Bloque abierto 5. Plurifamiliar Manzana Cerrada
	Destino de la vivienda	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. 1ª residencia. 2. 2ª residencia. 3. 1ª o 2ª residencia

Nota Destino de la vivienda:
La información solicitada es el previsible destino de la vivienda (no necesariamente el uso actual).
La intención es enmarcarla en un tipo de mercado. Mas estable (1ª residencia) o un mercado de mas riesgo con mayor volatilidad de precios y con carácter estacional (2ª residencia).

UBICACION / LOCALIZACION	Provincia	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
	Municipio	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
	Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE AV - Avenida ; AL - Alameda ; CL - Calle CR - Carretera ; GL - Glorieta ; etc.....
	Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	NºPortal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Bloque	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Escalera	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Planta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Puerta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Código Postal	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
	Latitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Longitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)	

Nota La localización del inmueble es una información **indispensable**

Dirección postal y/o Coordenadas
La localización completa se puede definir por dos vías:
1º. Mediante la cadena de información --> Tipo de vía + Nombre de vía + Nº Portal+Bloque+escalera+planta
2º. Mediante las coordenadas geográficas
Al poder definir la localización por una de estas dos vías, cada una de las variables se consideran, por si solas, como "No Obligatorias"
con el fin de no impedir el alta de la ficha si solo se define la localización por solo una de las dos vías.
La existencia o no de estos datos queda luego contemplada en la calificación del dato ("Rating")
Si falta la Dirección postal completa se tiene en cuenta en el "rating" del dato
Código Postal
Se considera necesario su inclusión con independencia de definir la localización por Dirección o Coordenadas
Referencia Catastral
Es un dato que no se considera "Obligatoria" ya que se trata de "Comparables" y normalmente se carece de este dato.
No obstante,, su inclusión en la ficha se tiene en consideración en el "rating" del dato.

ENTORNO	Carácter del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Urbano 2. Suburbano 3. Rural 4. Otros
	Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja

Nota Ambas variables se considera que no son imprescindibles, aunque ayudan a definir las características del dato, por lo que su inclusión se tiene en consideración en el "rating" del dato

EDIFICIO	Nº Ascensores	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	OPCION ABIERTA (Numérica)
	Nº de Plantas	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	OPCION ABIERTA (Numérica)
	Aparcamiento en edificio	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si interior 2. Si exterior 4. No tiene
	Trasteros y Const.Auxiliares	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Const. Auxiliar en parcela 2. Trastero bajo rasante 3. Buhardilla 4. Varios trasteros 5. No tiene
Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja	

Nota Nº Plantas:
Esta variable podría considerarse como "Básica" u "Opcional" ya que añade una información que en muchos casos no es relevante. No obstante se opta por considerarla "Básica" aunque podrá quedar sin respuesta por lo que se ha de considerar como "No Obligatoria"

SITIO	Sit. Especial en Altura	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 3-Bajo cubierta 4-Sobre local o garaje 5-A nivel de calle 6-Sótano o semi-sot.respecto calle
	Situación en planta	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1-A misma vía que Dirección Postal 2-A distinta vía que Dirección Postal 3-A patio de manzana 4-A jardines entre bloques 5-A patio interior
INDICADORES	Nº Dormitorios	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Nº de Baños y Aseos	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Asoleo (fachada principal)	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Muy favorable 2. Favorable 3. Neutro 4. Desfavorable 5.Muy desfavorable
VISTAS	Vistas	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1-Espacios abiertos positivos 2-Espacios abiertos neutros

Básica	Factores ambientales negativos (nivel ruido en fachada)			Obligatoria	Pautada	XXXXXX	3-Espacios abiertos negativos 4- Limitadas 5- Limitada por obstáculos < 5m Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Bajo. 2. Medio. 3. Elevado
	Básica	Calefacción			Obligatoria	Pautada	XXXXXX
Básica		Aire Acondicionado			Obligatoria	Pautada	XXXXXX
	Opcional	Calidad de Vivienda			Obligatoria	Pautada	XXXXXX
Básica	Certificado de Eficiencia Energética			Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. No tiene 2. Calificación Certificado de Eficiencia Oficial - letra - 3. Certificación Lead 4. Certificado Bream 5. Otros
	Opcional	Accesibilidad a discapacitados			Obligatoria	Pautada	XXXXXX

Nota Situación Especial en Altura
Esta variable sirve para localizar los valores atípicos derivados de la localización singular.
Esta variable no está disponible para las tipologías unifamiliares, para las que no tiene relevancia especial
Situación en planta
Esta variable tampoco está disponible para las tipologías unifamiliares
Factores ambientales negativos
En la ficha se enuncia como ejemplo "nivel de ruidos en fachada", pero pueden ser otros como el estar próximo a zonas conflictivas, descampados, basureros, etc...

Opcional	Antigüedad del inmueble (años)			No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Básica	Antigüedad última reforma (años)			Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica		Estado Conservación			Obligatoria	Pautada	XXXXXX
	Opcional	Depreciación			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Opcional	Nivel última reforma			NO Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Integral 2. Cuartos húmedos 3. Acabados

Nota Antigüedad del inmueble (años)
Corresponde a la antigüedad desde la fecha de construcción. Se pide este dato a título informativo ya que no es determinante, La antigüedad a reflejar o estimar ha de ser la real (que es la de la construcción corregida en base las mejoras y deterioros acumulados desde la fecha de construcción)
Estado de Conservación
Se trata de la estimada por el tasador que capta el dato, en base a la información obtenida.
Antigüedad última reforma (años)
Se considera que corresponde a una antigüedad mas real a efectos de valor.
Depreciación
Se expresa en porcentaje. Se calcula según alguno de los criterios definido en la ECO.

Básica	Superficie computable (const+ppcc)			Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Opcional	Superf. Util			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Opcional		Superf. Construida			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
	Básica	Superficie de parcela			Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (enunciado)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
	Básica	Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (m2)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX

Nota Superficie computable (const+ppcc)
Se añade la especificación que es la "superficie construida con la parte proporcional de elementos comunes.
Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (enunciado)
Se consideran "Otras Superficies Vinculadas / Edificaciones auxiliares" como conceptos que definen las superficies con cierto carácter singular no incluidas en la superficie computable. Además, son elementos constructivos distintos según las tipologías de vivienda. Como mayoritariamente tienen carácter excluyente se agrupan ambos en una sola variable
En las tipologías unifamiliares, las "Edificaciones auxiliares serán los elementos constructivos ubicados en el mismo terreno que el elemento principal pero que, por su situación en parcela, características funcionales o de uso, se les pueda asignar un valor diferenciado
En las tipologías plurifamiliares (4->,<5) las "Otras superficies vinculadas serán aquellas superficies del inmueble que no se hayan considerado en la "Superficie computable", tales como terrazas descubiertas o superficies de uso distinto al del elemento, etc...)
Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (cuantía)
Se trata de una estimación de las superficies dado que suelen ser tipos de superficies distintas a la "superficie computable".

Básica	Precio ofertado (€)			Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
	Básica	Precio negociado (€)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica		Precio transacción (€)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
	Opcional	Valor Otras Sup./Edif.Auxil (€)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica		Precio adoptado (€/m2)			Obligatoria	Abierta	XXXXXX
	Opcional	Renta según contrato (€/m2-mes)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX

Nota Precio ofertado (€) / Negociado / Transacción
Este precio ha de corresponder exclusivamente a la vivienda. Cuando en la ofertas e incluyan trasteros o aparcamientos es valor consignado ha de ser el neto una vez eliminada la estimación del valor de los elementos anexos (aunque estén vinculados registralmente, tipológicamente pueden ser vendidos de forma individualizada)
En este valor tampoco se incluye el valor asignado en la variable "Valor Otras superf.Vinc/Edif.Auxiliares"
Este planteamiento persigue tener datos de mercado homogéneos
Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (euros)
Estimación del valor que dichas superficies añaden a la vivienda que no tuviese esas superficies
Precio adoptado (€/m2)
Se considera el valor unitario respecto a la superficie computable (const+ppcc)
Renta Neta equivalente (€/m2-mes)
Define una renta constante, para todo la vigencia del contrato, cuya capitalización sea equivalente a la renta establecida en el contrato atendiendo a sus cláusulas, periodos de carencia, bonificaciones, inversiones del arrendador, gastos singulares, etc...

Opcional	Observaciones			NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Opcional	FOTOGRAFIA			NO Obligatoria		XXXXXX	Imagen

Básica	Tipo de Fuente			Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3- Lista Precios Promotor 4- API 5- Particular 6- Entidades bancarias y sus grupos 7- Tasación 8.-Otros (por ej. WEB)
	Básica	Nombre de la fuente			No Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica		Teléfono de la fuente			No Obligatoria	Abierta	XXXXXX
Básica	Correo electrónico			No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Nivel Comprobación información			Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr 8. Visita exterior

Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	<table border="1"> <tr> <td>9. No comprobado</td> </tr> <tr> <td>Pautada (Numérica y Texto vinculado)</td> </tr> <tr> <td>1. Negociación cerrada (prec.trans)</td> </tr> <tr> <td>2. Simulación compra presencial</td> </tr> <tr> <td>3. Simulación compra telefónica.</td> </tr> <tr> <td>4. Llamada telefónica informativa</td> </tr> <tr> <td>5. Sin negociación</td> </tr> </table>	9. No comprobado	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	1. Negociación cerrada (prec.trans)	2. Simulación compra presencial	3. Simulación compra telefónica.	4. Llamada telefónica informativa	5. Sin negociación
	9. No comprobado										
Pautada (Numérica y Texto vinculado)											
1. Negociación cerrada (prec.trans)											
2. Simulación compra presencial											
3. Simulación compra telefónica.											
4. Llamada telefónica informativa											
5. Sin negociación											

VIV (opciones)

Nota Nombre y teléfono de la fuente
Pese a que son datos básicos para el control del dato, se dejan como "No obligatorios", aunque intervienen en el "rating" del dato

EXPLICACIONES DE LA INFORMACION CAPTADA

Los datos captados corresponden a los siguientes grupos de información:

ID FICHA	Números de identificación de la ficha
TIPOLOGIA	Tipificación del tipo de vivienda.
UBICACION / LOCALIZACION	Variables que definen la localización del comparable.
ENTORNO	Características del entorno en que se ubica la vivienda
EDIFICIO	Características Básicas del edificio en que se ubica la vivienda
INMUEBLE (VIVIENDA)	Características básicas de la vivienda
ANTIGÜEDAD & CONSERVACION	Antigüedad y estado de conservación de la vivienda
SUPERF	Superficies consideradas de la vivienda
PRECIOS&RENTA	Precio o renta de la vivienda
OBSERVACIONES	Campo libre de observaciones complementarias
FOTOGRAFIA	
CALIDAD DEL DATO	Características sobre captación del dato
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	calificación (rating) de calidad resultante.

EXPLICACIONES DE LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS

- (*) Carácter
Se consideran dos opciones: 1.Básica, 2.Optativa.
Se consideran <BASICA> aquellas variables necesarias para definir el comparable.
Se considera conveniente su introducción aunque no forzosamente será obligatoria
Se consideran <OPTATIVA> aquellas variables que añaden información adicional.
Aunque no existan, el comparable puede quedar definido, por ello su introducción será voluntaria.
- (**) Nombre Concepto analizado
nombre del concepto (variable) a recabar e introducir en la ficha
- (***) Disponibilidad
Se define si la variable se rellena sola, es de respuesta obligatoria o se puede dejar sin rellenar
Se consideran tres opciones: 1.Automática, 2.Obligatoria, 3.No Obligatoria.
- (****) Introducción
Forma de introducir la información.
Se intenta que el máximo de variables sean de introducción pautada (con el fin de homogeneizar y facilitar el análisis)
Se diferencian dos opciones: 1. Abierta, 2.Pautada
- (*****) Tipología Vivienda
Se indica con una "X" para que tipologías de vivienda, la variable analizada se tendrá que analizar (estará Disponible)
- (*****) Características de las Opciones
Al ser variables pautadas y si el BdE quiere hacer determinadas comprobaciones estadísticas, deberíamos todos tener las mismas Opciones. En caso contrario se pueden suprimir.

GUIA DE ESTILOS

Títulos y cabeceras de campos
Variables Internas del sistema informático (el tasador no tiene acceso)
Variables comunes a todas las tipologías de inmuebles

PROCESO DE CALIFICACION DEL COMPARABLE: VIVIENDA

La calificación del dato dependerá de los dos siguientes análisis:

1º Integridad de la ficha

La AEV propone una ficha/formulario tipo con la información a almacenar de cada datos de mercado de vivienda
Un primer concepto de análisis es el grado de inclusión de las variables/informaciones propuestas por la AEV en la ficha estudiada
Así las fichas que contengan todas las variables (de la ficha tipo de la AEV) y que contengan información tendrán la nota máxima,
y esta se irá penalizando a medida que falten variables o que estén vacías
En este análisis el criterio de penalización será la falta de información en la ficha analizada
Esta carencia podrá ser tanto por **no considerar la variable en la ficha, como por considerarla y estar sin contenido**
Para simplificar el análisis se considera al mismo tiempo la carencia de la variable (no considerarla en la ficha)
y la falta de información (se considera la variable, pero sta aparece vacía) ya que lo que se quiere calificar es la existencia de contenidos
Se considera que no todos los datos que configuran la ficha tienen el mismo valor, por lo que se asigna a cada uno de ellos un peso de ponderación (proporcional a su relevancia)
En esta parte de la calificación, se considera que las respuestas de las variables no añaden distintos niveles de calidad por lo que no se ponderan
En el análisis no se incluyen las variables <Nº de Ficha> ni el <Fecha de Alta> ya que son OBLIGATORIAS e IMPRESCINDIBLES por lo que se considerarán siempre.

CALIFICACION SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tipología Vivienda					Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION						
				V1	V2	V3	V4	V5		V1	V2	V3	V4	V5		
Básica	TIPOLOGIA	Tipología del inmueble	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	10	10	10	10	10
Básica		Destino de la vivienda										1	1	1	1	1
Básica	UBICACION LOCALIZA.	Provincia	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica		Municipio	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica		Tipo de la V/a	NO Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Texto)--> Listado INE	5	5	5	5	5
Básica		Nombre de la V/a	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	15	15	15	15	15
Básica		NºPortal	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	15	15	15	15	15
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	1	1	1	1	1
Básica		Bloque	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)				1	1
Básica		Escalera	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)				1	1
Básica		Planta	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)				10	10
Básica		Puerta	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	5	5	5	5	5
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	5	5	5	5	5
Básica		Código Postal	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	5	5	5	5	5
Básica		Latitud	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	10	10	10	10	10
Básica	Longitud	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	10	10	10	10	10	
Opcional	ENTORNO	Carácter del entorno	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	1	1	1	1	1
Opcional		Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica	EDIFICIO	Nº Ascensores	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	OPCION ABIERTA (Numérica)	0	0	0	5	5
Básica		Nº de Plantas	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	OPCION ABIERTA (Numérica)	5	5	5		
Opcional		Aparcamiento en edificio	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	1	1	1	1	1
Opcional		Trasteros y Const.Auxiliares	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	1	1	1	1	1
Opcional		Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Opcional	INMUEBLE (VIVIENDA)	St. Especial en Altura	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)				10	10
Opcional		Situación en planta	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)				1	1
Básica		Nº Dormitorios	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Básica		Nº de Baños y Aseos	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Básica		Asoleo (fachada principal)	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Básica		Vistas	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Básica		Factores ambientales negativos	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Básica		Calefacción	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica		Aire Acondicionado	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Opcional		Calidad Inmueble	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica		Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Opcional		Accesibilidad a discapacitados	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	3
Opcional	ANTIGÜED. & CONSERV.	Antigüedad del inmueble (años)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Básica		Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Básica		Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Opcional		Depreciación	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Opcional		Nivel última reforma	NO Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	5
Básica	SUPERFICIE	Superficie computable	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	10	10	10	10	10
Opcional		Superf. Útil	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	3	3	3	3	3
Opcional		Superf. Construida	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	3	3	3	3	3
Básica		Superficie de parcela	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	10	10	10		
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	2	2	2	2	2
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (cuantía)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	2	2	2	2	2
Básica	PRECIOS & RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	10	10	10	10	10
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Opcional		Valor Otras Sup./Edif. Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	2	2	2	2	2
Opcional		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	10	10	10	10	10
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	5
Opcional		Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	X	X	X	X	X	X	Abierta (Texto)	1	1	1	1	1
Opcional		FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		X	X	X	X	X	X	Imagen	5	5	5	5	5
PONDERACION MAXIMA SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS											251	251	251	264	264	

La "NOTA 1ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo
Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <190> ello representa una nota de $190/261 = 0,728$ para las tipologías V1, V2, V3 y de $190/278=0,683$ para las tipologías V4 y V5

2º Control de la información por el tasador

En esta parte de la calificación se analizan ciertas variables que dan información sobre el nivel de comprobación de la información del dato (solo a nivel del tasador)
Se establece un peso para cada variable y también se establece un peso de ponderación para cada una de las respuestas (ya que cada una de ellas tiene un valor o calidad distinta)

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tipología Vivienda					Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION									
				V1	V2	V3	V4	V5		V1	V2	V3	V4	V5					
CALIFICACION SEGÚN CONTROL DEL TASADOR	CONTROL HECHO POR EL TASADOR	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	×	×	×	×	×	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	20	20	20	20	20				
		Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	×	×	×	×	×	1.- contrato Priv./Sentencias/Boletines	16	16	16	16	16				
		Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	×	×	×	×	×	2.- Escritura de compraventa	12	12	12	12	12				
		Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	×	×	×	×	×	3.- Lista precios promotor	12	12	12	12	12				
		Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	×	×	×	×	×	4.- API	12	12	12	12	12				
											5.- Particular	12	12	12	12	12			
											6. Entidades bancarias y sus grupos	12	12	12	12	12			
											7- Tasación	8	8	8	8	8			
											8. Otros (por ej. WEB)	4	4	4	4	4			
											Abierta (Texto)	10	10	10	10	10			
									Abierta (Numérica)	30	30	30	30	30					
									Abierta (Texto)	10	10	10	10	10					
									Pautada (Numérica y Texto vinculado)	40	40	40	40	40					
									1. Visita interior con medición superf.	32	32	32	32	32					
									2. Visita interior sin medición superf.	24	24	24	24	24					
									3. Visita virtual interior con planos	24	24	24	24	24					
									4. Visita virtual sin planos	24	24	24	24	24					
									5. Visita virtual catastro	24	24	24	24	24					
									6. Visita ext. + docum. Gráfica (plano)	16	16	16	16	16					
									7. Visita ext. + docum. escrita (contr)	16	16	16	16	16					
									8. Visita exterior	12	12	12	12	12					
									9. No comprobado	0	0	0	0	0					
									Pautada (Numérica y Texto vinculado)	40	40	40	40	40					
									1. Negociación cerrada (prec.trans)	32	32	32	32	32					
									2. Simulación compra presencial	24	24	24	24	24					
									3. Simulación compra telefónica.	24	24	24	24	24					
									4. Llamada telefónica informativa	10	10	10	10	10					
									5. Sin negociación	0	0	0	0	0					
PONDERACION MAX-MIN SEGÚN CONTROL PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS										Ponderación máxima					150	150	150	150	150

La "NOTA 2ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo
Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <120> ello representa una nota de $120/160 = 0,750$ para todas las tipologías.

3 CALIFICACION (Rating)

La calificación definitiva de la calidad del dato, se obtiene en base al grado de cumplimiento de los dos conceptos analizados (las dos notas calculadas anteriormente).
Este grado de cumplimiento implica el análisis de la combinación de ambos conceptos en base a las calificaciones obtenidas para cada una de ellas.
Las mejores calificaciones las obtendrán los datos con mucha información (nota 1ª elevada) y un alto nivel de control del tasador (nota 2ª elevada). A su vez, las peores calificaciones serán las d los datos con menos información (nota 1ª baja) y escaso control del tasador (nota 2 baja).
Atendiendo a esa doble combinación se ha montado la tabla de doble entrada que se muestra a la derecha. Los intervalos definidos y sus calificaciones correspondientes se han calculado de forma empírica en base a distintas pruebas de fichas con distintos contenidos y niveles de control

Ejemplo: en el caso descrito anteriormente, con una nota 1ª de 0,728 y una nota 2ª de 0,800 el dato tendría una calificación de <A>

		NOTA 1ª: INTEGR. INFORM.				
		N1	0,40	0,51	0,66	
		N2	<0,39	0,50	0,65	0,75 >0,75
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	<=0,19	E	E	D	D	D
	0,20	E	E	D	C	C
	0,35	D	D	C	B	B
	0,36	D	D	C	B	B
	0,55	D	C	B	A	A
	0,56	D	C	B	A	A
	0,75	D	C	B	A	A
>=0,75	D	C	B	A	A	

FICHA DE COMPARABLE: A P A R C A M I E N T O

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com A1 A2 A3 A4	Características de las Opciones
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)
ID FICHA	FECHA ALTA SISTEMA (MM / AA)	Automática	-----	XXXXX	Automática (Fecha) Fecha de Alta del DMI en la BDI
	Nº Ficha	Automática	-----	XXXXX	Automática (Numérica) Lo genera la BDI al dar de alta el DMI
	Origen de ficha	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Oferta 2. Transacción 3. Tasación
Nota Origen de ficha Se añade esta variable para diferenciar de donde procede la información					
Básica	TIPOLOGIA	Tipología de aparcamiento	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Plaza de aparcamiento parte de un local de garaje. 2. Local de aparc. sin división en plazas independientes. 3. Local de aparc. sin división en plazas que es edif. completo 4. Plaza de aparcamiento en superficie exterior
Básica	UBICACIÓN / LOCALIZACIÓN	Provincia	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica		Municipio	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE AV - Avenida ; AL - Alameda ; CL - Calle CR - Carretera ; GL - Glorieta ; etc....
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Bloque	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Escalera	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Planta	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Plaza	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Referencia Catastral	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Código Postal	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Latitud	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Básica	Longitud	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	
Nota Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Básica	ENTORNO	Calidad del entorno	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica	UBICACIÓN	Calidad Ubicación	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Opcional	EDIFICIO	Nº unidades	No Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta numérica
Opcional		Nº Plantas	No Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta numérica
Básica		Calidad Edificio	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica	APARCAMIENTO	Situación respecto rasante	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. En planta acceso 2. 1º nivel resp. acceso 3. 2º nivel resp. acceso 4. 3º o mas nivel resp. acceso 5. Acceso mediante montacargas
Opcional		Maniobrabilidad	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Media 3. Baja
Básica		Cabida	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Solo moto 2. Solo 1 coche 3. Moto y coche 4. Dos coches 5. Varios vehículos
Opcional		Fronte	No Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta numérica
Opcional		Fondo	No Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta numérica
Básica		Calidad del aparcamiento	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica		Certificado de Eficiencia Energética	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. No tiene 2. Calificación Certificado de Eficiencia Oficial - letra - 3. Certificación Leed 4. Certificado Breeam 5. Otros
Básica	ANTIG & CONSERV	Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Estado Conservación	Obligatoria Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. A estrenar o nuevo 2. Hechas mejoras adecuación import. 3. Hechas mejoras adecuación leves 4. Adecuado a su edad 5. Requiere adecuaciones leves 6. Requiere adecuaciones importantes 7. Requiere rehabilitación en profundidad
Básica	SUPERF	Superficie construida computable	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Superf. Util media plaza	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Superficie de parcela	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (enunciado)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (m2)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Nota Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Básica	PRECIOSARIENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Valor Otras Sup./Edif. Auxil (€)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)
Nota Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Opcional		Observaciones	NO Obligatoria Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)
Opcional		FOTOGRAFIA	NO Obligatoria	XXXXX	Imagen
Básica		FICHAS	Obligatoria Pautada	XXXXX	Fichas (Numérica y Texto vinculado)

Básica	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3. Lista Precios Promotor 4. API 5. Particular 6. Entidades bancarias y sus grupos 7. Tasación 8. Otros (por ej. WEB)
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr 8. Visita exterior 9. No comprobado
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación
	NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	Automática	-----	XXXXXX	Automática --> cálculo según ponderación

Nota Nombre y teléfono de la fuente
Pese a que son datos básicos para el control del dato, se dejan como "No obligatorios", aunque interviene en el "rating"

EXPLICACIONES DE LA INFORMACION CAPTADA

Los datos captados corresponden a los siguientes grupos de información:

ID FICHA	Números de identificación de la ficha
TIPOLOGIA	Tipificación del tipo de vivienda.
UBICACION / LOCALIZACION	Variables que definen la localización del comparable.
ENTORNO	Características del entorno en que se ubica la vivienda
EDIFICIO	Características Básicas del edificio en que se ubica la vivienda
INMUEBLE (VIVIENDA)	Características básicas de la vivienda
ANTIGÜEDAD & CONSERVACION	Antigüedad y estado de conservación de la vivienda
SUPERF	Superficies consideradas de la vivienda
PRECIOS&RENTA	Precio o renta de la vivienda
OBSERVACIONES	Campo libre de observaciones complementarias
FOTOGRAFIA	
CALIDAD DEL DATO	Características sobre captación del dato
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	rating de calidad resultante.

EXPLICACIONES DE LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS

- (*) **Carácter**
Se consideran dos opciones: 1.Básica, 2.Optativa.
Se consideran -BASICA- aquellas variables necesarias para definir el comparable.
Se considera conveniente su introducción aunque no forzosamente será obligatoria
Se consideran -OPTATIVA- aquellas variables que añaden información adicional.
Aunque no existan, el comparable puede quedar definido, por ello su introducción será voluntaria.
- (**) **Nombre Concepto analizada**
nombre del concepto (variable) a recabar e introducir en la ficha
- (***) **Disponibilidad**
Se define si la variable se rellena sola, es de respuesta obligatoria o se puede dejar sin rellenar
Se consideran tres opciones: 1.Automática, 2.Obligatoria, 3.No Obligatoria.
- (****) **Introducción**
Forma de introducir la información.
Se intenta que el máximo de variables sean de introducción pautada (con el fin de homogeneizar y facilitar el análisis)
Se diferencian dos opciones: 1. Abierta, 2.Pautada
- (*****) **Tipología Vivienda**
Se indica con una "X" para que tipologías de vivienda, la variable analizada se tendrá que analizar (estará Disponible)
- (*****) **Características de las Opciones**
Al ser variables pautadas y si el BdE quiere hacer determinadas comprobaciones estadísticas, deberíamos todos tener las mismas Opciones. En caso contrario se pueden suprimir.

GUIA DE ESTILOS

Titulos y cabeceras de campos
Variables Internas del sistema informático (el tasador no tiene acceso)
Variables comunes a todas las tipologías de inmuebles

PROCESO DE CALIFICACION DEL COMPARABLE: APARCAMIENTO

1º Integridad de la ficha

Un primer concepto de análisis es el grado de inclusión de las variables/informaciones propuestas por la AEV en la ficha estudiada. Así las fichas que contengan todas las variables (de la ficha tipo de la AEV) y que contengan información tendrán la nota máxima, y esta se irá penalizando a medida que falten variables o que estén vacías.

En este análisis el criterio de penalización será la falta de información en la ficha analizada.

Esta carencia podrá ser tanto por **no considerar la variable en la ficha, como por considerarla y estar sin contenido**.

Para simplificar el análisis se considera al mismo tiempo la carencia de la variable (no considerarla en la ficha)

y la falta de información (se considera la variable, pero esta aparece vacía) ya que lo que se quiere calificar es la existencia de contenidos.

Se considera que no todos los datos que configuran la ficha tienen el mismo valor, por lo que se asigna a cada uno de ellos un peso de ponderación (proporcional a su relevancia).

En esta parte de la calificación, se considera que las respuestas de las variables no añaden distintos niveles de calidad por lo que no se ponderan.

En el análisis no se incluyen las variables «Nº de Ficha» ni el «Fecha de Alta» ya que son OBLIGATORIAS e IMPRESCINDIBLES por lo que se considerarán siempre.

CALIFICACION SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. A1 A2 A3 A4	Características de las Opciones	PONDERACION MAXIMO ALCANZABLE				
						A1	A2	A3	A4	
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)					
Básica	TIPOLOGIA Tipología de aparcamiento	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	10	10	10	10	
Básica	UBICACIÓN & LOCALIZ.	Provincia	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Municipio	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE	5	5	5	5
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	15	15	15	15
Básica		NºPortal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	15	15	15	15
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Bloque	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)				
Básica		Escalera	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)				
Básica		Planta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)				
Básica		Plaza	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Código Postal	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Latitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica		Longitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica	ENTORNO Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Básica	UBICACIÓN Calidad Ubicación	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Opcional	EDIFICIO	Nº Unidades	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta numérica	2	2	2	2
Opcional		Nº Plantas	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta numérica	2	2	2	2
Opcional		Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	APARCAM.	Situación respecto rasante	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Maniobrabilidad	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica		Cabida	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Frente	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta numérica	5	5	5	5
Básica		Fondo	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta numérica	5	5	5	5
Opcional		Calidad del aparcamiento	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)					
Básica	ANTIG. & CONSERVA.	Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	3	3	3	3
Básica		Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3
Básica	SUPERFICIES	Superficie computable	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica, porcentaje)	5	5	5	5
Básica		Superf. Util media plaza	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	0	0	5	0
Básica		Superficie de parcela	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	0	0	5	0
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	2	2	2	2
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica	PRECIOS & RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	10	10	10	10
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Valor Otras Sup./Edif. Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		XXXXX	Imagen	5	5	5	5	
PONDERACION MAXIMA SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS						189	189	202	189	

La "NOTA 1ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo. Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <190> ello representa una nota de 190/261 = 0,728

2º Control de la información por el tasador

Se mantiene el mismo cuadro para todos los usos y modalidades. (igual que el definido para viviendas)

En esta parte de la calificación se analizan ciertas variables que dan información sobre

el nivel de comprobación de la información del dato (solo a nivel del tasador)

Se establece un peso para cada variable y también se establece un peso de ponderación para cada

una de las respuestas (ya que cada una de ellas tiene un valor o calidad distinta)

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. N1 N2 N3 N4	Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACIÓN				
						A1	A2	A3	A4	
Básica	CALIDAD DEL DATO	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3. Lista Precios Promotor 4. API 5. Particular 6. Entidades bancarias y sus grupos 7. Tasación 8. Otros (por ej. WEB)	20	20	20	20	
						16	16	16	16	
						12	12	12	12	
						12	12	12	12	
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	40	40	40	40	
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr 8. Visita exterior 9. No comprobado	40	40	40	40	
						32	32	32	32	
						24	24	24	24	
						24	24	24	24	
						24	24	24	24	
						16	16	16	16	
						16	16	16	16	
						12	12	12	12	
						0	0	0	0	
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación	40	40	40	40	
						32	32	32	32	
						24	24	24	24	
						16	16	16	16	
						0	0	0	0	
PONDERACION MAX-MIN SEGÚN CONTROL PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS						Ponderación máxima	160	160	160	160

La "NOTA 2ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo

Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <120>

ello representa una nota de $120/160 = 0,750$ para todas las tipologías.

3 CALIFICACION (Rating)

La calificación definitiva de la calidad del dato, se obtiene en base al grado de cumplimiento de los dos conceptos analizados (las dos notas calculadas anteriormente).

Este grado de cumplimiento implica el análisis de la combinación de ambos conceptos en base a las calificaciones obtenidas para cada una de ellas.

Las mejores calificaciones las obtendrán los datos con mucha información (nota 1ª elevada) y un alto nivel de control del tasador (nota 2ª elevada). A su vez, las peores calificaciones serán las d los datos con menos información (nota 1ª baja) y escaso control del tasador (nota 2 baja).

Atendiendo a esa doble combinación se ha montado la tabla de doble entrada que se muestra a la derecha. Los intervalos definidos y sus calificaciones correspondientes se han calculado de forma empírica en base a distintas pruebas de fichas con distintos contenidos y niveles de control

Ejemplo: en el caso descrito anteriormente, con una nota 1ª de 0,728 y una nota 2ª de 0,800 el dato tendría una calificación de <A>

		NOTA 1ª: INTEGR. INFORM.				
		N1	0,40	0,51	0,66	
		N2	<0,39	0,50	0,65	0,75 >0,75
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	<0,19	E	E	D	D	D
	0,20	E	E	D	C	C
	0,35					
	0,36	D	D	C	B	B
	0,55					
	0,56	D	C	B	A	A
0,75						
>0,75	D	C	B	A	A	

FICHA DE COMPARABLE: O F I C I N A

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. 01 02 03 04	Características de las Opciones
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)
ID FICHA	FECHA ALTA SISTEMA (MM/ AA)	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Fecha) Fecha de Alta del DMI en la BDI
	Nº Ficha	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Numérica) Lo genera la BDI al dar de alta el DMI
	Origen de ficha	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Oferta 2. Transacción 3. Tasación
Nota	Origen de ficha Se añade esta variable para diferenciar de donde procede la información				
Básica	Tipología del Oficina	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. oficina (parte de edificio de oficinas) 2. oficina (parte de edificio residencial) 3. oficina parte de edificio otros usos 4. oficina que constituye un edificio completo
Básica	Provincia	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica	Municipio	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica	Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE AV - Avenida ; AL - Alameda ; CL - Calle CR - Carretera ; GL - Glorieta ; etc....
Básica	Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Nº Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Bloque	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Escalera	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Planta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Puerta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Código Postal	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Latitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Longitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Nota	Ver instrucciones o consultar la ficha de vivienda				
Básica	Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica	Calidad Ubicación	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Centro Principal de negocios 2. Centro secundario 3. Parque empresarial 4. Periferia 5. Otros
Opcional	Representatividad	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Media 3. Baja
Básica	Aparcamiento	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si interior 2. Si exterior 3. No, pero posible en entorno próx. 4. No tiene
Opcional	Plantas técnicas	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Opcional	Climatización centralizada	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Frío y calor 2. Frío 3. Calor 4. No tiene
Opcional	Eficiencia Energética	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene 3. Se desconoce
Opcional	Nº Plantas	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta numérica
Opcional	Nº Ascensores	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta numérica
Opcional	Instalaciones de seguridad	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Opcional	Inst.Prevencción incendios	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Opcional	Inst.sistemas comunicación	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Básica	Calidad Constr.zonas comunes	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica	Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica	Polivalencia	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Elevada 2. Media
Básica	Divisibilidad	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si 2. No
Opcional	Climatización	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Frío y calor 2. Frío 3. Calor 4. No tiene
Opcional	Falso techo registrable	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Opcional	Suelo técnico	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Básica	Nº plazas aparc. Vinculadas	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta numérica
Básica	Calidad del Local	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta

Básica	Certificado de Eficiencia Energética	Obligatoria	Pautada	XXXX	3. Media 4. Medio Baja 5. Baja Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. No tiene 2. Calificación Certificado de Eficiencia Oficial - letra - 3. Certificación Leed 4. Certificado Breeam 5. Otros	
Opcional	Accesibilidad a discapacitados	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja	
Opcional	ANTIGÜEDAD & CONSERVACION	Antigüedad del inmueble (años)	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. A estrenar o nuevo 2. Hechas mejoras adecuación import. 3. Hechas mejoras adecuación leves 4. Adecuado a su edad 5. Requiere adecuaciones leves 6. Requiere adecuaciones importantes 7. Requiere rehabilitación en profundidad
Opcional	Depreciación	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica, porcentaje)	
Opcional	Nivel última reforma	NO Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Integral 2. Cuartos húmedos 3. Acabados	

Nota Ver instrucciones o consultar la ficha de vivienda

Básica	PRECIOS&RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Valor Otras Sup./Edif. Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Opcional	Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	

Nota Ver instrucciones o consultar la ficha de vivienda

Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)
----------	---------------	----------------	---------	------	-----------------

Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		XXXX	Imagen
----------	------------	----------------	--	------	--------

Básica	CALIDAD DEL DATO	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3- Lista Precios Promotor 4- API 5- Particular 6-Entidades bancarias y sus grupos 7- Tasación 8- Otros (por ej. WEB)
Básica		Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)
Básica		Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)
Básica		Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr 8. Visita exterior 9. No comprobado
Básica		Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación
		NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	Automática	-----	XXXX	Automática --> cálculo según ponderación

Nota Nombre y teléfono de la fuente
Pese a que son datos básicos para el control del dato, se dejan como "No obligatorios", aunque interviene en el "rating" del dato

EXPLICACIONES DE LA INFORMACION CAPTADA

Los datos captados corresponden a los siguientes grupos de información:	
ID FICHA	Números de identificación de la ficha
TIPOLOGIA	Tipificación del tipo de vivienda.
UBICACION / LOCALIZACION	Variables que definen la localización del comparable.
ENTORNO	Características del entorno en que se ubica la vivienda
EDIFICIO	Características Básicas del edificio en que se ubica la vivienda
INMUEBLE (VIVIENDA)	Características básicas de la vivienda
ANTIGÜEDAD & CONSERVACION	Antigüedad y estado de conservación de la vivienda
SUPERF	Superficies consideradas de la vivienda
PRECIOS&RENTA	Precio o renta de la vivienda
OBSERVACIONES	Campo libre de observaciones complementarias
FOTOGRAFIA	
CALIDAD DEL DATO	Características sobre captación del dato
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	rating de calidad resultante.

EXPLICACIONES DE LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS

- (*) **Carácter**
Se consideran dos opciones: 1.Básica, 2.Optativa.
Se consideran <BASICA> aquellas variables necesarias para definir el comparable.
Se considera conveniente su introducción aunque no forzosamente será obligatoria
Se consideran <OPTATIVA> aquellas variables que añaden información adicional.
Aunque no existan, el comparable puede quedar definido, por ello su introducción será voluntaria.
- (**) **Nombre Concepto analizado**
nombre del concepto (variable) a recabar e introducir en la ficha
- (***) **Disponibilidad**
Se define si la variable se rellena sola, es de respuesta obligatoria o se puede dejar sin rellena
Se consideran tres opciones: 1.Automática, 2.Obligatoria, 3.No Obligatoria.
- (****) **Introducción**
Forma de introducir la información.
Se intenta que el máximo de variables sean de introducción pautada (con el fin de homogeneizar y facilitar el análisis)
Se diferencian dos opciones: 1. Abierta, 2.Pautada
- (*****) **Tipología Vivienda**
Se indica con una "X" para que tipologías de vivienda, la variable analizada se tendrá que analizar (estará Disponible)
- (*****) **Características de las Opciones**
Al ser variables pautadas y si el BdE quiere hacer determinadas comprobaciones estadísticas, deberíamos todos tener las mismas Opciones. En caso contrario se pueden suprimir.

GUIA DE ESTILOS

Titulos y cabeceras de campos
Variables Internas del sistema informático (el tasador no tiene acceso)
Variables comunes a todas las tipologías de inmuebles

PROCESO DE CALIFICACION DEL COMPARABLE: OFICINA

1º Integridad de la ficha

Un primer concepto de análisis es el grado de inclusión de las variables/informaciones propuestas por la AEV en la ficha estudiada. Así las fichas que contengan todas las variables (de la ficha tipo de la AEV) y que contengan información tendrán la nota máxima, y esta se irá penalizando a medida que falten variables o que estén vacías. En este análisis el criterio de penalización será la falta de información en la ficha analizada. Esta carencia podrá ser tanto por **no considerar la variable en la ficha, como por considerarla y estar sin contenido**. Para simplificar el análisis se considera al mismo tiempo la carencia de la variable (no considerarla en la ficha) y la falta de información (se considera la variable, pero sta aparece vacía) ya que lo que se quiere calificar es la existencia de contenidos. Se considera que no todos los datos que configuran la ficha tienen el mismo valor, por lo que se asigna a cada uno de ellos un peso de ponderación (proporcional a su relevancia). En esta parte de la calificación, se considera que las respuestas de las variables no añaden distintos niveles de calidad por lo que no se ponderan. En el análisis no se incluyen las variables <Nº de Ficha> ni el <Fecha de Alta> ya que son OBLIGATORIAS e IMPRESCINDIBLES por lo que se considerarán siempre.

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com.	Características de las Opciones	PONDERACION MAXIMO ALCANZABLE			
						O1	O2	O3	O4
(*)	(**)	(***)	(****)	(****)	(*****)				
Básica	TIPOLOGIA Tipología de la Oficina	Obligatoria	Pautada		Pautada (Numérica y Texto vinculado)	10	10	10	10
Básica	UBICACIÓN & LOCALIZ.	Provincia	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Municipio	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	Pautada (Texto)--> Listado INE	5	5	5	5
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	15	15	15	15
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	15	15	15	15
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Bloque	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Escalera	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Planta	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica		Puerta	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Código Postal	Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Latitud	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica	Longitud	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	ENTORNO Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada		Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica	UBICACIÓN Calidad Ubicación	Obligatoria	Pautada		Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional	EDIFICIO	Representatividad	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica		Aparcamiento	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Plantas técnicas	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Climatización centralizada	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Eficiencia Energética	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Nº Plantas	Obligatoria	Pautada	Abierta numérica	2	2	2	2
Opcional		Nº Ascensores	Obligatoria	Pautada	Abierta numérica	2	2	2	2
Opcional		Instalaciones de seguridad	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Inst.Prevencción incendios	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Inst.sistemas comunicación	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	Calidad Constr.zonas comunes	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Opcional	Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Básica	OFICINA	Poivalencia	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Divisibilidad	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Climatización	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Falsos techos registrable	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Suelos técnicos	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica		NºPlazas aparcamiento vinculadas	Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional	Calidad del Local	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Básica	Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	
Opcional	Accesibilidad a discapacitados	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	
Opcional	ANTIGÜEDAD & CONSERVAC	Antigüedad del inmueble (años)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Depreciación	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica, porcentaje)	5	5	5	5
Opcional		Nivel última reforma	NO Obligatoria	Pautada	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica	SUPERFICIES	Superficie computable	Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica, porcentaje)	10	10	10	10
Opcional		Superf. Util	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica, porcentaje)	3	3	3	3
Básica		Superf. Bruta A lquible	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica, porcentaje)	3	3	3	3
Básica		Superficie de parcela	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)				10
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	2	2	2	2
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	2	2	2	2	
Básica	PRECIOS & RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	10	10	10	10
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Valor Otras Sup.Edif.Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica		Precio adoplado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	10	10	10	10
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	Abierta (Texto)	1	1	1	1	
Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria			Imagen	5	5	5	5
PONDERACION MAXIMA SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS						271	271	271	269

La **NOTA 1ª** se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo. Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <190> ello representa una nota de **190/261 = 0,728**

2º Control de la información por el tasador

Se mantiene el mismo cuadro para todos los usos y modalidades, (igual que el definido para viviendas)

En esta parte de la calificación se analizan ciertas variables que dan información sobre el nivel de comprobación de la información del dato (solo a nivel del tasador)

Se establece un peso para cada variable y también se establece un peso de ponderación para cada una de las respuestas (ya que cada una de ellas tiene un valor o calidad distinta)

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. L1 L2 L3 L4	Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION				
						L1	L2	L3	L4	
Básica	CALIDAD DEL DATO	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3. Lista Precios Promotor 4. API 5. Particular 6. Entidades bancarias y sus grupos 7. Tasación 8. Otros (por ej. WEB)	20	20	20	20	
						16	16	16	16	
						12	12	12	12	
						12	12	12	12	
						12	12	12	12	
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Abierta (Texto)	10	10	10	10		
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Abierta (Numérica)	30	30	30	30		
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Abierta (Texto)	10	10	10	10		
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr) 8. Visita exterior 9. No comprobado	40	40	40	40		
					32	32	32	32		
					24	24	24	24		
					24	24	24	24		
					24	24	24	24		
					16	16	16	16		
					16	16	16	16		
					12	12	12	12		
					0	0	0	0		
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación	40	40	40	40		
					32	32	32	32		
					24	24	24	24		
					10	10	10	10		
					0	0	0	0		
PONDERACION MAX-MIN SEGÚN CONTROL PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS						Ponderación máxima	150	150	150	150

La "NOTA 2ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo
 Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <120> ello representa una nota de $120/160 = 0,750$ para todas las tipologías.

3 CALIFICACION (Rating)

La calificación definitiva de la calidad del dato, se obtiene en base al grado de cumplimiento de los dos conceptos analizados (las dos notas calculadas anteriormente).

Este grado de cumplimiento implica el análisis de la combinación de ambos conceptos en base a las calificaciones obtenidas para cada una de ellas.

Las mejores calificaciones las obtendrán los datos con mucha información (nota 1ª elevada) y un alto nivel de control del tasador (nota 2ª elevada). A su vez, las peores calificaciones serán las d los datos con menos información (nota 1ª baja) y escaso control del tasador (nota 2 baja).

Atendiendo a esa doble combinación se ha montado la tabla de doble entrada que se muestra a la derecha. Los intervalos definidos y sus calificaciones correspondientes se han calculado de forma empírica en base a distintas pruebas de fichas con distintos contenidos y niveles de control

Ejemplo: en el caso descrito anteriormente, con una nota 1ª de 0,728 y una nota 2ª de 0,800 el dato tendría una calificación de <A>

		NOTA 1ª: INTEGR. INFORM.				
		N1	0,40	0,51	0,66	
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	N2	<0,39	0,50	0,65	0,75	>0,75
	<0,19	E	E	D	D	D
	0,16	E	E	D	C	C
	0,35					
	0,36	D	D	C	B	B
	0,55					
	0,56	D	C	B	A	A
0,75						
>0,75	D	C	B	A	A	

FICHA DE COMPARABLES: LOCAL COMERCIAL

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. L1 L2 L3 L4	Características de las Opciones
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)
ID FICHA	FECHA ALTA SISTEMA (MM / AA)	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Fecha) Fecha de Alta del DMI en la BDI
	Nº Ficha	Automática	-----	XXXXXX	Automática (Numérica) Lo genera la BDI al dar de alta el DMI
	Origen de ficha	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Oferta 2. Transacción 3. Tasación
Nota	Origen de ficha Se añade esta variable para diferenciar de donde procede la información				
Básica	TIPOLOGIA	Tipología del Local Comercial	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb. 2. LC individual, parte de edificio, con acceso indirecto a calle 3. LC integrado en un mercado, galería o centro comercial 4. LC que constituye un edificio completo
Básica	UBICACIÓN / LOCALIZACIÓN	Provincia	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica		Municipio	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE AV - Avenida ; AL - Alameda ; CL - Calle CR - Carretera ; GL - Glorieta ; etc....
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Bloque	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Escalera	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Planta	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Fuente	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Código Postal	Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica		Latitud	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Longitud	NO Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)	
Nota	Ver Instrucciones o ficha de vivienda				
Básica	ENTORNO	Tipo de eje comercial	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Nivel nacional o intern. 2. Nivel ciudad o comarca 3. Nivel de distrito o barrio. 4. Nivel local. 5. No comercial
Opcional		Existencia de polo comercial	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si 2. No
Opcional		Concentración comercial	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo
Opcional		Nivel de ocupación	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo
Básica		Flujo peatonal	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo
Básica		Accesibilidad	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Buena 2. Regular 3. Deficiente
Básica		Transporte público	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Buena 2. Regular 3. Deficiente
Básica		Calidad del entorno	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Nota	Se definen las principales características del entorno, básicamente el eje, que pueden tener influencia sobre el uso comercial				
Opcional	UBICACIÓN	Identificabilidad / Visualización	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Media 3. Baja
Básica		Calidad Ubicación	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Nota	Se definen las principales características que definen la ubicación del local en el eje definido anteriormente				
Opcional	EDIFICIO	Calidad Edificio	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Nota	Se definen la calidad del edificio en que se localiza el local comercial analizado.				
Opcional	LOCAL	Planta del acceso	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Nivel de acera 2. En entreplanta 3. Semisótano o sótano
Básica		Nº de Plantas	Obligatoria Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Polyvalencia	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Elevada 2. Media 3. Escasa
Básica		Divisibilidad	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. SI 2. No
Básica		Configuración irregular (Desniveles, Obstáculos, Estrechamientos)	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
Opcional		Calidad del Local	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja
Básica		Certificado de Eficiencia Energética	Obligatoria Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. No tiene 2. Calificación de Eficiencia Oficial - letra -

2. Certificación Certificado de Eficiencia Energética - LEED -
3. Certificado Leed
4. Certificado Bream
5. Otros

Nota Se definen las características de calidad del local; planta por la que se realiza el acceso, su polivalencia para varios usos, si es divisible y si tiene una configuración irregular

Básica	Long. fachada pric.en planta acceso	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Long. fachada sec.en planta acceso	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Fondo medio	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Altura libre	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Superficie computable	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Superf. Util	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Superf. Planta acceso	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Superf. Planta inferior	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Superf. Planta superior	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Superficie de parcela	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Texto)
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)

Nota Ver Instrucciones o ficha de vivienda

Básica	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Valor Otras Sup./Edif.Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Opcional	Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)

Nota Ver Instrucciones o ficha de vivienda

Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Texto)
----------	---------------	----------------	---------	-------------------------------------	-----------------

Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		<input checked="" type="checkbox"/>	Imagen
----------	------------	----------------	--	-------------------------------------	--------

Básica	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/>	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3. Lista Precios Promotor 4. API 5. Particular 6. Entidades bancarias y sus grupos 7. Tasación 8. Otros (por ej. WEB)
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Texto)
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Numérica)
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	<input checked="" type="checkbox"/>	Abierta (Texto)
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/>	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr 8. Visita exterior 9. No comprobado
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	<input checked="" type="checkbox"/>	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación
	NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	Automática	-----	<input checked="" type="checkbox"/>	Automática --> cálculo según ponderación

Nota Nombre y teléfono de la fuente

Pese a que son datos básicos para el control del dato, se dejan como "No obligatorios", aunque interviene en el "rating" del dato

EXPLICACIONES DE LA INFORMACION CAPTADA

Los datos captados corresponden a los siguientes grupos de información:	
ID FICHA	Números de identificación de la ficha
TIPOLOGIA	Tipificación del tipo de vivienda.
UBICACION / LOCALIZACION	Variables que definen la localización del comparable.
ENTORNO	Características del entorno en que se ubica la vivienda
EDIFICIO	Características Básicas del edificio en que se ubica la vivienda
INMUEBLE (VIVIENDA)	Características básicas de la vivienda
ANTIGUEDAD & CONSERVACION	Antigüedad y estado de conservación de la vivienda
SUPERF	Superficies consideradas de la vivienda
PRECIOS&RENTA	Precio o renta de la vivienda
OBSERVACIONES	Campo libre de observaciones complementarias
FOTOGRAFIA	
CALIDAD DEL DATO	Características sobre captación del dato
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO	rating de calidad resultante.

EXPLICACIONES DE LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS

- (*) **Carácter**
Se consideran dos opciones: 1.Básica, 2.Optativa.
Se consideran <BASICA> aquellas variables necesarias para definir el comparable.
Se considera conveniente su introducción aunque no forzosamente será obligatoria
Se consideran <OPTATIVA> aquellas variables que añaden información adicional.
Aunque no existan, el comparable puede quedar definido, por ello su introducción será voluntaria.
- (**) **Nombre Concepto analizado**
nombre del concepto (variable) a recabar e introducir en la ficha
- (***) **Disponibilidad**
Se define si la variable se rellena sola, es de respuesta obligatoria o se puede dejar sin rellena
Se consideran tres opciones: 1.Automática, 2.Obligatoria, 3.No Obligatoria.
- (****) **Introducción**
Forma de introducir la información.
Se intenta que el máximo de variables sean de introducción pautada (con el fin de homogeneizar y facilitar el análisis)
Se diferencian dos opciones: 1. Abierta, 2.Pautada
- (*****) **Tipología Vivienda**
Se indica con una "X" para que tipologías de vivienda, la variable analizada se tendrá que analizar (estará Disponible)
- (*****) **Características de las Opciones**
Al ser variables pautadas y si el BdE quiere hacer determinadas comprobaciones estadísticas, deberíamos todos tener las mismas Opciones. En caso contrario se pueden suprimir.

GUIA DE ESTILOS

Títulos y cabeceras de campos
Variables Internas del sistema informático (el tasador no tiene acceso)
Variables comunes a todas las tipologías de inmuebles

PROCESO DE "CALIFICACION" DEL COMPARABLE: LOCAL COMERCIAL

1º Integridad de la ficha

Un primer concepto de análisis es el grado de inclusión de las variables/informaciones propuestas por la AEV en la ficha estudiada. Así las fichas que contengan todas las variables (de la ficha tipo de la AEV) y que contengan información tendrán la nota máxima, y esta se irá penalizando a medida que falten variables o que estén vacías.

En este análisis el criterio de penalización será la falta de información en la ficha analizada.

Esta carencia podrá ser tanto por **no considerar la variable en la ficha, como por considerarla y estar sin contenido**.

Para simplificar el análisis se considera al mismo tiempo la carencia de la variable (no considerarla en la ficha) y la falta de información (se considera la variable, pero esta aparece vacía) ya que lo que se quiere calificar es la existencia de contenidos.

Se considera que no todos los datos que configuran la ficha tienen el mismo valor, por lo que se asigna a cada uno de ellos un peso de ponderación (proporcional a su relevancia).

En esta parte de la calificación, se considera que las respuestas de las variables no añaden distintos niveles de calidad por lo que no se ponderan.

En el análisis no se incluyen las variables <Nº de Ficha> ni el <Fecha de Alta> ya que son OBLIGATORIAS e IMPRESCINDIBLES por lo que se considerarán siempre.

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. L1 L2 L3 L4	Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION				
						L1	L2	L3	L4	
(*)	(**)	(***)	(****)	(****)	(*****)					
Básica	TIPOLOGIA	Tipología del Local Comercial	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	10	10	10	10
Básica	UBICACIÓN & LOCALIZ.	Provincia	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Municipio	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE	5	5	5	5
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	15	15	15	15
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	15	15	15	15
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Bloque	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Escalera	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Planta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica		Puerta	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Código Postal	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Latitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica		Longitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica	ENTORNO	Tipo de eje comercial	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Existencia de polo comercial	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Concentración comercial	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Nivel de ocupación	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica		Flujo peatonal	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Accesibilidad	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Transporte público	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		UBICACIÓN	Identificabilidad / Visualización	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2
Básica	Calidad Ubicación		Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional	EDIFICIO	Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional	LOCAL	Planta del acceso	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica		Nº de Plantas	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Polivalencia	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Divisibilidad	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Configuración irregular	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Calidad del Local	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	MEDIDAS & SUPERFIC.	Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3
Básica		Long. fachada pric.en planta acceso	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Long. fachada sec.en planta acceso	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica		Fondo medo	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Altura Libre	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Superficie computable	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Superf. Util	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Opcional		Superf. Planta acceso	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Opcional		Superf. Planta inferior	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Opcional		Superf. Planta superior	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica	Superficie de parcela	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5	
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	2	2	2	2	
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2	
Básica	PRECIOS & RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	10	10	10	10
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Valor Otras Sup./Edif. Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	10	10	10	10
Opcional	RENTA	Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1	
Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		XXXXX	Imagen	5	5	5	5	
PONDERACION MAXIMA SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS							255	255	255	246

La "NOTA 1ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo. Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <190>, ello representa una nota de 190/261 = 0,728

2º Control de la información por el tasador

Se mantiene el mismo cuadro para todos los usos y modalidades. (igual que el definido para viviendas)

En esta parte de la calificación se analizan ciertas variables que dan información sobre el nivel de comprobación de la información del dato (solo a nivel del tasador)

Se establece un peso para cada variable y también se establece un peso de ponderación para cada una de las respuestas (ya que cada una de ellas tiene un valor o calidad distinta)

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. L1 L2 L3 L4	Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION				
						L1	L2	L3	L4	
Básica	CALIDAD DEL DATO	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	20	20	20	20	
					1. Contrato Privado	16	16	16	16	
					2. Escritura Compraventa	12	12	12	12	
					3. Lista Precios Promotor	12	12	12	12	
4. API	12	12	12	12						
5. Particular	12	12	12	12						
6. Entidades bancarias y sus grupos	12	12	12	12						
7. Tasación	8	8	8	8						
8. Otros (por ej. WEB)	4	4	4	4						
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	40	40	40	40	
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	40	40	40	40	
					1. Visita interior con medición superficie	32	32	32	32	
					2. Visita interior sin medición superficie	24	24	24	24	
					3. Visita virtual interior con planos	24	24	24	24	
					4. Visita virtual interior sin planos	24	24	24	24	
					5. Visita virtual catastro	24	24	24	24	
					6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano)	16	16	16	16	
					7. Visita exterior + docum. escrita (contr)	16	16	16	16	
					8. Visita exterior	12	12	12	12	
					9. No comprobado	0	0	0	0	
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	40	40	40	40	
					1. Negociación cerrada (prec.trans)	32	32	32	32	
					2. Simulación compra presencial	24	24	24	24	
					3. Simulación compra telefónica.	16	16	16	16	
					4. Llamada telefónica informativa	0	0	0	0	
					5. Sin negociación	0	0	0	0	
PONDERACION MAX-MIN SEGÚN CONTROL PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS						Ponderación máxima	160	160	160	160

La "NOTA 2ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo

Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <120> ello representa una nota de $120/160 = 0,750$ para todas las tipologías.

3 CALIFICACION (Rating)

La calificación definitiva de la calidad del dato, se obtiene en base al grado de cumplimiento de los dos conceptos analizados (las dos notas calculadas anteriormente).

Este grado de cumplimiento implica el análisis de la combinación de ambos conceptos en base a las calificaciones obtenidas para cada una de ellas.

Las mejores calificaciones las obtendrán los datos con mucha información (nota 1ª elevada) y un alto nivel de control del tasador (nota 2ª elevada). A su vez, las peores calificaciones serán las de los datos con menos información (nota 1ª baja) y escaso control del tasador (nota 2ª baja).

Atendiendo a esa doble combinación se ha montado la tabla de doble entrada que se muestra a la derecha. Los intervalos definidos y sus calificaciones correspondientes se han calculado de forma empírica en base a distintas pruebas de fichas con distintos contenidos y niveles de control

Ejemplo: en el caso descrito anteriormente, con una nota 1ª de 0,728 y una nota 2ª de 0,800 el dato tendría una calificación de <A>

		NOTA 1ª: INTEGR. INFORM.				
		N1	0,35	0,51	0,66	0,75
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	N2	<0,39	0,5	0,65	0,75	>0,75
	<0,19	E	E	D	D	D
	0,16	E	E	D	C	C
	0,35	D	D	C	B	B
	0,36	D	D	C	B	B
	0,55	D	C	B	A	A
	0,56	D	C	B	A	A
	0,75	D	C	B	A	A

FICHA DE COMPARABLE; NAVE INDUSTRIAL

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. N1 N2 N3 N4	Características de las Opciones	
(*)	(**)	(***)	(****)	(*****)	(*****)	
ID FICHA	FECHA ALTA SISTEMA (MM/AA)	Automática	-----	☒☒☒☒	Automática (Fecha) Fecha de Alta del DMI en la BDI	
	Nº Ficha	Automática	-----	☒☒☒☒	Automática (Numérica) Lo genera la BDI al dar de alta el DMI	
	Origen de ficha	Obligatoria	Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Oferta 2. Transacción 3. Tasación	
Nota	<u>Origen de ficha</u> Se añade esta variable para diferenciar de donde procede la información					
Básica	TIPOLOGIA	Tipología de la nave/local Industrial	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Nave individual aislada 2. nave adosada o entremedianerías 3. Nave o local parte de edificio ind. en altura 4. nave o local industrial parte de edificio no industrial	
Básica		Provincia	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)	
Básica	UBICACIÓN / LOCALIZACIÓN	Municipio	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) Listado del INE (código + nombre vinculado)	
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Texto) -> Listado INE AV - Avenida ; AL - Alameda ; CL - Calle CR - Carretera ; GL - Glorieta ; etc.....	
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Numérica)	
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Bloque	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Escalera	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Planta	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Puerta	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Código Postal	Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Latitud	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Básica		Longitud	NO Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Texto)	
Nota	Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Básica	ENTORNO	Tipificación ubicación Industrial	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Polígono industrial. 2. Casco urbano 3. S. Urbanizable / Transf. 4. S. no urbanizable con licencia 5. S. No urbanizable sin licencia	
Opcional		Accesibilidad	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Buena 2. Regular 3. Deficiente	
Opcional		Calid. Infraestructura	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo	
Opcional		Polivalencia de activ. industrial	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo	
Opcional		Nivel equipamiento y servicios	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo	
Básica		Calidad del entorno	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja	
Opcional		Accesibilidad a la parcela	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo	
Opcional	UBICACIÓN	Identificabilidad / Visualización	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alto 2. Medio 3. Bajo	
Básica		Calidad Ubicación	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja	
Opcional	EDIFICIO	Nivel infraestructuras parcela	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Media 3. Baja	
Opcional		Nº Plantas	Obligatoria Abierta	☒☒☒☒	Abierta numérica	
Básica		Calidad Edificio	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja	
NAVE	NAVE	Nº de plantas del uso industrial	Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Numérica)	
		Altura libre	Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Numérica)	
		Luz de crujía	Abierta	☒☒☒☒	Abierta (Numérica)	
		Polivalencia	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Bevada 2. Media 3. Escasa	
		Divisibilidad	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si 2. No	
		Opcional	Configuración irregular (Desniveles, Obstáculos, Estrechamientos)	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Si tiene 2. No tiene
		Opcional	Calidad de las instalaciones	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Bevada 2. Media 3. Escasa
Básica	Calidad del Local	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja		
Básica	Certificado de Eficiencia Energética	Obligatoria Pautada	☒☒☒☒	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. No tiene 2. Calificación Certificado de Eficiencia Oficial - Ietra - 3. Certificación Leed 4. Certificado Bream 5. Otros		

Opcional	Antigüedad del inmueble (años)	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. A estrenar o nuevo 2. Hechas mejoras adecuación import. 3. Hechas mejoras adecuación leves 4. Adecuado a su edad 5. Requiere adecuaciones leves 6. Requiere adecuaciones importantes 7. Requiere rehabilitación en profundidad
Opcional	Depreciación	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica, porcentaje)
Básica	Superficie computable (constr+ppec)	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Superficie de parcela	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Sup.Otras Vinc./Edif Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Nota Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Básica	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional	Valor Otras Sup./Edif Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional	Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Opcional	Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Nota Ver instrucciones o consultar ficha de vivienda					
Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		XXXXXX	Imagen
Básica	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Contrato Privado 2. Escritura Compraventa 3. Lista Precios Promotor 4. API 5. Particular 6. Entidades bancarias y sus grupos 7. Tasación 8. Otros (por ej. WEB)
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Texto)
Básica	Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Visita interior con medición superficie 2. Visita interior sin medición superficie 3. Visita virtual interior con planos 4. Visita virtual interior sin planos 5. Visita virtual catastro 6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano) 7. Visita exterior + docum. escrita (contr) 8. Visita exterior 9. No comprobado
Básica	Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Negociación cerrada (prec.trans) 2. Simulación compra presencial 3. Simulación compra telefónica. 4. Llamada telefónica informativa 5. Sin negociación
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO		Automática	-----	XXXXXX	Automática --> cálculo según ponderación
Nota Nombre y teléfono de la fuente Pese a que son datos básicos para el control del dato, se dejan como "No obligatorios", aunque interviene en el "rating" del dato					
EXPLICACIONES DE LA INFORMACION CAPTADA					
Los datos captados corresponden a los siguientes grupos de información:					
D FICHA		Numeros de identificación de la ficha			
TIPOLOGIA		Tipificación del tipo de vivienda.			
UBICACION / LOCALIZACION		Variables que definen la localización del comparable.			
ENTORNO		Características del entorno en que se ubica la vivienda			
EDIFICIO		Características Básicas del edificio en que se ubica la vivienda			
INMUEBLE (VIVIENDA)		Características básicas de la vivienda			
ANTIGÜEDAD & CONSERVACION		Antigüedad y estado de conservación de la vivienda			
SUPERF		Superficies consideradas de la vivienda			
PRECIOS&RENTA		Precio o renta de la vivienda			
OBSERVACIONES		Campo libre de observaciones complementarias			
FOTOGRAFIA					
CALIDAD DEL DATO		Características sobre captación del dato			
NIVEL DE CALIDAD DEL DATO		rating de calidad resultante.			
EXPLICACIONES DE LOS CONCEPTOS DESARROLLADOS					
(*) Carácter Se consideran dos opciones: 1.Básica, 2.Optativa. Se consideran <BÁSICA> aquellas variables necesarias para definir el comparable. Se considera conveniente su introducción aunque no forzosamente será obligatoria Se consideran <OPTATIVA> aquellas variables que añaden información adicional. Aunque no existan, el comparable puede quedar definido, por ello su introducción será voluntaria.					
(**) Nombre Concepto analizado nombre del concepto (variable) a recabar e introducir en la ficha					
(***) Disponibilidad Se define si la variable se rellena sola, es de respuesta obligatoria o se puede dejar sin rellenar Se consideran tres opciones: 1.Automática, 2.Obligatoria, 3.No Obligatoria.					
(****) Introducción Forma de introducir la información. Se intenta que el máximo de variables sean de introducción pautada (con el fin de homogeneizar y facilitar el análisis) Se diferencian dos opciones: 1. Abierta, 2.Pautada					
(*****) Tipología Vivienda Se indica con una "X" para que tipologías de vivienda, la variable analizada se tendrá que analizar (estará Disponible)					
(*****) Características de las Opciones Al ser variables pautadas y si el BdE quiere hacer determinadas comprobaciones estadísticas, deberíamos todos tener las mismas Opciones. En caso contrario se pueden suprimir.					
GUIA DE ESTILOS					
Títulos y cabeceras de campos					
Variables Internas del sistema informático (el tasador no tiene acceso)					
Variables comunes a todas las tipologías de inmuebles					

PROCESO DE CALIFICACION DEL COMPARABLE: NAVE INDUSTRIAL

1º Integridad de la ficha

Un primer concepto de análisis es el grado de inclusión de las variables/informaciones propuestas por la AEV en la ficha estudiada. Así las fichas que contengan todas las variables (de la ficha tipo de la AEV) y que contengan información tendrán la nota máxima, y esta se irá penalizando a medida que falten variables o que estén vacías. En este análisis el criterio de penalización será la falta de información en la ficha analizada. Esta carencia podrá ser tanto por **no considerar la variable en la ficha, como por considerarla y estar sin contenido**. Para simplificar el análisis se considera al mismo tiempo la carencia de la variable (no considerarla en la ficha) y la falta de información (se considera la variable, pero sta aparece vacía) ya que lo que se quiere calificar es la existencia de contenidos. Se considera que no todos los datos que configuran la ficha tienen el mismo valor, por lo que se asigna a cada uno de ellos un peso de ponderación (proporcional a su relevancia). En esta parte de la calificación, se considera que las respuestas de las variables no añaden distintos niveles de calidad por lo que no se ponderan. En el análisis no se incluyen las variables «Nº de Ficha» ni el «Fecha de Alta» ya que son OBLIGATORIAS e IMPRESCINDIBLES por lo que se considerarán siempre.

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com. N1 N2 N3 N4	Características de las Opciones	PONDERACION MAXIMO ALCANZABLE				
						N1	N2	N3	N4	
(*)	(**)	(***)	(****)	(****)	(*****)					
Básica	TIPOLOGIA	Tipología de la nave/local Industrial	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	10	10	10	10
Básica	UBICACIÓN & LOCALIZ.	Provincia	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Municipio	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Tipo de la Vía	NO Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Texto)--> Listado INE	5	5	5	5
Básica		Nombre de la Vía	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	15	15	15	15
Básica		Nº Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	15	15	15	15
Básica		Auxiliar de Portal	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Bloque	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Escalera	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Planta	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1
Básica		Puerta	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Referencia Catastral	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Código Postal	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	5	5	5	5
Básica		Latitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10
Básica	Longitud	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	ENTORNO	Tipificación ubicación Industrial	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Accesibilidad	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Calid. Infraestructura	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Polivalencia de activ.Industrial	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Nivel equipamiento y servicios	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	Calidad del entorno	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Opcional	UBICACIÓN	Accesibilidad a la parcela	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Identificabilidad / Visualización	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	Calidad Ubicación	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Opcional	EDIFICIO	Nivel infraestructuras parcela	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Nº Plantas	Obligatoria	Pautada	XXXX	Abierta numérica	2	2	2	2
Básica		Calidad Edificio	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional	NAVE	Nº de plantas del uso industrial	Obligatoria	Pautada	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Altura libre	Obligatoria	Pautada	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Luz de cruja	Obligatoria	Pautada	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Polivalencia	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Básica		Divisibilidad	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Configuración irregular	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Opcional		Calidad de las instalaciones	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	2	2	2	2
Básica	Calidad del Local	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5	
Básica	Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3	
Opcional	ANTIGÜEDAD & CONSERVAC	Antigüedad del inmueble (años)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Estado Conservación	Obligatoria	Pautada	XXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	5	5	5	5
Opcional		Depreciación	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica, porcentaje)	5	5	5	5
Básica	SUPERFICIES	Superficie computable	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica, porcentaje)	5	5	5	5
Básica		Superficie de parcela	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	0	0	0
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	2	2	2	2
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif.Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica	PRECIOS & RENTA	Precio ofertado (€)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Precio negociado (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Básica		Precio transacción (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Valor Otras Sup./Edif.Auxil (€)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	2	2	2	2
Básica		Precio adoptado (€/m2)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta según contrato (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional		Renta Neta equivalente (€/m2-mes)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	5	5	5	5
Opcional	Observaciones	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	1	1	1	1	
Opcional	FOTOGRAFIA	NO Obligatoria		XXXX	Imagen	5	5	5	5	
PONDERACION MAXIMA SEGUN INTEGRIDAD DE LA INFORMACION PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS							236	234	234	234

La "NOTA 1ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo. Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <190> ello representa una nota de 190/261 = 0,728

2º Control de la información por el tasador

Se mantiene el mismo cuadro para todos los usos y modalidades, (igual que el definido para viviendas)

En esta parte de la calificación se analizan ciertas variables que dan información sobre el nivel de comprobación de la información del dato (solo a nivel del tasador)

Se establece un peso para cada variable y también se establece un peso de ponderación para cada una de las respuestas (ya que cada una de ellas tiene un valor o calidad distinta)

Carácter	Nombre Concepto analizado	Disponibilidad	Introducción	Tip. Local Com N1 N2 N3 N4	Características de las Opciones	PESOS DE PONDERACION						
						N1	N2	N3	N4			
CALIFICACION SEGÚN CONTROL DEL TASADOR	CALIDAD DEL DATO	Básica	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)					
								1. Contrato Privado	20	20	20	20
								2. Escritura Compraventa	16	16	16	16
						3. Lista Precios Promotor	12	12	12	12		
						4. A.R	12	12	12	12		
						5- Particular	12	12	12	12		
						6- Entidades bancarias y sus grupos	12	12	12	12		
						7- Tasación	8	8	8	8		
						8- Otros (por ej. WEB)	4	4	4	4		
							10	10	10	10		
Básica		No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)							
Básica		No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Numérica)							
Básica		No Obligatoria	Abierta	XXXXX	Abierta (Texto)							
Básica												
Básica		Nivel Comprobación información	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)						
				1. Visita interior con medición superficie	40	40	40	40				
				2. Visita interior sin medición superficie	32	32	32	32				
				3. Visita virtual interior con planos	24	24	24	24				
				4. Visita virtual interior sin planos	24	24	24	24				
				5. Visita virtual catastro	24	24	24	24				
				6. Visita exterior + docum. Gráfica (plano)	16	16	16	16				
				7. Visita exterior + docum. escrita (contr	16	16	16	16				
				8. Visita exterior	12	12	12	12				
				9. No comprobado	0	0	0	0				
Básica		Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)						
				1. Negociación cerrada (prec.trans)	40	40	40	40				
				2. Simulación compra presencial	32	32	32	32				
				3. Simulación compra telefónica.	24	24	24	24				
				4. Llamada telefónica informativa	10	10	10	10				
				5. Sin negociación	0	0	0	0				

PONDERACION MAX-MIN SEGÚN CONTROL PARA LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS

Ponderación máxima

150 150 150 150

La "NOTA 2ª" se obtiene como cociente entre la suma de los pesos de las distintas variables dividido por el peso máximo

Ejemplo: Si la ficha analizada consta de una serie de variables con información cuya suma de sus ponderaciones es <120> ello representa una nota de $120/160 = 0,750$ para todas las tipologías.

3 CALIFICACION (Rating)

La calificación definitiva de la calidad del dato, se obtiene en base al grado de cumplimiento de los dos conceptos analizados (las dos notas calculadas anteriormente).

Este grado de cumplimiento implica el análisis de la combinación de ambos conceptos en base a las calificaciones obtenidas para cada una de ellas.

Las mejores calificaciones las obtendrán los datos con mucha información (nota 1ª elevada) y un alto nivel de control del tasador (nota 2ª elevada). A su vez, las peores calificaciones serán las d los datos con menos información (nota 1ª baja) y escaso control del tasador (nota 2 baja).

Atendiendo a esa doble combinación se ha montado la tabla de doble entrada que se muestra a la derecha. Los intervalos definidos y sus calificaciones correspondientes se han calculado de forma empírica en base a distintas pruebas de fichas con distintos contenidos y niveles de control

Ejemplo: en el caso descrito anteriormente, con una nota 1ª de 0,728 y una nota 2ª de 0,800 el dato tendría una calificación de <A>

		NOTA 1ª: INTEGR. INFORM.				
		N1	0,35	0,51	0,66	
		N2	<0,35	0,5	0,65	0,75 >0,75
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	<0,15	E	E	D	D	C
	0,16	E	E	D	C	B
	0,35					
	0,36	D	D	C	B	B
	0,55					
	0,56	D	C	B	A	A
0,75						
>0,75	C	B	B	A	A	