

16.10.2014

**ESTÁNDARES PROFESIONALES DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV)
PARA LA NORMALIZACIÓN DE COMPARABLES**

La fiabilidad y rigor de los datos de mercado que sirven de base para aplicar el método de comparación son decisivos para la que las tasaciones que lo utilicen sean precisas y fiables, lo que obviamente redundará en la homogeneidad de sus resultados, favorecerá la credibilidad de las tasaciones y de los profesionales que las llevan a cabo, y aportará seguridad al mercado inmobiliario y a los principales usuarios de las valoraciones realizadas por las Sociedades de Tasación (en adelante SdT).

En el caso de España, donde los precios aplicados en las transacciones reales no siempre están disponibles o son muy difíciles de obtener, y donde el ajuste de los precios de oferta también tiene límites, la generación de buenas prácticas profesionales en la captación y tratamiento de los datos de mercado que pueden constituirse en comparables¹, la jerarquización de su fiabilidad y la transparencia de estos extremos, constituyen un elemento decisivo para la credibilidad de las propias valoraciones. Además, el seguimiento de esas mismas prácticas servirá para proporcionar a los agentes del mercado información útil sobre la capacidad del valorador para llevar a cabo, por ejemplo, valoraciones estadísticas masivas, en las que disponer de una base de datos amplia y rigurosa es condición imprescindible.

Como se acaba de comentar, un inmueble comparable es aquél que, por su grado de homogeneidad tipológica, de uso y de situación, permite dar base a una valoración en la que se aplica el principio de sustitución, que indica que un comprador (o un potencial inquilino) no pagará más por un bien de lo que pagaría por un sustituto del mismo que le produzca una satisfacción similar. Sólo los comparables sirven de soporte al método de comparación, sea para estimar el precio o la renta de mercado de un inmueble a valorar.

Por todo ello la AEV ha decidido desarrollar una propuesta para armonizar y mejorar las prácticas profesionales dirigidas a captar, y acumular en bases de datos, la información de mercado que los valoradores y, en particular, las Sociedades de Tasación, utilizan para seleccionar los comparables posteriormente disponibles para el método de comparación, así como las características mínimas que esos datos deben cumplir para poder ser efectivamente usados como comparables en una valoración.

Pues bien, las buenas prácticas que luego se desarrollan parten de ese principio y, al operar en muchos casos con ofertas debidamente ajustadas, también replican el mecanismo propio de ese comprador informado, que se orientará en su juicio tratando de descubrir los precios

¹ Según establece el artículo 4 de la Orden ECO 805/2003, acogiendo una definición de general aceptación, los comparables son “Inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación u otra característica física relevante a dicho fin”.

alcanzados recientemente por bienes similares al que constituye su interés y, para ello analizará las ofertas disponibles en ese momento de esos productos similares.

De todo ello resulta que los estándares que siguen tratan, en primer lugar de identificar las fuentes de datos disponibles, para después armonizar los datos esenciales a cada uso y establecer requisitos mínimos (de integridad y detalle del propio dato, de su fiabilidad y del control de su propio carácter comparable) para incorporarlos a una base de datos de comparables.

En la medida que se pretende dotar de plena transparencia a esa calificación, ésta, además de conseguir que sea muy precisa y rigurosa, debe ser homogénea sea quién sea quien la aplique. Por ello los requisitos mínimos y el procedimiento de calificación que se proponen son objetivos y muy granulares, contemplando como básico un tratamiento automatizado de los datos que sea integrable en los mecanismos informáticos más avanzados. Ello ha conducido a que este estándar incluya cinco fichas, una por cada tipo de uso (viviendas, garajes, locales comerciales, oficinas, naves industriales), que contienen los datos característicos de un dato de mercado para, en base a ellos, aplicar la métrica que permita calificar la calidad del dato.

Esas fichas no indican que sus datos sean los únicos relevantes para aplicar el método de comparación ni que su construcción deba hacerse en un único proceso o de una manera determinada. Al contrario, las SdT mantendrán su libertad para obtener los datos de la ficha en la forma que consideren más oportuna y, desde luego, para basar el método de comparación en las variables que consideren relevantes en cada caso según su propia experiencia, de acuerdo con los procedimientos que tengan establecidos.

Los factores de calificación objetivos que se definen en los presentes estándares dan lugar a una métrica homogénea que, por el momento, produce un grado definido de calidad mínima del dato que, a su vez, constituye un umbral que determina los datos que no se podrán utilizar para aplicar el método de comparación.

La continuidad natural de este estándar será otro que establezca criterios sobre el propio uso de los comparables, en el que se acogerán también las recomendaciones internacionales más recientes.

Los presentes estándares han sido elaborados por la Comisión Técnica de la AEV, han estado sometidos a consulta pública durante 3 meses, con especial atención al informe de todos los asociados, el Banco de España y la Asociación Hipotecaria Española y, tras el oportuno debate interno, la Junta Directiva los ha elevado a la Asamblea General de la AEV, que los ha aprobado, con fecha 16 de octubre de 2014.

Las SdT que estén asociadas a la AEV dispondrán para asumir los presentes estándares hasta el **31 de Diciembre de 2016**, y deberán comunicar a la AEV los hitos de su implantación para los diferentes usos. No obstante, durante los primeros seis meses tras su publicación los socios podrán para probar las fichas de cada uso, tanto respecto a los datos que integran como a su calificación, y proponer sugerencias a la Comisión Técnica.

Una vez ajustados sus procedimientos, si es que fuera necesario tal ajuste, lo comunicarán a la Secretaría de la Asociación, así como cualquier cambio significativo en los citados procedimientos que pudiera incidir en el cumplimiento.

ESTÁNDARES

ALCANCE

Los estándares se dirigen fundamentalmente a las sociedades de tasación (en adelante SdT) que apliquen el método de comparación y sea cual sea la finalidad de la valoración en la que lo lleven a cabo.

No obstante, estos criterios se dirigen también a cualquier empresa que preste profesionalmente servicios de valoración de este tipo de activos si bien de manera proporcionada a su tamaño, complejidad y continuidad de su actividad profesional en este ámbito².

CRITERIOS

Los estándares que los valoradores y en especial las SdT deben asumir en la captura, control y calificación de los testigos que pretendan utilizar como comparables son los siguientes:

Un comparable podrá ser utilizado en una tasación siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Haya sido obtenido de una fuente de información válida.***
- b) El valorador, y en especial la SdT (sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación o por otros medios) haya verificado la información y, caso de proceder de una oferta, haya ajustado su precio.***
- c) La ‘antigüedad’ de los datos sea inferior a 3 meses (o 6 meses en el caso de municipios con población inferior a 10.000 habitantes o de datos sobre inmuebles no residenciales).***
- d) Haya sido sometido a un proceso de control por parte del valorador y, en especial, por parte de la SdT.***
- e) Cuente con un mínimo de datos (los básicos y obligatorios de las tablas adjuntas) debidamente contrastados, que aseguren una calificación mínima (ver apartado 7) siguiente).***

² Desde esta perspectiva, los términos “valorador” o “valoradores” que se emplean con frecuencia durante el texto no deben ser entendidos como una referencia que incluya a profesionales individuales que lleven a cabo este tipo de valoraciones de manera ocasional, ni desde luego a los profesionales que presten sus servicios de valoración a las SdT.

El informe de tasación deberá reflejar la naturaleza de las fuentes de información utilizadas y el proceso de verificación y control seguido.

1) Captación de comparables³ y fuentes válidas de información.

Una fuente de información será **válida** siempre que sea independiente y primaria.

Se considerará que una fuente es **independiente**, cuando no tenga ningún tipo de interés económico sobre el inmueble objeto del informe de tasación distinto del que, según su relación con el bien, le corresponda. Así, los propietarios tendrán un legítimo interés en su conservación y explotación y, cuando decidan ofrecerlo en venta o alquiler, en obtener el importe más alto de esa operación; del mismo modo, un intermediario tendrá el interés propio de esa profesión, variable según a quién represente (comprador o vendedor).

Se considerarán fuentes **Primarias** aquellas que actúen como actores del proceso de compraventa o alquiler y por tanto tengan acceso directo a la información física y jurídica relevante sobre el activo y las condiciones de la transacción real o potencial.

Entre otras pueden considerarse fuentes Primarias, respecto a los datos a los que hayan tenido acceso directo o producido, o en los que hayan intervenido o hayan producido, las siguientes:

- Promotores
- Propietarios particulares
- Agencias de Propiedad Inmobiliaria (APIs)
- Notarías y Registros de la Propiedad
- Juzgados (resoluciones públicas).
- Boletines Oficiales (anuncios de adjudicaciones)
- Catastro
- Entidades Financieras (respecto de activos propios)
- Las propias tasaciones, especialmente respecto de los datos físicos del activo ⁴

³ Debe recordarse aquí que el punto primero de los Estándares aprobados por la AEV el 19 de julio de 2013 sobre “Medios Técnicos y humanos de los que deben disponer las SdT para abordar las actividades de valoración, indican expresamente que “El departamento encargado de la realización de valoraciones, incluidos los responsables de la captación de datos e información de mercado y los que se ocupan del control de las tasaciones, actuarán con total independencia de los restantes con que cuente la SdT....”

⁴ Los valores estimados por las tasaciones solamente pueden usarse para construir bases de datos pero no como comparables.

Por el contrario, serán consideradas fuentes **Secundarias** de información aquellas que no tengan acceso directo a la información sobre el activo o las condiciones de la transacción. Entre otras, pueden considerarse fuentes secundarias de información las siguientes:

- Portales de Internet
- Prensa
- Radio
- TV
- Carteles Publicitarios
- Folletos Informativos
- Porteros

2) Verificación de Comparables

Los valoradores, y en especial las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, deberán establecer contacto directo con la fuente de información Primaria a fin de recabar y verificar con el mayor rigor posible la **veracidad y congruencia** de todos los datos necesarios para la elaboración de todo informe de tasación.

Junto con el comparable quedará constancia escrita de los datos de identificación de la fuente primaria empleada en cada caso

Además de sobre su identificación inequívoca, y entre otros, será necesario realizar un contraste sobre las siguientes características del activo:

- Naturaleza de su superficie (útil / construida / construida con zonas comunes / terrazas...)
- Características del edificio (ascensores, calefacción, etc.) y localización en el mismo (interior vs exterior, soleamiento, ...) y calidad de sus materiales
- Antigüedad y Estado real de conservación del inmueble (fecha y alcance de la última reforma...)
- Precio de Partida (con o sin anejos / renta bruta o neta...)

Las fuentes Secundarias de información podrán ser únicamente utilizadas como medio de acceso a la fuente Primaria y por tanto será necesario un proceso de verificación posterior con la fuente Primaria. En caso de no poder realizarse el contraste con la fuente Primaria, o ser este sólo parcial, quedará constancia de tal circunstancia, así como de la fuente concreta de la que proceda el dato.

3) Ajuste de Precios de Oferta

La ausencia de información pública sobre transacciones determina que en la mayoría de las ocasiones la información disponible en el mercado se refiera a precios de oferta.

Este hecho exige que la información de mercado así obtenida deba ser corregida para asimilarla a los precios reales de transacción.

Para ello, siempre que no exista información precisa sobre precios de transacción, los valoradores, y en especial las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, deberán, si se trata de un oferente con capacidad para ello y fuera posible, mantener un **proceso de negociación** con la fuente primaria que permita estimar el precio real al que estaría dispuesta a realizar la transacción.

En función de este proceso de negociación (y de las características reales del activo y del mercado en que se encuentra), la SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios que aseguren la intervención de un perito experto, deberá ajustar el precio de oferta inicial para estimar, con la mayor fiabilidad posible, cuál sería el precio de mercado (transacción real) atribuible al activo.

Los valoradores, y en especial, las SdT, sea a través del profesional que suscriba el informe de tasación, o por otros medios, dejarán constancia del precio público o inicial de oferta junto al precio finalmente tomado como valor comparable.

Las características heterogéneas del mercado inmobiliario hacen que la experiencia y el conocimiento del mercado local del valorador, y especial de la SdT y de sus tasadores, sean parte esencial del proceso de valoración. El trato con los actores del mercado, el conocimiento de los porcentajes de descuentos habituales en cada subsector y los tiempo de comercialización resultan esenciales para calibrar la diferencia entre los precios de oferta y los de transacción.

Tanto en esta tarea de ajuste, como en las anteriores de captación y verificación de comparables, y sin perjuicio de respetar la autonomía y criterios propios del profesional que elabore el informe de tasación en el que se utilicen los comparables, la SdT deberá emitir instrucciones para asegurar la homogeneidad y calidad de los procedimientos empleados en dichas tareas y la correcta aplicación de la metodología seguida por la sociedad.

4) Control de calidad de los datos

Antes de su integración efectiva en las bases de datos de comparables, los valoradores, y en especial las SdT dispondrán de procedimientos normalizados de verificación de los datos captados a fin de asegurar que cumplen con los requisitos mínimos establecidos en estos estándares y demás aplicados por la propia sociedad.

Además de los controles empresariales necesarios para asegurar que los comparables reflejan efectivamente la realidad y cumplen con los requisitos mencionados en los puntos 1), 2) y 3) precedentes, dichos procedimientos comprenderán, al menos, los siguientes pasos:

4.1 Los valoradores, y en especial las SdT, desarrollarán, a partir de un número suficiente (estadísticamente relevante) de comparables homogéneos e íntegros, procedente de sus propias bases de datos, criterios de selección y validación de los nuevos comparables atendiendo a su precio y tipología. Esos criterios deberán ser revisados y aprobados anualmente.

En particular, se realizarán controles específicos sobre las siguientes características del testigo:

- a) Tipología: que alcanzará a la tipología, superficie y programa del comparable a fin de comprobar que sus características son congruentes con el producto o productos típicos de la zona en que se encuentra.
- b) Valor: que alcanzará al precio global y unitario asignado al comparable a fin de comprobar que su precio es congruente con el producto o los productos característicos del área en que se encuentra.

Para ello, los valoradores, y en especial las SdT, deberán disponer de un sistema que permita definir y actualice Áreas Homogéneas de Valor u otros métodos de discriminación de comparables que aseguren la comparación entre inmuebles que sean alternativas reales de compra para un potencial interesado en la del inmueble a valorar.

La pertenencia a una determinada zona geográfica y la cercanía son, sin duda, elementos muy relevantes en la identificación del grado de congruencia valorativa de un comparable. Sin embargo, ello no implica ni que las Áreas Homogéneas de Valor sean necesariamente espacios continuos, ni que sean idénticas para las diferentes tipologías de inmuebles. Además, en casos donde en un mismo ámbito territorial conviven tipologías muy diferentes o productos inmobiliarios muy heterogéneos por diferentes razones, puede ser conveniente el uso de otros métodos de discriminación del valor.

La metodología empleada para determinar las Áreas Homogéneas de Valor, sus valores medios y rangos mínimos y máximos, así como la de los otros métodos de discriminación de comparables, sus principales parámetros y los supuestos en los que se aplican, constarán por escrito en un documento que se revisará anualmente.

4.2 Los comparables que resulten incongruentes con las tipologías o valores resultantes de los controles específicos citados en el punto anterior no podrán integrarse en las bases de datos utilizadas para la aplicación del método de comparación a menos que:

- se haya verificado específicamente la realidad de los datos propios del testigo y las razones de la citada incongruencia, y
- de esa verificación resulte que el dato es cierto y puede contribuir adecuadamente a tipificar nuevos productos en la zona de que se trate o nuevos precios característicos.

Además, la incongruencia podrá no ser tenida en cuenta cuando se disponga de información interna suficiente para completar y/o contrastar la información esencial del comparable, bien por haber valorado el mismo inmueble o por disponer de otras fuentes de información que lo permitan.

En ambos casos, la incorporación del comparable a la base de datos deberá justificarse en documento interno a disposición del supervisor y de la auditoría interna.

Los procedimientos de control precedentes serán auditados regularmente por la auditoría interna de la sociedad.

5) Trazabilidad

Los valoradores, y en especial las SdT, mantendrán en todo momento registro del tratamiento a que hayan sometido a la información facilitada por las fuentes de sus datos de mercado, de forma que permita comprobar su origen y las correcciones internas realizadas a la misma.

6) Contenido fáctico de un comparable

Las tablas incluidas en la **primera pestaña de cada una de las Fichas Excel de inmuebles comparables tipo (vivienda, local comercial, oficina, nave industrial y aparcamiento) que se anexan a este documento** recogen, para cada uno de esos posibles tipos de comparables, **los campos de información mínimos necesarios** (los que se reflejan como básicos y obligatorios simultáneamente) que deben recopilar los valoradores, y en especial las SdT, para utilizarlos

en el método de comparación, así como los demás que, al menos, se consideran útiles a ese fin.

Los datos que carezcan de cualquiera de los campos mínimos necesarios no podrán utilizarse al aplicar el método de comparación, pero si podrán servir como referencia, en lo que sea procedente, para otros estudios o tareas ajenas a la valoración.

7) Calificación de los datos obtenidos

La calificación se llevará a cabo en función de la integridad de esos datos, de su forma de captación y del grado de comprobación realizado por quién haya captado el dato, aplicando las tablas incluidas en la **segunda pestaña de cada una de las Fichas Excel de inmuebles comparables tipo (vivienda, local comercial, oficina, nave industrial y aparcamiento) que se anexan a este documento.** En dicha pestaña, se incluye el método que los valoradores, y en especial las SdT deberán respetar para calificar de forma homogénea y objetiva la calidad y fiabilidad de cada dato a efectos de su potencial uso en el método de comparación.

El resultado del proceso de calificación determinará si el comparable de que se trata reúne o no las condiciones mínimas de calidad (integridad y fiabilidad) necesarias **de cara a su uso en el método de comparación.** Así, los comparables a los que se asigne un NIVEL DE CALIDAD BAJO (identificado con la letra E señalada en las fichas correspondientes), no podrán utilizarse al aplicar el método de comparación, pero si podrán servir como referencia, en lo que sea procedente, para otros estudios o tareas ajenas a la valoración. Tal nivel se define del siguiente modo:

NIVEL DE CALIDAD DE LA INFORMACIÓN BAJO

Dato con información básica, obtenido por el tasador de distintas fuentes de información, sin comprobación ni negociación de simulación de compra. Información no contrastada documentalmente y/o sin visita interior al inmueble.

En los informes de tasación se dejará constancia, junto con su localización y demás características relevantes, de que todos y cada uno de los comparables empleados en la tasación de un determinado inmueble tienen un nivel de calidad suficiente.

Sin perjuicio de lo anterior, los procedimientos de calificación contenidos en las fichas podrán ser utilizados por las SdT para calificar, atendiendo a su integridad y fiabilidad, los comparables admisibles en diferentes grados de calidad. En ese caso, solicitarán a la AEV los niveles armonizados que sugiera aplicar en ese caso, bajo la perspectiva de que la aplicación de los factores de calificación a los comparables incluidos en la base de datos de cualquier SdT que

opere regularmente en el mercado español no debería dar lugar a un resultado que mostrase una calificación global de excelente, pero tampoco debería suponer, dadas las prácticas comunes a las SdT, el menosprecio de su calidad para los fines perseguidos.

En realidad, la dificultad de alcanzar, en muchos de los comparables que no provienen de valoraciones en las que se disponga de información completa e individualizada del inmueble, parte de la información incluida como conveniente, o las dificultades para asegurar la absoluta fiabilidad de las informaciones obtenidas en el mercado, justifican que una calificación media sea la más esperada para las bases de datos.

ANEXO – FICHAS DE INMUEBLES

- vivienda
- aparcamiento
- oficina
- local comercial
- nave industrial

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	VIVIER			XXXXXX	3-Espacios abiertos negativos 4- Limitadas 5- Limitada por obstáculos < 5m
	Factores ambientales negativos (nivel ruido en fachada)	Obligatoria	Pautada		Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Bajo. 2. Medio. 3. Elevado
Básica	Calefacción	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Ind. a Gas /Bomba calor 2. Ind. Gasóleo / Carbón 3. Central. 4. Ind. Eléctrica 5. No tiene
Básica	Aire Acondicionado	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Individual 2. Centralizado 3. No tiene
Opcional	Calidad de Vivienda	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 Certificado de Eficiencia Oficial - letra - 3. Certificación Lead 4. Certificado Bream 5. Otros
Opcional	Accesibilidad a discapacitados	Obligatoria	Pautada	XXXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado) 1. Alta 2. Medio Alta 3. Media 4. Medio Baja 5. Baja

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)
	Antigüedad última reforma (años)	Obligatoria	Abierta		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)
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		Abierta (Numérica)
Opcional	Superf. Construida	NO Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Superficie de parcela	Obligatoria	Abierta		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		Abierta (Numérica)

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

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	CALIDAD DEL DATO			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)
	Tipo de Fuente	Obligatoria	Pautada		Abierta (Texto)
Básica	Nombre de la fuente	No Obligatoria	Abierta	XXXXXX	Abierta (Numérica)
Básica	Teléfono de la fuente	No Obligatoria	Abierta		Abierta (Texto)
Básica	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta	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 Comprobación información	Obligatoria	Pautada		FICHAS

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

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: 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	Obligatoria	Pautada	X	X	X	X	X	X	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	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	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	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
		Nivel de Negociación	Obligatoria	Pautada	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	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>

N1 \ N2	0,40	0,51	0,66	0,75
<=0,19	E	E	D	D
0,20	E	E	D	C
0,35	D	D	C	B
0,36	D	D	C	B
0,55	D	C	B	A
0,56	D	C	B	A
0,75	D	C	B	A
>=0,75	D	C	B	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	PRECIOSARRENDA	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	
Básica	SUPERF	Superficie computable (const+ppcc)	Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Superf. Útil	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Opcional		Superf. Bruta Alquilable	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Superficie de parcela	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (enunciado)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)
Básica		Sup.Otras Vinc./Edif. Auxil (m2)	NO Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)

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 no 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	DEPRECIACION	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 liquible	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					
Básica	CALIDAD DEL DATO	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						CALIDAD DEL DATO	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											CALIDAD DEL DATO	Correo electrónico	No Obligatoria	Abierta
Básica						CALIDAD DEL DATO	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				
	32	32	32	32										
	24	24	24	24										
	24	24	24	24										
Básica	CALIDAD DEL DATO	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 califiaciones corerpondientes 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	D	C	B	A	A
	0,56					
0,75	D	C	B	A	A	
>0,75						

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 Breeam
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	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		Certificado de eficiencia energética	Obligatoria	Pautada	XXXXX	Pautada (Numérica y Texto vinculado)	3	3	3	3
Básica	MEDIDAS & SUPERFIC.	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)	2	2	2	2
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 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	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)	20	20	20	20	
			No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
			No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	40	40	40	40	
			No Obligatoria	Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	10	10	10	10	
Básica	CALIDAD DEL DATO	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	40	40	40	40	
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	32	32	32	32		
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	24	24	24	24		
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	24	24	24	24		
Básica	CALIDAD DEL DATO	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	40	40	40	40	
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	32	32	32	32		
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Numérica)	24	24	24	24		
No Obligatoria			Abierta	XXXX	Abierta (Texto)	16	16	16	16		
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	0,35	0,51	0,66	
		N2	<0,39	0,5	0,65	0,75 >0,75
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	<0,19	E	E	D	D	D
	0,16	E	E	D	C	C
	0,35	D	D	C	B	B
	0,36	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	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. A.R 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
		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
						30	30	30	30
		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)	10	10	10	10
						30	30	30	30
		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
						30	30	30	30
		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		
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	0,35	0,51	0,66	
NOTA 2ª: CONTROL TASAD.	N2	<0,35	0,5	0,65	0,75	>0,75
	<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	