



MANUAL DE USUARIO

Comparables Idealista

Versión: v. 1.0

Departamento: CALIDAD

Fecha: 13.09.2021

Contenido

REGISTRO DE CAMBIOS	3
Introducción	4
Comparables IDEALISTA	4
Tarifas	4
Obtención de testigos	5
Desde Tasa365.....	5
Checks.....	5
Filtros.....	6
Condiciones de compra	7
Proceso de compra	8
Resumen de compra.....	9
Desde TASA.....	10

REGISTRO DE CAMBIOS

Versión	Fecha	Autor	Descripción del Cambio	Página
v. 1.0		Mónica Real	Creación del manual	

Introducción

COMPARABLES IDEALISTA

A través del software de Informática Borsan S.L., Tasa365 Comparables y TASA, Idealista permite la consulta de datos publicados en su portal web. De este modo, se puede obtener información de un conjunto de inmuebles en oferta, ya sea en venta o alquiler. Esta información se actualiza cada 24 horas.

Para las peticiones, el tasador debe facilitar las coordenadas (longitud y latitud) y la descripción del inmueble, para que así se pueda realizar la búsqueda en ese punto y con inmuebles similares.

A partir de las coordenadas y la tipología de los inmuebles facilitados por el tasador, IDEALISTA proveerá los datos de aquellos anuncios de inmuebles cercanos que sean de la misma tipología (testigos).

Además de las coordenadas (o de la dirección) introducidas para realizar la búsqueda de testigos, las peticiones se enviarán con una serie de filtros, de forma que los resultados devueltos cumplirán con las características especificadas en los filtros, de este modo se maximiza la exactitud de los resultados encontrado por la aplicación.

TARIFAS

Los importes generados se facturarán mensualmente, desde el mismo mes en que IDEALISTA comience a prestar el servicio al tasador y se haya firmado el contrato (tasador o SdT).

Por cada petición del tasador, se devolverán un máximo de 30 resultados. Este proceso conllevará un coste fijo de 1,5 euros.

Hay que añadir que el listado de inmuebles que se obtendrá será siempre y cuando haya disponibilidad de testigos en la zona. Pero además, se debe tener en cuenta que un filtro demasiado restrictivo puede reducir el volumen de testigos encontrados y una información de mercado nula también procederá a generar un coste de 0,75 euros.

A priori, no es posible descartar resultados que ya hayan sido descargados a la base de datos de la SdT del tasador usuario, como resultado de compras previas.

Al finalizar la descarga, se mostrará en pantalla una ventana de resumen de los testigos encontrados.

OBTENCIÓN DE TESTIGOS

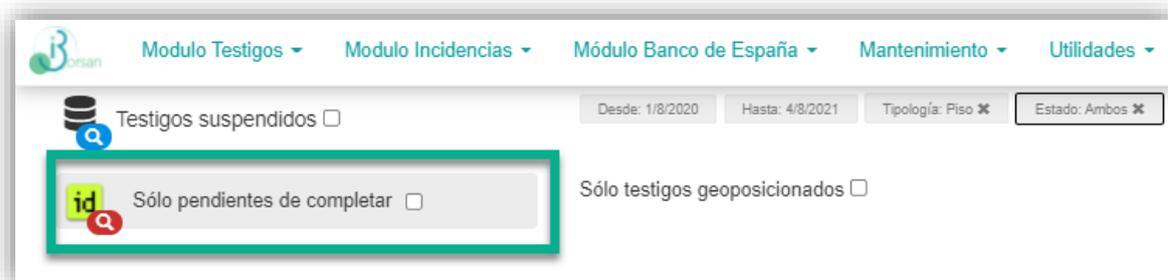
Idealista devolverá resultados sobre los anuncios que hayan sido publicados en los últimos 30 días. Además, en estos resultados se incluirán los datos mínimos suficientes para que el técnico pueda seleccionar los que quiere incorporar a la tasación.

Búsqueda de testigos

DESDE TASA365

Para realizar la búsqueda de testigos, se accederá desde Tasa 365 al Módulo Testigos > Consulta testigos.

En la parte superior izquierda se muestra un botón con el icono de Idealista y una lupa, al seleccionar esta opción, se realizará una búsqueda de testigos del portal de Idealista, pero para ello, se deberán introducir previamente una serie de filtros que se explican a continuación.

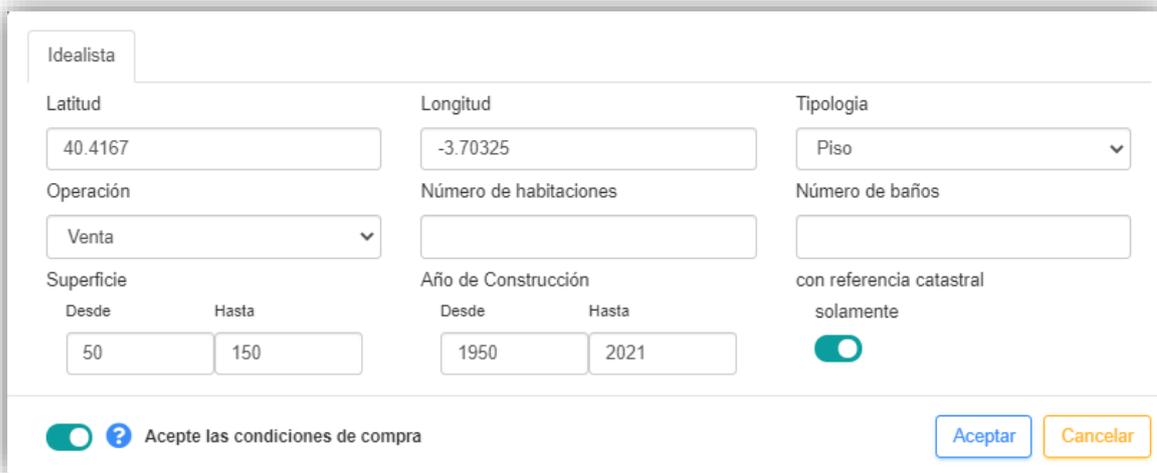


CHECKS

- **Testigos suspendidos:** Testigos descargados por el tasador y en estado de edición.
- **Sólo pendientes de completar:** Al marcar este check, se marcará automáticamente el check de “Testigos suspendidos”. Añadiendo este criterio de búsqueda, se mostrarán únicamente los testigos de Idealista descargados por el técnico y que están en estado edición.
- **Sólo testigos geoposicionados:** Al marcar este check, se añade como criterio de búsqueda la visualización de testigos que estén geoposicionados en el mapa.

FILTROS

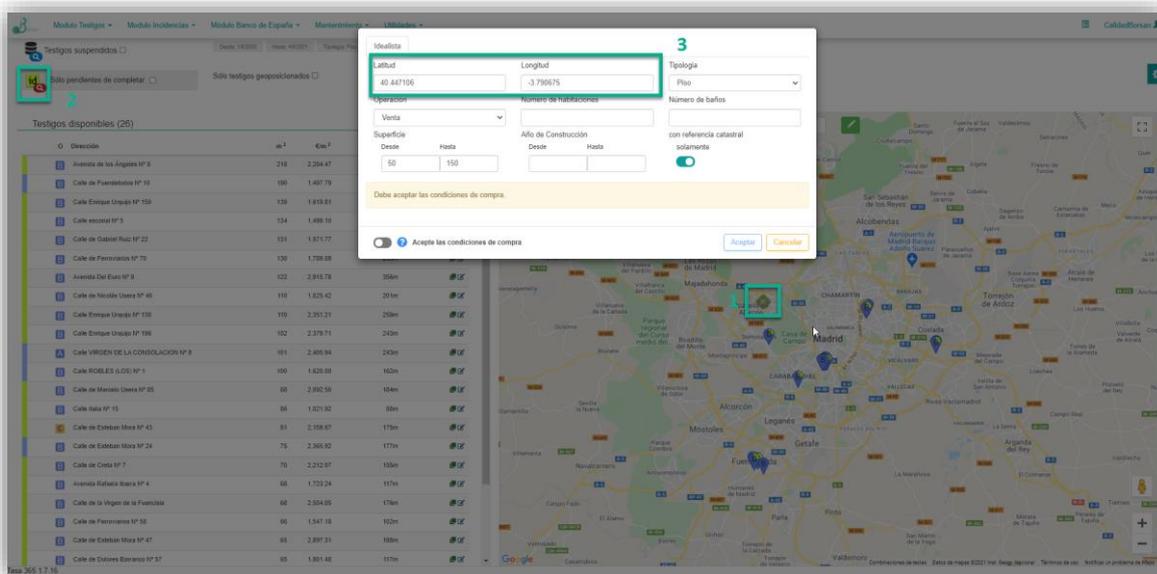
En la ventana emergente que aparecerá, se solicitará la introducción de los siguientes datos: latitud, longitud, tipología, operación, número de habitaciones, número de baños, rango de superficie, rango de año de construcción y un slide para habilitar la búsqueda de testigos con referencia catastral.



The screenshot shows a search filter modal window titled 'Idealista'. It contains the following fields and controls:

- Latitud:** Input field with value '40.4167'.
- Longitud:** Input field with value '-3.70325'.
- Tipología:** Dropdown menu with 'Piso' selected.
- Operación:** Dropdown menu with 'Venta' selected.
- Número de habitaciones:** Empty input field.
- Número de baños:** Empty input field.
- Superficie:** Range selection with 'Desde' (50) and 'Hasta' (150) input fields.
- Año de Construcción:** Range selection with 'Desde' (1950) and 'Hasta' (2021) input fields.
- con referencia catastral solamente:** Toggle switch currently turned on.
- Buttons:** 'Aceptar' (Accept) and 'Cancelar' (Cancel).
- Footer:** A toggle for 'Acepte las condiciones de compra' (Accept purchase conditions) and a help icon.

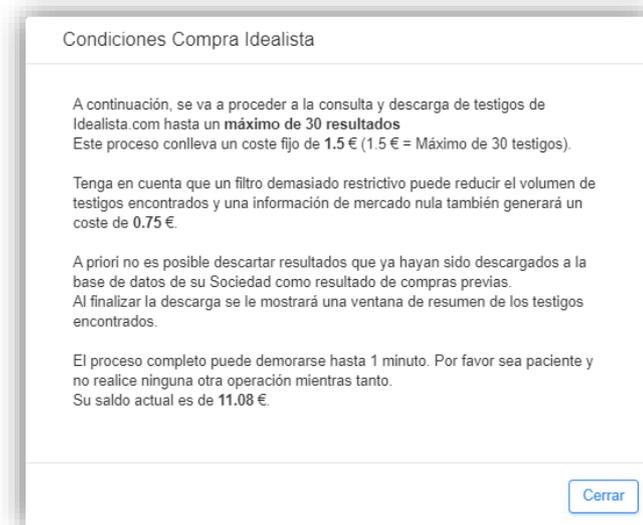
Si se desconocen las coordenadas de la ubicación que se desea consultar, se puede resolver haciendo click sobre un punto del mapa y posteriormente ejecutando la búsqueda desde el icono de Idealista. Los datos se cargarán en los filtros correspondientes de forma automática.



CONDICIONES DE COMPRA

La información sobre las condiciones de compra se muestra haciendo click sobre el icono , aunque hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Si el usuario asume el coste, se muestran las condiciones de la compra y la información del coste por descarga de testigos, además del saldo disponible.
- Si la Sociedad asume el coste, las condiciones son las mismas que en el caso anterior, pero no se muestra información del consumo, que corre a cargo de la sociedad.



Una vez introducidos todos los datos necesarios para efectuar la búsqueda de testigos en Idealista, se deben aceptar las condiciones de compra desde el slide situado al margen izquierdo de la ventana de filtros.

Una vez que el usuario confirma que está de acuerdo con las condiciones de la compra se procederá a conectar con el portal de Idealista.

Idealista

Latitud <input type="text" value="40.4167"/>	Longitud <input type="text" value="-3.70325"/>	Tipología <input type="text" value="Piso"/>
Operación <input type="text" value="Venta"/>	Número de habitaciones <input type="text"/>	Número de baños <input type="text"/>
Superficie Desde <input type="text" value="50"/> Hasta <input type="text" value="150"/>	Año de Construcción Desde <input type="text" value="1950"/> Hasta <input type="text" value="2021"/>	con referencia catastral solamente <input checked="" type="checkbox"/>

?
Acepte las condiciones de compra

Aceptar

Cancelar

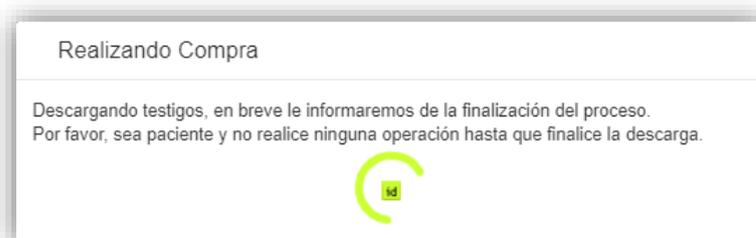
A continuación, se mostrarán los testigos de Idealista y los testigos de Tasa disponibles.

PROCESO DE COMPRA

El proceso de compra y descarga puede demorarse algo más de un minuto, ya que por cada testigo se realiza un enriquecimiento de datos. Este proceso intenta completar la información que Idealista puede que no proporcione y que Tasa365 si sea capaz de completar mediante otras fuentes.

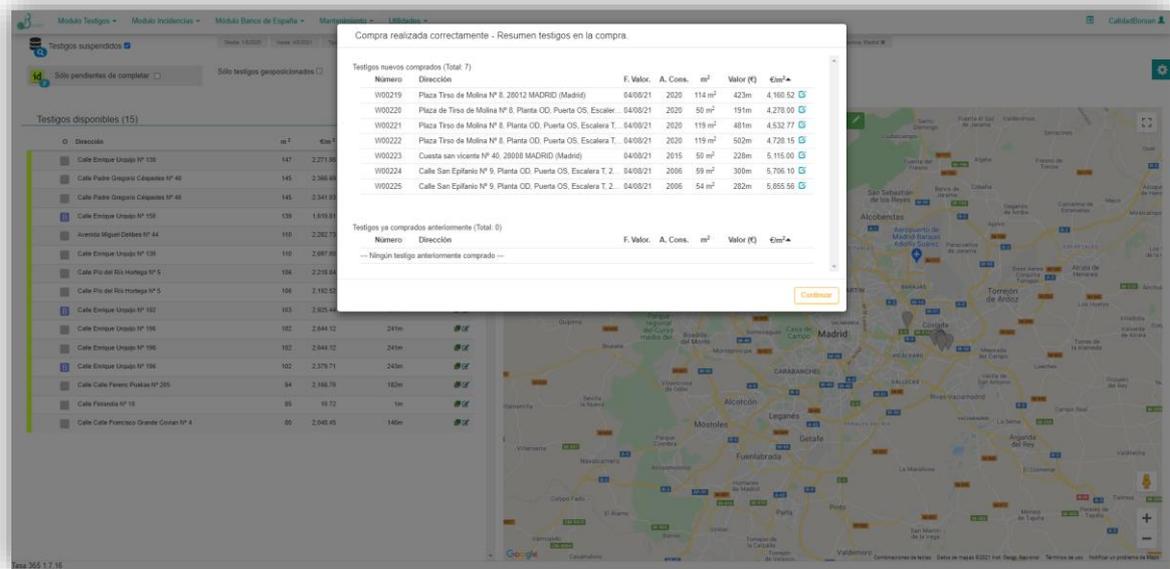
El usuario no debe realizar ninguna otra operación mientras se esté realizado el proceso de compra.

La pantalla que se muestra durante el proceso es la siguiente:



RESUMEN DE COMPRA

Al finalizar la compra de testigos se mostrará un resumen de la información descargada:



Compra realizada correctamente - Resumen testigos en la compra.

Numero	Dirección	F. Valor.	A. Cons.	m ²	Valor (€)	Ene ²
W00219	Plaza Tiro de Molina Nº 8, 28012 MADRID (Madrid)	04/09/21	2020	114 m ²	423m	4.160,52
W00220	Plaza de Tiro de Molina Nº 5, Planta CD, Puerta OS, Escalera T.	04/09/21	2020	50 m ²	191m	2.270,00
W00221	Plaza Tiro de Molina Nº 8, Planta OD, Puerta OS, Escalera T.	04/09/21	2020	119 m ²	481m	4.632,77
W00222	Plaza Tiro de Molina Nº 8, Planta OD, Puerta OS, Escalera T.	04/09/21	2020	119 m ²	502m	4.720,15
W00223	Cuesta san vicente Nº 40, 28008 MADRID (Madrid)	04/09/21	2015	50 m ²	228m	5.115,00
W00224	Calle San Epifanio Nº 9, Planta CD, Puerta OS, Escalera T. 2.	04/09/21	2006	50 m ²	300m	5.706,10
W00225	Calle San Epifanio Nº 9, Planta OD, Puerta OS, Escalera T. 2.	04/09/21	2006	54 m ²	282m	5.865,56

Testigos ya comprados anteriormente (Total: 0)

Numero	Dirección	F. Valor.	A. Cons.	m ²	Valor (€)	Ene ²
--- Ningún testigo anteriormente comprado ---						

En el listado mostrado se puede consultar y editar el detalle de los testigos descargados utilizando el botón de edición , situado a la izquierda de cada testigo.

Esta pantalla resumen tendrá una funcionalidad extra cuando haya un ticket de consulta abierto desde TASA, ya que los testigos se podrán asociar a la tasación y enviar a TASA.

El aspecto de esta pantalla será ligeramente diferente en ese caso, tal y como se explica a continuación.

DESDE TASA

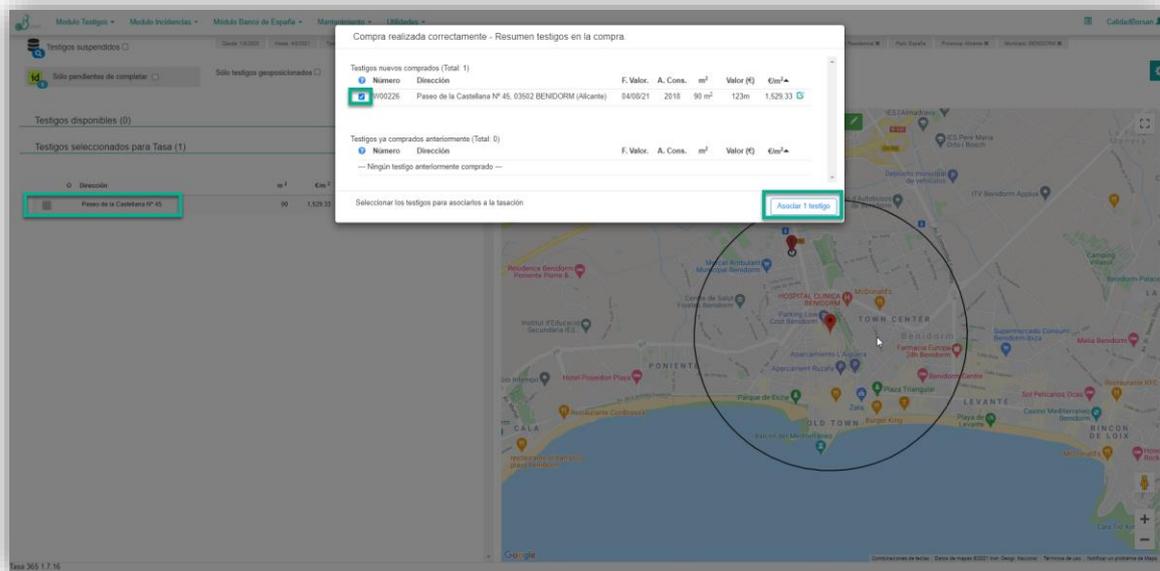
Para realizar la búsqueda de testigos de una tasación en TASA, se accederá desde Validación> Búsqueda de testigos> Buscar en TASA365.

Al seleccionar esta opción, se creará un ticket de enlace con la aplicación Web que realizará una búsqueda de testigos del portal de Idealista.

The screenshot shows the 'Búsqueda de Testigos' window in the TASA365 application. The left sidebar contains various filters such as 'Identificación', 'Tipo de Construcción', 'Terreno', 'Edificio y/o Elemento', 'Estado Actual', 'Situación Urbana', 'Valoración', and 'Verificaciones'. The main area displays a table of search results with columns for 'INICIO', 'FECHA', 'VALOR HOMOLOGADO', 'VALOR HOMÓLOGO', '% DIFERENCIA', 'C.P.', 'POBLACIÓN', 'USO', and 'TIPO DE CONSTRUCCIÓN'. A green arrow points to the 'BUSCAR EN TASA365' button in the search filter panel. The right sidebar shows 'SUPERFICIES' and 'MÉTODO DE COMPARACIÓN' options.

The screenshot shows the 'TASA365' application with a 'TICKET DE ENLACE' dialog box open. The dialog box contains the following text: 'Se ha lanzado la aplicación de TASA365, una aplicación web, mediante su navegador. Este tipo de aplicaciones web no permiten una comunicación con el resto de aplicaciones de escritorio, por lo que el programa TASA365 está comprobando, cada ciertos segundos, si los datos para desajustar de la aplicación web, están ya disponibles. Cuando haya terminado con la aplicación web y los datos estén disponibles, este formulario se cerrará solo y los datos serán procesados. Si la aplicación web se hubiera cerrado, si ha perdido la sesión, o si simplemente se ha bloqueado, puede continuar pulsando "SALIR SIN ESPERAR". En este último caso ninguna información será procesada por el programa TASA365. Esperando respuesta desde la aplicación WEB: 2021-08-04T10:04:10. VERIFICAR DESCARGA AHORA. SALIR SIN ESPERAR.' A green arrow points to the 'VERIFICAR DESCARGA AHORA' button.

Los testigos del resumen de la compra pueden ser asociados o no, para que puedan ser añadidos en el listado de testigos seleccionados para el envío posterior a TASA.



Los testigos que no cumplan con la condición de antigüedad máxima establecida por la sociedad no podrán ser seleccionados para enviar a TASA. Para identificarlos, se muestran en el listado resumen de la compra con el icono de un calendario amarillo, en cuyo tooltip se explican los motivos.

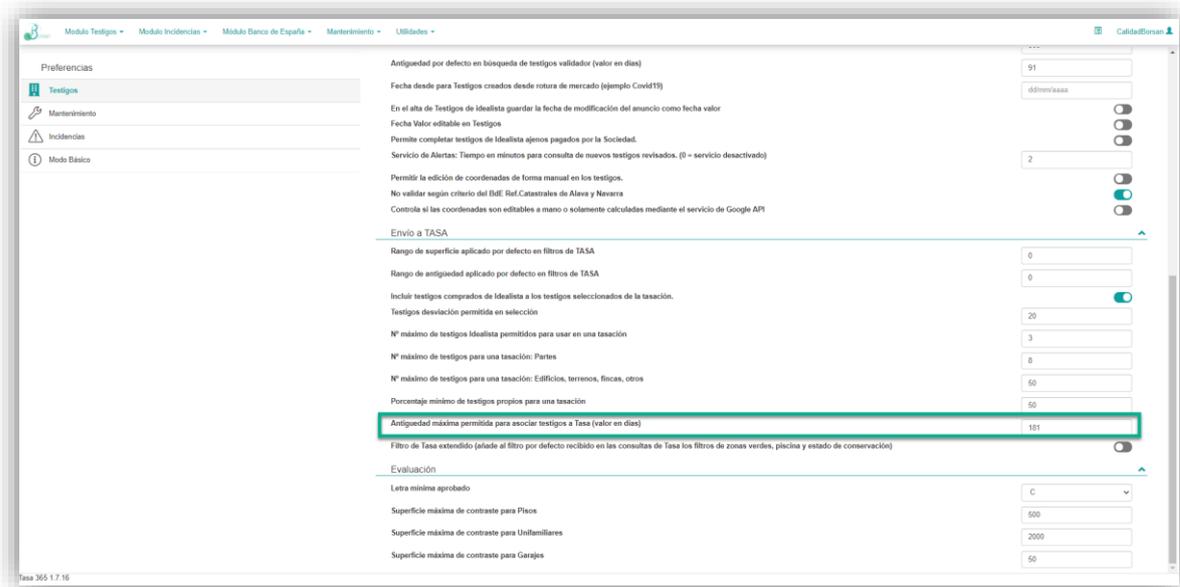
Compra realizada correctamente - Resumen testigos en la compra.

Testigos nuevos comprados (Total: 30)

Número	Dirección	F. Valor.	A. Cons.	m ²	Valor (€)	€/m ²
 W00816	Calle Vicente Bautista Nº 2, 28019 MADRID (Madrid)	20/02/20	1974	78 m ²	134m	1,716.92
W00809	Calle Postal Nº 4, 28019 MADRID (Madrid)	18/05/20	1969	85 m ²	146m	1,717.77
W00812	Calle Cabo Nicolás Mur Nº 15, 28019 MADRID (Madrid)	28/05/20	1992	85 m ²	148m	1,746.21
W00813	Calle Cabo Nicolás Mur Nº 15, 28019 MADRID (Madrid)	28/05/20	1992	85 m ²	148m	1,746.21
 W00804	Calle Recesvinto Nº 107, 28019 MADRID (Madrid)	13/01/20	1991	76 m ²	140m	1,835.52
W00808	Calle Teniente Ochoa Olalla Nº 23, 28019 MADRID (Madrid)	02/06/20	1974	78 m ²	143m	1,836.15
W00796	Calle Legionario Poeta Queixa Nº 8, 28019 MADRID (Madrid)	07/06/20	1966	55 m ²	102m	1,860.00
W00803	Calle Teniente Ochoa Olalla Nº 6, 28019 MADRID (Madrid)	02/06/20	1960	62 m ²	116m	1,875.00
W00810	Calle de José María Pemán Nº 4, 28019 MADRID (Madrid)	09/06/20	1959	68 m ²	129m	1,901.03
W00825	Calle de Matilde Hernández Nº 8, 28019 MADRID (Madrid)	06/06/20	1963	66 m ²	126m	1,916.37
 W00806	Calle Postal Nº 11, 28019 MADRID (Madrid)	20/04/20	1958	82 m ²	157m	1,916.71
W00821	Calle Alción Nº 14, 28019 MADRID (Madrid)	28/05/20	2008	92 m ²	177m	1,920.65
W00798	Calle Chindasvinto Nº 45, 28019 MADRID (Madrid)	28/05/20	1979	90 m ²	174m	1,932.34
W00820	Calle Alción Nº 14, 28019 MADRID (Madrid)	25/05/20	2008	91 m ²	177m	1,941.76

Seleccionar los testigos para asociarlos a la tasación Continuar sin asociar testigos

La preferencia que configura este valor se corresponde a la reseñada en la siguiente imagen.



Los testigos que se muestran en el mapa con el icono de una admiración en rojo indican que han sido descargados previamente por otros tasadores, por lo que no se podrán utilizar hasta que no hayan sido incluidos en una tasación validada.

No obstante, se da la opción de duplicar el “anuncio” como propio, para aquellos casos en los que existe la urgencia de su uso y no se puede esperar a que éste sea validado en una tasación por la Delegación.

