

MANUAL TÉCNICO — INFORME COMPARATIVO TMV

Este manual técnico describe en profundidad el funcionamiento del módulo **TMV Comparativos Medio PRO**, incluyendo cada uno de los procesos internos: captura de datos, tratamiento de imágenes, ajustes automáticos, generación del informe HTML, estructura estadística, cálculo del valor de tasación, dispersión y generación de salida final. El documento está diseñado para agentes inmobiliarios, tasadores, rematadores, analistas y cualquier profesional que requiera una comprensión completa del método comparativo asistido por la plataforma TodoMontevideo.

1. OBJETIVO DEL MÓDULO TMV

El módulo TMV Comparativos Medio PRO permite generar un informe técnico basado en el método comparativo, empleando parámetros de ajuste definidos por metodologías profesionales. La herramienta automatiza cálculos de dispersión, ajustes por calidad, estado, forma del terreno, altura, disposición y negociación, además de generar un informe profesional con imágenes del sujeto, mapa geográfico, gráfica de dispersión y valores ajustados del mercado.

2. DATOS DEL SUJETO

El sistema solicita los datos fundamentales de la propiedad a tasar. Estos se procesan para ajustar los comparables del mercado. Los campos incluyen:

- Dirección exacta del inmueble.
- Número de padrón.
- Metros cuadrados construidos.
- Edad de la construcción.
- Estado de conservación (Muy malo a Muy bueno).
- Categoría (Muy económica a Suntuosa).
- Forma del terreno (Medial, Esquina, Martillo, Irregular, etc.).
- Ubicación y entorno.
- Altura y presencia de ascensor.
- Disposición del inmueble (Frente, Contrafrente, Interior).
- % de negociación según condiciones del mercado.
- Foto del sujeto (JPG/PNG).
- Mapa del sujeto (captura geográfica).
- Nombre del solicitante (aparece en el informe final).

3. COMPARABLES

El usuario puede ingresar hasta 10 comparables del mercado. Cada comparable incluye información clave que será ajustada automáticamente para calcular el valor homologado. La plataforma permite cargar fotos, precios, superficies, ubicación y variaciones que se comparan con

el sujeto.

Los comparables se ajustan según:

- Diferencia de metros cuadrados.
- Diferencias en categoría y estado.
- Altura relativa (PB, medio, alto).
- Condiciones del terreno.
- Disposición (frente, contrafrente, interior).
- % de negociación.
- Condiciones del entorno.

4. GENERACIÓN DEL INFORME HTML

El motor principal utiliza la función **tmv_comp_medio_pro_build_html()** para construir el informe completo. Esta función combina los datos del sujeto, los comparables ajustados, las imágenes y el análisis estadístico para crear un archivo HTML profesional listo para ser descargado.

El informe incluye:

- Encabezado técnico con método aplicado.
- Datos del sujeto con foto y mapa.
- Tabla completa de comparables con valores ajustados.
- Gráfica de dispersión (valor/m² vs metros).
- Dispersión estándar y análisis de homogeneidad.
- Valor final de tasación.
- Valor base en remate (2/3).
- Pie del informe personalizado según el solicitante.

5. ANÁLISIS ESTADÍSTICO Y DISPERSIÓN

La dispersión estándar se calcula utilizando la variación del valor homologado por metro cuadrado de los comparables. Este indicador permite evaluar la homogeneidad del mercado:

- < 10% → Mercado homogéneo.
- 10% – 20% → Dispersión moderada.
- > 20% → Mercado heterogéneo, revisar comparables.

6. VALOR FINAL Y TASACIÓN

El sistema determina el valor final de tasación mediante el promedio ajustado y la dispersión. Además se calcula el valor base en remate equivalente a 2/3 del valor final, siguiendo criterios utilizados en remates judiciales y extrajudiciales.

7. GENERACIÓN DESDE SHORTCODE

Los usuarios logueados pueden generar informes desde una página interna mediante el shortcode:

[tmv_informe_comparativo_form]

El sistema descarga automáticamente el archivo HTML final, sin interferencia de la plantilla de WordPress, utilizando encabezados limpios y salida directa.

8. BUENAS PRÁCTICAS

- Ingresar comparables homogéneos para mejorar la precisión.
- Usar imágenes claras del sujeto y mapas nítidos.
- Evitar mezclas de categorías muy diferentes.
- Completar el campo “nombre del solicitante” para informes entregables.
- Exportar siempre el informe como PDF para clientes.

FIN DEL MANUAL TÉCNICO TMV