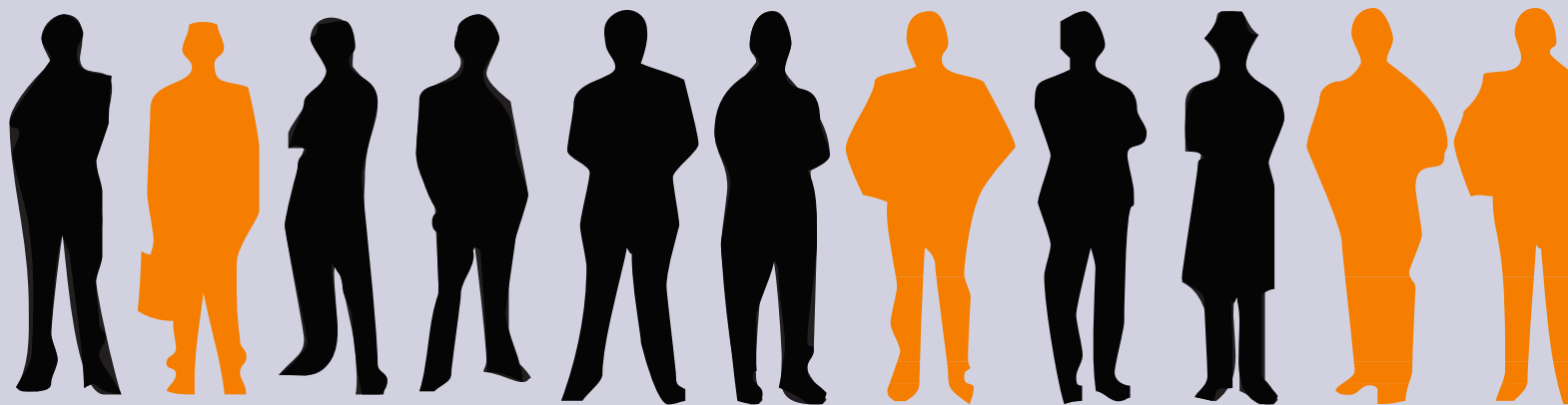
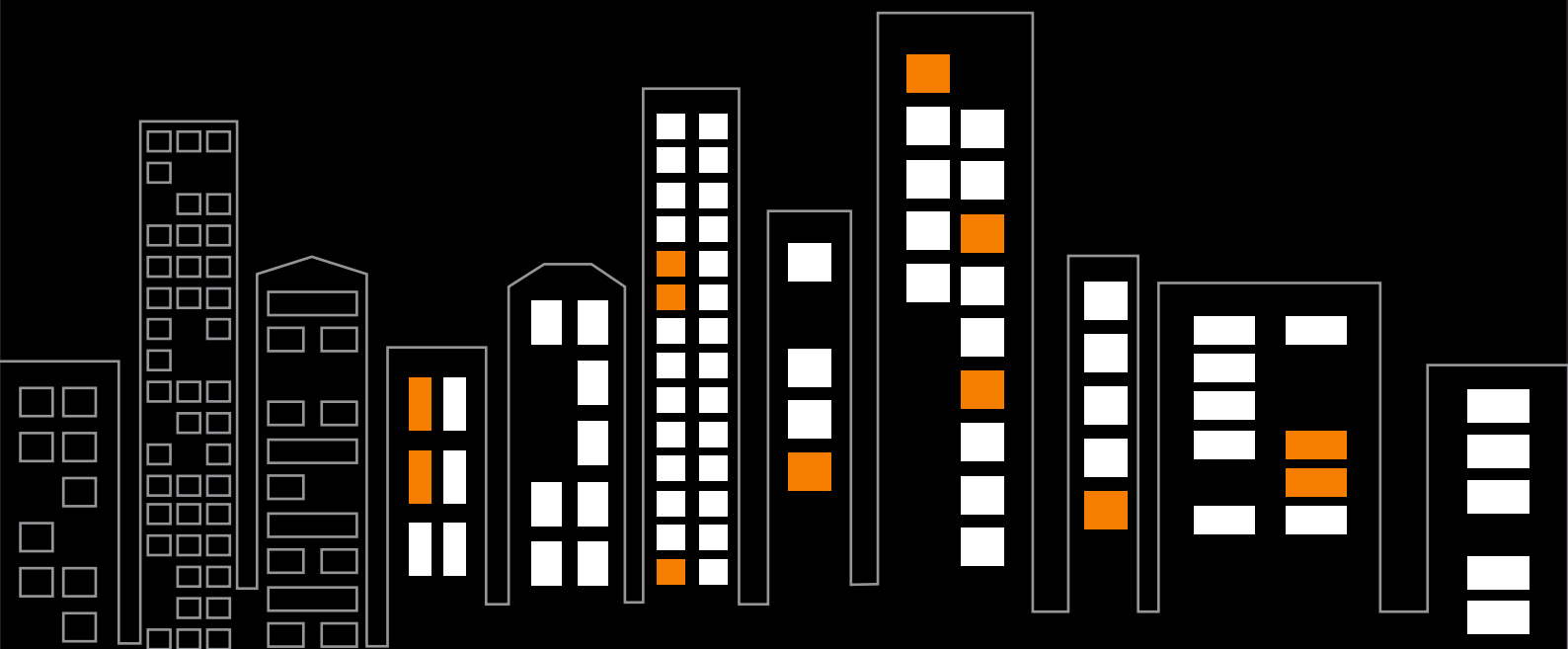




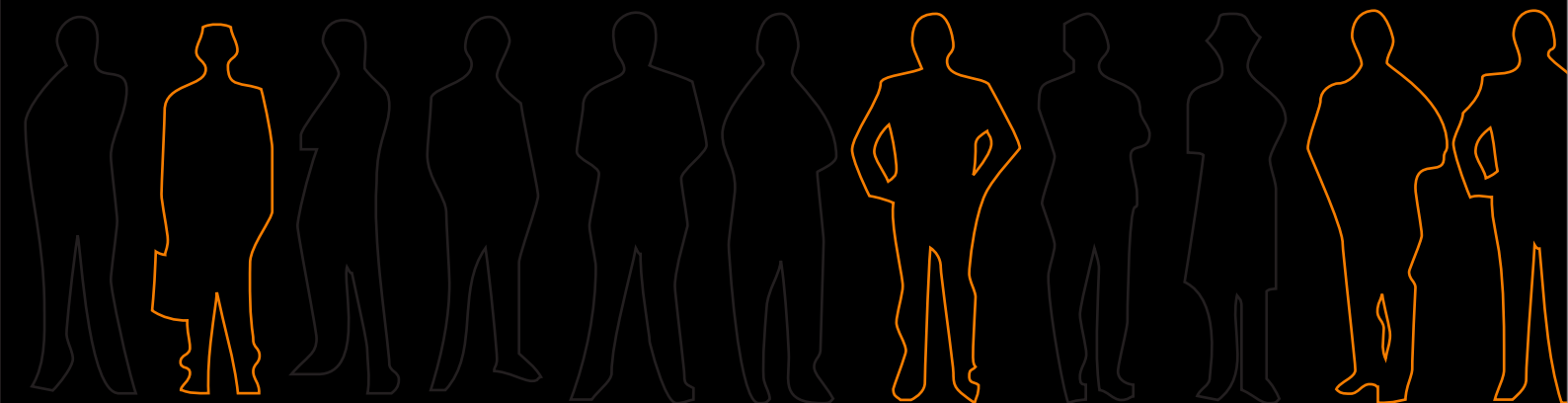
Manual del
SCOPE
INO[®]





Índice

ScoreINQ®: Una herramienta para gestionar el riesgo del alquiler.....	3
Cómo te ayuda ScoreINQ®.....	4
La Base de Datos Estadística: el fundamento de ScoreINQ®.....	5
Cómo funciona ScoreINQ®.....	6
Qué datos considera ScoreINQ® en su análisis	8
Ejemplos de informe ScoreINQ®	10



ScoreINQ®: una herramienta para gestionar el riesgo del alquiler

Alquilar una vivienda es una operación que entraña un riesgo para el propietario, quien cede el uso de una propiedad a cambio del pago de unas mensualidades a las que el inquilino debe hacer frente. Si el inquilino impaga la renta, genera un perjuicio económico al propietario similar al que se produce cuando un cliente no paga las mensualidades del préstamo que le concedió el banco.

Los bancos, sin embargo, disponen de avanzadas herramientas que les permiten analizar a priori el riesgo de impago del cliente y, en base a ello, decidir si aprueban o rechazan el crédito, si se requieren garantías adicionales o si hay que adaptar las condiciones del préstamo a las posibilidades del cliente.

Con **ScoreINQ®**, el primer Scoring de INQuilinos, nace una nueva manera de gestionar el riesgo del alquiler utilizando avanzadas técnicas matemáticas y estadísticas que permiten conocer qué riesgo de impago presenta exactamente un inquilino candidato a partir de la información de su perfil socio-económico. Todo ello se transforma en una puntuación a través de un Scoring específicamente diseñado para este propósito y gracias a un avanzado sistema de inteligencia artificial el sistema emite recomendaciones sobre las alternativas posibles para mitigar el riesgo.

¿Qué es un Scoring?

Un Scoring es una puntuación que se obtiene por la aplicación de una función matemática a un conjunto de información sobre el perfil socio-económico del inquilino. La función matemática se genera a partir de avanzados procesos estadísticos sobre una base de datos anonimizada de inquilinos de los cuales ya se conoce si pagaron adecuadamente o no las rentas de la vivienda que alquilaron. De esta manera, la información histórica se utiliza para determinar el perfil del inquilino analizado en base a la información proporcionada y determinar su puntuación, que tiene asociada una probabilidad de impago.

Las técnicas de Scoring son una herramienta ampliamente utilizada por Bancos e Instituciones Financieras de todo el mundo para controlar sus riesgos, quienes han invertido muchos recursos económicos en su desarrollo y mantenimiento. La crisis financiera actual ha puesto de relieve la importancia no solo de disponer de estos sistemas, sino, de hacerles caso evitando la concesión de operaciones de alto riesgo que son las que han desencadenado esta crisis. Y esto se ha transmitido directamente a la sociedad, ya que ahora los niveles de aceptación son más estrictos lo cual tiene una incidencia directa en el mercado de alquiler, al que van a parar los clientes a los que no les conceden una hipoteca.

En selecciondeinquilinos.com ponemos a tu disposición **ScoreINQ®**: la única herramienta de Scoring del mercado específicamente diseñada para el análisis de inquilinos. Este documento pretende ser un manual de ayuda para entender mejor en qué se basa y cómo funciona **ScoreINQ®** para que puedas hacer un uso adecuado de la misma y que sea útil en tu proceso de selección.

Cómo te ayuda ScoreINQ®

ScoreINQ® ofrece a los propietarios una visión objetiva del riesgo de impago de un inquilino candidato, así como una serie de recomendaciones para mitigar ese riesgo.

Antes de la aparición del **ScoreINQ®** el análisis de los inquilinos se realizaba de una manera artesanal y con unos criterios que dependían totalmente de la persona que realizaba ese análisis, de su experiencia pero también de sus prejuicios. La percepción del riesgo real podía, por tanto, estar muy sesgada afectando de forma determinante a los intereses del propietario. Gracias al informe del **ScoreINQ®** podrás:

- **Disponer de una visión objetiva del riesgo del inquilino.** **ScoreINQ®** calcula instantáneamente y online la puntuación del inquilino candidato y la presenta en un informe que incorpora la interpretación del resultado obtenido y las recomendaciones correspondientes. El resultado es fruto del análisis de toda la información introducida en el sistema.

- **Ordenar y clasificar a los inquilinos según su nivel de riesgo.** Las puntuaciones de los distintos candidatos, así como sus grupos de riesgo, son directamente comparables entre sí. Cuanto mayor es la puntuación, mejor es el inquilino y menor su riesgo de impago. De este modo puedes ordenar y clasificar a los distintos candidatos evaluándolos a través del **ScoreINQ®** y quedándote con el mejor.

- **Determinar el alquiler máximo que puede asumir el inquilino según su perfil.** El alquiler que puede llegar a pagar un inquilino sin poner en peligro su solvencia no solo depende de su nivel de ingresos, sino también de su perfil socio-económico.

ScoreINQ® determina cómo le afecta al inquilino el pago de ese alquiler y calcula el máximo que podría pagar sin afectar a su solvencia. Esto también permite saber si el alquiler que pretende asumir está o no muy alejado de sus posibilidades.

- **Valorar la necesidad de garantías o productos adicionales.**

En el mercado existen actualmente diversos productos que están orientados a atenuar los efectos del impago de las rentas una vez esta situación ya se ha producido: cláusulas de arbitraje, seguros de impago,... Si no estás seguro de qué necesitas exactamente las recomendaciones de **ScoreINQ®** te pueden ayudar a decidirlo.



Analiza también a los avalistas

Si la solvencia del inquilino no es una garantía suficiente **ScoreINQ®** te propondrá que solicites garantías adicionales. Un refuerzo de esa garantía puede ser la incorporación de algún avalista dentro del contrato de alquiler. Pero de nada sirve añadir un avalista que no presente una solvencia adecuada. La mejor manera de analizar la calidad del avalista y determinar si sirve para mejorar la solvencia del inquilino es evaluarlo a través del **ScoreINQ®**.

La Base de Datos Estadística: el fundamento de ScoreINQ®

Toda la información que se obtiene de ScoreINQ® tiene su origen en la Base de Datos Estadística. Es lo que garantiza la representatividad y objetividad de los resultados.

Una Base de Datos estadística es un amplio conjunto de información que se almacena de forma anonimizada. La Base de Datos Estadística de ScoreINQ® acumula información de los inquilinos con las características de su perfil socio-económico así como de las viviendas que han alquilado. Junto con estas características se dispone también de la información de los pagos de las rentas, de modo que es posible identificar aquellos que incumplieron con sus obligaciones, pero también los que pagaron adecuadamente. Este último dato, el de los inquilinos que pagan bien, es tanto o más importante que conocer los que pagaron mal.

Para mantener la Base de Datos Estadística se ha diseñado un proceso que permite compartir la información entre todos los profesionales del sector inmobiliario que intermedian en el alquiler de viviendas y que usan ScoreINQ®. Todos los casos analizados quedan almacenados en esta Base de Datos a la que después van incorporando el detalle de los pagos realizados según se van produciendo. Esto permite disponer de un sistema permanentemente actualizado y que es un fiel reflejo de la situación actual del mercado, lo que refuerza todavía más la robustez de los resultados.

Matemáticas y estadística al servicio del alquiler

De una Base de Datos Estadística no se pueden obtener conclusiones por la observación directa de casos, sino que es necesario aplicar avanzadas técnicas matemáticas y estadísticas para obtener conclusiones robustas y con un alto grado de acierto. Gracias a ello se puede obtener una calificación para cualquier individuo, sin necesidad de que previamente ese mismo individuo haya sido registrado en la base de datos. Basta con la experiencia previa de un inquilino de características similares. Las matemáticas y la estadística se encargan de decidir qué inquilinos pueden considerarse similares.



Cómo funciona ScoreINQ®

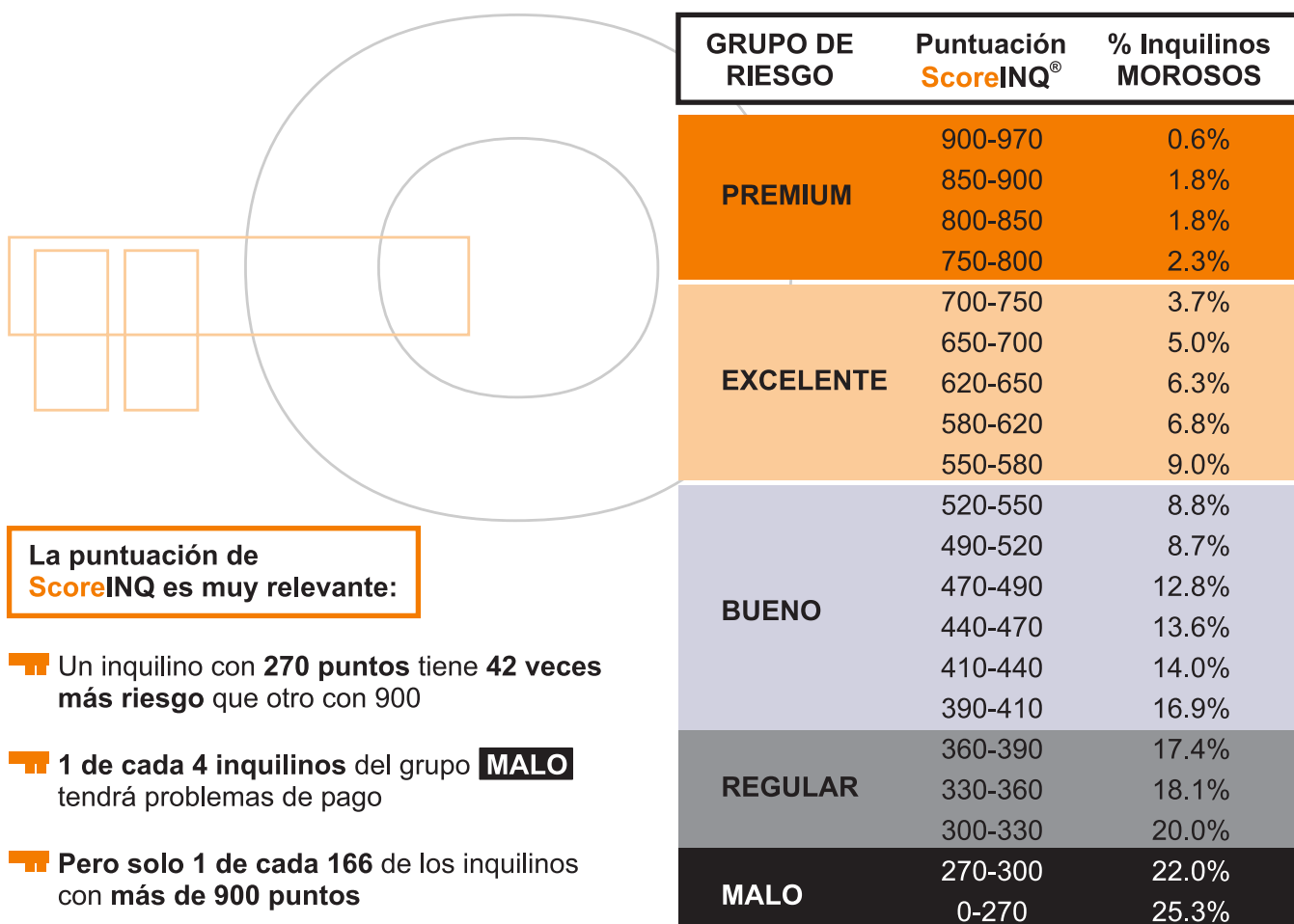
ScoreINQ® es un sistema único en España que permite predecir si un inquilino presentará problemas de pago de la renta gracias a la Base de Datos Estadística que mantienen todos los usuarios registrados del sistema.

A través del análisis de la Base de Datos Estadística se obtiene una función matemática que es capaz de predecir el riesgo futuro de un inquilino candidato. Algunos elementos relevantes que es importante conocer sobre el funcionamiento de **ScoreINQ®** son los siguientes:

- **ScoreINQ® predice el comportamiento futuro del inquilino.** El diseño del sistema permite predecir, con un alto grado de precisión, el comportamiento de pago futuro de un inquilino candidato en base al análisis de los patrones de pago históricos de otros inquilinos registrados en el sistema.

- **ScoreINQ® transforma la información introducida al sistema en una puntuación en un rango de 100 a 970 puntos.** Toda la información introducida se analiza a través de una función matemática que la transforma en una puntuación entre 100 y 970 puntos. A mayor puntuación mejor calidad del inquilino candidato y menor riesgo de impago.

- **ScoreINQ® agrupa las puntuaciones en grupos de riesgo.** Para ayudar a interpretar los resultados la puntuación se transforma en un grupo de riesgo que puede ser (en orden de mejor a peor): PREMIUM, EXCELENTE, BUENO, REGULAR y MALO. Se considera que un inquilino que pertenezca a un grupo de riesgo BUENO o superior es un buen candidato a alquilar la vivienda.



La puntuación de **ScoreINQ** es muy relevante:

Un inquilino con **270 puntos** tiene **42 veces más riesgo** que otro con 900

1 de cada 4 inquilinos del grupo **MALO** tendrá problemas de pago

Pero solo **1 de cada 166** de los inquilinos con más de **900 puntos**

Qué NO hace ScoreINQ®:

ScoreINQ® no aprueba ni rechaza inquilinos. El sistema clasifica al candidato y es cada propietario el que debe decidir qué tipo de inquilinos considera adecuados. **ScoreINQ®** siempre trata de identificar las debilidades del inquilino y propone soluciones para hacer viable un alquiler para ese candidato. El sistema puede utilizarse como criterio para decidir si conviene solicitar un aval bancario y de qué importe, o si es conveniente contratar un seguro de alquiler.

ScoreINQ® no discrimina por nacionalidades. Entre los datos que se utilizan para valorar la calidad del inquilino candidato no se encuentra la nacionalidad, por lo que la calificación está basada en el resto de datos introducidos en el sistema. Por tanto, dos inquilinos candidatos con idéntico perfil socio-económico pero con nacionalidades distintas obtendrán exactamente la misma puntuación.

ScoreINQ® no es un fichero de inquilinos morosos. El uso de un fichero de inquilinos morosos puede ser muy desincentivador, ya que la mayoría de consultas no nos darán ningún resultado. En esos casos, la consulta al fichero no aporta ninguna información, ya que no aparecer en ese fichero no representa ninguna garantía de un comportamiento de pago adecuado. **ScoreINQ®**, en cambio, siempre ofrece un resultado gracias a la función matemática obtenida de la Base de Datos estadística.



Qué datos considera ScoreINQ® en su análisis

La información que considera ScoreINQ® es totalmente objetiva y debe ser contrastada con los documentos oportunos. Todos los datos requeridos se solicitan a través del servicio online disponible en www.selecciondeinquilinos.com.

Los datos solicitados son fácilmente identificables en documentos básicos como DNI, recibo de nómina, declaración de IRPF (en el caso de autónomos) y la vida laboral. El nivel de acierto de ScoreINQ® depende de forma directa de la calidad de los datos introducidos: si los datos no reflejan la situación real del inquilino candidato la puntuación obtenida tampoco reflejará su probabilidad de impago real.

En la información que se describe en las próximas páginas podrás encontrar el detalle de la información que se requiere en para el análisis y su interpretación precisa. Sobre la valoración que ScoreINQ® realiza de esta información es importante que conozcas lo siguiente:

ScoreINQ® considera toda la información introducida en su evaluación. Distintos estudios realizados demuestran que un experto puede analizar de forma manual un máximo de 3 o 4 variables que en base a su experiencia pueden ser relevantes, pero deja de lado el efecto que el resto de factores puede provocar en el caso analizado. ScoreINQ®, en cambio, puede computar simultáneamente toda la información introducida en el sistema que es la relevante en el análisis de los inquilinos.

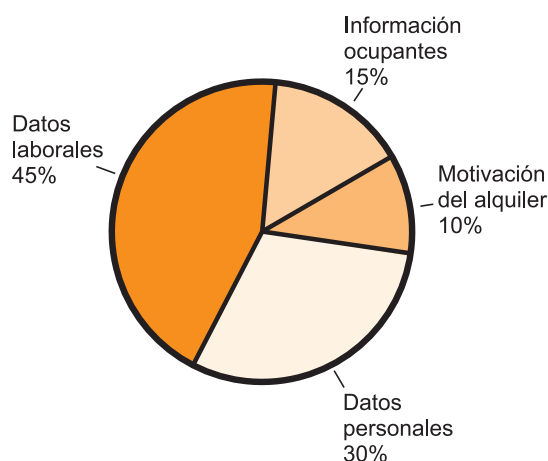
El resultado obtenido en ScoreINQ® depende únicamente de la información introducida en el sistema. Si existe alguna evidencia, fuera de estos datos introducidos, que pueda incidir directamente en su solvencia (por ejemplo, saber que ese inquilino ya tiene otras rentas impagadas o conocer su historial de buen pagador), éstas deben ser consideradas en forma adicional. Por este motivo, el informe de ScoreINQ® incorpora un apartado para incluir estos factores y que formen parte del informe completo.

No existe ningún dato que, por si solo, sea determinante en la puntuación final. Ningún dato introducido puede provocar, por si solo, que el inquilino acabe en un grupo de riesgo bueno o malo.

Una misma respuesta a una pregunta puede bonificar o penalizar en función de cómo sean el resto de datos introducidos. El modelo matemático utilizado determina la importancia de cada respuesta en función, no únicamente de esa respuesta, sino del resto de variables introducidas. De este modo, lo que para una tipología de inquilinos puede ser un nivel de endeudamiento adecuado, para otros ese mismo nivel de endeudamiento puede ser elevado.

Cada bloque de información, según los datos que se describen en las próximas páginas, tiene un nivel de importancia relativa determinado. Para la población general los bloques de información presentan los niveles que se pueden ver en el gráfico anexo.

Sin embargo, es importante señalar que para un caso concreto analizado, la importancia relativa puede seguir otra distribución, en base a los mecanismos descritos anteriormente.



A continuación se detalla la información que requiere el sistema así como el detalle de cómo se debe interpretar cada dato a introducir. Es importante recordar que la precisión en la introducción de estos datos contribuye a mejorar la fiabilidad de la predicción:

Datos sobre el perfil socio-económico del inquilino: contiene la información relevante del inquilino a efectos del análisis de solvencia. Esta información se clasifica a su vez en 3 grupos:

Datos personales: a parte de información para la identificación de la persona, contiene sus datos personales básicos: sexo, año de nacimiento, estado civil y años que lleva viviendo en la población en la que va a alquilar la vivienda para la que se está analizando.

Datos laborales: contiene la información relevante sobre su situación laboral actual que se resume en la siguiente información:

Situación laboral: Identifica el tipo de contrato laboral que tiene el inquilino.

Cargo: En caso de tratarse de un empleado por cuenta ajena (con contrato) ya sea fijo o temporal, se solicita el cargo que ocupa en la empresa en la que trabaja.

Sector de actividad: Indica el sector de actividad de la empresa en la que trabaja el inquilino.

Antigüedad de la empresa actual: años cumplidos en la empresa actual. En este sentido, 9 meses de antigüedad se consideran 0 años, y 1 año y 11 meses se considera 1 año.

Antigüedad de la empresa anterior: años cumplidos en la empresa anterior. Si no existe un empleo anterior al actual se considerarán 0 años.

Ingresos mensuales netos del inquilino candidato: Importe mensual neto en euros que suponen los ingresos del inquilino candidato. Es imprescindible que la información sobre ingresos esté debidamente justificada y que el dato introducido corresponda a los ingresos mensuales. Si el dato disponible son los ingresos netos anuales, se computarán los ingresos mensuales como: $\text{Ingresos anuales netos} / 12$.

Suma de los ingresos mensuales netos de todos los ocupantes de la vivienda: Suma de los ingresos mensuales netos de todos los ocupantes de la vivienda, siguiendo los mismos criterios que los especificados en el apartado anterior. La suma de estos ingresos también debe incluir los ingresos del inquilino candidato introducidos en dato anterior.

Información de los ocupantes: contiene información sobre el tipo de inquilinos que van a ocupar la vivienda:

Tipología de inquilinos: indica si se trata de una persona sola, unidad familiar, familiares de grado inferior, grupo de amigos o estudiantes.

Inquilinos mayores de 18 años: número de ocupantes mayores de edad.

Inquilinos menores de 18 años: número de ocupantes menores de edad.

Motivación del alquiler: contiene datos básicos acerca de los motivos por los cuales el inquilino está alquilando la vivienda y son relativos a la situación actual antes de alquilar dicha vivienda: tipo de vivienda anterior, ocupación individual o compartida de dicha vivienda y motivo del cambio de vivienda.

Ejemplo de informe ScoreINQ®

El informe de ScoreINQ® ofrece al usuario toda la información necesaria para que pueda interpretar adecuadamente el resultado obtenido y tomar así la decisión adecuada sobre el candidato a alquilar.

Informe scoreINQ para la evaluación del riesgo del inquilino
www.seleccioneinquilinos.com



Ref: Z42ZN3Q8

<p>Nombre</p> <p>Su ScoreINQ es de:</p> <h1>646</h1> <p>Evaluated el lunes, 28 de febrero de 2011</p> <div style="text-align: center;"> <p>Grupo de riesgo</p> <h2>EXCELENTE</h2> </div> <p>Comentarios a los resultados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El rango de puntuaciones varía entre 100 y 970 puntos. - Cuanto mayor es la puntuación, mejor es el candidato y menor su riesgo de impago de renta - Este resultado se considera una excelente puntuación, siendo un muy buen candidato para alquilar la vivienda. - En la población existe un 70% de candidatos con peor puntuación <p>ADVERTENCIA:</p> <p>Los resultados obtenidos están condicionados a la veracidad de los datos utilizados en la evaluación y que se corresponden a los indicados más abajo. Es imprescindible contrastar la información con documentos acreditativos: DNI, nómina o declaración del IRPF y la vida laboral.</p>	<p>Indicadores del grupo de riesgo EXCELENTE</p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>% Impagos según ScoreINQ</p> <table border="1"> <caption>% Impagos según ScoreINQ</caption> <thead> <tr> <th>ScoreINQ</th> <th>% Impagos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Menor a 300</td> <td>~22%</td> </tr> <tr> <td>300 - 390</td> <td>~18%</td> </tr> <tr> <td>390 - 550</td> <td>~12%</td> </tr> <tr> <td>550 - 750</td> <td>~8%</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 750</td> <td>~2%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> - El grupo de riesgo EXCELENTE incluye a los inquilinos con puntuaciones entre 550 y 750. - Solo 1 de cada 16 inquilinos de este grupo presenta problemas de pago. - Su riesgo de impago se encuentra en un nivel bajo. </div> </div> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>Población por Grupo de Riesgo</p> <table border="1"> <caption>Población por Grupo de Riesgo</caption> <thead> <tr> <th>Grupo de Riesgo</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EXCELENTE</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>BUENO</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>REGULAR</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>MALO</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>PREMIUM</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="flex: 1;"> <ul style="list-style-type: none"> - El grupo de riesgo EXCELENTE concentra un 25% de la población. </div> </div>	ScoreINQ	% Impagos	Menor a 300	~22%	300 - 390	~18%	390 - 550	~12%	550 - 750	~8%	Mayor a 750	~2%	Grupo de Riesgo	Porcentaje	EXCELENTE	25%	BUENO	30%	REGULAR	15%	MALO	10%	PREMIUM	20%
ScoreINQ	% Impagos																								
Menor a 300	~22%																								
300 - 390	~18%																								
390 - 550	~12%																								
550 - 750	~8%																								
Mayor a 750	~2%																								
Grupo de Riesgo	Porcentaje																								
EXCELENTE	25%																								
BUENO	30%																								
REGULAR	15%																								
MALO	10%																								
PREMIUM	20%																								
<p>Datos de la evaluación</p> <p>DATOS PERSONALES DEL INQUILINO</p> <p>Nombre: Nombre Sexo: Hombre Año de nacimiento: 1973 Años en la población: 2 Estado civil: Pareja de hecho</p> <p>DATOS LABORALES</p> <p>Situación laboral: Contrato fijo Cargo: Administrativo Sector de actividad: Industria/fábrica Antigüedad empleo actual: 2 años Antigüedad empleo anterior: 8 años Ingresos/mes netos titular: 1800 EUR Ingresos/mes netos totales: 3600 EUR</p> <p>INFORMACIÓN SOBRE LOS OCUPANTES DE LA VIVIENDA</p> <p>Tipología de inquilinos: Unidad familiar Inquilinos más de 18 años: 2 Inquilinos menos de 18 años: 1</p> <p>MOTIVO DEL ALQUILER:</p> <p>Tipo de vivienda anterior: Alquiler de otra vivienda Ocupación vivienda anterior: Vivienda compartida Motivo del nuevo alquiler: Mejora de vivienda</p>	<p>Indicadores de solvencia</p> <p>% máximo recomendable de ingresos dedicados al pago del alquiler</p> <p>43%</p> <p>Necesidad de garantías adicionales con este inquilino</p> <p>Baja</p> <p>Alquiler máximo recomendable</p> <p>1648 EUR mensuales</p>																								

Informe de muestra con datos ficticios

Recomendaciones y comentarios del sistema

Efecto del importe del alquiler sobre la calidad de riesgo del inquilino:

El alquiler máximo para el inquilino, teniendo en cuenta su puntuación de scoreINQ es de 1545 EUR.

El pago de un alquiler superior le afectaría del siguiente modo:

- En caso de pagar un alquiler de hasta 1630 EUR, su puntuación apenas se vería afectada y se mantendría en el grupo EXCELENTE.
- En caso de pagar un alquiler de hasta 1767 EUR, su puntuación bajaría hasta el grupo BUENO. Este grupo de riesgo presenta las siguientes características:
 - El grupo de riesgo BUENO incluye a los inquilinos con puntuaciones entre 390 y 550.
 - 1 de cada 8 inquilinos de este grupo presenta problemas de pago.
 - Su riesgo de impago se encuentra en un nivel medio.
 - El grupo de riesgo BUENO concentra un 30% de la población, siendo el grupo más grande en número de casos.
- Si el inquilino debe pagar un alquiler superior, su puntuación bajaría hasta el grupo de riesgo REGULAR o MALO.

Efecto de los avales sobre la calidad de riesgo del inquilino:

Dado que el grupo de riesgo es EXCELENTE el sistema no recomienda un aval mínimo necesario para reducir la probabilidad de impago, ya que se encuentra en un grupo de bajo riesgo.

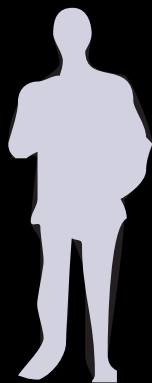
En cualquier caso, existe una reducida probabilidad de que el cliente impague, lo cual puede ser cubierto mediante seguros de alquiler y otros instrumentos de mitigación del riesgo que actualmente existen en el mercado.

A título informativo, con un aval que cubra 6 mensualidades el cliente quedaría clasificado en el grupo PREMIUM.

Informe de muestra con datos ficticios



www.selecciondeinquilinos.com



Moll de Barcelona
Edificio Sur 2ª planta
World Trade Center
08039 Barcelona
Teléfono 93 344 32 66

