

Estadística aplicada a las valoraciones inmobiliarias

1ª convocatoria 2017

Director: Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*

Profesores: Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*
Francisco Barrios González. *Arquitecto. Jefe de Área de Catastro D.G. del Catastro.*

Fechas: 27 y 28 de noviembre 2017

Horas lectivas: 8 h.

Horario: 17:00 a 21:15 h.

Lugar: Aula 1 - 2ª planta (Aula de informática, con un ordenador por alumno)

LASEDECOAM - Hortaleza, 63

Presentación

La tendencia de los informes de valoración es plantear la máxima objetividad posible y esto se consigue a través de procedimientos estadísticos aplicados sobre el estudio de mercado realizado por el valorador.

Las nuevas normativas ya incluyen este criterio de objetividad entre su articulado, así el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece en su artículo 24 apartado 3 que: *Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.*

En este curso se van a impartir conocimientos básicos de estadística referidos a la valoración inmobiliaria, para de esta forma utilizar criterios objetivos para establecer el valor de los inmuebles.

El planteamiento que se hace es la utilización de la hoja de cálculo Excel para realizar los procesos estadísticos que luego se trasladan al informe de valoración. Aunque en este curso se explican también conceptos teóricos la prioridad que tiene es que finalmente el alumno sepa manejar el módulo de estadística de Excel.

Este curso no incluye conceptos de valoración inmobiliaria ni el manejo básico de Excel, por lo que no se recomienda realizarlo a aquellos alumnos que carezcan de estos conocimientos básicos.

Objetivos

Los objetivos que se quieren alcanzar en este curso son:

- Dar a conocer las posibilidades de la estadística como apoyo al valorador en la justificación de sus informes de valoración.
- Iniciar al alumno en el manejo del módulo de estadístico de la hoja de cálculo Excel.
- Obtener valores de tasación de forma automática, seleccionando las variables más adecuadas según cada caso y los comparables mejores.
- Calcular de forma automática los coeficientes de homogeneización de los comparables.

Programa

Lunes 27 de noviembre

INTRODUCCIÓN A LA ESTADÍSTICA Y SUS APLICACIONES A LA VALORACIÓN.

Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*

Francisco Barrios González. *Arquitecto. Jefe de Área de Catastro D.G. del Catastro.*

1. INTRODUCCIÓN A LA ESTADÍSTICA. CONCEPTOS APLICABLES A LA VALORACIÓN INMOBILARIA.
2. MODELOS DE VALORACIÓN AUTOMATIZADA. REGRESIÓN MÚLTIPLE Y K-VECINOS
3. PLANTEAMIENTO GENERAL DE LA ESTADÍSTICA EN EXCEL. APLICACIONES

Martes 28 de noviembre

APLICACIONES ESTADÍSTICAS EN EXCEL DE APOYO AL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Elvira Garrido-Lestache. *Doctora en Arquitectura. Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija.*

Francisco Barrios González. *Arquitecto. Jefe de Área de Catastro D.G. del Catastro.*

1. REGRESIÓN LINEAL MÚLTIPLE
 - 1.1. Selección de variables
 - 1.2. Selección de comparables
 - 1.3. Obtención del valor. Montaje de una calculadora.
 - 1.4. Criterios para su verificación
2. K-VECINOS
 - 2.1. Elección de comparables
 - 2.2. Obtención del valor
3. CÁLCULO MATEMÁTICO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.