



DIEGEP N° 6571

INSTITUTO SUPERIOR DE ESTUDIOS LOMAS DE ZAMORA

## **Fundamento del proyecto docente**

**Unidad Curricular: Tasaciones**

**Carrera: Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario**

***Martillero Público Corredor y Administrador de Consorcio Javier Ignacio Bosque***

## **Propósitos del docente**

Al finalizar esta cursada, se espera que el estudiante esté en condiciones de:

- Reconocer los elementos que estructuran la Tasación.
- Aplicar los métodos y técnicas aprendidos.
- Valorar la importancia del profesional en su campo de intervención específico, y en la vida en sociedad.
- Comprender la importancia del desempeño responsable en temas sensibles como la determinación del precio de los bienes, sin descuidar el aporte que puede hacer en la construcción de un mercado justo y equitativo.

## **Contexto de la asignatura en el plan de estudios**

Esta unidad curricular forma parte del conjunto de las primeras materias del plan de estudios de la carrera de “Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario”, y a su vez, es el primer acercamiento del estudiante al campo de formación de las prácticas profesionalizantes. Es un elemento más del sistema curricular, integrado inexorablemente con su correlatividad posterior: “Tasación y venta de Inmuebles” y “Práctica Profesional”. Recibe el aporte de “Construcción del Discurso Profesional, para el tratamiento de recursos y estrategias específicos de la escritura académica.

Para abordar los contenidos de esta materia, el estudiante podrá utilizar los saberes adquiridos en la educación secundaria, particularmente los del campo de la matemática y la economía.

## **Contexto disciplinar**

La Tasación es una disciplina íntimamente relacionada con la ciencia económica, con la matemática, y con el derecho ya que se determina el valor económico de bienes sobre los que recae un derecho de propiedad.



DIEGEP N° 6571

INSTITUTO SUPERIOR DE ESTUDIOS LOMAS DE ZAMORA

Aportará los contenidos teóricos y la ejercitación práctica de la Tasación, que servirá de base para que, en la materia correlativa (Tasación y venta de Inmuebles) el estudiante pueda desarrollar sus habilidades en casos concretos. A su vez, opera como introductoria de temas de otras unidades curriculares, entre otras: Derecho (nociones de Bienes, Patrimonio, Documentos Públicos y Privados, Compraventa, Locación, etc.), Arquitectura (nociones de Tipologías, Morfologías, patologías de la construcción, materiales), Problemática Cultural, Social y Económica Contemporánea (Nociones de segregación espacial, gentrificación, rol del tasador)

### **Tasación: definición, objetos, metodología**

Germán Gómez Picasso y José Rozados definen la tasación como “La estimación más probable del valor que obtendrá un bien en el mercado, en una fecha determinada”<sup>i</sup>, y nosotros agregamos: “realizada por un profesional”, es una de las competencias específicas del “Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario”.

Son objeto de tasación todos los bienes susceptibles de tener un valor económico, y es sumamente importante en el intercambio de los mismos. El tribunal de Tasaciones de la Nación es el órgano estatal encargado de normativizar las Tasaciones. Desarrolla y regula tres métodos de Tasaciones: Método directo por comparables, método indirecto por costo de reposición depreciado y método indirecto por capitalización de ingresos.

### **El recorrido de la Propuesta Docente**

Partiremos de conceptos generales necesarios para abordar el estudio de los contenidos de la materia, por ejemplo: Valor, Precio, Bienes, Patrimonio, Mercado, Oferta, Demanda, Método, Técnica, Proceso, entre otros. Seguidamente recorreremos la base teórica de los métodos de tasación y las técnicas específicas de cada uno de ellos, para comprender cómo operan en la práctica profesional.

Durante toda cursada reconoceremos las problemáticas sociales que afectan, y son afectadas por el mercado inmobiliario. Adherimos a la concepción del PROFESIONAL RESPONSABLE y por ello quienes acrediten la aprobación de la materia, habrán podido exhibir el resultado de su reflexión sobre el acceso a la vivienda, vivienda digna, segregación espacial, la gentrificación, etc. Estos temas estarán presentes a lo largo de toda la trayectoria de la formación por cuanto concebimos el rol social que cada profesional cumple, y en ese ejercicio es imprescin-



DIEGEP N° 6571

INSTITUTO SUPERIOR DE ESTUDIOS LOMAS DE ZAMORA

dible conocer, entender e implicarse con las problemáticas mencionadas más arriba.

## **La enseñanza**

Con respecto a la mediación pedagógica, las clases serán expositivas cuando se trate de nociones teóricas tratadas en la bibliografía detallada en el Proyecto Docente. Sin embargo, el método expositivo no excluye, sino que se complementa con la participación activa del estudiante a través del debate guiado. La participación activa es uno de los puntos significativos de la evaluación de proceso de cada estudiante.

Se ejercitará con casos prácticos, esperando que la resolución de la práctica pueda ser justificada teóricamente. La tasación no es una fórmula a aplicar, es un proceso consciente de ponderación de variables, y su resultado debe poder explicarse.

Habrán actividades grupales (áulicas y no áulicas), al finalizar cada unidad temática. Estas actividades pondrán al estudiante en situación de escritura académica para lo que podrán apoyarse en la lectura de producciones escritas: informes técnicos, documentos y publicaciones.

Los recursos serán variados, y las vías de intercambio serán al menos dos: presenciales y on line. Las consignas de los trabajos se vehiculizarán en ambas modalidades. Utilizaremos textos, normas del Tribunal de Tasaciones de la Nación, mapas conceptuales, guías de lectura, presentaciones, películas y videos.

## **La escritura como competencia profesional**

Dada la importancia de la comunicación en el ejercicio profesional, se presentarán diversas oportunidades para la elaboración de escritos. Todos los procesos de escritura tendrán instancias de devolución, con especial atención del contenido teórico, además de los requisitos de ortografía, expresión, y demás indicadores de lectura comprensiva.

## **Formación profesional: el trabajo con otros**

El trabajo en la asignatura es un entrenamiento para la “co-laboración”. Colaborar con otros es una de las habilidades a la que prestaremos especial atención. Si bien cada estudiante será evaluado y calificado por su propia producción, entendemos que el aprendizaje también surge de la producción colectiva. Analizaremos de qué manera, los corredores inmobiliarios necesitan dialogar con otros



DIEGEP N° 6571

INSTITUTO SUPERIOR DE ESTUDIOS LOMAS DE ZAMORA

profesionales, además de con sus pares y, para ello, docente y estudiantes sabrán encontrar las mejores formas de intercambio.

### **Evaluación de los aprendizajes**

Dos parciales escritos en donde se pretenderá que el estudiante defina conceptos teóricos y los relacione con la práctica de la tasación, una práctica realmente profesional y, por eso mismo, situada en el contexto en el que tiene lugar, el destinatario, y las formas que reviste un informe que dé cuenta del PROCESO.

Toda la materia buscará denunciar prácticas reñidas con la ética, cercanas a procedimientos domésticos, caseros, apoyados en la “experiencia” vacía de fundamentos, y propia de etapas pasadas de una profesión que enfrenta renovados desafíos.

---

<sup>i</sup> Germán Gómez Picasso y José Rozados. (2006). Tasación de Inmuebles. El valor del mercado. Buenos Aires: Bienes Raíces Ediciones