

Fundamento del Proyecto Docente
Unidad Curricular: Tasación y Venta de Inmuebles
Carrera: Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario

CCMP Andrea L. Mazzilli

La unidad curricular **Tasación y Venta de Inmuebles** según la **Resolución Nº 2796/09** pertenece, dentro de la carrera, al **Departamento de Ciencias Aplicadas-Tasaciones**.

En este espacio trabajamos sobre el supuesto de que el estudiante dispone de los conocimientos, habilidades y actitudes adquiridos en las unidades curriculares correlativas anteriores, como Tasaciones y Arquitectura y Construcciones.

Tasación y Venta de Inmuebles implica el principal contacto que realiza el estudiante, dentro de su carrera, con las metodologías y técnicas de tasación comúnmente utilizadas en la práctica profesional.

La tasación tiene por objeto satisfacer una de las necesidades más significativas que la sociedad exige del profesional inmobiliario: la determinación de valores económicos y el acto o proceso de estimar un precio. Además tiene la tarea de comunicar el valor a los clientes.

Antes, la determinación de valores solían hacerse –y en muchos casos continúa haciéndose- de manera intuitiva. El problema es que ese conocimiento resulta muy difícil de transferir a otras personas. Sin embargo, el sector inmobiliario exige conocimientos cada vez más sofisticados.¹

Tasar es una actividad interdisciplinaria, que toma conocimientos de varias áreas del saber. Por lo tanto requiere de un estudio propio, con objetivos claros y una capacitación sistémica que complete el recorte necesario de todas las áreas que la conforman.

La tasación es un gran ejercicio de sentido común, sin embargo las exigencias del mercado hacen que el tasador deba conocer las técnicas que le permitan resumir en una magnitud cuantificable la multiplicidad de acciones, intereses y circunstancias que forman el valor.

El análisis de la valuación es el punto del proceso en que el tasador completa la investigación de los datos que ha reunido, lo que lo lleva a una conclusión sobre el valor de mercado para la propiedad tasada.

Tasar no significa tener un amplio conocimiento de precios actuales en distintas zonas de la ciudad, sino saber buscar, analizar y ponderar antecedentes que finalmente conducirán al precio buscado.

¹ BOVERI, D. Principios de la gestión inmobiliaria. Buenos Aires: Bienes Raíces Ediciones, 2006. p.299.

Los contenidos de esta unidad curricular permiten al estudiante conocer, desarrollar y practicar los aspectos esenciales de la tasación como herramienta, generando un ámbito en el que prime la búsqueda constante de situaciones prácticas de la actividad profesional.

*“Cuando una parte del conocimiento humano quiere llegar a la categoría de ciencia, el camino para llegar a ella es el **método**”.*²

Los métodos son aquellos que ayudan al profesional a ordenar, a elegir, a organizar su análisis, a priorizar elecciones, a descartar opciones de su búsqueda, a ponderar o no distintos aspectos del inmueble en cuestión, a tomar decisiones.

No todos los métodos de tasación sirven para todos los tipos de inmuebles, esa es la primera decisión que un tasador competente debe tener claro antes de desarrollar su trabajo. Escoger el método o técnica de tasación es tener muy bien en claro el análisis y desarrollo que demandará su tarea.

Esta unidad curricular se explyaya en las **tres técnicas comúnmente aceptadas en el mercado inmobiliario actual**:

- Método de comparación o de referentes directos.
- Método de costo de reposición depreciado.
- Método de capitalización de ingresos.

El método de comparación o de referentes directos, actúa por comparación directa de antecedentes o referentes de valores de otros inmuebles que se seleccionan como referencia.

*El método de costo de reposición depreciado como el de capitalización de ingresos actúa en forma indirecta para llegar o aproximarse al valor de mercado de un inmueble. En el primero de los casos la metodología se aplica por medio de un cálculo de costo de construcción y luego se realizan correcciones necesarias; y en el segundo, el cálculo de valor se extrae por medio de la información de las rentas obtenidas o posibles de obtener por el inmueble.*³

Con estos tres métodos y técnicas de cálculo el estudiante posee un amplio abanico de posibilidades que le permite establecer el valor de mercado más acertado del inmueble en cuestión, y así elaborar y fundamentar correctamente su informe de tasación.

² BOVERI, D. Principios de la gestión inmobiliaria. Buenos Aires: Bienes Raíces Ediciones, 2006. p.304.

³ GÓMEZ PICASSO, G. – ROZADOS, J. Tasación de inmuebles. El valor de mercado. Buenos Aires: Bienes Raíces Ediciones, 2006. pp. 63-64