

ARBICOP PERÚ

Centro de Estudios de Peritos, Árbitros, Conciliadores, Tasadores y Corredores

MALLA CURRICULAR VALIDADA

Tasador Especializado en Bienes Inmuebles y Activos

Año de Elaboración: 2025

País: Perú

Versión: 1.0

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

1.1 Nombre del Programa

Tasador Especializado en Bienes Inmuebles y Activos: Valuador Profesional en Determinación de Valores Comerciales, Fiscales y Asegurados conforme Estándares IVSC

1.2 Objetivo General

Formar tasadores especializados con competencias certificadas para determinar el valor comercial, fiscal y asegurado de bienes inmuebles, maquinarias y activos empresariales, utilizando metodologías internacionales de valoración (IVSC), análisis estadístico riguroso de mercado y software profesional, generando reportes de tasación de alto rigor técnico defendibles en procesos judiciales, arbitrales, tributarios y de seguros, conforme la normativa de la Asociación de Tasadores del Perú (AFICO) y los estándares de la Unidad de Valor de Referencia (UVR).

1.3 Parámetros del Programa

Público Objetivo	Ingenieros civiles, Arquitectos, Contadores, Administradores y Economistas con mínimo 5 años de colegiación y 3 años de experiencia en evaluación de activos, análisis financiero o construcción
Duración Total	160 horas académicas (9 semanas intensivas)
Modalidad	E-learning Asincrónico 24/7 + Laboratorio Virtual de Análisis de Mercado + Sesiones Sincrónicas 3 veces/semana
Máximo Participantes	25 participantes por cohorte (10 máximo en sesiones de laboratorio)

1.4 Perfil de Ingreso

- Título profesional colegiado en Ingeniería Civil, Arquitectura, Contabilidad, Administración o Economía
- Mínimo 5 años de colegiación activa y 3 años de experiencia en evaluación de activos o análisis inmobiliario
- Conocimientos de estadística básica: promedio, regresión, análisis de datos
- Competencia en herramientas informáticas: Excel avanzado, bases de datos, software de análisis
- Capacidad de análisis crítico y redacción técnica de informes de valoración

1.5 Perfil de Egreso

Al finalizar el programa, el participante será capaz de:

- Determinar valor comercial de inmuebles mediante enfoque comparativo con análisis de mercado riguroso
- Calcular valor fiscal para SUNAT conforme normativa UVR y regímenes tributarios aplicables
- Emitir tasación de valor asegurado para coberturas de pólizas de seguros de inmuebles y activos
- Valorar maquinarias y equipos industriales con análisis de depreciación técnica, funcional y económica
- Aplicar los 3 enfoques de valoración IVSC: comparativo, costos e ingresos con criterios de selección
- Redactar reportes de tasación conforme IVSC defendibles en procesos judiciales y arbitrales
- Inscribirse en AFICO como tasador profesional certificado: ingresos S/ 4,000 – S/ 7,500 mensuales

1.6 Perfil del Docente Requerido

Competencias Técnicas	Tasador certificado por AFICO; mínimo 10 años en valuación de inmuebles y activos; dominio de estándares IVSC; experiencia con software SPSS, Stata y herramientas de análisis de mercado
Experiencia Laboral	Tasador activo con reportes de tasación defendidos en procesos judiciales y arbitrales; experiencia en valuación para bancos, aseguradoras y SUNAT; experiencia docente mínima 2 años
Habilidades Blandas	Comunicación analítica clara; capacidad de explicar metodologías complejas; rigor en cálculos; ética en determinación de valores; imparcialidad profesional
Formación Académica	Título profesional colegiado; maestría en Valuación Inmobiliaria o Ingeniería de Costos; certificación IVSC o equivalente; membresía activa en AFICO
Actualización Continua	Actualización semestral de bases de datos de precios de mercado; participación en seminarios IVSC; actualización en cambios normativos UVR y SUNAT

2. MALLA CURRICULAR DETALLADA

La malla curricular está estructurada en 7 módulos secuenciales que construyen progresivamente las competencias para ejercer como tasador profesional certificado conforme estándares peruanos e internacionales.

MÓDULO 1: FUNDAMENTOS DE TASACIÓN Y MARCO NORMATIVO

Duración	16 horas (12 horas teóricas + 4 horas prácticas) Semanas 1-2
Objetivo	Comprender los conceptos fundamentales de valoración, los tipos de valor, los estándares internacionales IVSC, la normativa peruana UVR-AFICO, y las oportunidades del mercado de tasación en Perú.
Temas	Conceptos de valor: comercial (precio probable en mercado libre), fiscal (tributario), asegurado (costo de reposición) y rentístico (capitalización de rentas) Estándares Internacionales de Valoración (IVSC): principios, marcos de valor, buenas prácticas Normativa peruana: Unidad de Valor de Referencia (UVR), régimen tributario de tasaciones, SUNAT Asociación Fiscal y de

	Tasadores del Perú (AFICO): membresía, ética, registro, certificación Mercado de tasación en Perú: sectores (bancos, aseguradoras, judicial, tributario, inmobiliario) Responsabilidad profesional del tasador: civil, penal, deontológica; causales de impugnación de tasación
Metodología	Clases expositivas con análisis comparado de reportes IVSC vs. reportes locales Acceso a base de datos AFICO para consulta de valores de referencia Debate: ¿cuándo usar valor comercial vs. fiscal vs. asegurado? Casos reales Análisis de tasaciones impugnadas judicialmente: qué falló metodológicamente Ejercicio: clasificar 10 tasaciones reales por tipo de valor y estándar aplicado
Evaluación	Quiz de conceptos IVSC, tipos de valor y normativa AFICO (35%) Análisis comparativo de 3 reportes de tasación reales: estándar, metodología y conclusión (35%) Identificación de error metodológico en tasación impugnada: proponer corrección (30%)

Justificación Pedagógica

El conocimiento del marco normativo y conceptual es el fundamento de la confiabilidad del tasador. Bancos, aseguradoras y SUNAT aceptan tasaciones únicamente de profesionales que aplican estándares reconocidos. Este módulo posiciona al especialista para acceder a los mercados institucionales de mayor volumen y remuneración del sector.

MÓDULO 2: METODOLOGÍAS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

Duración	20 horas (12 horas teóricas + 8 horas prácticas) Semanas 2-3
Objetivo	Dominar los 3 enfoques de valoración IVSC: comparativo de mercado, de costos y de ingresos, con criterios claros de selección y aplicación para diferentes tipos de bienes y propósitos de tasación.
Temas	Enfoque Comparativo de Mercado: selección de comparables, ajustes por características (superficie, antigüedad, ubicación, estado), análisis de transacciones, regresión de precios Enfoque de Costos: costo de reposición depreciado; depreciación técnica (edad-vida útil), funcional (obsolescencia de diseño) y económica (entorno desfavorable) Enfoque de Ingresos: capitalización directa de rentas, flujos de caja descontados (DCF), tasa de capitalización, proyecciones de mercado Criterios de selección de enfoque: disponibilidad de datos, tipo de bien, propósito de tasación Conciliación de valores: cuándo promediar, ponderar o elegir un solo enfoque Análisis de sensibilidad: impacto de supuestos en el valor final
Metodología	Clases teóricas con cálculos numéricos paso a paso en Excel Ejercicios de selección de comparables en base de datos inmobiliaria real Laboratorio de DCF: construcción de modelo de flujos de caja para inmueble generador de rentas Taller de conciliación: aplicar los 3 enfoques a mismo bien y justificar valor final Análisis crítico de tasaciones con errores metodológicos
Evaluación	Quiz de los 3 enfoques IVSC y criterios de selección (30%) Ejercicio de valoración con 3 enfoques aplicados a mismo inmueble (45%) Análisis de sensibilidad: ¿cuánto cambia el valor al variar los supuestos? (25%)

Justificación Pedagógica

El dominio de los 3 enfoques de valoración es el núcleo técnico del tasador. La selección del enfoque correcto y su aplicación rigurosa determinan la credibilidad del valor. Tasadores que solo conocen un enfoque son limitados en su alcance de mercado; el dominio de los tres triplica el universo de bienes que pueden valorar con rigor.

MÓDULO 3: TASACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Duración	28 horas (14 horas teóricas + 14 horas prácticas) Semanas 3-5
Objetivo	Aplicar metodologías IVSC en la valoración de diferentes tipos de inmuebles: viviendas, terrenos, locales comerciales y edificios de oficinas, con análisis riguroso de mercado y selección fundamentada de comparables.
Temas	Inspección del inmueble: protocolo, ficha de inspección, fotografías, mediciones, verificación registral SUNARP Análisis de zona y ubicación: factores macro (ciudad, distrito) y micro (calle, entorno inmediato) Investigación de mercado: fuentes de información (portales, notarías, brokers), selección de transacciones comparables Ajustes cuantitativos: superficie, antigüedad, estado de conservación, piso, vista, parking Valoración de terrenos: factor de frente, profundidad, esquina, uso de suelo Valoración de inmuebles en construcción: avance de obra, costos de terminación Valoración de locales comerciales y oficinas: renta de mercado, tasa de vacancia, capitalización
Metodología	Laboratorio virtual con base de 200+ propiedades reales de Lima: análisis, selección, ajustes Tasación guiada de 10 propiedades reales de diferentes tipos con retroalimentación Acceso a portales inmobiliarios reales (urbanía, adondevivir) para investigación de mercado Taller: construcción de ficha de inspección completa para casa, departamento y local comercial Análisis de peritajes de tasación en juicios de división de bienes
Evaluación	Quiz de metodología de tasación inmobiliaria (20%) Tasación completa de 5 inmuebles reales de diferente tipo (50%) Análisis crítico de tasación judicial: identificar fortalezas y errores (30%)

Justificación Pedagógica

La tasación de inmuebles es el segmento de mayor demanda del mercado: bancos financian hipotecas, herencias requieren valoración, juicios de divorcio necesitan peritos. El dominio de la valoración inmobiliaria genera ingresos estables y abre el acceso a los mercados institucionales más grandes del sector.

MÓDULO 4: TASACIÓN DE MAQUINARIAS, EQUIPOS Y ACTIVOS EMPRESARIALES

Duración	24 horas (12 horas teóricas + 12 horas prácticas) Semanas 5-6
Objetivo	Aplicar metodologías de valoración de maquinarias industriales, equipos especializados y activos empresariales, dominando los criterios de depreciación técnica, funcional y económica propios de cada tipo de activo.
Temas	Características de maquinaria industrial: partes, componentes, vida útil técnica, mantenimiento Depreciación técnica: método de la línea recta, unidades de producción, suma de dígitos Depreciación funcional: obsolescencia por diseño anticuado, capacidad insuficiente, ineficiencia energética Depreciación

	económica: mercado adverso, regulación restrictiva, factores externos Análisis de mercado de equipos usados: cotizaciones, subastas, mercado secundario Valoración de instalaciones fijas: valor de reposición depreciado de instalaciones especializadas Valoración de activos intangibles relacionados: marcas, software especializado (aspectos básicos) Protocolos de inspección de maquinaria: ficha técnica, pruebas de funcionamiento, verificación de mantenimiento
Metodología	Laboratorio virtual con base de maquinaria industrial: análisis de fichas técnicas y cotizaciones Software profesional de tasación de activos: cálculo de depreciación y valor residual Análisis de 15 tasaciones de maquinaria reales de diferentes industrias Ejercicio: construir tabla de vida útil para 20 tipos de maquinaria industrial Análisis de catálogos de fabricantes y proveedores internacionales para valor de reposición
Evaluación	Quiz de depreciación y valoración de activos industriales (25%) Tasación de 5 equipos reales de diferentes industrias (50%) Análisis comparativo: valor de mercado vs. valor de reposición depreciado de un activo (25%)

Justificación Pedagógica

La valoración de maquinaria y activos empresariales es un nicho de mercado poco atendido y altamente remunerado. Las empresas requieren tasaciones para fusiones, adquisiciones, seguros, financiamiento y procesos judiciales. El tasador con esta competencia accede a clientes corporativos de mayor valor que el mercado residencial.

MÓDULO 5: ANÁLISIS ESTADÍSTICO Y HERRAMIENTAS INFORMÁTICAS

Duración	18 horas (8 horas teóricas + 10 horas prácticas) Semana 7
Objetivo	Aplicar técnicas estadísticas y software profesional para analizar datos de mercado, identificar tendencias, calcular ajustes con base cuantitativa y sustentar tasaciones con evidencia estadística robusta.
Temas	Estadística descriptiva aplicada: promedio, mediana, dispersión, percentiles en análisis de precios Regresión lineal múltiple: modelo de precios hedónicos, variables explicativas, R^2 , significancia Análisis de tendencias de mercado: series temporales de precios, índices inmobiliarios Uso de SPSS en tasación: importación de datos, análisis de regresión, interpretación de resultados Excel avanzado en tasación: tablas dinámicas, análisis de sensibilidad, escenarios Software de tasación profesional: herramientas especializadas del mercado peruano Detección y tratamiento de outliers: cómo manejar comparables atípicos
Metodología	Laboratorio de SPSS: análisis de regresión de precios inmobiliarios con base de 500+ transacciones Excel: construcción de modelo de tasación automatizado con análisis de sensibilidad Análisis de índices de precios del BCRP e INEI para series temporales Taller: interpretar y presentar resultados estadísticos en el reporte de tasación Ejercicio: detectar y excluir comparables atípicos con justificación estadística
Evaluación	Quiz de estadística aplicada y uso de software (25%) Análisis de mercado en

SPSS: regresión de precios de 100 propiedades (50%) | Presentación de resultados estadísticos en formato de reporte de tasación (25%)

Justificación Pedagógica

El análisis estadístico riguroso es el factor que distingue al tasador profesional del estimador intuitivo. Las instituciones financieras, aseguradoras y el Poder Judicial cada vez exigen mayor sustento cuantitativo en las tasaciones. El dominio de SPSS y regresión múltiple hace incontestable el valor determinado y posiciona al tasador como experto de alto nivel.

MÓDULO 6: REPORTES DE TASACIÓN Y DEFENSA PERICIAL

Duración	20 horas (8 horas teóricas + 12 horas prácticas) Semana 8
Objetivo	Redactar reportes de tasación profesionales conforme IVSC, con metodología completamente justificada y conclusiones claramente sustentadas, defendibles ante cuestionamiento judicial, arbitral o de peritos contrarios.
Temas	Estructura del Informe de Tasación conforme IVSC: portada, alcance y limitaciones, descripción del bien, metodología, análisis de mercado, valor y conclusión Justificación de selección de enfoque y metodología: por qué este enfoque para este bien y propósito Presentación de comparables: ficha, ajustes, cuadro resumen, fuente verificable Presentación de resultados estadísticos: tablas, gráficos, análisis de sensibilidad Cláusulas de alcance y limitaciones: qué incluye y no incluye la tasación Errores frecuentes en reportes que originan impugnaciones: metodología no justificada, comparables no verificables Defensa de tasación ante cuestionamiento: cómo responder a peritos contrarios y a preguntas de jueces
Metodología	Análisis de 10 reportes reales: estructura, fortalezas, debilidades Redacción de 5 reportes completos para diferentes tipos de bien y propósito Taller de defensa: cada participante defiende su tasación ante preguntas de panel Simulación de peritaje de tasación en proceso judicial Retroalimentación detallada de docente sobre cada reporte redactado
Evaluación	Quiz de estructura y redacción del reporte IVSC (25%) Redacción de 3 reportes de tasación completos para inmueble, maquinaria y tasación judicial (50%) Defensa oral de tasación ante panel evaluador (25%)

Justificación Pedagógica

El reporte de tasación es el producto que el mercado compra. Un reporte bien estructurado, con metodología justificada y comparables verificables, es aceptado sin cuestionamiento por bancos, aseguradoras y jueces. Este módulo garantiza que el especialista produce documentos profesionales que generan confianza institucional y reputación sostenible.

MÓDULO 7: PROYECTO FINAL INTEGRADOR

Duración	34 horas (2 horas teóricas + 32 horas prácticas) Semana 9
Objetivo	Demostrar dominio integral de la tasación elaborando 3 reportes completos —2 inmuebles y 1 activo/maquinaria— con defensa oral ante panel de tasadores

	certificados AFICO, simulando condiciones reales del ejercicio profesional.
Temas	Tasación 1: inmueble residencial (vivienda o departamento) con enfoque comparativo + reporte IVSC Tasación 2: inmueble comercial o industrial (local, almacén u oficina) con enfoque comparativo e ingresos Tasación 3: maquinaria o activo empresarial con depreciación técnica, funcional y económica Defensa oral de las 3 tasaciones ante panel evaluador Autoevaluación: análisis de decisiones metodológicas y áreas de mejora Plan de carrera: inscripción en AFICO y estrategia de posicionamiento en el mercado
Metodología	Trabajo autónomo de tasación con mentoring del docente experto Acceso completo al laboratorio virtual de propiedades y base de datos de activos Panel evaluador compuesto por 2 tasadores certificados AFICO Retroalimentación por escrito de cada reporte evaluado Sesión de cierre: planificación de inscripción en AFICO
Evaluación	Tasación 1 – Inmueble residencial: metodología + reporte + sustentación (30%) Tasación 2 – Inmueble comercial/industrial: enfoque combinado + reporte (30%) Tasación 3 – Maquinaria/activo: depreciación + reporte IVSC (25%) Defensa oral ante panel AFICO (15%)

Justificación Pedagógica

El proyecto final es la demostración pública de competencia tasadora. Los reportes elaborados son documentos de portfolio para postulación a AFICO y presentación a clientes institucionales. La evaluación por tasadores certificados garantiza estándares reales de la práctica, reduciendo la curva de aprendizaje al iniciar el ejercicio profesional.

3. PROYECTO FINAL INTEGRADOR

3.1 Descripción del Proyecto

Denominación: "Elaboración de 3 Reportes de Tasación Completos: 2 Inmuebles + 1 Activo con Defensa ante Panel AFICO"

Cada participante recibe expedientes de 3 bienes reales (datos de mercado, fichas técnicas, documentos registrales) e investiga el mercado, aplica metodologías IVSC, realiza análisis estadístico, redacta reportes completos y defiende sus tasaciones ante panel evaluador. Evaluación por panel de 2 tasadores certificados AFICO.

Elementos del Proyecto:

- Inspección documental: ficha técnica, antecedentes registrales, características relevantes
- Investigación de mercado: comparables verificables, ajustes cuantitativos, tendencias
- Análisis estadístico: regresión de precios, selección de metodología, análisis de sensibilidad
- Reporte IVSC: estructura completa, metodología justificada, comparables en cuadro resumen
- Defensa oral: respuesta a cuestionamiento metodológico de panel evaluador
- Reflexión profesional: plan de inscripción AFICO y estrategia de carrera

3.2 Criterios de Evaluación

Criterio	Descripción
----------	-------------

Rigor Metodológico	Aplicó enfoque IVSC correcto para el bien y propósito; justificó la selección con criterios técnicos
Análisis de Mercado	Comparables verificables y representativos; ajustes cuantitativos justificados; tendencias de mercado incorporadas
Precisión de Cálculos	Operaciones aritméticas correctas; coherencia numérica en tablas; análisis de sensibilidad consistente
Reporte Profesional	Estructura IVSC completa; redacción clara; gráficos y tablas bien presentadas; cláusulas de alcance incluidas
Sustentación Oral	Defensa sólida de decisiones metodológicas; respuesta asertiva al cuestionamiento del panel
Ética y Objetividad	Valor determinado sin sesgos; comparable con el mercado; sin presión de comitentes

3.3 Ponderación Final

Componente	Ponderación
Módulo 1: Fundamentos y Marco Normativo	8%
Módulo 2: Metodologías de Valoración	10%
Módulo 3: Tasación de Inmuebles	15%
Módulo 4: Tasación de Maquinarias y Activos	12%
Módulo 5: Análisis Estadístico y Software	10%
Módulo 6: Reportes y Defensa Pericial	10%
PROYECTO FINAL INTEGRADOR	35%
CALIFICACIÓN FINAL	100%

4. ESTRATEGIAS PEDAGÓGICAS Y METODOLOGÍA GENERAL

4.1 Metodología de Enseñanza

- Aprendizaje basado en datos: análisis de bases de datos reales de transacciones inmobiliarias
- Simulación integrada: laboratorio virtual de mercado con 200+ propiedades y 50+ activos
- Laboratorios prácticos: máximo 10 participantes en sesiones de análisis estadístico
- Aprendizaje colaborativo: equipos de trabajo simulando comité de tasación de banco
- Mentoring ejecutivo: asesoría individual por tasador certificado AFICO
- Webinars con expertos: tasadores de bancos, aseguradoras y peritos judiciales

4.2 Sistema de Evaluación General

- Evaluación continua: quizzes y trabajos de tasación en cada módulo con retroalimentación

- Evaluación práctica: reportes de tasación calificados con rúbrica de estándares IVSC
- Evaluación de proyecto final: rúbrica integral por panel de tasadores certificados AFICO
- Evaluación de satisfacción: retroalimentación del programa para mejora continua

4.3 Recursos Tecnológicos Requeridos

- Plataforma LMS: Campus Virtual ARBICOP 24/7
- Laboratorio Virtual de Mercado: base de 200+ propiedades y 50+ activos industriales
- Software estadístico: SPSS con licencia académica por duración del programa
- Excel avanzado: plantillas de tasación, análisis de sensibilidad, tablas de depreciación
- Bases de datos de mercado: portales inmobiliarios, índices BCRP, catálogos de fabricantes

5. MARCO NORMATIVO Y REFERENCIAS

5.1 Normativa Peruana Relevante

- Estándares Internacionales de Valoración (IVSC 2022): marco metodológico internacional
- Normativa AFICO: código de ética, estándares de práctica y registro de tasadores
- Unidad de Valor de Referencia (UVR): valor fiscal de inmuebles para SUNAT
- Código Civil peruano: conceptos de propiedad, herencia, división y liquidación de bienes
- Reglamento Nacional de Edificaciones: parámetros técnicos de construcción
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 13): valor razonable en contabilidad

5.2 Referencias de Aprendizaje

- AFICO (www.afico.pe): estándares, registro de tasadores, publicaciones técnicas
- IVSC (www.ivsc.org): estándares internacionales, guías de aplicación por tipo de activo
- BCRP: índices de precios de vivienda y estadísticas de mercado inmobiliario peruano
- SBS: tasaciones de garantías para el sistema financiero
- Portales inmobiliarios: Urbania, Adondevivir, Nexo para investigación de mercado

6. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

Semana	Módulo	Horas	Entregables
Semana 1-2	Módulo 1: Fundamentos y Marco Normativo	16	Quiz, análisis reportes
Semana 2-3	Módulo 2: Metodologías de Valoración	20	3 enfoques, Excel
Semana 3-5	Módulo 3: Tasación de Inmuebles	28	10 tasaciones guiadas
Semana 5-6	Módulo 4: Tasación de Maquinarias	24	5 tasaciones activos
Semana 7	Módulo 5: Análisis Estadístico y Software	18	SPSS, regresión
Semana 8	Módulo 6: Reportes y Defensa	20	5 reportes completos
Semana 9	Módulo 7: Proyecto Final	34	3 tasaciones +

			defensa
TOTAL		160 horas	Certificado AFICO

7. SOSTENIBILIDAD DEL PROGRAMA

7.1 Acreditación y Validación

El programa se alinea con los estándares del IVSC y los requisitos de la Asociación de Tasadores del Perú (AFICO). Los egresados obtienen diploma de ARBICOP Perú como respaldo para solicitud de membresía en AFICO y para acreditación ante bancos, aseguradoras y entidades judiciales como tasadores calificados.

7.2 Demanda Laboral

Los bancos requieren tasaciones para cada hipoteca aprobada; las aseguradoras, para cada póliza de inmueble; la SUNAT, para tributación; el Poder Judicial, para procesos de división de bienes y expropiaciones. La demanda es permanente y de volumen creciente. El ingreso mensual del tasador certificado oscila entre S/ 4,000 y S/ 7,500.

7.3 Actualización Continua

El programa incluye actualización semestral de bases de datos de precios de mercado, cambios normativos de AFICO, nuevas versiones de estándares IVSC y actualizaciones de software de análisis estadístico. Los docentes reciben capacitación anual en nuevas metodologías de valoración y tendencias del mercado inmobiliario peruano.

Documento Elaborado por
Diseño Curricular Senior – ARBICOP Perú
Lima, Perú – 2025