

Programa de Espacio Curricular Optativo (ECO)
Ordenanza 653/09 CS, Res. 016/09 y Res. Modificatoria 141/11
Plan 2008 (Res. 849/09 C.S.)

Carrera:	Arquitectura
Plan de Estudios:	Resolución 145/08 C.D. y Resolución 713/08 C.S.
Año Académico:	2017
Asignatura Optativa:	Introducción a la Tasación de Inmuebles
Encargado de Curso:	Raúl Ernesto Utgés

Régimen de cursado

Tiempo de cursado:	Módulo de 30 horas semestral
Periodo lectivo:	1º Semestre
Turno:	Noche (19.00-23.30 hs.)

Carga Horaria (clases presenciales)

1º Semestre	Teoría	Práctica	Subtotal
Hs Semanales:	2	1	3
Hs Totales:	20	10	30
		Total:	30

Objetivos mínimos según el Plan de estudios

- Completar la oferta de formación general.
- Aportar a la investigación y formación de conocimientos y recursos humanos.
- Aportar a la flexibilidad del sistema.
- Reconocer las particularidades vocacionales del alumnado.
- Proporcionar espacios de formación académica a los avances del desarrollo disciplinar.
- Generar intereses de profundización disciplinar.
- Orientar la formación de posgrado

 Firma Profesor

 Recibido

 Fecha

Composición del Equipo Docente a designar por el Consejo Directivo:

Profesor titular	Utgés, Raúl Ernesto (rutges@gmail.com) Grado Académico: Arquitecto Dedicación: Simple
Jefe de Trabajos Prácticos	Caffarena, Claudia (cacaffarena@yahoo.com.ar) Grado Académico: Arquitecto Dedicación: Simple
Auxiliar de 2da	Lombardo, Katia Denise (katialombardokl@gmail.com) Grado Académico: Alumno Dedicación: Simple

Equipo Docente complementario:

Nombre y Apellido	Grado Académico	Cargo	Dedicación	Actividad
Picasso, Jorge Eduardo	Arquitecto	Profesor adjunto	Semiexclusiva	Docente
Farías, Alejandro	Ingeniero Civil	Jefe de Trabajos Prácticos	Simple	Docente
Santiso, Eleonora	Arquitecto	Jefe de Trabajos Prácticos	Simple	Docente
Benvenuti, Mariano	Alumno	Auxiliar de 2da	Simple	

Requerimientos de espacio y equipamiento

Aula/taller; proyector multimedia, Internet.

Régimen de Correlatividades

Correlativas Anteriores	Condición
Proyecto Arquitectónico I	Aprobado

Régimen de Promoción y Regularización (de acuerdo con Res. 109/04 CD y 110/04 CD)

	Asistencia	Trabajos Prácticos Entregados	Trabajos Prácticos Aprobados	Evaluaciones Parciales Aprobadas
Promoción	80%	100%	100%	
Regularización	80%	100%	75%	

Escala de Calificaciones

Escala de Calificaciones	Nota Concepto
1	Reprobado
2 ,3 , 4 y 5	Insuficiente
6	Aprobado
7	Bueno
8	Muy Bueno
9	Distinguido
10	Sobresaliente

Objetivos Generales

Brindar a los estudiantes elementos teóricos y prácticos necesarios para realizar tasaciones de bienes inmuebles a nivel profesional, mediante procedimientos de cálculo expreso, fundamentado, que proporcionen un resultado confiable, aplicable a diversas finalidades. Contribuir a una formación que es necesaria para sostener la incumbencia de los arquitectos facultados para tasar. Se tiende a encontrar formas sistemáticas de realizar la tasación, apoyándose en procesos y técnicas innovadoras, con criterios y métodos que sean transmisibles y adquiribles en un plazo prudencial de tiempo.

Objetivos Particulares

Conocimiento teórico práctico, de un enfoque sistemático, sobre tasaciones de Inmuebles más corrientes. Se persigue el objetivo de que los alumnos puedan además de disponer bagaje teórico inicial, realizar ejemplos prácticos de cálculo de tasación de inmuebles más usuales y elaboración de un trabajo final, consistente en un informe de Tasación, cumpliendo requisitos necesarios de presentación.

Fundamentación

La actividad profesional del arquitecto, incluye en sus incumbencias la facultad de efectuar tasaciones: "...18. Realizar relevamientos, tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles. 19. Realizar arbitrajes, peritajes, tasaciones y valuaciones relacionadas con el ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat y con los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura...." (Res., 113/87 Min. Educación y Justicia y Res. 498/06 Min. Educación ciencia y Tecnología de la Nación). Sin embargo no está previsto en el desarrollo curricular de la carrera, materia específica al respecto. Otras profesiones habilitadas para tasar, como los Agrimensores, la tienen en su currícula. Hoy, nuevas carreras habilitantes para tasar ponen en peligro la incumbencia de los arquitectos a tal punto que la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe Provincial, ha rechazado a los arquitectos de las listas de Peritos tasadores, generando para el año 2012 un registro de "Arquitectos especialistas en Pericias y Tasaciones".

Por otra parte, la práctica profesional, cada día lleva más a la necesidad de incorporar conocimientos del campo valuatorio, que permiten la participación del arquitecto en proyectos y programas de mayor alcance y diversidad. La experiencia de 14 cursos de Actualización Profesional desde el año 2000 al 2011 en los que se admitió a 216 estudiantes, fue una contundente manifestación de dicha demanda. Esta materia, comenzó a llenar ese vacío dentro del grado, con la formación básica en tasaciones. La materia se dicta con continuidad desde año 2012. A la fecha, se han inscripto en total 272 alumnos, habiendo aprobado la misma 219. Se ha manifestado en el proceso de inscripción, un alto interés por la misma, registrándose en general, exceso de alumnos y aceptándose para el dictado cifra superior al cupo establecido.

Contenidos Temáticos

-Principios generales

Fundamentos teóricos: definiciones de tasación, valor.

Cuantificación de la importancia económica: precio, costo beneficio, precio potencial.
La tasación como técnica de pronóstico del precio potencial.
Método valuatorio: Medición del valor mediante técnicas comparativas. Protofórmula.
El problema (u objeto de tasación) en relación a un determinado mercado.
Necesidades / indicaciones del comitente.
Sobre el inmueble: selección de características. Análisis. Cuantificación.
Antecedentes o referencias, su obtención y selección. Bases de datos.
Asimiladores (factores correctivos), selección, determinación.
Procedimiento de cálculo para la obtención del precio potencial.
Cálculo de error. Redondeo. Tendencia del precio.
El bien como universalidad. El valor como segmento. El resultado según la finalidad.
Tasación según régimen de dominio: Condominios, Propiedad Horizontal.

-La práctica de la tasación
Terrenos: mediales, en esquina, internos.
Departamentos de Propiedad Horizontal.
Análisis de características principales para cada segmento.
Relevamiento, descripción pormenorizada del inmueble a tasar.
Cálculo expreso.
Ejemplos prácticos, ejercitación.
Trabajo Final: Presentación de un informe completo de tasación de un Departamento.
Evaluación final.

Descripción de actividades de la cátedra

Programación

La materia se dictará a través de clases semanales de 2 hs. de teoría y 1 hs. de práctica.
Se prevé una asistencia docente intensa, atento la necesidad de indagación, cálculo y revisión que la propia actividad de tasación requiere.
Se suministran apuntes, material bibliográfico, tablas, referencias y material utilizable para la práctica.
El alumno deberá efectuar trabajo de campo y de indagación, recolección de información y procesamiento de la misma, supervisado por la cátedra.

Guía de Actividades

Se desarrollarán las siguientes actividades:
Principios generales aplicados en:
1- Terrenos: Análisis de características principales, asimiladores, cuantificación.
Trabajo Práctico N° 1: Cálculo de Tasación de un terreno.
2- Planilla de cálculo:
Diseño de planilla en Excel. Cálculo de Tasación de un terreno.
3- Departamentos: Régimen de dominio: Condominio, Propiedad Horizontal
Análisis de características principales, asimiladores, cuantificación.
Trabajo Práctico N° 2: Cálculo de Tasación de un departamento.
4- Complementos Teóricos Prácticos:
El bien como universalidad, el valor como segmento.
Esquema posible de una tasación
Búsqueda de Inmueble a tasar. Presentación de fichas del Problema y los Antecedentes
5- Trabajo final: Informe de Tasación de un departamento, planilla de cálculo e informe administrativo.
Las clases se desarrollarán con la participación activa de docentes y estudiantes, tanto presenciales como on- line, contemplando jornadas de consultas para la elaboración del trabajo final.

Bibliografía

Bibliografía Básica

Título:Introducción a la Tasación de Inmuebles- Materiales Respaldaorios Diversos - Apuntes N°1 y N°2

Autor(es):Arq. Jorge Picasso

Editorial:Material disponible en Fotocopiadora

Edición: - 2012

Ejemplares en cátedra:1 y copia digitalizada autorizada por el autor

Ejemplares en Bilioteca:Disponible en Publicaciones

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Manual del Tasador

Autor(es):Eduardo Magnou

Editorial:Abeledo-Perrot-Buenos Aires

Edición: - 1991

Ejemplares en cátedra:1 y copia digitalizada autorizada por el autor

Ejemplares en Bilioteca:Disponible en Publicaciones

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Tratado de Tasación

Autor(es):Mc. Michael, Stanley L – Sergio Molina Salas

Editorial:Labor – Buenos Aires

Edición: - 1949

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Manual de Tasaciones. Propiedades urbanas y rurales

Autor(es):Dante Guerrero

Editorial:Alsina

Edición: - 1954

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:1

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Manual de Tasaciones para Jueces, Abogados y demás profesionales del Foro

Autor(es):Eduardo Magnou

Editorial:Astrea, Buenos Aires

Edición: Buenos Aires - 1989

Ejemplares en cátedra:1 y copia digitalizada autorizada por el autor

Ejemplares en Bilioteca:Disponible en Publicaciones

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Técnicas de Avalúo Inmobiliario

Autor(es):Williams L. Ventolo jr. Martha R. Williams

Editorial:Real Estate Education Company

Edición: - 1996

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Biblioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Manual de Valoraciones Inmobiliarias

Autor(es):Joseph Roca Cladera

Editorial:Ariel S.A. – Barcelona

Edición: Barcelona - 1998

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Biblioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Manual de Tasaciones Inmobiliarias, Urbana y Rural

Autor(es):Artemio Daniel Aguiar

Editorial:Juris – Santa Fe

Edición: Santa Fe - 1997

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Biblioteca:0 - Adquirible

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Bibliografía Complementaria

Título:Valuaciones de Inmuebles

Autor(es):Rodolfo Pellice

Editorial:Fundación Universidad Nacional de San Juan

Edición: San Juan - 2004

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Biblioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Otras Fuentes de Información

Título:Manual de Tasaciones

Autor(es):B.C.R.A.

Editorial:B.C.R.A.Comunicación A 3055

Edición: - 1999

Ejemplares en cátedra:4 y versión digitalizada disponible

Ejemplares en Biblioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Recopilaciones conceptuales y tablas

Autor(es):Claudia Caffarena- Fernanda Codurí -Jorge Picasso

Editorial:Cuadernillo para Cursos Actualización Profesional FAPYD

Edición: - 2011

Ejemplares en cátedra:4

Ejemplares en Bilioteca:Original para reproducir en Publicaciones FAPYD

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN: