

**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.)**

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

**Régimen de cursado**

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

**Carga Horaria (clases presenciales)**

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

<b>Profesor titular</b>	Utgés, Raúl Ernesto (rutges@gmail.com) <b>Grado Académico:</b> Arquitecto <b>Dedicación:</b> Simple
<b>Jefe de Trabajos Prácticos</b>	Caffarena, Claudia (cacaffarena@yahoo.com.ar) <b>Grado Académico:</b> Arquitecto <b>Dedicación:</b> Simple
<b>Auxiliar de 2da</b>	Lombardo, Katia Denise (katialombardokl@gmail.com) <b>Grado Académico:</b> Alumno <b>Dedicación:</b> 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
<b>Promoción</b>	80%	100%	100%	
<b>Regularización</b>	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:**