

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:	Tasación Metrológica y Normalizada
Encargado de Curso:	Raúl Ernesto Utgés

Régimen de cursado

Tiempo de cursado:	Módulo de 30 horas semestral
Periodo lectivo:	2º Semestre
Turno:	Noche (19.00-23.30 hs.)

Carga Horaria (clases presenciales)

2º 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	Farías, Alejandro (fariasale@gmail.com) Grado Académico: Ingeniero Civil Dedicación: Simple
Auxiliar de 2da	Benvenuti, Mariano (marianobenvenuti@hotmail.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
Caffarena, Claudia	Arquitecto	Jefe de Trabajos Prácticos	Simple	Docente
Santiso, Eleonora	Arquitecto	Jefe de Trabajos Prácticos	Simple	Docente
Lombardo, Katia Denise	Alumno	Auxiliar de 2da	Simple	Docente

Requerimientos de espacio y equipamiento

Se deja constancia que la presente materia tiene como requisito de correlatividad la aprobación de la Asignatura Optativa Introducción a la Tasación de Inmuebles. Espacio y equipamiento: Aula/taller; proyector multimedia, Internet.

Régimen de Correlatividades

Correlativas Anteriores	Condición
Introducción a la Tasación de Inmuebles	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. Se encuadra la tasación dentro de pautas Metroológicas y Normalizadas.

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 que si bien son usuales, presentan particulares complejidades de resolución.

La materia tiene a profundizar conocimientos adquiridos en la materia optativa Introducción a la Tasación de Inmuebles, exigida en el régimen de correlatividad.

Se focaliza en la tasación de casas, en forma disociada o integral, con métodos de asimilación externa rigurosos y aporte de nuevas herramientas matemáticas, cuyo uso puede dar mayor confianza y calidad a la tasación. El encuadre en la Metrología y Normalización, posiciona conceptual y prácticamente en los más altos niveles de calidad de la actividad valuatoria. Culmina la materia con la elaboración de un trabajo final, consistente en un informe de Tasación, cumpliendo requisitos necesarios de presentación, que se detallarán.

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 211 alumnos, habiendo aprobado la misma 145. 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 conceptuales.

Inserción en la Metrología. Escuelas de tasación. Economía y tasación.

La tasación como medición de una magnitud cultural. Valor Colectivo de un bien.

Pautas Metrológicas. Magnitud, medida. Nociones de estadística. Valor probable, incertidumbre.

Confianza, promedio, desvío, tendencia. Cálculo de incertidumbre. (Repaso Conceptual)

El Problema en relación a un determinado mercado.

Selección de características. Análisis. Cuantificación.

Antecedentes. Bases de datos.

Asimiladores (coeficientes correctivos), selección, determinación.

Herramientas matemáticas: calculo matricial.

Procedimiento de cálculo: Asimilación Externa. Asimilación interna y Mixta.

Normas IRAM –ISO. Normativa comparada.

-La práctica de la tasación

Terrenos y construidos. Técnicas de disociación y de tratamiento integral.

Casas. Galpones, oficinas, locales, otros. Análisis de características principales para cada segmento.

El proceso de la tasación: relevamiento, indagación, cálculo, interpretación y utilización de los resultados.

Relevamiento e indagación: descripciones y selección de características del inmueble a tasar y de los antecedentes.

Cálculo expreso. Planillas predeterminadas. Planillas normalizadas.

Cálculo de Incertidumbre

El Informe de la tasación.

Trabajo Final: Presentación de un informe completo de tasación de una Casa.

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 suministran apuntes, material bibliográfico, tablas, referencias y material utilizable para la práctica. El alumno deberá efectuar trabajo de campo, indagación, recolección de información y procesamiento de la misma, supervisado por la cátedra. Se tiene previsto un seguimiento docente a la necesidad de, cálculo y revisión que la propia actividad de tasación requiere.

Guía de Actividades

Se combinará el dictado de los contenidos temáticos con su aplicación en determinados segmentos de inmuebles y el armado de instrumentos necesarios de cálculo y presentación:

1- Casas: Análisis de características principales, asimiladores, Modo de cálculo.

Asimilación Externa Disociada: diseño de planilla y práctica de uso.(Aula Nodo Informático)

El cálculo a través de método disociado, asimilación externa, asimiladores usuales y rigurosos.

Trabajo Práctico N° 1: Tasación de una Casa en Asimilación Externa.

2- Incertidumbre: La aplicación metrológica: el valor como segmento.

Nociones de estadística incertidumbre, confianza. Aplicación e interpretación al resultado de la tasación. Práctica de cálculo en Nodo informático.

Cálculo de Incertidumbre de un Terreno y de un Departamento.

3- Asimilación Mixta: La aplicación metrológica: el valor como segmento. Nociones de estadística incertidumbre,

confianza. Aplicación e interpretación al resultado de la tasación. Asimilación Interna o Mixta.

Trabajo Práctico N° 2: Tasación de una Casa en Asimilación Mixta.

4- Tasación Normalizada: Normas IRAM –ISO Estudio y aplicación. El Informe de tasación con pautas IRAM-ISO. Búsqueda de una casa para tasar. Presentación de Fichas del Problema y de los Antecedentes.

5- Trabajo final: Informe de Tasación de una casa, planilla de cálculo (asimilación externa y mixta) e Informe normalizado.

Las clases se desarrollarán con la participación activa de docentes y estudiantes, contemplando jornadas de consultas para la elaboración del trabajo final.

Bibliografía

Bibliografía Básica

Título:Tasación Metrológica y Normalizada - Materiales Respaldatorios Diversos - Apunte N°1

Autor(es):Arq. Jorge Picasso

Editorial:Material disponible en Fotocopiadora

Edición: Rosario - Santa Fe - 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 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 del Tasador

Autor(es):Eduardo Magnou

Editorial:Abeledo-Perrot

Edición: - 1991

Ejemplares en cátedra:1 y copia impresa y digitalizada con venia del autor

Ejemplares en Bilioteca:0

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: - 1989

Ejemplares en cátedra:1 y copia impresa y digitalizada con venia del autor

Ejemplares en Bilioteca:0

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 Caldera

Editorial:Ariel S.A. – Barcelona

Edición: - 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: - 2007

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Biblioteca:0 - Adquirible

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:0

Ejemplares en Biblioteca:1

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Bibliografía Complementaria

Título:Las mediciones, sus errores y la estadística

Autor(es):Horacio A. Galloni

Editorial:Troquel S.A. Avellaneda- Buenos Aires

Edición: - 1972

Ejemplares en cátedra:2

Ejemplares en Biblioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Valuaciones de Inmuebles

Autor(es):Rodolfo Pellice

Editorial:Fundación Universidad Nacional de San Juan

Edición: - 2004

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Otras Fuentes de Información

Título:NORMAS IRAM Tasaciones N° 34851 “Vocabulario”, N° 34852 “Simbología” y N° 34853 “Principios generales”

Autor(es):Instituto Argentino de Normalización IRAM

Editorial:IRAM- Buenos Aires

Edición: - 1996

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:Adquiribles

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:NORMAS IRAM Tasaciones N° 34854 “Planilla Universal de cálculo”; N° 34855 “Relevamiento de los datos y del problema” y N° 34856 “Tablas y gráficos cuantificadores”

Autor(es):Instituto Argentino de Normalización IRAM

Editorial:IRAM- Buenos Aires

Edición: - 1997 - 1998 - 1999

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:Adquirible

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:NORMA IRAM N° 34864 “Tasaciones Bienes inmuebles en general”

Autor(es):Instituto Argentino de Normalización IRAM

Editorial:IRAM- Buenos Aires

Edición: - 2001

Ejemplares en cátedra:1

Ejemplares en Bilioteca:Adquirible

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Hacia una tasación científica metrológica normalizada y formalizada ISO

Autor(es):Fausto Fernando Acurio & Eduardo Magnou

Editorial:CEITIVAL – México D.F.

Edición: - 2010

Ejemplares en cátedra:1 y versión digitalizada con venia de los autores

Ejemplares en Bilioteca:0

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Recopilaciones conceptuales y tablas

Autor(es):Claudia Caffarena - Fernanda Coduri-.Jorge Picasso

Editorial:Cuadernillo para Cursos Actualización Profesional FAPYD

Edición: - 2011

Ejemplares en cátedra:4

Ejemplares en Bilioteca:En Publicaciones- FAPYD

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN:

Título:Enfoque Metrológico, principios teóricos y aplicaciones.

Autor(es):Arq. .Jorge Picasso

Editorial:Cuadernillo para Curso Especialidad Pericias y Tasaciones FADU- UNL y Actualización Profesional FAPYD

Edición: - 2012

Ejemplares en cátedra:4

Ejemplares en Bilioteca:En Publicaciones- FAPYD

Tipo o soporte:Digital

ISBN/ISSN: