

Programa de Asignatura

Carrera:	Arquitectura
Plan de Estudios:	Res. 145/08 C.D. y Res. 713/08 C.S.
Año Académico:	2021
Asignatura:	INTRODUCCION A LA TASACION DE INMUEBLES
Encargado de Curso:	JORGE EDUARDO PICASSO

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:	2.0	1.0	3
Hs Totales:	20.0	10.0	30
		Total:	30.0

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.

Composición del Equipo Docente a designar por el Consejo Directivo:

Encargado de Curso	JORGE EDUARDO PICASSO (jorge_picasso@yahoo.com.ar) Grado Académico: JTP Dedicación: Simple
Jefe de Trabajos Prácticos	CLAUDIA EMILIA CAFFARENA (cecaffarena@yahoo.com.ar) Grado Académico: JTP Dedicación: Simple
Auxiliar de 2da	KATIA DENISE LOMBARDO (katialombardokl@gmail.com) Grado Académico: Auxiliar de 2da. Dedicación: Simple

Equipo Docente complementario:

Nombre y Apellido	Grado Académico	Cargo	Dedicación	Actividad
MARIANO BENVENUTI	JTP	Jefe de Trabajos Prácticos	Simple	ARQUITECTO- DOCENTE
GERMAN ALEXIS LIMA	Auxiliar de 2da	Auxiliar de 2da	Simple	Estudiante
CINTHYA ANABELLA LABORET	Auxiliar de 2da	Auxiliar de 2da	Semiexclusiva	Estudiante

Requerimientos de espacio y equipamiento

Aula taller, proyector multimedia, audio e internet.

Régimen de Correlatividades

(Requisitos Académicos Mínimos para acceder al cursado de la asignatura)

Correlativas Anteriores	Condición
PROYECTO ARQUITECTONICO 1	Aprobado

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

	Asistencia	Trabajos Prácticos Entregados	Trabajos Prácticos Aprobados	Parciales Aprobados
Promoción	80%	100%	100%	
	Otros: TRABAJO FINAL APROBADO			
Regularización	80%	100%	75%	
	Otros: TRABAJO FINAL ENTREGADO			

Escala de Calificaciones

Escala de Calificaciones	Nota Concepto
0 y 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: "... Realizar relevamientos, tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles. ... 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 desde el año 2012 un registro de "Arquitectos especialistas en Pericias y Tasaciones", sólo para quienes han realizado esa Especialidad en la FADU-UNL.

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, en el Postgrado FAPYD, 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, cursaron aproximados 800 alumnos. 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 a lo previsto.

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 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 realiza una reunión semanal de la Catedra, para el armado y presentación de las sucesivas clases y participación de los docentes. Se forman comisiones o grupos de trabajo, con un Docente a cargo para permanente seguimiento y evaluación. Se efectúan armados y correcciones de Trabajos Prácticos, se otorgan recuperatorios con nuevas correcciones. Se disponen horas de consultas por internet. Se practica una atención personalizada en la etapa del Trabajo Final, en forma grupal o individual.

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. Trabajo Práctico N° 2: Calculo valor lote por edificabilidad.

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° 3: 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. Trabajo Práctico N° 4: 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.

En función de alteraciones del calendario académico, la cátedra puede reformular trabajos prácticos. Se contempla a fin de lograr la promoción/regularidad, un máximo de 2 recuperatorios.

Entornos y aplicaciones a emplear para el cursado virtual

Se utiliza Plataforma Zoom, Google Meet, Grupo cerrado de Facebook y correos electrónicos.

Bibliografía

Bibliografía básica

Título: INTRODUCCION A LA TASACION DE INMUEBLES - APUNTES 1, 2 y 3

Autor(es): JORGE PICASSO

Editorial: FOTOCOPIADORA

Capítulos/páginas: 100

Edición: ROSARIO - 2020

Ejemplares en cátedra: 1

Tipo o soporte: Digital

Título: MANUEL DE TASACIONES

Autor(es): EDUARDO MAGNOU

Editorial: ABELEDO-PERROT

Capítulos/páginas: 244

Edición: BUENOS AIRES - 1991

Ejemplares en cátedra: 1

Tipo o soporte: Papel

Título: MANUAL DE TASACIONES PARA JUECES, ABOGADOS Y DEMÀS PROFESIONALES DEL FORO

Autor(es): EDUARDO MAGNOU

Editorial: ASTREA

Capítulos/páginas: 101

Edición: BUENOS AIRES - 1989

Ejemplares en cátedra: 1

Tipo o soporte: Papel

Título: MANUAL DE TASACIONES. PROPIEDADES URBANAS Y RURALES

Autor(es): DANTE GUERRERO

Editorial: ALSINA

Edición: BUENOS AIRES - 1954

Ejemplares en cátedra: 1

Ejemplares en Bilioteca: 1

Tipo o soporte: Papel

Título: TECNICAS DE AVALÙO INMOBILIARIO

Autor(es): JOSEPH ROCA CLADERA

Editorial: ARIEL SA

Edición: BARCELONA - 1998

Ejemplares en cátedra: 1

Tipo o soporte: Papel

Bibliografía complementaria

Título: TRATADO DE TASACIÓN
Autor(es): MC.MICHAEL STANLEY - SERGIO MOLINA SALAS
Editorial: LABOR
Edición: BUENOS AIRES - 1949
Ejemplares en cátedra: 1
Tipo o soporte: Papel

Título: VALUACIONES DE INMUEBLES
Autor(es): RODOLFO PELLICE
Editorial: FUNDACION UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN JUAN
Edición: SAN JUAN - 2004
Ejemplares en cátedra: 1
Tipo o soporte: Papel

Título: TASACIONES INMOBILIARIAS, URBANA Y RURAL
Autor(es): ARTEMIO D. AGUIAR
Editorial: JURIS
Edición: SANTA FE - 2004
Ejemplares en cátedra: 1
Tipo o soporte: Papel

Otras fuentes de información

-