

## Programa de Asignatura

<b>Carrera:</b>	Arquitectura
<b>Plan de Estudios:</b>	Res. 145/08 C.D. y Res. 713/08 C.S.
<b>Año Académico:</b>	2021
<b>Asignatura:</b>	TASACION METROLÒGICA Y NORMALIZADA
<b>Encargado de Curso:</b>	JORGE EDUARDO PICASSO

### Régimen de cursado

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

### Carga Horaria (clases presenciales)

2º Semestre	Teoría	Práctica	Subtotal
<b>Hs Semanales:</b>	2.0	1.0	3
<b>Hs Totales:</b>	20.0	10.0	30
		<b>Total:</b>	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:

<b>Encargado de Curso</b>	JORGE EDUARDO PICASSO (jorge_picasso@yahoo.com.ar) <b>Grado Académico:</b> JTP <b>Dedicación:</b> Simple
<b>Jefe de Trabajos Prácticos</b>	ALEJANDRO MARIO FARIAS (fariasale@gmail.com) <b>Grado Académico:</b> JTP <b>Dedicación:</b> Simple
<b>Auxiliar de 2da</b>	KATIA DENISE LOMBARDO (katialombardokl@gmail.com) <b>Grado Académico:</b> Auxiliar de 2da. <b>Dedicación:</b> 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	Simple	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
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	Parciales Aprobados
<b>Promoción</b>	80%	100%	100%	
	<b>Otros:</b> TRABAJO FINAL APROBADO			
<b>Regularización</b>	80%	100%	75%	
	<b>Otros:</b> 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. 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. 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. Conocimiento y aplicación de Normas IRAM de Tasaciones.

## 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".

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, han cursado más de 400 alumnos. Se ha manifestado en el proceso de inscripción, un alto interés por la misma. Resulta una materia de vital importancia y complemento, para los alumnos que han cursado Introducción a

la Tasación de Inmuebles.

## **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 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 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.

Trabajo práctico N° 2: Cálculo de incertidumbre de trabajos finales de materia anterior.

Nociones de estadística incertidumbre, confianza. Aplicación e interpretación al resultado de la tasación.

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° 3: 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.

Trabajo Práctico N° 4: 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.

### **Entornos y aplicaciones a emplear para el cursado virtual**

Plataforma Moodle, Google Meet, Zoom, grupo cerrado de Facebook y correo electrónico.

## **Bibliografía**

### **Bibliografía básica**

**Título:** TASACION METROLOGICA Y NORMALIZADA - APUNTES 4 AL 10

**Autor(es):** JORGE PICASSO

**Editorial:** FOTOCOPIADORA

**Capítulos/páginas:** 60

**Edición:** ROSARIO - 2020

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Digital

**Título:** MANUAL DEL TASADOR

**Autor(es):** EDUARDO MAGNOU

**Editorial:** ABELEDO-PERROT

**Capítulos/páginas:** 244

**Edición:** BUENOS AIRES - 1991

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Ejemplares en Bilioteca:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

**Título:** MANUAL DE TASADORES PARA JUECES, ABOGADOS Y DEMAS PROFESIONALES DEL FORO

**Autor(es):** EDUARDO MAGNOU

**Editorial:** ASTREA

**Edición:** BUENOS AIRES - 1989

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Ejemplares en Bilioteca:** 0

**Tipo o soporte:** Papel

**Título:** MANUAL DE VALORACIONES INMOBILIARIAS

**Autor(es):** JOSEPH ROCA CLADERA

**Editorial:** ARIEL SA

**Edición:** BARCELONA - 1998

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Ejemplares en Bilioteca:** 0

**Tipo o soporte:** Papel

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

**Autor(es):** Instituto Argentino de Normalización IRAM

**Editorial:** IRAM

**Edición:** BUENOS AIRES - 1996

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Ejemplares en Bilioteca:** 0

**Tipo o soporte:** Papel

**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

**Edición:** BUENOS AIRES - 1998

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

**Título:** NORMA IRAM N° 34864 "Tasaciones Bienes inmuebles en general"

**Autor(es):** Instituto Argentino de Normalización IRAM

**Editorial:** IRAM

**Edición:** BUENOS AIRES - 2001

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

### **Bibliografía complementaria**

**Título:** LAS MEDICIONES, SUS ERRORES Y LA ESTADÍSTICA

**Autor(es):** HORACIO A. GALLIONI

**Editorial:** TROQUEL SA

**Edición:** BUENOS AIRES - 1972

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

**Título:** VALORACION 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:** Hacia una tasación científica metrológica normalizada y formalizada ISO

**Autor(es):** Fausto Fernando Acurio & Eduardo Magnou

**Editorial:** CEITIVAL

**Edición:** MEXICO D.F. - 2010

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

**Título:** TECNICAS DE AVALUOS INMOBILIARIOS

**Autor(es):** WILLIAMS L. VENTOLO JR. - MARTHA R. WILLIAMS

**Editorial:** REAL STATE EDUCATION COMPANY

**Edición:** CHICAGO - 1996

**Ejemplares en cátedra:** 1

**Tipo o soporte:** Papel

**Otras fuentes de información**

-