

ROSARIO, 26 de agosto de 2025

VISTO que por las presentes actuaciones la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño mediante Resolución C.D. N° 362/2025 propone la creación de la "Diplomatura de Estudios Avanzados en Desarrollo Integral de Proyectos de Edificios en Propiedad Horizontal", y la aprobación del Programa de la misma; y

CONSIDERANDO:

Que el Área Académica y de Aprendizaje interviene y refiere que la propuesta reúne los criterios generales y requisitos establecidos en la Ordenanza N° 755, Prov. N° 326/25.

Que otorga una certificación propia de la Universidad Nacional de Rosario, no constituyendo título habilitante para el ejercicio profesional.

Que la Comisión de Asuntos Académicos dictamina al respecto.

Que el presente expediente es tratado y aprobado por este Consejo en la sesión del día de la fecha.

Por ello,

EL CONSEJO SUPERIOR DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Crear la "Diplomatura de Estudios Avanzados en Desarrollo Integral de Proyectos de Edificios en Propiedad Horizontal", en el ámbito de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño.

ARTÍCULO 2°.- Aprobar el Programa de "Diplomatura de Estudios Avanzados en Desarrollo Integral de Proyectos de Edificios en Propiedad Horizontal", que como Anexo forma parte de la presente.

ARTÍCULO 3°.- Inscribase, comuníquese y archívese.

RESCS - 666 / 2025

Firmado digitalmente
Lic. Silvina R. DALDOSS
Sec. Administrativa Consejo Superior

Firmado digitalmente
Lic. Franco BARTOLACCI
Rector
Presidente Consejo Superior U.N.R.

Diplomatura de Estudios Avanzados en Desarrollo Integral de Proyectos de Edificios en Propiedad Horizontal

Sede Administrativa:

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. UNR

Sedes de Dictado:

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. UNR

Fundamentación

En la actualidad, los edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal han devenido en una tipología prominente en nuestro contexto urbano, impulsado tanto por las demandas de la población como por las dinámicas del mercado inmobiliario, determinante de la morfología de las ciudades. Operar con esta tipología no solo es una cuestión arquitectónica o técnica, sino que incluye dimensiones económicas, sociales, legales y ambientales que aseguren la sostenibilidad y calidad integral de los proyectos. Esta Diplomatura de Estudios Avanzados se concibe como una respuesta académica y profesional para un escenario en constante transformación. Su programa está diseñado para formar diplomados capaces de entender y gestionar de manera integral proyectos que combinan conocimientos en diseño arquitectónico, desarrollo inmobiliario y gestión empresarial. A través de una formación interdisciplinaria, se busca que los graduados no solamente asuman las complejidades y particularidades de los edificios –especialmente los destinados a vivienda- bajo régimen de Propiedad Horizontal, sino que también estén preparados para liderar proyectos innovadores que respondan a los desafíos y las demandas actuales, en especial, las resultantes de los denominados conjuntos inmobiliarios. Durante el cursado, los graduados tendrán la oportunidad de trabajar sobre casos de estudio reales, interactuar con profesionales del sector y desarrollar proyectos que aborden demandas desde una perspectiva crítica e innovadora. Se pondrá especial énfasis en la articulación de modelos de gestión rentables que promuevan la revitalización urbana mediante desarrollos sostenibles. Esta Diplomatura ofrece a los graduados las herramientas necesarias para ser agentes de cambio en el ámbito de la vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal, capaces de proponer soluciones que equilibren las demandas del mercado con la calidad de vida de los habitantes.

Objetivo general

El objetivo de esta Diplomatura de Estudios Avanzados es dotar a graduados Arquitectos, Ingenieros Civiles y/o Ingenieros en Construcciones de los recursos necesarios para el desarrollo integral de proyectos para la construcción de edificios en Propiedad Horizontal, incluyendo las dimensiones arquitectónica, urbanística, económico-financiera, constructiva, legal, y ambiental.

Objetivos específicos

- a) Proporcionar herramientas para comprender la evolución histórica de la vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- b) Capacitar en el análisis de casos y modelos innovadores de vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal, aplicando enfoques sostenibles y contemporáneos.
- c) Brindar conocimientos para interpretar y aplicar el marco legal y fiscal que regula la vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal en Argentina.
- d) Desarrollar habilidades para gestionar proyectos de vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal, evaluando su viabilidad económica y financiera.
- e) Integrar criterios de sostenibilidad y eficiencia tecnológica en el diseño y ejecución de proyectos de vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal.

Modalidad de Dictado

La modalidad de dictado será presencial.

Destinatarios

Esta Diplomatura de Estudios Avanzados está orientada a graduados universitarios con títulos profesionales de Arquitecto; Ingeniero Civil; e Ingeniero en Construcciones.

Requisito de Admisión

- a) Poseer título de grado de Arquitecto, Ingeniero Civil y/o Ingeniero en Construcciones o título equivalente otorgado por universidades argentinas o extranjeras, públicas o privadas, legalmente reconocidas.
- b) Poseer un título de nivel superior no universitario de una carrera de cuatro (4) años de duración como mínimo, conforme lo dispuesto por el artículo 39 bis de la Ley de Educación Superior.
- c) La coordinación académica evaluará la admisión de aquellos postulantes que se encuentren fuera de los términos precedentes, pero acrediten otros títulos, experticias, o se desempeñen en ámbitos de lo público o lo privado relevantes y vinculados a la especificidad de la diplomatura. De otorgarse la admisión, ésta no acredita la adquisición de un título de grado anterior y por ende no habilita al ejercicio profesional.

- d) Postulantes extranjeros de habla no española: será requisito acreditar el nivel intermedio (B2) o superior de conocimiento de la lengua española. Los postulantes deberán acreditar los niveles indicados previamente mediante certificados internacionales DUCLE (diploma universitario en competencias en lengua española como lengua extranjera) y de la UNR u otras certificaciones internacionales reconocidas por el sistema de certificación del español como lengua extranjera (SICELE).

Documentación: Presentar ficha de inscripción completa (SIU Guarani 3); copia certificada del título de grado universitario o terciario; copia certificada del DNI o DNI digital.

Estructura

Módulo 1 | Introducción: historia, evolución y efectos urbano-normativo

Módulo 2 | Estudio de casos relevantes.

Módulo 3 | Régimen jurídico.

Módulo 4 | Desarrollo Inmobiliario.

Módulo 5 | Diseño y proyecto de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.

Contenidos Mínimos

Módulo 1 | Introducción: historia, evolución y efectos urbano-normativo

- 1.1. Procesos de crecimiento y transformación urbana. La densificación.
- 1.2. Políticas públicas y legislación nacional previa al régimen de Propiedad Horizontal.
- 1.3. Evolución de la vivienda bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- 1.4. Efectos de la Ley de Propiedad Horizontal y normativa local en la construcción.

Módulo 2 | Estudio de casos relevantes

- 2.1. Análisis de proyectos históricos emblemáticos.
- 2.2. Tipologías de proyectos de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.3. Modelos alternativos de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.4. Estudio de enfoques emergentes como el cohousing, micro viviendas y otros.

Módulo 3 | Régimen jurídico

- 3.1. Protección jurídica de la vivienda.
- 3.2. Derecho Urbanístico. Código urbano y Reglamento de Edificación. Normas ambientales y de seguridad.
- 3.3. Régimen de la Prehorizontalidad y de la Propiedad Horizontal: las normas del Código Civil y Comercial.

3.4. El rol del administrador en la gestión de la Propiedad Horizontal.

Responsabilidades.

3.5. Desarrollos y conjuntos inmobiliarios. Su relación con la Propiedad Horizontal.

3.6. Implicancias de las normas sobre lavado de activos en el sector inmobiliario.

Compliance y empresas inmobiliarias.

Módulo 4 | Desarrollo Inmobiliario

4.1. Etapas de un desarrollo inmobiliario.

4.2. Estudio de demanda, segmentación del mercado y evaluación de la competencia.

4.3. Métodos para identificar áreas con potencial para el desarrollo de proyectos.

4.4. Evaluación de viabilidad económica y financiera.

4.5. Análisis de costo y rentabilidad.

4.6. Aspectos impositivos.

4.7. Planificación y organización de los recursos.

4.8. Cálculo de retorno de inversión (ROI).

4.9. Identificación y gestión de riesgos legales, financieros y operacionales.

4.10. Reconocimiento de la Ley N°25.246, de creación de la Unidad de Información Financiera y su modificatorias (UIF) creada para combatir el lavado de activos; incluyendo la Resolución N° 48 del 2024. Sujetos Obligados en el mercado Inmobiliario y Obligaciones.

Módulo 5 | Diseño y proyecto de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.

5.1. Principios de Diseño Arquitectónico para edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.

5.2. Diseño universal.

5.3. Nuevas tendencias en arquitectura residencial.

5.4. Innovaciones en diseño, sostenibilidad y tecnología aplicadas a la vivienda.

5.5. Sistemas constructivos y tecnología en la vivienda.

5.6. Principios de higiene y seguridad en el proyecto y la construcción de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal.

Código	Módulo	Horas			Correlatividades
		Teoría	Práctica	Total	
1	Introducción: historia, evolución y efectos urbano-normativo	18	12	30	No tiene correlatividad

2	Estudio de casos relevantes	18	12	30	No tiene correlatividad
3	Régimen jurídico	18	12	30	No tiene correlatividad
4	Desarrollo Inmobiliario	18	12	30	No tiene correlatividad
5	Diseño y proyecto de edificios bajo régimen de Propiedad Horizontal	6	24	30	No tiene correlatividad
	Carga horaria total:	78	72	150	

Carga horaria total de cada módulo: 30 horas

Carga horaria total: 150 horas

Duración: 6 meses.

Metodología

Los módulos se desarrollarán mediante clases teóricas con exposición a cargo de los docentes, sesiones de debate y correcciones de los prácticos desarrollados en los mismos. Se efectuarán presentaciones individuales y grupales con evaluación por módulo; prácticas de análisis de contenido y debate; estudio de casos y problemáticas aplicadas, en clase.

Prácticos

Para la aprobación de cada módulo, los participantes desarrollarán un trabajo práctico referido a la aplicación de los contenidos teóricos del módulo. Los trabajos prácticos de cada uno de los módulos serán individuales y/o grupales (máximo dos cursantes), de acuerdo a lo que determine la Coordinación Académica. La presentación de los mismos será escrita incluyendo documentación gráfica. La fecha de presentación de cada trabajo práctico será establecida por la Coordinación Académica, no pudiendo exceder los 30 (treinta) días a contar desde la finalización del cursado de cada uno de los módulos. La Coordinación Académica podrá eventualmente modificar ese plazo por causas excepcionales y debidamente justificadas. Los trabajos prácticos y su entrega serán de responsabilidad del profesor que dicte cada uno de los módulos correspondientes.

Evaluación

Cada Módulo contará con seguimiento del docente a cargo del dictado. Para su aprobación, se requerirá la presentación y evaluación de un trabajo práctico. El mismo podrá consistir en producciones escritas que incluyan, según el enfoque de cada Módulo;

memorias descriptivas, análisis de riesgo y/o propuestas técnicas de equipos y sistemas de documentación. El plazo para la entrega de los trabajos será de hasta 30 días corridos a partir de la finalización del dictado de cada Módulo. Para obtener el diploma correspondiente, el cursante deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Asistir como mínimo al 75% de las clases.
- b) Aprobar los 5 (cinco) módulos de la Diplomatura.

Coordinación Académica

La Coordinación Académica estará a cargo de un docente de la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario que reúna los requisitos exigidos por el Reglamento General de Diplomaturas (aprobado por Ord. UNR N° 755/2022) y que tendrá a cargo las siguientes responsabilidades:

- a) Planificar las actividades de dictado de la Diplomatura.
- b) Resolver las solicitudes de inscripción referidas en el punto c) de los requisitos de admisión a esta diplomatura.
- c) Resolver las solicitudes de becas establecidas por el Art. 16 de la Ordenanza 755/2022.
- d) Controlar el cumplimiento de los trámites administrativos académicos.
- e) Convocar a reuniones periódicas del equipo docente para promover procesos de articulación de las actividades que forman parte de la Diplomatura.
- f) Realizar evaluaciones periódicas en diálogo con el equipo docente sobre el desarrollo y funcionamiento de la Diplomatura.

Cuerpo docente

La Diplomatura será impartida por los docentes que se detallan en el **Anexo I**.

Certificación:

La certificación extendida será de ***Diplomado de Estudios Avanzados en Desarrollo Integral de Proyectos de Edificios en Propiedad Horizontal***.

La presente Diplomatura de Estudios Avanzados otorga una certificación propia de la Universidad Nacional de Rosario. Dicha certificación no constituye título habilitante para el ejercicio profesional.

**Diplomatura de Estudios Avanzados en
Diseño integral de proyectos de edificios en propiedad horizontal**

ANEXO

Coordinación Académica:

MG. ARQ. ADOLFO DEL RÍO

Magíster en Arquitectura y Cultura Urbana (UPC-ETSAB)

FAPyD-UNR

CUIL 23-13958296-9

adelrio@unr.edu.ar

Cuerpo Docente:

DR. ABG. CARLOS HERNÁNDEZ

Abogado (UNR). Doctor en Derecho. Profesor Titular de “Derecho de los Contratos y Derecho del Consumidor” (FDER-UNR-UCA). Profesor estable e invitado en carreras de Posgrado de universidades de gestión pública y privada. Autor de libros, capítulos de libros y artículos de doctrina publicados en el país y en el extranjero. Presidente del Instituto Argentino de Derecho del Consumidor. Conjuez de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe. Académico correspondiente de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

ABG. GUSTAVO NADALINI

Abogado (FDER - UNR). Profesor Titular de las asignaturas: Derechos Reales; Derecho Registral; Taller de Acceso a la Información Jurídica; Historia del Derecho (FDER - UNR); Derechos Reales (Licenciatura en Corredor Inmobiliario, FDER - UNR). Profesor Titular de las asignaturas: Parte general del Derecho Privado; Teoría General del Acto Jurídico; Filosofía del Derecho; Metodología de la Investigación (Facultad de Derecho - UCEL). Profesor Titular de las asignaturas Derecho Literatura y Lenguaje; Derechos Reales (Facultad de Derecho y Ciencia Política - UAI); Técnicas de la Comunicación Oral y Escrita; Seminario II Práctica Pre Profesional (Carrera de Corredor Inmobiliario, Martillero Público y Administrador de Consorcios - UAI). Profesor Estable de: Maestría en Derecho Privado; Maestría en Derecho Procesal; Especialización en Derecho Inmobiliario, Urbanístico y de la Construcción; Especialización en Derecho Sucesorio; Notariado; Especialización en Derecho Administrativo; Maestría en Derecho Civil (Universidad Nacional de La Pampa); Especialización en Asesoramiento Jurídico de PYMES (Universidad Nacional del Centro de

la Pcia de Bs As). Presidente del Instituto de Derechos Reales del Colegio de Abogados de Rosario.

MG. ARQ. ADOLFO DEL RÍO

Arquitecto (FAPyD-UNR). Magister (Postgraduate Program in Architecture and Urban Culture, UPC). Profesor Titular en el área de Teoría y Técnica de Proyecto Arquitectónico de la carrera de grado de Arquitectura (UNR). Ex-Decano FAPyD. Desde 2011 es Docente - Investigador categoría III. Desarrolla su actividad profesional en forma independiente como titular del Estudio "Arq. del Río y Asociados", con amplia trayectoria en el desarrollo de proyectos de arquitectura vinculados a la vivienda y comercio.

DRA. ARQ. CINTIA ARIANA BARENBOIM

Arquitecta (FAPyD-UNR). Magíster en Planificación Urbana – Regional (FADU-UBA) y Doctora en Geografía, orientación urbana (FILO-UBA). Posdoctorado en segregación socioespacial y valoración inmobiliaria (CURDIUR-UNR). Investigadora Independiente en CURDIUR-CONICET. Profesora Titular de "Planeamiento y Urbanismo" (FCEIA-UNR), "Planeamiento Urbano y Territorial II", "Análisis del Mercado Inmobiliario" y "Estrategias de Inversión" (FA-UAI). Directora de trabajos de investigación radicados en UNR, UAI y Lincoln Institute.

MG. ARQ. MATÍAS IMBERN

Arquitecto (FAPyD-UNR). Magister en Diseño y Tecnología (GSD, Harvard University) Profesor Adjunto en el área de Teoría y Técnica de Proyecto Arquitectónico de la carrera de grado de Arquitectura (UNR). Profesor Invitado en Grado y Posgrado en la Escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Torcuato Di Tella (EAEU - UTDT). CEO de la empresa desarrolladora 3df S.R.L.

ARQ. JAVIER GRANDINETTI

Arquitecto (FAPyD-UNR). Corredor Inmobiliario. Profesor Titular de la cátedra "Práctica Profesional I" y "Urbanización y Desarrollo Sustentable" (UCA - Campus Rosario). Director de Carrera en la Licenciatura en Corretaje y Negocios Inmobiliarios de la Universidad Gastón Dachary. Ha sido Presidente de la Confederación Inmobiliaria Latinoamericana (CILA), Presidente de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA), Presidente del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe, sede Rosario (COCIR) y Presidente de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS).

DR. ARQ. RUBÉN BENEDETTI

Arquitecto (FAPyD-UNR). Doctor en Historia (Universidad Torcuato Di Tella). Especialista en Salud y Seguridad (FAPyD-UNR). Profesor Titular de Historia de la Arquitectura I, II y III

(FAPyD, UNR). Director del Instituto de Historia de la Arquitectura (IDEHA / FAPyD, UNR). Desde 1999 participa en actividades de investigación en el marco de sucesivos Proyectos de Investigación y Desarrollo, dirigiendo desde 2017 proyectos referidos a las arquitecturas e infraestructuras de empresas ferroviarias de capitales franceses y francobelgas en territorio de la Provincia de Santa Fe.

ESP. ARQ. EDUARDO SPROVIERO

Arquitecto (FAPyD, UNR). Especialista en Patrimonio Urbano y Arquitectónico (Universidad de Valladolid). Es docente del Área Historia de la Arquitectura (FAPyD, UNR) y ha desempeñado distintos cargos de gestión en la FAPyD y en la UNR en las respectivas áreas de Posgrado. Ha participado en proyectos de restauración y rehabilitación de edificios históricos y monumentos nacionales. Fue subdelegado en Rosario de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos (2002-2006).

Presupuesto:

La Diplomatura será arancelada y autofinanciada. En función de estas pautas la Coordinación Académica presentará un presupuesto para la apertura de la inscripción de cada cohorte, incluyendo los ítems secretaría académica, coordinación técnica, horas de docencia, gastos administrativos y otros gastos, especificando la base de cálculo y eventualmente los índices que se aplicarán para la actualización de los aranceles.

Financiación:

- 1) Aranceles abonados por los cursantes.
- 2) Otras fuentes de financiación externas de entidades públicas o privadas que puedan complementar, total o parcialmente, los costos de la diplomatura.

Becas:

La FAPyD otorgará becas en función de lo establecido por el Art. 16 de la Ordenanza 755. Las becas podrán ser solicitadas a la Secretaría de Posgrado y serán otorgadas en base a la evaluación de antecedentes de los postulantes por parte de los Coordinadores Académicos de la Diplomatura.