



ESCUELA DE FORMACIÓN CONTINUA

1- NOMBRE DE LA CARRERA: MARTILLERO, CORREDOR PÚBLICO Y TASADOR

2- NOMBRE DE LA ASIGNATURA: DESARROLLOS Y EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIO

Código: 969

Ciclo anual: 2021

Ciclo cuatrimestral: Primer cuatrimestre / Segundo cuatrimestre

3- CUERPO DOCENTE:

Profesor a cargo de la asignatura: Enrique Emilio Koch

Integrantes de la cátedra:



4- ASPECTOS ESPECÍFICOS

- a. Carga horaria total:** 64 hs.
- b. Carga horaria semanal:** 4 hs.
- c. Carga horaria clases teóricas:** 2 hs.
- d. Carga horaria práctica disciplinar:** 2 hs.
- e. Carga horaria práctica profesional:** -
- f. Ubicación de la asignatura en el plan de estudios:** N°20
- g. Correlatividades Anteriores:** 964

5- PROGRAMA

a. Fundamentación del marco referencial del programa

La asignatura Desarrollo y Emprendimientos Inmobiliarios, pertenece al último año de la carrera y se enmarca en el eje de conocimientos específicos que permitirá a los alumnos proyectar los conocimientos adquiridos durante la carrera, mediante las herramientas legales y técnicos que posibilite comprender la variabilidad de factores necesarios para asesorar e intervenir en el gerenciamiento de desarrollos inmobiliarios. Así mismo, dotarlos de las herramientas prácticas para comprender la dinámica y evaluar oportunidades de inversión con los cuales mensurar la factibilidad técnica y financiera de los proyectos.

b. Contenidos previos

Contenidos desarrollados en la materia Técnicas de Subasta.

c. Contenidos mínimos

Definición de desarrollador y emprendedor inmobiliario.

Ley Nacional 13.512 (1948) y Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (2015) artículos 2037/2086. Características de la propiedad horizontal. Concepto de unidad funcional. Órganos de administración del consorcio. Concepto de sub consorcio. Pre horizontalidad. Reglamento de propiedad horizontal, Conjuntos inmobiliarios. Fideicomiso.

Ley Provincial 8912 (1977) y modificatorias sobre uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires. Identificar áreas, sub áreas y zonas. Creación de núcleos urbanos. Aplicación de los índices de construcción del factor de ocupación total (FOT) - factor de ocupación del suelo (FOS) - Densidad ocupacional - Altura. Clubes de Campo, características, requisitos de pre factibilidad y factibilidad, autoridades de aplicación en cada caso.

Aplicación del diagrama de Gantt.

d. Objetivos generales



Brindar las herramientas necesarias para adquirir los conocimientos y habilidades que les permitan gestionar emprendimientos y desarrollos inmobiliarios, asesorando a desarrolladores, emprendedores e inversionistas en cuestiones de uso del suelo y oportunidades de inversión inmobiliaria.

e. Objetivos específicos

Que los alumnos sean capaces de:

Unidad I

- Conocer y comprender los conceptos de emprendedor y desarrollador inmobiliario.
- Identificar el rol y las funciones del emprendedor y desarrollador inmobiliario.
- Interpretar la complejidad de los aspectos articuladores del martillero.

Unidad II

- Comprender y analizar las variables del uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires.
- Conocer y aplicar las leyes vigentes en la materia.
- Identificar distintos tipos de desarrollos inmobiliarios.
- Identificar perfiles de inversores y nichos de mercado.

Unidad III

- Conocer los factores económicos.
- Analizar la factibilidad económica de un proyecto y aplicación de parámetros de control.
- Proyectar formas de comercialización.
- Formular y aplicar precios de venta y financiamiento e índices de indexación a la venta en pozo.
- Distinguir los factores de viabilidad de los proyectos.

f. Unidades Didácticas

Unidad N°1: Martillero/Emprendedor/Desarrollador

Contenido temático por unidad:

- Concepto Emprendedor y Desarrollador Inmobiliario.
- Rol y factor del Emprendedor/Desarrollador Inmobiliario.
- El Martillero como gestor articulador del desarrollo Inmobiliario. Management.

Bibliografía específica por unidad:

- Cerda NM, Fornero R. El fideicomiso aplicado al desarrollo de un emprendimiento inmobiliario. Trabajo de Investigación. Capítulo I A (Página 6). Capítulo II A (Página 14). Capítulo III A, B, C, D (Paginas 27-28). Capítulo V A, B (Paginas 34-35). Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Ciencias Económicas. Licenciatura en Administración. 2013. Disponible en https://bdigital.uncuyo.edu.ar/objetos_digitales/5553/cerda-tesisecsec.pdf. Último acceso 5 de Febrero de 2020.



- Socoloff IC. Financiación variada de la producción inmobiliaria en Argentina: El caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales. Universitat de Barcelona. XXII;616:1-26. [ISSN 1138-9788].

Unidad N°2: Regímenes de subdivisión - Tipos de desarrollos y emprendimientos

Contenido temático por unidad:

Regímenes de uso del suelo.

- Ley Provincial N° 8912/77.
- Ley Nacional N° 13.512/48 (derogada).
- Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y su inclusión como derecho real.
- Tipos de desarrollos inmobiliarios.
- Club de campo. Barrio cerrado. Parque industrial.
- Complejo habitacional en altura (PH).
- Perfil de inversores y nichos de mercado.

Bibliografía específica por unidad:

- Ley Provincial N° 8912/77 sobre uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires.
- Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal (derogada).
- Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (2015):
- Título V. Capítulos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Título VI. Capítulo 1.

Unidad N°3: Determinación de viabilidad y Comercialización

Contenido temático por unidad:

- Evaluación económica de proyectos.
- Parámetros de evaluación de viabilidad de proyectos.
- Análisis de rentabilidad.
- Diagrama de Gantt. Aplicación
- Pre venta/venta de pozo.
- Determinación de precio y modo de financiamiento.
- Uso de índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) como amortiguación financiera.

Bibliografía específica por unidad:

Artículos periodísticos:

- <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/se-vienen-nuevo-palermo-como-sera-nid2269447>
- https://www.clarin.com/ciudades/canitas-barrio-restaurantes-top-ahora-mandan-gimnasios_0_nA5ks3JEy.html



Links de consulta:

- <http://reporteinmobiliario.com>
- <http://clarin.com/arq>

g. Bibliografía General

- Cerda NM, Fornero R. El fideicomiso aplicado al desarrollo de un emprendimiento inmobiliario. Trabajo de Investigación. Capítulo I A (Página 6). Capítulo II A (Página 14). Capítulo III A, B, C, D (Páginas 27-28). Capítulo V A, B (Páginas 34-35). Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Ciencias Económicas. Licenciatura en Administración. 2013. Disponible en https://bdigital.uncuyo.edu.ar/objetos_digitales/5553/cerda-tesissec.pdf Último acceso 5 de Febrero de 2020.
- Socoloff IC. Financiación variada de la producción inmobiliaria en Argentina: El caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). Revista Electronica de Geografía y Ciencias Sociales. Universitat de Barcelona. XXII;616:1-26. [ISSN 1138-9788].
- Ley Provincial 8912/77 sobre uso del suelo en la Provincia de Buenos Aires
- Ley Nacional 13.512/48 de Propiedad Horizontal (derogada)
- Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación: Título V. Capítulos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Título VI. Capítulo 1.
- <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/se-vienen-nuevo-palermo-como-sera-nid2269447>
- https://www.clarin.com/ciudades/canitas-barrio-restaurantes-top-ahora-mandan-gimnasios_0_nA5ks3JEy.html

h. Metodología de la Enseñanza

Se propone un esquema de trabajo que permita el abordaje conjunto de los contenidos teóricos y prácticos a lo largo de cada encuentro.

Se emplearán disparadores que favorezcan un acercamiento inicial con los contenidos. Posteriormente y durante la primera parte de la clase se desarrollarán los contenidos teóricos básicos de cada tema, dejando ciertos aspectos que requieran ser profundizados como temas para investigar y reflexionar a partir de las consignas establecidas por el docente en cada clase.

Finalmente se propone trabajar en pequeños grupos para el desarrollo de los aspectos prácticos mediante la resolución de actividades (lectura de artículos, ejercicios, simulaciones, etc).

De esta forma se busca favorecer la participación de cada uno de los alumnos e incentivar así el intercambio de opiniones, la discusión y el aprendizaje cooperativo a medida que se monitorean los avances y se responden las dudas que pudieran surgir.

i. Criterios de evaluación

En concordancia con la metodología de enseñanza la evaluación tendrá carácter de proceso a lo largo de toda la cursada.

Se solicitará la aprobación de un examen escrito o su respectivo recuperatorio, más un trabajo práctico de carácter grupal; donde los alumnos deberán integrar los contenidos abordados durante



la cursada y reflexionar sobre la aplicación a la práctica a través de la resolución de casos.

Además, se tendrá en cuenta la participación en clase y la profundización de los contenidos mediante la búsqueda bibliográfica.

Se calificará en una escala de 0 (cero) a 10 (diez) y su aprobación será igual o mayor a 4 (cuatro).

La materia se promocionará mediante la aprobación del examen escrito con una calificación mayor o igual a 7 (siete), la aprobación del trabajo practico grupal y asistencia del 75% a las clases teorico-prácticas.

Para la evaluación de la propuesta educativa por parte del alumno se implementará una encuesta de satisfacción ó se generarán grupos de opinión (de acuerdo con el número de cursantes) con el objeto de retroalimentar la metodología aplicada



6- CRONOGRAMA DE CLASES Y EXAMENES

a. Diagrama de Gantt

Contenidos / Actividades / Evaluaciones

SEMANAS

Nº de Unidad / Parciales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Unidad N° 1	X	X														
Unidad N° 2			X	X	X	X	X	X								
Examen parcial									X							
Unidad N° 3										X	X	X	X	X	X	
Entrega de Trabajo Práctico Integrador. Cierre de cursada																X



7- CONDICIONES GENERALES PARA LA APROBACIÓN DE LA ASIGNATURA

a. Asistencia: 75%

b. Regularidad: Cumplir con el requisito de asistencia. Obtener en ambas instancias parciales entre seis y cuatro puntos.

c. Evaluación: Quienes aprueben ambos exámenes parciales con 7 (siete) o más puntos, tendrán a Promocionada la asignatura. Aquellos que obtengan menos de 7 (siete) en una de estas dos instancias podrán recuperarla al final del cuatrimestre para aprobar la asignatura. Quienes obtengan entre 6 (seis) y 4 (cuatro) puntos en las instancias parciales tendrán por cursada la materia y podrán presentarse al examen final. Los que obtengan menos de 4 (cuatro), en ambas instancias tendrán que recurrar.