

SEMINARIO – CAPBA- C. SUPERIOR-

Equipo de trabajo:

Graciela María Marzinotto – CAPBA 7006

Silvia Graciela Parrino – CAPBA 7257

Tema

Economía urbana, análisis y valoración económica de proyectos de diferente escala y localización.

Descripción del proyecto en relación a nuestro ejercicio profesional

Pensado para el Consejo Superior, y siguiendo una línea de desarrollo y continuidad con las actividades realizadas en años anteriores ofrecemos estos encuentros.

Desarrollado en torno de la incumbencia de Tasación, de su revalorización, de cómo analizar los aspectos económicos del valor patrimonial previo y posterior al hecho arquitectónico nos brinda una mirada particular que colabora en la toma de decisiones del bien. En ese sentido buscamos una formación que se amplíe constantemente y un espacio abierto para compartir dudas.

Siguiendo una secuencia formativa nos abocamos a desarrollar y profundizar en conocimientos e información que resulte relevante a la hora de analizar proyectos desde el punto de vista económico. A partir de la información de lo existente y las posibilidades de cambio que deben tener en cuenta lo normativo.

Este análisis nos permite ampliar la mirada del objeto arquitectónico con una proyección económica del valor final del mismo.

Los cambios en la forma de vida y trabajo ocurridos en los últimos años hacen que debamos estar alertas a la nueva concepción de los espacios, poniendo foco en los cambios de uso de localizaciones ociosas, novedades tecnológicas y cambios ambientales y normativos comprometidas con los sucesos y necesidades locales.

Analizaremos, desde la gestión privada, opciones territoriales locales (PDU, planillas lote a block); así como también la influencia en el valor patrimonial de la propiedad, el ordenamiento territorial (considerando entre otros factores la Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat como respuesta al déficit urbano habitacional).

Visión:

Buscamos articular las propuestas espaciales con modalidades apropiadas de gestión y etapas que permitan evaluar la factibilidad económica de los proyectos relacionando los conceptos de economía urbana y desarrollo sostenible para generar nuevos proyectos de desarrollo urbano, bajo la mirada analítica de la valoración de los emprendimientos analizando su factibilidad.

Proponemos un trabajo abierto a la participación de los profesionales arquitectos para abrir la mirada a oportunidades asociadas a la incumbencia, poniendo foco en el método de tasación lote a block.

Objetivos esperados

Revalorizar la incumbencia Tasación, formando, informando y acompañando en el desarrollo de la misma.

Objetivos específicos planeados que se esperan lograr al final del proyecto:

Analizar los proyectos de Desarrollo Urbano desde la perspectiva económico-monetary del proyecto. Estudiar desde la **Economía Urbana** las causas de la valorización del suelo y cómo influye la normativa en el mismo.

Analizar la relación entre la valorización del suelo y la recuperación de la inversión realizada en el mismo. Formas en que los gobiernos locales pueden recuperar la inversión realizada.

Explorar el estudio de viabilidad económica de proyectos inmobiliarios orientados al desarrollo de lotes con servicios, o viviendas multifamiliares en propiedad horizontal.

La propuesta del proyecto es cómo en un proceso de GESTIÓN y ANÁLISIS ECONÓMICO SOCIAL, podemos lograr una perspectiva estable y consensuada en plazos, según escalas de factibilidades, según su entorno, su usuario y así lograr una revitalización de un área, lograr

equilibrios económicos sociales con gestiones de captura de plusvalías, generar valoración interviniendo en la planificación estratégica y en la densidad valiéndonos de estudios de identidad del usuario y su entorno.

Desarrollo de las actividades

1º encuentro – 24/04/2024 -18hs

Virtual

Descripción de la actividad:

Desarrollo virtual sincrónico a cargo del colaborador **Arq. Julio Roberto Villamonte** con intervención de los participantes.

Tema del encuentro: aplicación de las formas de valoración de la propiedad urbana, análisis de los diferentes métodos de valoración, plusvalías y factibilidad.

2º encuentro – 15/05/2024 – 18hs

Virtual

Descripción de la actividad:

Desarrollo virtual sincrónico a cargo del colaborador **Magister Joaquín Tomé** (UNSAM) con intervención de los participantes.

Tema del encuentro: **Economía Urbana**. Análisis de las causas que modifican al valor del suelo, como influyen las normativas en dicha valorización. Relación entre la inversión pública y la valorización del suelo. Formas de los gobiernos locales para recuperar la inversión.

3º encuentro – 22/05/2024 – 18hs

Virtual

Descripción de la actividad:

Desarrollo virtual sincrónico a cargo del colaborador **Lic. Dr. En Geografía Juan Pablo del Río** con intervención de los participantes.

Tema del encuentro: **Ley de Hábitat**, su implementación e impacto en la valoración económica del suelo y de los bienes patrimoniales.

4º encuentro 29/05/2024 – 18hs

Virtual

Descripción de la actividad:

Desarrollo virtual sincrónico a cargo de los colaboradores **Arq. Julio Roberto Villamonte** y **Lic. Dr. En Geografía Juan Pablo del Río** con intervención de los participantes.

Tema del encuentro: Ordenamiento territorial, hábitat y vivienda y su impacto en la valoración económica de los bienes patrimoniales.

5º encuentro 05/06/2024 – 18hs

Virtual

Descripción de la actividad:

Desarrollo virtual sincrónico a cargo del colaborador **Arq. Julio Roberto Villamonte** con intervención de los participantes.

Tema del encuentro: aplicación de las formas de valoración de la propiedad urbana, análisis de los diferentes métodos de valoración, (lote a block, comparativo). Conclusiones y cierre.