

Curso de Posgrado 2020

Tasación Inmobiliaria Urbana

Dinámicas de mercado y aplicación práctica de metodologías apropiadas

Promueven:

Colegio de Arquitectos de la Provincia
de Buenos Aires



Organiza:

Instituto de Investigación, Desarrollo
e Innovación



Auspicia:

Tribunal de Tasaciones de la Nación



Introducción

Establecer el valor económico de un bien inmueble requiere de competencias técnicas que nuestra matrícula domina y que implican poner en juego conocimientos de derecho administrativo, urbanísticos, constructivos y de mercado que son propios de cada segmento particular en los que el bien se encuentra inmerso.

Se trata de un área de incumbencia profesional no suficientemente explotada, en un mercado altamente competitivo y que adolece de una mirada profesional independiente a la de los actores que participan en la operación comercial. Ya desde la Resolución 133/87 el Ministerio de Educación estableció que la tasación de inmuebles forma parte de las competencias de nuestro título habilitante.

Frente a un escenario inmobiliario como el actual, articulado y complejo, vale la pena intentar proponer instrumentos de análisis y de valoración de las transformaciones territoriales en las que muchas veces convergen intereses públicos y privados al mismo tiempo, en las cuales la tasación adquiere un rol como instrumento de gobierno del territorio que aporta una mirada más en la toma de decisiones orientadas a la calidad del hábitat construido.

Actualmente las variables económicas intervienen hasta en los instrumentos normativos, como es el caso de las contribuciones por valorización inmobiliaria en la provincia de Buenos Aires, o el reciente Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable denominado “cargo por plusvalía” instrumentado a partir de la entrada en vigor del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires en noviembre de 2018.

Fundamentos

En este marco, es necesario emprender un intento de interpretar el mercado urbano de nuestras ciudades, mediante métodos que nos permitan formular juicios de valor objetivos.

Resulta imprescindible entonces completar la formación de base de los profesionales sobre las técnicas de valuación de bienes inmuebles en un sentido amplio, poniendo énfasis en las perspectivas económicas y urbanas que influyen en la asignación del valor.

El espacio profesional de actuación se amplía, caracterizado por una experticia que exige capacidades de análisis al servicio de una planificación urbana actuada por proyectos, bajo lineamientos de sostenibilidad ambiental, económica y social.

Surgen cotidianamente preguntas en las cuales nuestra matrícula está obligada a adoptar una clara posición: ¿es conveniente alquilar, comprar o construir?... ¿Cuál es el valor que genera la aprobación de capacidad edificable adicional o el cambio de un uso?... ¿Los programas de recalificación urbana y puesta en valor generan externalidades?...

Tomando en cuenta estas circunstancias y el compromiso con la capacitación y formación continua, el Consejo Provincial del CAPBA se compromete a efectuar un aporte concreto a la capacitación de los colegas interesados en dar respuesta a cada uno de estos interrogantes.

Destinatarios

El curso está destinado especialmente a arquitectos que deseen incorporar la práctica valuatoria como una experticia complementaria, bajo una mirada estrictamente técnica, independientemente de su desempeño en el marco de la actividad privada o la función pública.

Conforme se verifique la demanda concreta a partir de las inscripciones, serán admitidos otros profesionales que concurran a la práctica de las tasaciones con interés en el curso.

Objetivos del curso

Institucionales:

- Promover la capacitación y el intercambio como uno de los capítulos centrales en el proceso de jerarquización de la actividad profesional del arquitecto.
- Ampliar el campo de actuación disciplinar del matriculado, fortaleciendo competencias propias.

De formación:

- Capacitar a los arquitectos en la valuación de bienes inmuebles mediante la correcta interpretación de las dinámicas del mercado.
- Incorporar una correcta aplicación práctica de metodologías apropiadas de valuación.
- Asegurar la mejor práctica profesional en la materia, promoviendo la idea de claridad y transparencia en las valuaciones.
- Profundizar en la identificación y comprensión de los fenómenos urbanos recientes, en especial aquellos que impactan en las valorizaciones/depreciaciones de los valores del suelo.
- Propiciar la utilización de diferentes metodologías convergentes elevando la calidad de las estimaciones.
- Fomentar la reflexión colectiva respecto del comportamiento del mercado inmobiliario local y la adopción de la herramienta de valuación apropiada.

Competencias por desarrollar

Se anhela que el participante desarrolle sus capacidades individuales a partir de esta propuesta pedagógica, a fin de asegurar la mejor práctica profesional en la materia, y el intercambio recíproco de experiencias que se producen en el proceso de capacitación con sus pares poseedores de motivaciones e inquietudes similares.

Estructura organizativa del curso

Con una carga horaria de 12 horas catedra, el programa está especialmente diseñado para adecuarse a los condicionamientos del cursado a distancia que permite la emergencia sanitaria actual.

La propuesta presenta una integración entre la teoría y la práctica mediante la articulación de:

- a) **Módulos teóricos temáticos**, que proveerán los marcos conceptuales y la información actualizada de los distintos contenidos que se desarrollan.
- b) **Ejemplos prácticos desarrollados**, a través de los cuales los participantes podrán visualizar ejercicios de tasación ilustrando cada técnica.
- c) **Acceso a material de lectura y audiovisual** orientado a reforzar los conceptos desarrollados en clase permitiendo que los participantes puedan profundizar conceptos individualmente.

En esta edición por modalidad virtual no se prevé el desarrollo de ejercicios prácticos, ni exposición por parte de los profesionales asistentes.

Cuerpo Docente

El plantel docente se conforma por profesionales con trayectoria a nivel nacional e internacional, desarrollada en la actividad académica alternada con cargos en la gestión pública.

Director: Arq. Julio Villamonte

Docentes: Arq. Eduardo Elguezabal, Arq. Andrés Cigliano y Arq. Darío Zaidel.

Días, horarios y lugar

Todas las actividades se dictarán por plataforma virtual en formato videoconferencia.

El curso se desarrollará en seis sesiones los días miércoles de octubre a noviembre, entre las 16:00 y las 18:00 hs.

Inscripción

Utilizando el formulario disponible en la página del CAPBA: www.capbacs.com o escribiendo al correo electrónico tallerdetasacion.idi@gmail.com, donde se atenderán todas las consultas.

Admisión y aprobación

Será requisito para la admisión responder al perfil “Destinatarios” indicado más arriba y estar matriculado en el CAPBA con sus obligaciones al día. Los que no lo estén podrán matricularse y/o regularizar su situación antes del inicio del curso.

Se extenderán Certificados de Participación a todos aquellos cursantes que asistan a más del 80% de las horas lectivas.

Cupos y arancel

Se han dispuesto un cupo limitado a un máximo de 95 vacantes.

El arancel del curso es de \$ 3.000, aunque poseerá valores diferentes y descuentos conforme la opción de alguna de estas formas de pago:

1. **Tres pagos mensuales y consecutivos** de \$ 1000 a realizarse como inscripción, el segundo antes del 21/10 y un pago de 1000 en Noviembre completando de ésta manera los \$3000, costo total del curso

2. **Contado:** Un único depósito a realizarse antes del 21 de Octubre de \$1500 habiendo hecho la reserva con la inscripción (\$1000) abonaría la totalidad del curso con un arancel \$ 2.500. En este caso el costo total tendrá un descuento de \$ 500.-
3. **Preinscripción:** será necesario para confirmar la vacante, la que se requerirá una vez admitido el postulante. **Deberá cumplimentarse con un adelanto de \$1000.-a modo de inscripción**

PROGRAMA DESARROLLADO

Módulo 1 (2 hs.):

Introducción a la valuación de inmuebles

Conceptos de valor, relaciones entre la valuación, legislación y economía. Principios generales y criterios de valor. La dinámica inmobiliaria local en el corto y largo plazo. Los observatorios de mercado. Actividad económica y construcción. Ciclos inmobiliarios. Relaciones entre los mercados de la vivienda, la construcción y los alquileres. Plano de análisis espacial y temporal.

Docente: Arq. **Julio Villamonte**

Módulo 2 (2 hs.):

Aplicación del método comparativo

Selección de antecedentes de mercado. Validación de las fuentes de información. Homologación de datos obtenidos. Identificación de las variables explicativas versus explicada. Aplicación de coeficientes ponderadores. Desarrollo de un ejemplo práctico. El uso de planillas modelo para valuación de tierra y de valores venales.

Docente: Arq. **Andrés Cigliano**

Módulo 3 (2 hs.):

Aplicación del método de capitalización

La pertinencia en la aplicación de la capitalización de la renta en inmuebles afectados a inversión. Análisis de la relación entre valor de venta y de alquiler. La variación de las tasas de capitalización en términos temporales y espaciales. Conceptos de costo de oportunidad, apalancamiento, capital propio y financiamiento. Empleo de distintas tasas de capitalización.

Docente: Arq. **Julio Villamonte**

Módulo 4 (2 hs.):

Aplicación del método del costo de reposición

Como establecer los valores del costo de reposición a nuevo. Variación por tipología y economía de escala. Criterios de depreciación por antigüedad, estado y funcionalidad. Las mejoras y el valor complementario de los terrenos.

Docente: Arq. **Darío Zaidel**

Módulo 5 (2 hs.):

Valuación de terrenos urbanos por valor residual y plusvalía

Tasación de terrenos urbanos con potencial edificable. El impacto del marco normativo en la valuación de terrenos urbanos. Análisis de los cambios de uso o de capacidad edificable. Uso del método residual estático versus el método comparativo. Concepto de incidencia, análisis por comparación de ofertas. El cálculo del importe por contribución por plusvalía aplicado en la CABA.

Docente: Arq. **Julio Villamonte**

Módulo 6 (2 hs.):

Vinculación entre valuación y análisis económico financiero

Combinación de las metodologías aplicables por comparación, capitalización, transformación o subrogación. Diferencias entre la metodología residual estática y dinámica. Los flujos de fondos esperados y las tasas de descuento exigidas a la inversión inmobiliaria. Valor actual neto y Tasa interna de retorno. La función del Tribunal de Tasaciones de la Nación. Normas nacionales de valuación de inmuebles. El procedimiento de expropiación. El rol del perito profesional en estos procesos.

Docentes: Arq. **Julio Villamonte** / Arq. **Eduardo Elguezabal**

CUERPO DOCENTE

Julio VILLAMONTE

Arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA.

Especialista Universitario en Ingeniería de la Tasación y Valoración del Centro de Ingeniería Económica de la Universidad Politécnica de Valencia, España.

Magíster Polis-Maker en Gestión de la Transformación de los Asentamientos Urbanos del Politécnico de Milán, Italia.

En el sector público se desempeñó como asesor en el Programa de Recuperación de la Traza de la ex AU3 -Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA; asesor en el Programa de Creación del Parque de Investigación e Innovación Tecnológica de Comodoro Rivadavia; asesor en el Consejo del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Director de Desarrollo del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Malvinas Argentinas y Perito tasador del área inmuebles del Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Actualmente es vicepresidente del Tribunal de Tasaciones de la Nación desde enero de 2017.

En el sector privado se ha desempeñado como Coordinador de proyectos para el área Ingeniería & Construcción de TECHINT, Sede de Milán, Italia. Consultor inmobiliario en las firmas Toribio Achával, Oncor Internacional, L. J. Ramos Brokers Inmobiliarios y Banco Hipotecario.

En el ámbito académico se desempeña como Profesor de la Carrera de posgrado en Tasación de Inmuebles y Valoración de Proyectos de la FADU-UBA y Docente de "Gestión de suelo" del Instituto Territorio, Municipio y Ciudad.

Eduardo ELGUEZABAL

Arquitecto por la Universidad de Buenos Aires. Profesor regular adjunto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA (concurso 1985, revalidado). Profesor regular titular por término cumplido de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe.

Profesor del Centro de Ingeniería Económica de la Universidad Politécnica de Valencia, España, y del Politécnico de Milán, Italia.

Director del Programa de Especialización en Tasación de Inmuebles y Valoración de Proyectos de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA (desde 2001 a la fecha).

Fue secretario permanente de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos.

Ex Asesor de la Comisión de Planeamiento de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.

Ex Consejero del Plan Urbano Ambiental en el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ex miembro del Tribunal de Tasaciones de la Nación (1991/2000), actual Consultor Normativo y representante ante el Organismo Federal de Valuación Inmobiliaria.

Andrés CIGLIANO

Arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

Ejerció como docente en la Cátedra de Diseño Arquitectónico de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Buenos Aires.

Técnico Tasador del Tribunal de Tasaciones de la Nación desde 1989. Desde 2013 y hasta la

actualidad ocupa un cargo como Coordinador en la Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación. En el ámbito académico, se desempeña como profesor de la Cátedra de Tasaciones de la Carrera de Corredores de Comercio y Martilleros Públicos de la Universidad de Lomas de Zamora. Disertante en las jornadas de capacitación para la implementación de las Normas Nacionales de Valuación requeridas por Colegios o Consejos Profesionales de varias provincias del país.

Darío ZAIDEL

Arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA, con Programa de Actualización en Tasación de Inmuebles y Valoración de Proyecto realizado en la FADU UBA y cursos de especialización en Tasación Inmobiliaria Urbana cursado en la Universidad Politécnica de Valencia, y en Dilemas de la Tasación Inmobiliaria del Lincoln Institute of Land Policy.

En el sector público se desempeña hace 20 años como tasador en el Tribunal de Tasaciones de la Nación, realizando entre otros, la tasación de bienes del Estado Argentino en el extranjero. Participó además en la tasación de las centrales nucleares de Atucha y Embalse Río Tercero. Actualmente es Director de Sala A del Tribunal de Tasaciones de la Nación.

En el ámbito académico se desempeña como docente en la Carrera de posgrado en Tasación de Inmuebles y Valoración de Proyectos de la FADU-UBA, fue docente de grado en la Carrera de Arquitectura e investigador en el programa Bianual UBASIT (2001-2002).

INFORMACION DE INTERES

1. COMPLETAMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN

1.1. Trámite previo al inicio

Luego de completado y remitido el formulario de inscripción, se le notificará la aceptación en el curso.

1.2. Pago para confirmación de la vacante:

A fin de garantizar su participación en el curso, se deberá abonar, antes de su inicio, el arancel correspondiente a la reserva (\$ 1.000), importe que se deducirá del costo total de la matrícula, conforme el plan de pago elegido. La reserva, deberá ser abonada, mediante transferencia bancaria, a la siguiente cuenta:

Banco de la Pcia. de Buenos Aires: Cta. Cte.: 2000-45364/4 La Plata CBU: 0140999801200004536443 Titular: Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires CUIT: 30-61513668-5
--

Una vez efectuada será necesario que nos indiquen, mediante correo electrónico a la casilla tallerdetasacion.idi@gmail.com los datos para identificar la operación bancaria efectuada. Este depósito, es para reservar la vacante, pretende demostrar el compromiso del cursante de manera inequívoca y nos ayuda a planificar la actividad. Ante cualquier dificultad que tengan para efectivizarlo no duden comunicarse con nosotros para buscar una alternativa.

Informes e inscripción: www.capbacs.com
tallerdetasacion.idi@gmail.com