

TRAYECTO CURRICULAR DE POSGRADO

Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios

DIRECTORA: MTER MARTA G. GERSCHFELD
CO-DIRECTOR: MTER GERVASIO RUIZ DE GOPEGUI

CONTENIDO:

- 1. IDENTIFICACIÓN**
- 2. FINALIDAD**
- 3. OBJETO DEL ESTUDIO**
- 4. CARACTERÍSTICAS DE LA CARRERA**
- 5. ORGANIZACIÓN DEL PLAN DE ESTUDIOS**
- 6. ASIGNATURAS Y ASIGNACION HORARIA**

ANEXOS

- I. Cuadros de materias y docentes
- II. Cuadro de congruencias
- III. Reglamento de Carrera

PLAN DE ESTUDIOS

1. IDENTIFICACIÓN

Plan de estudios del TRAYECTO CURRICULAR DE POSGRADO “Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios.”

2. FINALIDAD

El crecimiento de las ciudades y los nuevos proyectos urbanos han generado cambios en la formulación y resolución de problemas que refieren tanto a lo territorial como al aspecto económico-financiero, de las ciudades y sus entornos. Los proyectos de inversión inmobiliaria requieren de estrategias y conocimientos del sector.

Estos Emprendimientos requieren la participación de profesionales especialistas de distintas áreas, configurando equipos interdisciplinarios, que contribuyen a su concreción.

2.2. Importancia en relación con las necesidades educativas.

Es por ello que se hace necesario capacitar recursos, para desarrollar las habilidades para la realización de un proyecto inmobiliario, aplicables en todas sus etapas, partiendo desde el análisis de su factibilidad y cerrando con su comercialización.

Este proceso se da través de una formación dinámica, con activa participación del alumno en resolución de casos prácticos y seminarios a cargo de prestigiosos especialistas en la actividad, que mantienen al estudiante en franco contacto con la problemática del desarrollo inmobiliario actual.

3. OBJETO DEL ESTUDIO

3.1. Objetivos generales

Desarrollar habilidades críticas del sector inmobiliario que permitan detectar oportunidades de negocio en distintas realidades macroeconómicas y ciudades. Estimular la capacidad creativa de los asistentes para originar los negocios relacionados con la construcción de inmuebles o prestación de servicios en el área. Capacitar a los asistentes en forma práctica con las herramientas básicas para fundamentar científicamente dichos negocios y otorgarles el máximo nivel de profesionalismo que permita su defensa ante competidores y/o inversores nacionales o internacionales.

3.2. Objetivos específicos

Los alumnos podrán:

- Adquirir una visión estratégica de los negocios inmobiliarios con impacto en el desarrollo urbano, sustentable
- Identificar las diferentes etapas de un proyecto de inversión inmobiliaria.
- Conocer herramientas legales e impositivas vinculadas a esta área de negocio.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA CARRERA

El propósito central es ofrecer a los profesionales, un sustento académico y una metodología práctica, para adquirir las herramientas técnicas necesarias para el desarrollo de esta actividad.

Se realizarán visitas opcionales a desarrollos inmobiliarios de Buenos Aires

Se desarrollarán los siguientes temas:

- Edificios de vivienda en PH
- Barrios cerrados y abiertos
- Hotelería
- Oficina/hotel/uso comercial.

Se realizarán estudios de casos; seminarios y mesas redondas interdisciplinarias con reconocidos conferencistas dentro de la actividad del sector inmobiliario *tanto de Rosario, como de Buenos Aires y otros*, que otorgarán al alumno una visión muy cercana a la coyuntura de la actividad en todos sus aspectos.

4.1. Nivel

Posgrado

4.2 Acreditación

Quienes cumplan los requisitos del Trayecto Curricular de Posgrado obtendrán el *Diploma de Posgrado en Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios*

4.3 Perfil del egresado

El egresado será competente para:

- Desarrollar aptitudes como la creatividad, la flexibilidad, la iniciativa y el empuje necesarios para conducir en forma exitosa el desarrollo de negocios inmobiliarios
- La reflexión crítica sobre las distintas propuestas y “modas” que abundan en el mercado y poder planificar y evaluar estrategias que culminen en proyectos y programas viables, generando proyectos sustentables

4.4 Requisitos de ingreso

Poseer título universitario de cualquier profesión, excepcionalmente podrán admitirse alumnos no graduados universitarios que demuestren vinculación al área laboral específica, que puedan cumplimentar los requisitos requeridos.

A los efectos de someterse a un proceso de admisión, los postulantes deberán presentar:

- Solicitud de inscripción consignando datos personales.
- Copia del título universitario de grado de universidades publicas o privadas reconocidas por el Ministerio de Educación.
- Currículum Vitae.

5. ORGANIZACIÓN DEL PLAN DE ESTUDIOS

5.1. Asignaturas y delimitación de contenidos

IOCR-1.1.1 El Proyecto de Inversión Inmobiliario: Análisis de Factibilidad de emprendimientos inmobiliarios

Concepto de emprendimiento inmobiliario. Tipos de productos por escala, usos y target (propiedad horizontal, urbanizaciones suburbanas, oficinas, centros comerciales, hoteles, ocio, etc.). Aspectos a analizar. Factibilidad técnica / económica / financiera y comercial de proyectos inmobiliarios. Unidades de medida: superficie a construir total, propia, alfombra y comunes. Esquemas de financiamiento de proyectos inmobiliarios: Financiamiento propio, consorcios al costo, bancario y financiamiento de proveedores. Análisis comparativo y su aplicación a diferentes tipologías de desarrollo. Análisis de sensibilidad. Ratios para la toma de decisiones. Comparación entre distintos productos inmobiliarios.

Criterios de valoración de bienes inmuebles. Tasaciones. Diferentes métodos. Estudio de casos nacionales e internacionales.

El negocio de renta y sus particularidades. Análisis de factibilidad: particularidades. Tasa de vacancia, ocupación, gastos operativos, tasa de descuento.

El concepto del riesgo en el negocio inmobiliario: diversificación. El tenant mix. Concepto de portafolio inmobiliario. Criterios de análisis. Sistemas informáticos de apoyo: Sistema ARGUS.

IOCR-1.2.1 Diseño del producto arquitectónico.

Importancia del diseño arquitectónico en el desarrollo inmobiliario. El producto y el diseño como factor determinante del emprendimiento. La problemática del producto arquitectónico en la vivienda: Aspectos a tener en cuenta. Análisis de la competencia actual y futura. Análisis de la demanda actual y proyectada. Target, superficie propia y común de las unidades. Pautas y flexibilidad de diseño. Infraestructura de servicios, imagen, materialidad y programación de los emprendimientos. Vivienda urbana y suburbana: Edificios entre medianeras, edificios en torre y

condominios. Vivienda individual, housing y casas apareadas. Megaproyectos, ciudades satélites. Estudio de casos nacionales e internacionales. El producto inmobiliario en oficinas: Oficina urbana y suburbana. Edificios entre medianera, torre y parque de oficinas. Imagen corporativa. Edificios inteligentes. Estudio de casos nacionales e internacionales.

IOCR-1.3. 1 Principios Contables y Financieros

Principios financieros básicos para el análisis de los desarrollos inmobiliarios. Nociones básicas de matemática financiera. El valor del tiempo en las decisiones financieras. Estados financieros. Cash Flow. Análisis de proyectos de inversión. Factibilidad técnica, económica y financiera.

Evaluación de proyectos: distintos métodos. Tasa Interna de Retorno (TIR). Valor actual neto (VAN). El costo del capital. Tasa de interés. Esquemas de financiación.

Nociones contables básicas. Estados contables. Estado de Situación Patrimonial. Estado de Resultados.

Análisis financiero / Económico / Contable. Análisis de gestión. Control de gestión integral: Tablero de comandos. Planificación y control presupuestario.

La gestión contable de la empresa Constructora e Inmobiliaria. Análisis de casos.

IOCR-1.4.2 Principios Legales

Principios legales básicos. Concepto de propiedad. Derechos reales. Leyes de urbanismo. Códigos de Planeamiento y Edificación: Nociones básicas.

El contrato de construcción. Formas de Contratación. Sistemas económicos. Contrato de Proyecto y Dirección de Obra. El gerenciamiento de proyectos y su encuadre legal.

Ley de Propiedad Horizontal y Pre-horizontalidad. Reglamentaciones vigentes para countries y barrios cerrados. Responsabilidades.

Ley 24.441 de financiamiento de vivienda. Nuevas figuras legales: el fideicomiso y el leasing inmobiliario.

IOCR-1.5.2 Aspectos Impositivos

Principios básicos de impuestos. Impuestos directos e indirectos.

La construcción y su problemática impositiva. Impuestos que la afectan. Exenciones. Análisis de casos.

IOCR-1.6.1 Módulo 3: Seminarios Temáticos

Estos seminarios abordaran en forma autónoma distintas temáticas, que aportan al eje central de estudio:

Project Management en la Construcción

Plan Director de la Ciudad de Rosario

Plan de Preservación del Patrimonio Urbano

Tasaciones

Barrios cerrados y abiertos

Marketing en la web

SEMINARIOS OPTATIVOS

Se plantearán diferentes exposiciones, charlas, visitas a obra y seminarios temáticos dictados por expertos en su especialidad, cuyo detalle se incluye en el punto siguiente.

5.3 Otros requisitos académicos

IOCR-2.13.2 PROYECTO FINAL

El Trayecto Curricular de Posgrado en Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios concluye con el Proyecto Final cuyo objetivo es la aplicación de los conocimientos específicos adquiridos en la carrera, en un trabajo que demuestre su capacidad de integrar y aplicar los conocimientos adquiridos y se base en un desarrollo inmobiliario

El proyecto será evaluado por los directores de la carrera.

6. ASIGNATURAS Y ASIGNACION HORARIA

Código	Materias	Total horas	Teoría	Practica
IOCR1.1.1	El Proyecto de Inversión Inmobiliario: Análisis de Factibilidad de emprendimientos inmobiliarios	60	30	30
IOCR1.2.1	Diseño del producto arquitectónico	20	10	10
IOCR1.3.1	Principios Contables y Financieros	12	8	4
IOCR1.4.1	Seminario Temático I	4	4	
IOCR1.5.1	Seminario Temático II	4	4	
IOCR1.6.1	Seminario Temático III	4	4	
TOTALES 1° CUATRIMESTRE		104	60	44
IOCR1.4.2	Principios Legales	12	8	4
IOCR1.5.2	Aspectos Impositivos	12	8	4
IOCR1.6.2	Seminario Temático IV	4	4	
IOCR1.7.2	Seminario Temático V	4	3	1
IOCR1.8.2	Seminario Temático VI	4	3	1
TOTALES 2° CUATRIMESTRE		36	26	10
IOCR-2.13.2	Proyecto Final			40
CARGA HORARIA TOTAL		140	86	94

DOCENTES PROPUESTOS

Código	Denominación	Docente	Universidad
IOCR 1.1.1	El Proyecto de Inversión Inmobiliario: Análisis de Factibilidad de emprendimientos inmobiliarios	Mter Gervasio Ruiz de Gopegui	Profesor Posgrado UB- Bs.As
IOCR 1.2.1	Diseño del producto arquitectónico	Mter Marta Gerschfeld	Profesor de posgrado FCEIA
IOCR 1.3.1	Principios Contables y Financieros	CPN German Messina	Profesor posgrado Programa gerencial EDN
IOCR 1.4.2	Principios Legales	Dr. Ariel Ariza	Profesor Posgrado derecho inmobiliario Facultad de Derecho UNR
IOCR 1.6.2	Seminario I "Project Management en la construcción"	Ana María Rodríguez	Profesor posgrado FCEIA
IOCR 1.7.2	Aspectos Impositivos	CPN Agustín Lotito	Ex presidente Cámara Construcción
IOCR 1.8.2	Seminario II	Plan Director de Rosario	Municipalidad de Rosario, secretaria de Planeamiento
IOCR 2.9.1	Seminario III	Programa de Preservación Patrimonio de Rosario	Municipalidad de Rosario
IOCR 2.10.1	Seminario IV "marketing en la WEB"	Daniela Werkalec	Fundación Rosario
IOCR 2.11.1	Seminario V "Tasaciones"	Arq. Jorge Picaso	Profesor posgrado FAPYD
IOCR 2.13.1	Seminario VI Barrios cerrados	Ing Norberto Frickx	Profesor de la UCA
IOCR 1.4.1 IOCR 1.8.2 IOCR 2.12.1	SEMINARIOS OPTATIVOS	Los docentes a cargo de los seminarios optativos se presentarán y aprobarán por CD.	