



Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO  
Av. Pellegrini 250. S2000BTP Rosario. Sta. Fe

## TRAYECTO CURRICULAR SISTEMÁTICO DE POSGRADO GERENCIAMIENTO DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

### ANEXO ÚNICO

#### 1. IDENTIFICACIÓN

Trayecto Curricular Sistemático de Posgrado en ***Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios***

#### 2. FUNDAMENTACIÓN

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.

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 a 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. OBJETIVOS

Se trata de ofrecer al profesional un sustento académico y una metodología práctica con el fin de que adquiera las herramientas técnicas necesarias para el desarrollo de la actividad del sector inmobiliario. Se propende al desarrollo de habilidades específicas del sector inmobiliario que permitan detectar oportunidades de negocio en distintas realidades macroeconómicas y ciudades.

Particularmente se persigue los siguientes objetivos específicos:

- 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.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DEL TRAYECTO**

##### **4.1. Nivel**

Posgrado

##### **4.2. Modalidad**

Presencial

##### **4.3. Acreditación**

Quienes cumplimenten los requisitos establecidos en el presente Plan de Estudios obtendrán el ***Diploma de Posgrado en Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios.***

##### **4.4. Perfil del egresado**

Al finalizar el cursado el egresado será capaz de:

- Adquirir una visión estratégica de los negocios inmobiliarios con impacto en el desarrollo urbano sustentable.
- Desarrollar aptitudes como la creatividad, la flexibilidad, la iniciativa y el empuje necesarios para conducir en forma exitosa el desarrollo de negocios inmobiliarios.
- Tener 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
- Identificar las diferentes etapas de un proyecto de inversión inmobiliaria.
- Conocer y aplicar las herramientas legales e impositivas vinculadas a esta área de negocio.

##### **4.5. Requisitos de ingreso**

Este Trayecto está dirigido a un amplio espectro de profesiones, por tanto los postulantes podrán poseer título universitario de cualquier carrera de grado.

Excepcionalmente podrán admitirse no graduados universitarios que demuestren vinculación al área laboral específica, que a criterio del/la Coordinador/a Académico/a conjuntamente con la Escuela de Posgrado y Educación Continua cumplimenten el perfil de ingreso requerido.

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

- Currículum Vitae completo.
- Fotocopia legalizada del Título.
- Fotocopia del DNI.



- Dos fotos carnet (4x4) en color.
- Solicitud de inscripción.

En todos los casos, la EPEC evaluará la admisión de los aspirantes y podrá recomendar o no su aceptación.

## 5. ORGANIZACIÓN DEL PLAN DE ESTUDIOS

El presente Plan de Estudios está organizado en 6 (seis) actividades curriculares obligatorias, un espacio curricular electivo de contenido variable y un proyecto final, con un total de 250 horas.

### 5.1. Asignaturas y delimitación de contenidos

#### IOCR 1.1.1 ANÁLISIS MICRO Y MACRO ECONÓMICO

Microeconomía: ¿Qué explica la microeconomía? Concepto de Microeconomía. Formación de los precios. La demanda en la práctica. Preferencia temporal. Teoría neoclásica de la empresa. Valor de las empresas. Competencia y monopolio, una teoría alternativa.

Macroeconomía: El pensamiento clásico. El ahorro y la inversión. El sistema Keynesiano y la Función Consumo. Dinero e Inflación. Banca, Bancos Centrales, Banca Libre. Comercio Exterior y Relaciones Económicas Internacionales.

#### IOCR 1.2.1 SEMINARIO DERECHO EMPRESARIO

El Derecho, la Ley, la costumbre, la persona, el patrimonio, la responsabilidad, los contratos y el derecho del consumidor. La sociedad y la empresa. El riesgo empresario. La insolvencia. La relación laboral. La relación jurídica empresa-Estado.

#### IOCR 1.3.1 TECNOLOGÍAS Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Planificación de Tecnologías y Sistemas de Información a partir de la estrategia del negocio. Acciones estratégicas genéricas basadas en la aplicación de Tecnologías de la Información. (Customer Relationship Management, Supply Chain Management, Enterprise Resource Planning, Knowledge Management, E-Business)

#### IOCR 1.4.1 PLANEAMIENTO Y PRESUPUESTO

El proceso de planificación. El presupuesto y las técnicas de gerenciamiento. Distintos tipos de presupuestos. La inserción de los costos en la confección de los presupuestos. Los sistemas contables como fuente de información fiel. Los presupuestos económico y financiero. La contribución marginal. Punto de equilibrio. Interpretación económica. El control presupuestario. Análisis de sensibilidad. Cuadro de Mando Integral y Mapa Estratégico: Indicadores de la gestión presupuestaria.



## IOCR 1.5.2 EL PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO

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.

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 1.6.2 DISEÑO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

El marketing integral de la empresa inmobiliaria. La información de mercado El Plan de Marketing. La atribución de responsabilidades. Optimización de los recursos. Análisis de actuaciones concretas. La campaña publicitaria. Elección de medios. Definiciones del producto. Criterios para la elección y definición del producto. Control. La comercialización de la empresa constructora. El mercado. Sector público y sector privado. Clasificación de los contratistas. Diversificación y especialización. El producto diferenciado. Nuevos productos y productos atípicos. La construcción llave en mano. Servicios posventas.

La actuación del desarrollista como emprendedor inmobiliario. El rol ejecutivo, los riesgos que asume, el manejo de la incertidumbre en la configuración de un producto exitoso, principales tareas y responsabilidades. El desarrollista como líder del negocio. Comprobación de resultados alineamiento de intereses de los actores involucrados Los mejores proyectos inmobiliarios Importancia del diseño arquitectónico en el desarrollo inmobiliario. Diseño y



conceptualización estratégica del producto. La importancia de la localización 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. La variable precio. Vivienda urbana y suburbana: Edificios entre medianeras, edificios en torre y condominios. Vivienda individual. 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 1.7.2 SEMINARIOS TEMÁTICOS DE CONTENIDO VARIABLE

Estos seminarios abordaran en forma autónoma distintas temáticas que aportaran al eje central de estudio. Se propone este espacio curricular de contenido variable y que será renovado conforme a los cambios e intereses del contexto y de los alumnos.

### 5.2. Proyecto Final

#### IOCR 8 PROYECTO FINAL

El TCSP en Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios concluye, una vez aprobadas todas las actividades curriculares previstas en el cursado, con un Proyecto Final focalizado en un desarrollo inmobiliario, donde el alumno deberá demostrar su capacidad de integrar y aplicar los conocimientos adquiridos. Este Proyecto Final podrá realizarse en equipo. El Proyecto Final será evaluado por la coordinación, la Comisión Asesora conjuntamente con docentes afines a la temática abordada en el mismo.

### 6. EVALUACIÓN

Responderá a un proceso que permita valorar la adquisición de los conocimientos y los logros de habilidades y destrezas por parte de los cursantes en cada una de las actividades académicas que componen el currículum. La evaluación y las calificaciones se regirán por normas vigentes.



## 7. ASIGNATURAS Y ASIGNACIÓN HORARIA

Código	Actividad Curricular	Carga Horaria Total	Horas Teoría	Horas Práctica	Correlatividad
<b>PRIMER CUATRIMESTRE</b>					
IOCR 1.1.1	Análisis Micro y Macro Económico	40	25	15	
IOCR 1.2.1	Seminario Derecho Empresario	40	25	15	
IOCR 1.3.1	Tecnologías y Sistemas de Información	40	15	25	
IOCR 1.4.1	Planeamiento y Presupuesto	40	25	15	
<b>SEGUNDO CUATRIMESTRE</b>					
IOCR 1.5.2	El Proyecto de Inversión Inmobiliario	40	20	20	
IOCR 1.6.2	Diseño del Producto Inmobiliario	30	15	15	
IOCR 1.7.2	Seminarios Temáticos de Contenido Variable	20			
IOCR 8	Proyecto Final				1 a 7
<b>TOTAL DE HORAS DEL TRAYECTO</b>		<b>250</b>			

## 8. COORDINACION

El Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura designará a propuesta de la Escuela de Posgrado y Educación Continua, un/a Coordinador/a Académico/a del Trayecto Curricular Sistemático de Posgrado en Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios, que entenderá académica e institucionalmente en todo lo relacionado con el mismo.

## 9. SEMINARIOS TEMÁTICOS DE CONTENIDO VARIABLE

### 9.1 Actividades curriculares y carga horaria

Código	Actividad Curricular	Carga Horaria Total	Horas Teoría	Horas Práctica
1	Caso de Edificio en PH	8	4	4
2	Project Management en la construcción	4	2	2
3	Tasaciones	4	2	2



4	Lean y BIM el nuevo paradigma de la planificación en la construcción	8	4	4
5	Aspectos Impositivos	8	4	4
6	Seminarios temáticos que anualmente apruebe el Consejo Directivo			

### 10. EQUIVALENCIA ACADÉMICA DE LAS ACTIVIDADES CURRICULARES DEL PLAN Y LAS ACTIVIDADES CURRICULARES DEL PLAN ANTERIOR VIGENTE DEL TRAYECTO.

PLAN DE ESTUDIOS 2012 Resolución Decano 101/2012		PLAN DE ESTUDIOS 2021	
Código	Actividad Curricular	Código	Actividad Curricular
IOCR 1.1.1	El Proyecto de Inversión Inmobiliario. Análisis de Factibilidad de Emprendimientos Inmobiliarios.	IOCR 1.1.1	Macro y Microeconomía
IOCR 1.4.2	Principios Legales	IOCR 1.2.1	Seminario Derecho Empresario
IOCR 1.6.2	Seminario Temático IV Marketing en la WEB	IOCR 1.3.1	Tecnologías y Sistemas de Información
IOCR 1.3.1	Principios Contables y Financieros	IOCR 1.4.1	Planeamiento y Presupuesto
IOCR 1.5.2	Aspectos Impositivos		
IOCR 1.1.1	El Proyecto de Inversión Inmobiliario. Análisis de Factibilidad de Emprendimientos Inmobiliarios.	IOCR 1.5.2	El Proyecto de Inversión Inmobiliario
IOCR 1.3.1	Principios Contables y Financieros		
IOCR 1.2.1	Diseño del Producto Arquitectónico	IOCR 1.6.2	Diseño del Producto Inmobiliario
IOCR 1.4.1	Seminario Temático I	IOCR 1.7.2	Seminarios Temáticos de Contenido Variable
IOCR 1.5.1	Seminario Temático II		
IOCR 1.6.1	Seminario Temático III		
IOCR 1.6.2	Seminario Temático IV		
IOCR 1.7.2	Seminario Temático V		
IOCR 1.8.2	Seminario Temático VI		