



## PLANIFICACIÓN AÑO ACADÉMICO 2024

### ESPACIO CURRICULAR: DISEÑO Y PROYECTOS INMOBILIARIOS

**CARRERA:** Tecnicatura Universitaria en Administración de Edificios de Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios

Ordenanza aprobatoria: 27/2022 C.S.

#### EQUIPO DOCENTE

Dra. Arq. Jimena Gómez Piovano

Ing. Agrim. Jonathan Izquierdo

AÑO ACADÉMICO: 2024

ÁREA A LA QUE PERTENECE: Conocimientos de Formación Específica

AÑO EN QUE SE CURSA: 2024

REGIMEN: Cuatrimestral. 2º cuatrimestre

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: Curso con trabajo exploratorio de campo

CARACTER: Obligatorio

CARGA HORARIA TOTAL: 60 hs

CARGA HORARIA SEMANAL: 5 hs

CORRELATIVAS PARA CURSAR: Aprobadas todas las asignaturas del segundo semestre del primer año

CORRELATIVAS PARA RENDIR: Ordenamiento territorial, Ingeniería y Arquitectura

### ENCUADRE TEÓRICO DE LA PROPUESTA

La propuesta de desarrollo teórico de la asignatura se desarrolla en torno a cumplimentar con los objetivos propuestos por el plan de estudios de la Carrera, así como también se realiza una selección de la temas y estrategias de enseñanza que tiene como fin facilitar el aprendizaje de los contenidos desarrollados. Se explican temas complejos de forma sencilla y concisa a fin de dar herramientas que permitan al egresado gestionar proyectos, resolver inconvenientes, gestionar reparaciones o mantenimiento mediante la contratación de profesionales de la temática.

Para ello se plantea el abordaje de los siguientes aspectos:

- Comprensión de las estructuras, sistemas del edificio,
- Evaluación y supervisión del trabajo de los contratistas,
- Planificación y diseño del espacio,
- Mantenimiento y conservación del patrimonio,
- Comunicación efectiva con profesionales de la construcción,
- Comunicación gráfica arquitectónica.

#### OBJETIVOS GENERALES

Dotar de conocimientos generales de la teoría y el lenguaje de la arquitectura con el fin de agilizar las dediciones de mantenimiento, rediseño y control de obras.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Comprender los principios básicos de la arquitectura, identificando y clasificando diferentes tipologías edilicias y sus aplicaciones.
- Examinar los conceptos y características de la propiedad horizontal y su marco legal, delineando y planificando proyectos de barrios privados y otros conjuntos inmobiliarios.



- Identificar y preparar la documentación técnica y legal necesaria para proyectos arquitectónicos, comprendiendo y aplicando las normativas y reglamentaciones municipales vigentes en el desarrollo de proyectos.
- Aprender métodos de estimación de costos y su aplicación en proyectos reales, realizando el cómputo y presupuesto de materiales necesarios para la construcción, y gestionando de manera eficiente los recursos disponibles.
- Desarrollar planes de trabajo y cronogramas detallados para la ejecución de obras, implementando mecanismos de control y seguimiento de tareas, y evaluando proyectos desde una perspectiva integral.

#### **COMPETENCIAS**

- Aplica principios arquitectónicos en el diseño de edificaciones y conjuntos inmobiliarios, identificando y clasificando diferentes tipologías edilicias y adaptando soluciones a contextos específicos.
- Idea y planifica proyectos de propiedad horizontal y barrios privados, gestionando la documentación necesaria y respetando las reglamentaciones municipales.
- Estima costos de obras y realiza el cómputo de materiales de manera precisa, gestionando recursos de forma eficiente y optimizando el uso de materiales.
- Planifica y gestiona tareas en obras, asegurando el cumplimiento de cronogramas y estándares de calidad, y evaluando proyectos de manera integral utilizando indicadores de desempeño y análisis de resultados.

#### **EXPECTATIVAS DE LOGRO**

- Los estudiantes serán capaces de idear proyectos arquitectónicos que incorporen principios de diseño adecuados y aplicables a diferentes tipologías edilicias, demostrando una comprensión clara de sus características y adaptaciones contextuales.
- Los estudiantes podrán gestionar proyectos de propiedad horizontal y barrios privados, desde la concepción hasta la aprobación, cumpliendo con las normativas legales y municipales, y requiriendo a los profesionales especializados toda la documentación técnica requerida.
- Los estudiantes serán competentes en la estimación de costos de construcción y en la realización de cómputos de materiales, gestionando recursos de manera eficiente para minimizar desperdicios y optimizar el presupuesto de los proyectos.
- Los estudiantes podrán desarrollar y gestionar cronogramas detallados para la ejecución de obras, implementando sistemas de control de calidad y seguimiento de tareas, y evaluando proyectos de manera integral mediante indicadores de desempeño y análisis detallados de resultados.

#### **METODOLOGÍA DE ENSEÑANZA APRENDIZAJE**

Se busca brindar al alumnado las herramientas teóricas y metodológicas necesarias para comprender e identificar los distintos tipos de edificios y urbanizaciones, y los requerimientos necesarios para gestionar los mismo. Para ello, e aplicará el modelo de educación por competencias, promoviendo el saber hacer, saber ser especialmente y saber- saber. Se trata de saberes de complejidad creciente cuyo objetivo es la construcción de habilidades espiraladas para la formación práctica de los futuros técnicos.

A tal fin se emplearán los siguientes recursos pedagógicos:

- Clases teóricas con apoyo digitalizado de los contenidos de las Unidades Temáticas.
- Clases teórico-prácticas: explicación a los alumnos del desarrollo de los Trabajos
- Trabajos prácticos para la realización de los ejercicios de taller.
- Seminarios: reelaboración de los teóricos y su transferencia al Trabajo práctico como así también autocrítica de cada grupo una vez finalizado el correspondiente práctico.
- Ejercicios de taller.

Las clases teóricas y teórico-prácticas consisten en la realización de clases magistrales de los docentes, se emplean presentaciones digitales tipo Power Point las cuales son proyectadas en el aula.

Para los trabajos prácticos y los ejercicios de taller se emplea la metodología de taller pedagógico y tutoría. Las mismas consisten en el acompañamiento a los alumnos con consultas sobre los avances realizados en los trabajos, se realiza de forma personal con cada grupo o alumno.



Se plantea la realización de clases virtuales sincrónicas y asincrónicas mediante el uso de la plataforma Aula Abierta y la plataforma Zoom. La realización de las mismas se alterna con clases presenciales, se plantean la alternancia de 3 clases presenciales y una virtual.

#### PROGRAMA DE ESTUDIO

##### **UNIDAD I: ARQUITECTURA Y TIPOLOGÍAS**

Tipología Residencial: Unifamiliar (Casas unifamiliares aisladas, Casas adosadas, Chalets). Multifamiliar (Edificios de apartamentos, Condominios, Complejos de viviendas sociales). Tipología Comercial: Retail, Tiendas minoristas, Centros comerciales, Boutiques. Oficinas: Edificios corporativos, Coworking spaces, Ed de oficinas gubernamentales. Tipología Industrial: Almacenes y Depósitos (Centros de distribución, Depósitos logísticos), Parques Industriales: Conjuntos de naves industriales, Áreas de desarrollo industrial. Salud: Hospitales, Clínicas, Centros de salud comunitarios, Conjunto de consultorios. Tipología Turística: Hoteles y Resorts (Hoteles urbanos, Resorts todo incluido), Alojamientos Temporales (Hostales, Bed & Breakfast, apart hotel, departamentos individuales. Tipología Mixta: Edificios de Uso Mixto (Combinación de residencial y comercial, Edificios con oficinas y retail, etc.) Desarrollos Urbanos Integrados: Conjuntos habitacionales con áreas comerciales y recreativas, Zonas de desarrollo urbano planificado.

##### **UNIDAD II: MODELOS DE PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, BARRIOS CERRADOS Y/O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

Conceptos fundamentales y características de la propiedad horizontal, tipologías, diferenciación de espacios privados y comunes, características parcelarias, representación en planos y documentos legales, conformación. Principios de diseño y planificación en la creación de barrios cerrados. Tipos de conjuntos inmobiliarios y sus características, diferenciación de espacios privados y comunes. Las obras de urbanización necesarias, infraestructuras, anchos de calles. Ley de loteos. Otros conjuntos inmobiliarios.

##### **UNIDAD III: PROCESO DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, BARRIOS CERRADOS Y/O CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Presentaciones municipales y provinciales de proyectos urbanos, documentos de proyecto, etapas, requerimientos, conformación de expedientes, certificados. Presentaciones municipales de proyectos de arquitectura, planos, planillas, memorias técnicas, certificados y demás documentación requerida en los circuitos municipales. Tramitaciones y requerimientos para la conformación de propiedad horizontal, documentación requerida, planos, certificados, circuitos provinciales, etapas y avances, autorización de obras simultaneas. Visitas a obras.

##### **UNIDAD IV: ESTUDIOS DE VIABILIDAD DE PROYECTOS**

Viabilidad de proyectos a nivel, legal, dimensional, técnico, ambiental, económica y social. Obras complementarias. Normativas municipales y provinciales que afectan la viabilidad de los proyectos. Evaluación económica y financiera. Factibilidad técnica. Costos de obra, computo de materiales. Tareas de obra. Evaluación de proyectos.

#### PROGRAMA DE EXAMEN

##### **UNIDAD I: ARQUITECTURA Y TIPOLOGÍAS**

Tipología Residencial: Unifamiliar (Casas unifamiliares aisladas, Casas adosadas, Chalets). Multifamiliar (Edificios de apartamentos, Condominios, Complejos de viviendas sociales). Oficinas: Edificios corporativos, Coworking spaces, Ed de oficinas gubernamentales. Tipología Industrial: Almacenes y Depósitos (Centros de distribución, Depósitos logísticos), Parques Industriales: Conjuntos de naves industriales, Áreas de desarrollo industrial. Tipología Turística: Alojamientos Temporales, Hostales, Bed & Breakfast, apart hotel, departamentos individuales. Tipología Mixta: Edificios de Uso Mixto (Combinación de residencial y comercial, Edificios con oficinas y retail, etc.)



**UNIDAD II: MODELOS DE PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, BARRIOS CERRADOS Y/O CONJUNTOS INMOBILIARIOS.**

Conceptos fundamentales y características de la propiedad horizontal, tipologías, diferenciación de espacios privados y comunes, características parcelarias, representación en planos y documentos legales, conformación. Principios de diseño y planificación en la creación de barrios cerrados. Tipos de conjuntos inmobiliarios y sus características, diferenciación de espacios privados y comunes. Las obras de urbanización necesarias, infraestructuras, anchos de calles. Ley de loteos. Otros conjuntos inmobiliarios.

**UNIDAD III: PROCESO DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, BARRIOS CERRADOS Y/O CONJUNTOS INMOBILIARIOS**

Presentaciones municipales y provinciales de proyectos urbanos, documentos de proyecto, etapas, requerimientos, conformación de expedientes, certificados. Presentaciones municipales de proyectos de arquitectura, planos, planillas, memorias técnicas, certificados y demás documentación requerida en los circuitos municipales. Tramitaciones y requerimientos para la conformación de propiedad horizontal, documentación requerida, planos, certificados, circuitos provinciales, etapas y avances, autorización de obras simultaneas. Visitas a obras.

**UNIDAD IV**

Viabilidad de proyectos a nivel, legal, dimensional, técnico, ambiental, económica y social. Obras complementarias. Normativas municipales y provinciales que afectan la viabilidad de los proyectos. Evaluación económica y financiera. Factibilidad técnica. Costos de obra, computo de materiales. Tareas de obra. Evaluación de proyectos.

**BIBLIOGRAFIA**

GENERAL

Deilmann, H. 1., Kirschenmann, J. C., & Pfeiffer, H. *El hábitat: Tipos de utilización, tipos de planta, tipos de edificio, tipos de vivienda*. Barcelona: Gustavo Gili.

LEY PROVINCIAL N° 4341/79. REGIMEN PARA LOTEOS O FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS.  
<https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-4341-123456789-0abc-defg-143-4000mvmorpyel/actualizacion>

Ley 13512.PROPIEDAD HORIZONTAL <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm>

Ley Provincial 8778/14. Modificación Ley de Loteos.

Res. 10/2020 ATM. Propiedad Horizontal

Res. 59/16. PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

**EVALUACIÓN**

**Sistema de evaluación de cursado:**

Promoción: Aprobará la asignatura mediante promoción sin examen final el estudiante que rinda los TRES (3) exámenes parciales, obteniendo un mínimo de SEIS (6) puntos en cada uno de ellos. La nota final resultará del promedio de las



calificaciones obtenidas. La Cátedra implementará un recuperatorio para quienes hayan desaprobado, como máximo, una (1) evaluación parcial.

Regularidad: Se considerará alumno regular aquel que, no habiendo alcanzado la promoción, rinda al menos dos (2) de los tres (3) exámenes parciales y obtenga un promedio mínimo de SEIS (6) puntos.

Estudiantes Libres: quienes no alcancen ninguna de las anteriores situaciones.

La Cátedra tendrá en cuenta la evaluación del desarrollo de las competencias, particularmente aquellas relacionadas con la responsabilidad y la participación.

**Sistema de Evaluación del examen final:**

Estudiantes regulares: se establece que el/la alumno/a regular tiene derecho a rendir el examen final con un programa reducido en contenidos, en un 20% aproximadamente, respecto del programa de estudio. En relación con el procedimiento a seguir en el examen final oral, se dan las siguientes opciones, a elección del/la estudiante:

a) Selección de bolillas: el/la alumno/a regular deberá extraer dos bolillas, eligiendo una para comenzar la exposición y, si ésta fuere satisfactoria, se le examinará sobre la restante. El tribunal puede extenderse sobre otros temas del programa.

b) Selección de tema: el/la alumno/a elegirá dentro de un menú de contenidos a evaluar confeccionado al inicio de cada ciclo académico por las cátedras. Si la exposición fuere satisfactoria, se lo examinará sobre el resto del temario del Programa para alumnos/as regulares

Estudiantes libres: con respecto al procedimiento del examen final del/la estudiante deberá rendir un examen escrito de manera previa a la evaluación oral. Es requisito para acceder a la evaluación oral, la aprobación del examen escrito con un puntaje igual o mayor a 60%. En el caso que las/los estudiantes no alcancen el mínimo establecido caduca la posibilidad de continuar con la evaluación. Si el/la alumno/a aprueba el examen escrito, accederá al examen oral.

**TRABAJOS EVALUACIONES PARCIALES**

FECHA	TEMARIO
PRIMERO: 22/08/24	Unidad 1
SEGUNDO: 26/09/24	Unidad 2
TERCERO: 29/10/24	Unidad 3 y 4
RECUPERATORIO: 7/11	Recuperatorio

**TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES**

**UNIDAD II**

El edificio y sus partes. La estructura y los cerramientos. Sistemas constructivos tradicionales y livianos. Características de los materiales uso interior y exterior. Instalaciones eléctricas: circuitos, tableros, medidores, lo público y lo privado. Instalaciones sanitarias: red de agua, red de cloacas, reutilización aguas grises, partes de la instalación, lo público y lo privado. Red de pluviales. Su representación.

**UNIDAD III**

La escala humana, las dimensiones mínimas de los ambientes interiores y exteriores. Los códigos urbanos y de edificación.

**UNIDAD IV**

El desarrollo sostenible. La arquitectura bioclimática. Urbanismo sostenible. Los distintos tipos de energía. La energía solar y sus características. Generación de energía solar y venta a la red. Estrategias de disminución de consumos de recursos naturales. Gestión de residuos.



#### HORARIOS DE CONSULTA

Se dará consulta virtual la semana previa a la entrega de trabajos prácticos o mesa de examen, el día y horario será coordinado con Secretaría Académica vía zoom

Enlace: <https://us04web.zoom.us/j/75441316929?pwd=O-3jP44CT-v2DK1R8BqXHe0OYo62HR.1>