



## PLANIFICACIÓN AÑO ACADÉMICO 2024

### ESPACIO CURRICULAR: Ordenamiento territorial, Ingeniería y Arquitectura

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

Ordenanza aprobatoria: 27/2022 C.S.

#### EQUIPO DOCENTE

Prof. Andrea Juliana Lara

Prof. Silvina Liceda

Prof. Jonathan Izquierdo

AÑO ACADÉMICO: 2024

ÁREA A LA QUE PERTENECE: Campo de Formación específica en ordenamiento territorial, arquitectura e ingeniería.

AÑO EN QUE SE CURSA: 2024

REGIMEN: Cuatrimestral. 2° Cuatrimestre

FORMATO DEL ESPACIO CURRICULAR: Curso con trabajo exploratorio de campo

CARACTER: Obligatorio

CARGA HORARIA TOTAL: 40 hs.

CARGA HORARIA SEMANAL: 3 hs.

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

CORRELATIVAS PARA RENDIR: Derechos Reales y Registral, Propiedad Horizontal y Conjuntos Inmobiliarios.

#### ENCUADRE TEÓRICO DE LA PROPUESTA

La propuesta se basa en interpretar el rol que ocupa el Ordenamiento Territorial en la definición y gestión de los Edificios, Conjuntos Inmobiliarios y, particularmente, en la Administración de Consorcios para el logro de los objetivos de desarrollo territorial sostenible definidos en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial de la Provincia (Ley Prov. N° 8999 – PPOT).

Se presentan los avances normativos en materia de OT en Mendoza desde el enfoque de los edificios y conjuntos inmobiliarios en sentido amplio, entendiendo al OT como disciplina técnico - científica, instrumento de gestión, política de estado y procedimiento administrativo de carácter transversal que afecta las normas de carácter básico o general y todas aquellas que tienen que ver con el funcionamiento y administración del territorio, siendo sus principios básicos la coordinación y subordinación de las políticas sectoriales, destinada a configurar, en el corto, mediano y largo plazo la organización y uso de territorio acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y necesidades de población y los objetivos de desarrollo sustentables, como principio rector.

#### OBJETIVO GENERAL

Brindar a los estudiantes una comprensión práctica y aplicada del ordenamiento territorial, enfocada en la administración de consorcios, que les permita manejar criterios y herramientas para la gestión eficiente de todo tipo de conjuntos inmobiliarios desde un enfoque ambiental y territorial integrado.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Comprender el reparto de competencias entre Nación, Provincia y Municipios para limitar derechos individuales, en particular la propiedad y la libertad y sus relaciones con el ordenamiento territorial y los edificios y conjuntos inmobiliarios.

Comprender los requisitos y límites constitucionales y legales para limitar los derechos individuales y sus relaciones con los edificios y conjuntos inmobiliarios y el ordenamiento territorial.

Comprender la importancia de instituciones jurídicas fundamentales vinculadas al ordenamiento territorial y a los edificios y conjuntos inmobiliarios.

Comprender las relaciones entre el ordenamiento territorial, el poder de policía urbanístico y el Poder de Policía edilicio y sus relaciones con los edificios y conjuntos inmobiliarios.



Comprender la dinámica del territorio y el hábitat humano, las dimensiones que intervienen en su conformación, actores involucrados y su relación directa con la localización y funcionamiento de los Edificios y Conjuntos Inmobiliarios.

Conocer los nuevos criterios de clasificación y zonificación de usos del suelo definidos en el Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (Ley Prov. N° 8999) y su interrelación con los instrumentos de coordinación, económicos y de gestión y control. Restricciones y oportunidades para los Edificios y Conjuntos Inmobiliarios.

Integrar conceptos de sostenibilidad y protección ambiental en la definición y gestión de los edificios y conjuntos inmobiliarios.

Aplicar integralmente los conocimientos adquiridos en el análisis de localización de un CI concreto, identificando las principales interrelaciones entre la dinámica del entorno y su funcionalidad interna, a fin de poder tomar decisiones para una gestión eficiente y sustentable del mismo.

Comprender el rol del catastro en el ordenamiento territorial: Explicar cómo el catastro (registro detallado de bienes inmuebles) es fundamental para la planificación y gestión del territorio.

Analizar la legislación vigente: Estudiar las normativas locales y nacionales que regulan el catastro y el ordenamiento territorial, y cómo se interrelacionan.

Aplicar herramientas tecnológicas: Familiarizarse con sistemas de información geográfica (SIG) y otras tecnologías utilizadas en la gestión del catastro y el ordenamiento territorial.

Evaluar casos prácticos: Analizar estudios de caso reales donde se haya integrado con éxito el catastro en procesos de ordenamiento territorial, destacando buenas prácticas y lecciones aprendidas.

Promover la integración interdisciplinaria: Fomentar la colaboración entre administradores de consorcios, urbanistas, arquitectos, ingenieros, agrimensores y otros profesionales involucrados en el desarrollo de Edificios y Conjuntos Inmobiliarios

#### **COMPETENCIAS**

Reconocer las instituciones jurídicas básicas involucradas en las limitaciones a la propiedad implicadas en el ordenamiento territorial y los edificios y los conjuntos inmobiliarios.

Analizar el sistema normativo en materia de OT y Catastro que aplica a los edificios y a la conformación de conjuntos inmobiliarios y a la administración de consorcios.

Comprender el rol que ocupan los edificios y conjuntos inmobiliarios en la dinámica territorial y en la conformación de un hábitat humano adecuado.

Identificar restricciones y potencialidades dadas por el entorno y el diseño interno de un CI y su relación con la normativa de usos del suelo vigente.

Comprender el rol del administrador de consorcios en la prevención, mitigación y vigilancia de los impactos ambientales y territoriales de los Edificios y Conjuntos Inmobiliarios durante su etapa de operación y mantenimiento.

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

Los conceptos normativos y teóricos esenciales del OT o vinculados a él, se dictan en clases teóricas presenciales abordadas desde un enfoque teórico-práctico. Se ejemplifica desde casos concretos de Edificios y Conjuntos Inmobiliarios, especialmente seleccionados para cada clase, intentando despertar en los alumnos y alumnas un involucramiento activo y permanente en la lectura de la realidad del hábitat humano y el rol que ocupa la localización y diseño interno de un Edificios y/o Conjunto Inmobiliario en la sustentabilidad ambiental y sostenibilidad del territorio.

El formato de dictado es a través de power point con espacios abiertos al debate. La comunicación virtual se plantea a través de un espacio para la cátedra dentro Aula Abierta, plataforma Moodle, de la Facultad de Derecho donde se encontrarán subidas las clases teóricas, bibliografía, cronograma y consignas de las clases prácticas presenciales. Las consultas presenciales se darán una hora después del dictado de clases a solicitud de los estudiantes.

Las actividades prácticas de taller, son de carácter individual y responden a identificar de manera práctica los conceptos impartidos en las clases teóricas y conforman los parciales obligatorios a cumplir para la promoción o regularización de la materia.

Fuentes: bibliografía y documentación aportada por la Cátedra, legislación vigente con injerencia. Otros sitios de información ambiental y territorial en línea. Acceso a través del aula virtual.



### PROGRAMA DE ESTUDIO

**UNIDAD I.** Ordenamiento Territorial. Nociones fundamentales. Instituciones jurídicas pilares del Ordenamiento Territorial. Ordenamiento territorial y Conjuntos inmobiliarios. Normativa

**UNIDAD II.** Limitaciones a la Propiedad Privada. Función social y ambiental de la Propiedad. Poder de policía de la propiedad privada. Expropiación. Servidumbres. Restricciones. Ocupación temporaria. Normativa.

**UNIDAD III.** Edificación y urbanismo. Nociones jurídicas fundamentales. Relaciones con el Ordenamiento Territorial. Participación ciudadana. Normativa.

#### TRABAJO PRÁCTICO N° 1

Análisis de un Conjunto inmobiliario a partir del cual se realizará un Trabajo Práctico individual siguiendo las consignas elaboradas por la profesora. Se pondrá a disposición el material necesario a partir del cual, el estudiante pueda realizar un análisis de conceptos que demuestre los conocimientos adquiridos en las unidades 1, 2, y 3.

**UNIDAD IV.** Territorio, Hábitat Humano y Conjuntos Inmobiliarios: interrelaciones y aspectos involucrados. Estrategias de apropiación del espacio por parte de los diferentes actores sociales. Fuerzas intervinientes. Impactos de la localización e interrelaciones entre la dinámica del entorno y la funcionalidad interna de un CI. Ejemplos concretos de transformaciones territoriales a partir del surgimiento de conjuntos inmobiliarios.

**UNIDAD V.** PPOT: Unidades de Integración Territorial. Clasificación y Zonificación de Usos del Suelo - implicancias en la localización de los CI. Compatibilidades e incompatibilidades de los usos del suelo. Restricciones y Potencialidades para los CI. Otros Instrumentos de incidencia en los usos del suelo: económicos, de coordinación, de gestión y control.

**UNIDAD VI.** Vinculación de la Ley 8999 (PPOT) y la Ley 5961 de Protección Ambiental. Gestión sustentable y sostenible de un CI. El rol del administrador de consorcios. Plan de prevención, mitigación y vigilancia ambiental y territorial y sus correspondientes Programas de Control Ambiental aplicado a CI. Ejemplos.

#### TRABAJO PRÁCTICO N° 2.

Análisis de un Conjunto Inmobiliario en función de su localización aplicando criterios del OT. Desarrollo de un Trabajo Práctico individual siguiendo las consignas elaboradas por la profesora y en base a visita a dicho CI. Se pondrá a disposición el material necesario a partir del cual, el estudiante pueda realizar un análisis de localización que demuestre los conocimientos adquiridos en las unidades 4, 5, y 6.

**UNIDAD VII.** Introducción al Catastro y su Importancia: Definición y objetivos del catastro. Tipos de catastro. Componentes del catastro. Usos y aplicaciones del catastro. Catastro Multifuncional y su Implementación: Concepto de catastro multifuncional, componentes y aplicaciones. Ejemplos de proyectos de catastro multifuncional en diferentes contextos.

**UNIDAD VIII.** Relación del Catastro con el Ordenamiento Territorial: Interacción entre catastro y ordenamiento territorial. Importancia de la información catastral en el ordenamiento territorial. Utilización de herramientas GIS y plataformas de gestión territorial. Caso de estudios

**UNIDAD IX.** Normativa Catastral y Adecuación de Conjuntos Inmobiliarios: Normativa catastral. Vinculación de la normativa catastral con el ordenamiento territorial. Adecuación de conjuntos inmobiliarios. Casos de Estudio.

#### TRABAJO PRÁCTICO N° 3 (integrador)

### PROGRAMA DE EXAMEN

**UNIDAD I.** Ordenamiento Territorial. Nociones fundamentales. Instituciones jurídicas pilares del Ordenamiento Territorial. Ordenamiento territorial y Conjuntos inmobiliarios. Normativa

**UNIDAD II.** Limitaciones a la Propiedad Privada. Función social y ambiental de la Propiedad. Poder de policía de la propiedad privada. Expropiación. Servidumbres. Restricciones. Ocupación temporaria. Normativa.

**UNIDAD III.** Edificación y urbanismo. Nociones jurídicas fundamentales. Relaciones con el Ordenamiento Territorial. Participación ciudadana. Normativa.

**UNIDAD IV.** Territorio, Hábitat Humano y Conjuntos Inmobiliarios: relaciones y aspectos involucrados. Estrategias de apropiación del espacio por parte de los diferentes actores sociales. Fuerzas intervinientes. Impactos de la localización e interrelaciones entre la dinámica del entorno y la funcionalidad interna de un CI.



**UNIDAD V.** PPOT: Unidades de Integración Territorial. Clasificación y Zonificación de Usos del Suelo - implicancias en la localización de los CI. Compatibilidades e incompatibilidades de los usos del suelo. Restricciones y Potencialidades para los CI. Otros Instrumentos de incidencia en los usos del suelo: económicos, de coordinación, de gestión y control.

**UNIDAD VI.** Vinculación de la Ley 8999 (PPOT) y la Ley 5961 de Protección Ambiental. Gestión sustentable y sostenible de un CI. El rol del administrador de consorcios. Plan de prevención, mitigación y vigilancia ambiental y territorial y sus correspondientes Programas de Control Ambiental aplicado a CI.

**UNIDAD VII.** Introducción al Catastro y su Importancia: Definición y objetivos del catastro. Tipos de catastro. Componentes del catastro. Usos y aplicaciones del catastro. Catastro Multifuncional y su Implementación: Concepto de catastro multifuncional, componentes y aplicaciones. Ejemplos de proyectos de catastro multifuncional en diferentes contextos.

**UNIDAD VIII.** Relación del Catastro con el Ordenamiento Territorial: Interacción entre catastro y ordenamiento territorial. Importancia de la información catastral en el ordenamiento territorial. Utilización de herramientas GIS y plataformas de gestión territorial. Caso de estudios

**UNIDAD IX.** Normativa Catastral y Adecuación de Conjuntos Inmobiliarios: Normativa catastral. Vinculación de la normativa catastral con el ordenamiento territorial. Adecuación de conjuntos inmobiliarios. Casos de Estudio.

## BIBLIOGRAFIA

### GENERAL

<http://siat.mendoza.gov.ar/data/search>

<http://idemza2.mendoza.gov.ar/>

<https://observatorio-gc.github.io/Observatorio/>

[https://www.archdaily.cl/cl/771701/la-nueva-fabrica-urbana-el-eco-parque-industrial-de-torrent-estadella-barcelona?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.cl/cl/771701/la-nueva-fabrica-urbana-el-eco-parque-industrial-de-torrent-estadella-barcelona?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

### ESPECÍFICA

Constitución de la Provincia de Mendoza

<http://www.saij.gob.ar/0-local-mendoza-constitucion-provincia-mendoza-lpm0000000-1916-02-11/123456789-0abc-defg-000-0000mvorpyel>

Ley Orgánica de Municipalidades de Mendoza

<http://www.saij.gob.ar/1079-local-mendoza-ley-organica-municipalidades-lpm0001079-1934-01-04/123456789-0abc-defg-970-1000mvorpyel>

LARA, Andrea Juliana; Pujol Irene La regulación de los conjuntos inmobiliarios en el Plan de ordenamiento Territorial de Mendoza, Facultad de Derecho UNCuyo, Ponencia presentada y expuesta en el V Workshop de la RIDOT, Mendoza, octubre 2017.

LARA, Andrea Juliana. Los desafíos de la gestión planificada del territorio en la relación Provincia- Municipios. El diseño del Plan de ordenamiento Territorial de Mendoza. Ponencia presentada y expuesta en el V Workshop de la RIDOT, Mendoza, octubre 2017.

LARA, Andrea Juliana., PUJOL, Irene. Las limitaciones a la propiedad y al dominio establecidas en interés público, su importancia en el ordenamiento territorial y urbanístico con especial referencia a la Ley Nº 8051 de la provincia de Mendoza en Dimensiones jurídicas del ordenamiento territorial con especial referencia a la Ley de Mendoza. Mendoza: Ediunc, 2014. 286 p.



LARA, Andrea Juliana, 2015. Ordenamiento Territorial como procedimiento administrativo: El Reglamento del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, Mendoza, Argentina, Revista Proyección, Volumen VIII-Edición N°16.

Ley Prov. N° 5.961. Ley General de Preservación del Ambiente. Mendoza, Argentina, 26 de Agosto de 1992. B. Oficial: 25/02/93. Disponible en: <http://www.mendoza.gov.ar/wp-content/uploads/sites/14/2017/07/5961.pdf>

Ley Prov. N° 8.051. Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo (LOTUS). Mendoza, Argentina, 22 de Mayo de 2009. Disponible en: <https://www.mendoza.gov.ar/wp-content/uploads/sites/44/2017/01/Ley-8051.pdf>

Ley Prov. N° 8.999. Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Mendoza, Argentina, 25 de Agosto de 2017. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/infoleg/klmnoprs-tuvw-leyp-rovm-0008999f1pdf%20name%3AM0008999F1.PDF.pdf>

Ley Prov. N° 9.414. Pautas de Manejo y disposiciones específicas para la Planificación Integrada y Sostenible de la Precordillera y Piedemonte del Área Metropolitana de Mendoza. Mendoza, Argentina, 07 de septiembre de 2022. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-9414-123456789-0abc-defg-414-9000mvorpyel/actualizacion>

Ley Nacional N° 26.209. Ley Nacional de Catastro: Marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. Finalidades de los catastros territoriales. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales. Certificación catastral. Valuación parcelaria. Creación del Consejo Federal del Catastro. Disposiciones complementarias.

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/120000-124999/124298/norma.htm>

Ley Provincial N° 4131. Ley Provincial de Catastro

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/provincial/ley-4131-123456789-0abc-defg-131-4000mvorpyel/actualizacion>

Catastro Territorial Multifinalitario (Documento de Trabajo del Lincoln Institute of Land Policy)

[https://www.lincolninst.edu/app/uploads/2024/04/erba-wp14de1sp-full\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/app/uploads/2024/04/erba-wp14de1sp-full_0.pdf)

Resolución N° 71/15. Adecuación a P.H.E. de Conjuntos Inmobiliarios

## EVALUACION

La Cátedra de Ordenamiento territorial, Ingeniería y Arquitectura, concibe a la evaluación como un proceso continuo, formativo e integral que acompaña todo el recorrido de enseñanza y de aprendizaje. Esta visión implica que la evaluación no es un evento aislado al final del curso, sino una herramienta constante que proporciona retroalimentación valiosa tanto a estudiantes como a docentes. En este sentido, y para ser coherentes con los objetivos de aprendizaje y las metodologías empleadas se utilizan diversos instrumentos y técnicas para capturar la complejidad del aprendizaje en sus múltiples dimensiones: conocimientos, habilidades, actitudes y valores.

Además, la evaluación debe ser participativa, involucrando activamente a los estudiantes en su propio proceso de valoración, lo que fomenta la metacognición y la autorregulación del aprendizaje lo que se concreta con las actividades de campo.

En este hilo de ideas, la evaluación se transforma en un proceso flexible y auténtico, capaz de adaptarse a las necesidades individuales del estudiantado y de evaluar el desempeño en situaciones que reflejen la realidad. Esta concepción integra funciones diagnósticas, permitiendo identificar fortalezas y áreas de mejora, así como sumativas, para determinar el logro de los objetivos al final de un período.



En última instancia, la evaluación se entiende no solo como una medición del rendimiento, sino como una herramienta poderosa para potenciar el aprendizaje y el desarrollo integral del estudiante.

Bajo estos lineamientos, y teniendo en cuenta la normativa sobre evaluación y sus sistemas alternativos, podemos resumir que Ordenamiento territorial, Ingeniería y Arquitectura es una asignatura promocional donde se considera alumno que ha obtenido la promoción de la asignatura sin examen final, al estudiante que apruebe los TRES (3) Trabajos Prácticos y los TRES (3) cuestionarios teóricos, 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 aquellos estudiantes que hayan desaprobado, como máximo, 1 (uno) trabajo práctico a efectos de que alcancen la promoción.

Se considera alumno regular aquel que, no habiendo alcanzado la promoción, apruebe al menos DOS (2) de los tres (3) Trabajos Prácticos y al menos DOS (2) de los tres (3) cuestionarios teóricos y obtenga un promedio mínimo de SEIS (6) puntos. Deberá rendir examen final.

Se considera alumno libre a aquel estudiante que no haya alcanzado los requisitos para ser alumno regular, por lo que podrá acceder a rendir el examen final, en las condiciones previstas en el Título V (Ordenanza N° 27/2017-C.D.).

**Examen final** (Títulos IV y V – Ordenanza N° 27/2017)

El examen final para alumnos regulares: será oral e individual y deberá el alumno, con apoyo de presentación multimedia, explicar con idoneidad las correcciones realizadas de las instancias desaprobadas. El tribunal podrá realizarle preguntas referidas al programa de estudio de considerarlo necesario a fin de comprobar el logro de competencias por parte del alumno.

El examen final para alumnos libres: será oral e individual y el alumno deberá, con apoyo de material multimedia, desarrollar a partir de un Conjunto Inmobiliario concreto de Mendoza, un aspecto legal, uno catastral y uno de localización en función de los conocimientos impartidos por la Cátedra. El tribunal podrá realizarle preguntas referidas al programa de estudio, de considerarlo necesario, a fin de comprobar el logro de competencias por parte del alumno.

#### EXÁMENES PARCIALES

FECHA	TEMARIO
PRIMERO: 26 de Agosto	El mismo consta de dos instancias: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parte teórica: cuestionario en aula virtual 10 min.</li> <li>- Trabajo Práctico: individual a realizar en horario de clases a partir de las consignas impartidas por la Prof. Andrea Lara. De no concluirlo a tiempo tiene plazo de entrega en aula virtual hasta el día 1 de septiembre 24 hs.</li> </ul>
SEGUNDO: 23 de Septiembre	El mismo consta de dos instancias: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parte teórica: cuestionario en aula virtual 10 min.</li> <li>- Trabajo Práctico: individual a realizar en horario de clases a partir de las consignas impartidas por la Prof. Silvina Liceda. De no concluirlo a tiempo tiene plazo de entrega en aula virtual hasta el día 29 de septiembre 24 hs.</li> </ul>
TERCERO (Integrador): 21 de Octubre	El mismo consta de dos instancias: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parte teórica: cuestionario en aula virtual 10 min.</li> <li>- Trabajo Práctico: individual a realizar en horario de clases a partir de las consignas impartidas por el Prof. Jonathan Izquierdo y las profesoras Silvina Liceda y Andrea Lara. De no concluirlo a tiempo tiene plazo de entrega en aula virtual hasta el día 27 de Octubre 24 hs.</li> </ul>
RECUPERATORIO: 4 de Noviembre	El estudiante que tenga que recuperar algún parcial, deberá asistir a clases en horario habitual y resolver de manera satisfactoria un nuevo cuestionario y/o Trabajo Práctico referido a los temas no aprobados oportunamente.

#### TEMARIO EXAMEN FINAL ALUMNOS REGULARES



Ordenamiento territorial y Conjuntos inmobiliarios. Normativa

Poder de policía de la propiedad privada.

Ordenamiento territorial, conjuntos inmobiliarios y participación ciudadana.

Interrelaciones entre territorio – hábitat humano y conjuntos inmobiliarios. ¿En qué influye la localización de un CI para la dinámica del entorno y su funcionalidad interna?

Restricciones y potencialidades de los instrumentos ambientales y de planificación vigentes, a partir de la aprobación del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial, para los edificios y conjuntos inmobiliarios.

Conceptos de Catastro y Catastro Multifinalitario. Interrelación entre el Catastro y el Ordenamiento Territorial.

Adecuación Catastral de CI preexistentes a Propiedad Horizontal Especial.

#### **HORARIOS DE CONSULTA**

Los horarios de consulta serán a solicitud del estudiantado y coordinado con el equipo de gestión de la Tecnicatura y el equipo de Cátedra de la asignatura, podrá ser virtual o presencial.