

P.C.G.



LOS POSGRADOS DE LA CIUDAD



Informes e inscripción:  
Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura  
Av. Pellegrini 250 Planta Baja - Rosario, Argentina  
(0341) 480 2655  
posgrado@fceia.unr.edu.ar | www.fceia.unr.edu.ar



## **TRAYECTO CURRICULAR DE POSGRADO EN MANAGEMENT DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS**

### **LA IMPORTANCIA DE LA TEMÁTICA- 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.

### **LA FORMACIÓN QUE BRINDA EL POSGRADO**

---

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. La carrera forma profesionales que puedan insertarse con éxito en el acelerado proceso de cambio generado en el ámbito de los desarrollos inmobiliarios.

### **OBJETIVOS GENERALES DEL CURSO**

---

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.

### **PERFIL DEL CANDIDATO**

---

Profesionales que hayan estado, estén o quieran estar en un futuro vinculados a la construcción de emprendimientos inmobiliarios. Podrán admitirse alumnos no graduados universitarios que demuestren vinculación al área laboral específica, que a criterio de la comisión de Posgrado, puedan cumplimentar los requisitos requeridos.

### **ORGANIZACIÓN DEL PLAN DE ESTUDIOS**

---

El plan de estudios de la carrera de Gerenciamiento de Emprendimientos Inmobiliarios está organizado con contenidos generales de gerenciamiento, los cuales se cursan conjuntamente con los alumnos de la Maestría en Gestión Empresarial y materias específicas del negocio Inmobiliario. La carrera se aprueba con la resolución de un caso final integrador.

## METODOLOGÍA

---

El programa está concebido para adquirir las herramientas técnicas necesarias para el desarrollo de esta actividad mediante:

- El cursado de materias correspondientes a la Maestría Ingeniería de Gestión Empresaria (destacadas en azul). Las mismas desarrollan contenidos generales de Gerenciamiento con aplicación de prácticas específicos del sector
- Materias específicas de abordaje de problemáticas del sector con desarrollos de prácticas y estudio de casos de aplicación. Temas: vivienda, consorcios, oficina, hotel, comercial
- Se realizarán seminarios interdisciplinarios con reconocidos representantes dentro de la actividad del sector inmobiliario tanto de Buenos Aires como de Rosario, que otorgarán al alumno una visión muy cercana a la coyuntura de la actividad en todos sus aspectos.
- Se realizarán visitas opcionales a desarrollos inmobiliarios de Rosario y Buenos Aires.

## ASIGNATURAS

---

- **Análisis Micro Y Macroeconómico.** Dr. Walter Castro y Dr. Sebastián Landoni- **El Proyecto de Inversión Inmobiliario I, II y III: Análisis de Factibilidad de emprendimientos inmobiliarios** Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui
- **Planeamiento y Presupuesto Principios Contables y Financieros** CPN Roberto Baldini
- **Diseño Del Producto Arquitectónico. Análisis de Casos Arq.** Marta Gerschfeld
- **Seminario Derecho Empresario. Principios Legales** Dra. Julieta Trivisonno y equipo
- **El proyecto de inversión inmobiliario IV: La obra al costo Fideicomiso inmobiliario** Arq. Gervasio Ruiz de Gopegui

### **Seminarios temáticos**

---

**El Proyecto de Inversión Inmobiliario I MDI.** Gervasio Ruiz de Gopegui  
*Mercado inmobiliario, concepto alcances evolución. Concepto de emprendimiento inmobiliario. Tipos de productos por escala, usos y target (propiedad horizontal, urbanizaciones suburbanas, oficinas, centros comerciales, hoteles, ocio, etc.). Mercado de Rosario Reglamentaciones vigentes, Código Urbano, Plan Estratégico*

### **Análisis Micro Y Macroeconómico** Dr. Walter Castro y Dr. Sebastián Landoni CONJUNTAMENTE CON MIGE

*El objetivo es presentar el marco macroeconómico que condiciona la toma de decisiones empresariales y capacitarlo para analizar los indicadores y entender el impacto de las políticas en la actividad empresarial. ¿Qué explica la microeconomía? Conceptos*

*fundamentales. 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. Macro economía. 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.*

## **El Proyecto de Inversión Inmobiliario II: Análisis de Factibilidad de emprendimientos inmobiliarios MDI.** Gervasio Ruiz de Gopegui

*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.*

## **Planeamiento y presupuesto**

### **Principios Contables y Financieros** MBA Roberto Baldini (CONJUNTAMENTE CON MIGE)

*Alternativas de negocios. La contabilidad como información para la toma de decisiones. Fundamentos contables básicos. El balance de situación. La cuenta de resultados. Análisis de los estados financieros. El equilibrio financiero. Rotaciones. Puntos críticos. Rentabilidad. Apalancamiento. Planeación y presupuesto. Presupuesto tradicional. Presupuesto base cero. Punto de equilibrio Costos. Planificación y control presupuestario. La gestión contable de la empresa Constructora e Inmobiliaria. Análisis de casos.*

## **Diseño Del Producto Arquitectónico.** MBA. Marta Gerschfeld

*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.*

### **El Proyecto De Inversión Inmobiliario III: Análisis De Factibilidad De Emprendimientos Inmobiliarios MDI.** Gervasio Ruiz de Gopegui

*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.*

### **El Proyecto De Inversión Inmobiliario IV: Obras al costo y fideicomisos MDI.** Gervasio Ruiz de Gopegui

*La obra al costo: un modelo de negocio el desarrollo inmobiliario tradicional. Préstamos bancarios. Preventa. Financiamiento de proveedores. Financiamiento de la tierra. La obra al costo: su definición. Obra al costo: producto y mercado. La obra al costo: ¿una asociación de voluntades? El riesgo de la obra al costo el desarrollador ¿dónde está? instrumentación y funcionamiento del emprendimiento "al costo". Etapas. Esquema del Negocio. El problema financiero de la obra al costo. Metodología de cálculo de aportes. Comercialización. Planificación financiera de la obra al costo. Mitigantes del riesgo financiero. Escrituración y extinción.*

**Seminarios temáticos** (estos pueden variar según la evolución del mercado inmobiliario)

**Seminario: Marketing en la WEB.** Daniela Werkalec

**Seminario Tasaciones** Arq. Jorge Picasso

**Seminario Lean el nuevo paradigma de la planificación en la construcción.** Arq. Rómulo Bertoya

**Seminario: Caso de Edificio en PH.** Mgter Esteban Lazzarini

**Seminario: Project Management en la construcción** Mgter Ana María Rodríguez

## **DIRECCIÓN**

---

### **Director**

Marta Gerschfeld  
Arquitecta UNR  
Master MBA Administración Estratégica Universidad de Belgrano

### **Codirector**

Gervasio Ruiz de Gopegui  
Arquitecto U.B.  
Master MDI- Universidad Politécnica de Madrid  
Posgrado en Real Estate Business NYU -USA-

## Coordinadores

Arq. Marta Gerschfeld  
Mgster en Administración Estratégica UB, Buenos Aires

## DURACIÓN Y LUGAR DE DICTADO.

---

La carrera tiene una duración **de 8 meses** carga horaria total de 140 horas

**El cursado tendrá lugar los días: Viernes de 18 a 22 hs**

**Sábados de 8:30 a 12:30 hs**

El postgrado se cursará en la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de la UNR en **AV. Pellegrini 250- Rosario TE 54-0341 - 4802655 Rosario. Argentina**

**ATENDIENDO AL ESTADO DE PANDEMIA EL DICTADO SE REALIZARÁ POR ZOOM, MOODLE Y PRESENCIAL UNA VEZ POR MATERIA, SI LAS CONDICIONES LO PERMITEN**

## CONDICIONES DE INGRESO Y ADMISIÓN.

---

Presentar solicitud de inscripción SUR

Fotocopia de DNI

Si fuera graduado universitario Título universitario de Universidad nacional o extranjera, pública o privada, legalizado.

Curriculum vitae

## ARANCELES

---

INSCRIPCION \$9.000.-  
8 CUOTAS DE \$9.000.-

## INICIO

---

***Cursado anual Inicia 18 de marzo 2022***

## INFORMES

---

Facultad de Ciencias Exactas Ingeniería y Agrimensura. Escuela De Posgrado Y Educación

Continua Av. Pellegrini 250 - Rosario - TEL 54 341 4802655

e-mail [posgrado@fceia.unr.edu.ar](mailto:posgrado@fceia.unr.edu.ar) - [consultas.posgrado@gmail.com](mailto:consultas.posgrado@gmail.com)

(contacto Arq. Marta Gerschfeld CEL +54 9 341 5914336) [marta.gerschfeld@gmail.com](mailto:marta.gerschfeld@gmail.com)

## FORMA DE PAGO

---

Forma de pago por transferencia o depósito bancario  
Banco Municipal  
Cta cte pesos: 1544/3  
CBU: 0650085601000000154432  
Cuit: 30-61777738-6 Fundación Facultad de Ingeniería Rosario

Enviar el comprobante de transferencia/depósito ÚNICAMENTE A [pagosfceia@gmail.com](mailto:pagosfceia@gmail.com)  
Sin el envío de dicho comprobante no se puede realizar la factura. El mismo debe tener nro.  
de referencia u operación

Indicar:

Nombre y apellido.

Carrera año de inicio.