



## FACULTAD DE DISEÑO, ARQUITECTURA Y ARTE

### ESCUELA DE ARQUITECTURA

#### 1. Datos generales

**Materia:** DESARROLLO INMOBILIARIO

**Código:** FDI0041

**Paralelo:**

**Periodo :** Septiembre-2017 a Febrero-2018

**Profesor:** GUILLEN SALGADO EUGENIA CATALINA

**Correo electrónico** eguillens@uazuay.edu.ec

#### Prerrequisitos:

Código: EXTRA05 Materia: IDIOMA EXTRANJERO III  
 Código: EXTRA07 Materia: LENGUAJE INSTRUMENTAL II  
 Código: EXTRA08 Materia: PASANTIAS  
 Código: EXTRA26 Materia: HUMANISMO CRISTIANO (2 CREDITOS)  
 Código: FDI0001 Materia: ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

#### 2. Descripción y objetivos de la materia

El curso es importante por cuanto abarca el tema inmobiliario desde el punto de vista de un negocio rentable y planificado; toma en cuenta técnicas gerenciales y administrativas aplicables a una empresa u oficina de arquitectura, lo que le permite al profesional dimensionar proyectos inmobiliarios desde un punto de vista técnico y financiero, y brinda las estrategias para poder desarrollarlos de forma coordinada con otros participantes privados o de gobierno.

La presente asignatura pretende cubrir las bases del manejo administrativo necesario para el correcto desarrollo de la practica profesional, así como pretende dar una noción introductoria de los conocimientos y áreas de estudio necesarias para administrar de manera adecuada un proyecto económico rentable.

La asignatura se articula con otras áreas del currículo por cuanto abarca temas de programación y presupuestación de proyectos, así como la administración y gestión arquitectónica para la puesta en marcha de un proyecto inmobiliario.

#### 3. Contenidos

<b>1.</b>	<b>Introduccion</b>
1.1	Introduccion a Proyectos Inmobiliarios (2 horas)
1.2	Productos Inmobiliarios (5 horas)
1.3	Formas legales de asociación y del ejercicio profesional (1 horas)
<b>2.</b>	<b>Planificacion Arquitectonica</b>
2.1	Analisis del Suelo (3 horas)
2.2	Licencia Urbanistica (1 horas)
2.3	Capacidad Constructiva / Edificabilidad (2 horas)
2.4	Generación de la propuesta técnica (4 horas)
2.5	Gastos Fiscales (2 horas)
2.6	Gastos Financieros (1 horas)
2.6	Gastos Generales (1 horas)
<b>3.</b>	<b>Planificacion Comercial</b>
3.1	Realizacion e Interpretacion de Estudios de Mercado (3 horas)
3.2	Avaluos de Bienes Inmuebles (1 horas)
3.3	Objetivos del plan de ventas (1 horas)
3.4	Planificacion de ventas (2 horas)
3.5	Plan de medios (1 horas)
<b>4.</b>	<b>Planificacion Economica Financiera</b>

4.1	Modelos de Gestión (4 horas)
4.2	Presupuestacion (8 horas)
4.4	Cash Flow (2 horas)
4.5	Estado de resultados proyectado (2 horas)
4.6	Indicadores financieros (3 horas)
4.7	Tasa de Retorno (1 horas)
4.8	TIR VAN (4 horas)

#### 4. Sistema de Evaluación

Resultado de aprendizaje de la carrera relacionados con la materia

Resultado de aprendizaje de la materia	Evidencias
<b>ao. Evaluar un proyecto inmobiliario.</b>	
-1. Evaluar en base de la técnica necesaria y en formato adecuado un proyecto de arquitectura	-Evaluación escrita -Trabajos prácticos - productos
-2. Preparar la contraparte administrativa necesaria en una oficina de <u>arquitectura para la evaluación y seguimiento de un proyecto de arquitectura</u>	-Trabajos prácticos - productos
-3. Conocer la estructura financiera detrás de un proyecto inmobiliario	-Evaluación escrita -Trabajos prácticos - productos
<b>ap. Programar y administrar la ejecución de un proyecto inmobiliario.</b>	
-4. Programar y organizar una oficina de arquitectura con miras al desarrollo de <u>un proyecto inmobiliario de diferente escala de pequeño a grande</u>	-Resolución de ejercicios, casos y otros
-5. Conocer técnicas y procesos en el área de la administración	-Trabajos prácticos - productos
<b>au. Trabajar eficientemente de forma individual, como parte de un equipo de trabajo.</b>	
-6. Formar parte de un equipo de trabajo en la consecución de un objetivo común	-Trabajos prácticos - productos
-7. Aportar en el desarrollo de un objetivo, en base a las destrezas y cualidades técnicas de la persona como parte de un equipo de trabajo.	-Evaluación escrita -Resolución de ejercicios, casos y otros
<b>aw. Dirigir y sistematizar el cumplimiento de metas establecidas dentro de un proyecto.</b>	
-8. Programar la ejecución de un grupo de tareas con la finalidad de cumplir una meta establecida dentro de un proyecto	-Evaluación escrita -Trabajos prácticos - productos
<b>ax. Dar seguimiento de procesos por medio del uso de una comunicación efectiva; en un marco del comportamiento ético y responsable.</b>	
-9. Conocer la manera efectiva de comunicación entre equipo de trabajo	-Trabajos prácticos - productos

#### Desglose de evaluación

Evidencia	Descripción	Contenidos sílabo a evaluar	Aporte	Calificación	Semana
Trabajos prácticos - productos	Caso Práctico acerca de un producto inmobiliario		APORTE 1	5	Semana: 4 (16/10/17 al 21/10/17)
Trabajos prácticos - productos	Ejercicio: Market Game avance		APORTE 2	10	Semana: 8 (13/11/17 al 15/11/17)
Trabajos prácticos - productos	Ejercicio: MARKET GAME - final		APORTE 3	15	Semana: 13 (18/12/17 al 22/12/17)
Trabajos prácticos - productos	CASO PRACTICO		EXAMEN	20	Semana: 17-18 (14-01-2018 al 27-01-2018)
Trabajos prácticos - productos	Caso Práctico para Evaluar un proyecto inmobiliario.		SUPLETORIO	20	Semana: 19-20 (28-01-2018 al 03-02-2018)

#### Metodología

- Aprendizaje basado en problemas: al estudiante se le plantearán diversos problemas para que sea capaz de descubrir qué necesita conocer y avanzar en la resolución; se espera que sea competente en planificar y llevar a cabo intervenciones que le permitirán finalmente resolver las dificultades de forma adecuada y así avance en la construcción del conocimiento
- Clase magistral: se dictarán diversas exposiciones por parte del profesor mediante diversos métodos audiovisuales que permitan una adecuada ilustración de los contenidos.
- Trabajos Prácticos colaborativos: se elaborarán proyectos inmobiliarios a ser resueltos de forma grupal, de manera que los alumnos generen discusión en la búsqueda de soluciones

## Criterios de Evaluación

Se elaborarán talleres grupales en el aula de clase y plantearán una serie de ejercicios que los estudiantes analizarán, discutirán y resolverán en interacción compañeros – profesor.

Se planea un ejercicio práctico - Market Game - donde se aplicaran los conocimientos del avance de la materia, los mismos que serán valorados y evaluados tomando en cuenta su presentación, planteamiento y los criterios de aplicación.

La revisión de los ejercicios y casos resueltos en el aula tendrán como finalidad valorar la comprensión de los contenidos avanzados hasta esa fecha, en el afán de retroalimentar el conocimiento de los estudiantes y realizar refuerzos en aquellas áreas que lo necesiten.

Se realizara el seguimiento del ejercicio de MARKET GAME durante todo el curso, con la finalidad de tener una evaluación final de la viabilidad técnica - economica y financiera.

## 5. Referencias

### Bibliografía base

#### Libros

Autor	Editorial	Título	Año	ISBN
CÉSAR BAQUERIZO AROSEMENA	NO INDICA	GERENCIA DE PROYECTOS PARA CONSTRUCTORES E INMOBILIARIAS, TEORÍA Y EJEMPLO PRÁCTICO	2005	978-9978-443-01-9 UDA-BG

#### Web

#### Software

### Bibliografía de apoyo

#### Libros

Autor	Editorial	Título	Año	ISBN
PURUNCAJAS JIMÉNEZ MARCS	Editorial de la Universidad Particular de Loja	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, CASOS PRÁCTICOS	0	978-9942-02-867-9

#### Web

#### Software

\_\_\_\_\_  
Docente

\_\_\_\_\_  
Director/Junta

Fecha aprobación: **22/09/2017**

Estado: **Aprobado**