

PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA

I. INFORMACIÓN GENERAL

Curso	: TEMAS DE EDIFICACION Y SOSTENIBILIDAD 7	Código	: 1ARC35
Ciclo	:	Semestre	: 2024-1
Profesor	: Erik Jahnsen Araoz	Horario	: Viernes 8:00 am a 10:00 am
Créditos	: 02	N° de horas teóricas	: 2 horas
		N° de horas prácticas	:
Área curricular	: TECNICA	Requisitos	: EDIFICACION Y SOSTENIBILIDAD 2

II. SUMILLA

La actividad y el negocio inmobiliario en el Perú han mostrado los últimos años una dinámica de crecimiento importante como motor de la economía nacional, siendo una de las principales características de esta actividad -al no presentar barreras de entrada- la poca profesionalización de los agentes promotores haciéndose necesario un mayor nivel de especialización entre los potenciales agentes partícipes con especial atención en los profesionales de la arquitectura.

Así, esta importante inversión de capitales en el marco del desarrollo inmobiliario y edificatorio demandas profesionales con mayores grados de especialización que tengan conocimientos suficientes que permitan engranar las variables: legales, técnicas, económicas, financieras y comerciales de manera que garanticen el éxito de los proyectos no solo desde la elección de los terrenos hasta la gestión en postventa sino en la eficiencia en todos los procesos involucrados.

III. RESULTADOS DE APRENDIZAJE

El curso está orientado a comprender el negocio inmobiliario y su alcance como actividad seguido de un acercamiento a las áreas y productos en los que se concentra el mayor volumen de actividad del sector inmobiliario peruano, siempre haciendo un comparativo respecto a los enfoques de países con realidades similares y/o diferentes dentro del contexto regional y mundial.

Con el cumplimiento de estos objetivos se pretende ofrecer una formación conceptual y práctica integral desarrollando sus propias herramientas de análisis y control cubriendo las áreas financieras, de gestión y de producto que permitan lograr una sólida base para una futura especialización profesional en el campo de la promoción y gestión inmobiliaria.

IV. CONTENIDOS

Unidad	Temas a abordar
Aproximación general: sector inmobiliario	Mercado inmobiliario Sector inmobiliario y sub-sectorización Agentes del sector inmobiliario
Actividad inmobiliaria: sociedad y urbanismo	Sociedad, ciudad y urbanismo Sociedad y medio ambiente El problema de la vivienda
Marco empresarial del desarrollo inmobiliario	Modelo organizacional: promotora y constructora Sistemas de gestión de proyectos Prefactibilidad y factibilidad
El proceso jurídico de la promoción inmobiliaria	Análisis normativo Licencias y permisos Licitaciones y contratos
El proceso comercial de la promoción inmobiliaria	Estudio de mercado: oferta y demanda Requisitos del proyecto Marketing y ventas
El proceso técnico de la promoción inmobiliaria	Definición de producto Análisis presupuestal Planificación y control de obras
El proceso económico de la promoción inmobiliaria	Estudio de cabida técnico económico Generación de cuenta de resultados Indicadores de rentabilidad
El proceso financiero de la promoción inmobiliaria	Estructura de financiamiento del proyecto inmobiliario Generación del flujo de caja Indicadores financieros TIR – VAN
Proceso de producción: desarrollo inmobiliario	Integración del estudio de factibilidad Negociación con entidades financieras Planificación, control y seguimiento
Tipologías de productos y negocios inmobiliarios	Productos inmobiliarios oficinas. Productos inmobiliarios comerciales. Productos inmobiliarios turísticos. Otros productos inmobiliarios.

V. METODOLOGÍA

El curso de Promoción y Gestión Inmobiliaria tiene por objetivo introducir a los alumnos en el conocimiento del sector inmobiliario desde una perspectiva CONCEPTUAL Y PRACTICA, enfocada en los segmentos de promoción e inversión inmobiliaria con la finalidad de generar las habilidades base necesarias para ampliar su visión profesional y de oportunidades en el marco del mundo laboral y de la dimensión económica de los proyectos de inversión.

VI. EVALUACIÓN

a. Sistema de evaluación

El curso se desarrolla en la modalidad presencial. La exposición de las unidades y temas contenidos buscan generar el intercambio de opiniones, experiencias en el desarrollo de

ideas y su evaluación dentro de diferentes entornos y escenarios. El estudiante debe revisar los materiales de autoestudio (materiales de trabajo autónomo y bibliografía recomendada) disponibles en el campus virtual.

Resultado de aprendizaje	Tarea de evaluación	Peso sobre la nota final del curso	Descripción
Argumentar	Examen Parcial (A)	2	Argumentar los contenidos, evidenciando en términos técnicos y comerciales las posibilidades de desarrollo de un proyecto de desarrollo inmobiliario ante distintas oportunidades de inversión.
Planificar	Evaluación Continua (B)	3	Planificar Tomar decisiones trabajando con equipos multidisciplinarios y ante diferentes escenarios de riesgo e incertidumbre.
Estructurar	Trabajo Final (C)	5	Estructurar la propuesta de proyecto de desarrollo inmobiliario, evidenciando su máximo potencial arquitectónico y urbano.

b. Fórmula de evaluación

La integración de los conocimientos impartidos en clase, la actitud motivacional y participativa, así como el desarrollo práctico serán evaluados de la siguiente manera:

- A: Examen Parcial (PESO 3)
- B: Evaluación Continua (PESO 2)
- C: Trabajo Final (PESO 5)

FORMULA:

$$A (3) + B (2) + C (5) / 10$$

c. Consideraciones

La asistencia al curso forma parte de la nota de evaluación permanente, la insistencia superior al 30% en cada etapa del curso representa reprobar automáticamente la nota de evaluación permanente.

VII. CRONOGRAMA

Semana	Sesión	Tareas de evaluación
16 y 23 de agosto 2022	Aproximación general: sector inmobiliario	<i>El alumno tendrá una conceptualización clara de la naturaleza de la actividad inmobiliaria comprendiendo su alcance e implicancias como actividad económica</i>

		<i>además de los diferentes actores que intervienen en el proceso productivo.</i>
06 y 13 de setiembre 2022	Actividad inmobiliaria: sociedad y urbanismo	<i>El alumno tendrá una visión global y particular de la naturaleza y coyuntura actual de la actividad inmobiliaria comprendiendo sus implicancias dentro del urbanismo con un alcance político, social, económico y medioambiental.</i>
20 y 27 de setiembre 2022	Marco empresarial del desarrollo inmobiliario	<i>El alumno podrá enfocar la actividad dentro del marco empresarial y organizacional, podrá reconocer y establecer diferentes sistemas de gestión de proyectos y realizar análisis de pre y factibilidad de inversión.</i>
27 de setiembre 2022 04 de octubre 2022	El proceso jurídico de la promoción inmobiliaria	<i>El alumno comprenderá la implicancia e importancia del alcance jurídico y normativo en la actividad además de conocer los diferentes modelos de contratos presentes en los campos de promoción, desarrollo y servicios inmobiliarios</i>
04 de octubre 2022	El proceso comercial de la promoción inmobiliaria	<i>El alumno comprenderá las bases de valor y las reglas del mercado de oferta y demanda, desarrollará estudios de mercado para construir términos de referencia además de utilizar las diferentes técnicas de marketing comercial.</i>
18 de octubre 2022	El proceso técnico de la promoción inmobiliaria	<i>El alumno podrá interpretar el mercado volcándolo a un producto técnicamente ejecutable en términos jurídicos, comerciales y edificatorios reconociendo claramente los campos en los que pueda generarse y/o añadirle valor al producto.</i>
25 de octubre 2022	El proceso económico de la promoción inmobiliaria	<i>El alumno podrá realizar un análisis económico respecto de la viabilidad del proyecto de inversión inmobiliaria, podrá leer, interpretar y generar un balance y estado de ganancias y pérdidas además de construir las variables de rentabilidad más importantes.</i>
08 de noviembre 2022	El proceso financiero de la promoción inmobiliaria	<i>El alumno comprenderá la lógica del dinero en el tiempo, la importancia del flujo de liquidez siendo capaz de proyectar y desarrollar flujos de caja dentro de las diferentes escenarios y estructuras de financiamiento existentes en el medio tanto para producto como desarrollo inmobiliario.</i>
15 de noviembre 2022	Proceso de producción: desarrollo inmobiliario	<i>El alumno habrá desarrollado las principales competencias para integrar un expediente de inversión que contenga los elementos jurídicos, comerciales, técnicos, económicos y financieros</i>

		<i>necesarios y presentar un proyecto de inversión a entidades financieras, fondos de inversión y/o potenciales socios estratégicos.</i>
22 de noviembre 2022	Tipologías de productos y negocios inmobiliarios	<i>El alumno reconocerá los diferentes mercados inmobiliarios, comprenderá las implicancias e intereses subyacentes en cada uno de ellos, sabiendo que no todos son iguales y/o que necesariamente actúan bajo los mismos principios así ampliará su visión respecto de la diversidad existente en esta actividad.</i>

VIII. REFERENCIAS

1. **Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier.**
Edward L. Glaeser. 2011. Amazon.
2. **Los Estilos de Vida en el Perú: Como somos y pensamos los peruanos del siglo XXI.**
Rolando Arellano Cueva. 2011. Litho & Arte SAC.
3. **Poor Economics: A Radical Rethinking of the Way to Fight Global Poverty**
Abhijit Banerjee y Esther Duflo. 2011.
4. **A Guide to the project management body of Knowledge**
PMI Standards Committee - Project Management Institute
William R. Duncan, Director of Standards. 2010.
5. **Administración exitosa de proyectos**
Jack Gido; James P. Clements
International Thomson Editores. 1999
6. **Evaluación estratégica de proyectos de inversión**
Folke Kafka Kiener
Universidad del Pacífico. 2da edición. 1997
7. **Marketing Inmobiliario**
Juan Domingo Roldan
Ediciones Universo. 1997
8. **El futuro de la actividad inmobiliaria**
Gail G. Lyons, Donald D. Harlan y John Tuccillo
Dearborn Financial Publishing. 1999
9. **Home Buying For Dummies**
Eric Tyson y Ray Brown. 2010
10. **Lecturas entregadas por el docente durante el curso**

IX. POLÍTICAS SOBRE EL PLAGIO

Para la corrección y evaluación de todos los trabajos del curso se va a tomar en cuenta el debido respeto a los derechos de autor, castigando cualquier indicio de plagio con nota CERO (00). Estas medidas serán independientes del proceso administrativo de sanción que la facultad estime conveniente de acuerdo a cada caso en particular. La información está disponible en las siguientes direcciones electrónicas:

- ✓ <http://guiastematicas.biblioteca.pucp.edu.pe/normasapa>
- ✓ <http://files.pucp.edu.pe/homepucp/uploads/2016/04/29104934/06- Porque-debemos-combatir-el-plagio1.pdf>

X. ANEXOS DE DECLARACIÓN JURADA DE TRABAJOS GRUPALES (DE LAS DIRECTIVAS Y NORMAS APROBADAS EN CONSEJO UNIVERSITARIO DEL 7 DE ABRIL DEL 2010)

DIRECTIVA Y NORMAS PARA LA ELABORACIÓN DE TRABAJOS GRUPALES (Aprobado en sesión de Consejo Universitario del 7 de abril del 2010)

Sobre el trabajo grupal, conceptos previos

Se entiende por trabajo grupal¹ aquella estrategia de enseñanza-aprendizaje diseñada para que una tarea planteada sea emprendida por dos o más alumnos. El objetivo buscado con la tarea puede ser alcanzado de una manera más eficiente y enriquecedora gracias a la colaboración y el aporte de los distintos integrantes del grupo. En estos casos, se entiende que no es posible cumplir con el objetivo pedagógico propuesto recurriendo al trabajo de una sola persona o a la simple sumatoria de trabajos individuales.

Los objetivos que se busca alcanzar al plantear una tarea a ser resuelta por un equipo pueden diferir si los alumnos están o no preparados para trabajar en grupo. Cuando los integrantes del equipo tienen experiencia trabajando en grupo, los objetivos de aprendizaje están centrados, primero, en enriquecer el análisis del problema con las opiniones de los miembros del equipo y, en segundo lugar, en poder emprender una tarea cuya complejidad y estructura hacen muy difícil que pueda ser concluido de manera individual, en forma satisfactoria y en el tiempo designado. Es decir, con personas preparadas para trabajar en equipo, el trabajo grupal es una condición de la tarea y no un objetivo en sí mismo.

Por otro lado, cuando los alumnos no están habituados a trabajar en grupo, el objetivo del trabajo grupal será prepararlos para trabajar en equipo y desarrollar en ellos capacidades como la de planificar y diseñar estrategias en consenso, dividir el trabajo de forma adecuada, elaborar cronogramas específicos, intercambiar ideas e integrarlas en un trabajo final, entre otras. Además, permite reforzar actitudes de responsabilidad, empatía, puntualidad, respeto, solidaridad, ejercicio del pensamiento crítico, entre otros. Este objetivo es también muy importante debido a que la práctica de trabajar en grupo en la Universidad prepara a los alumnos para cuando tengan que desempeñarse en el mundo laboral colaborando con otros profesionales o en equipos.

Como puede verse, si los alumnos no tienen la preparación debida para trabajar en equipo y además el curso no está diseñado para formarlos para este tipo de encargo, el trabajo grupal pierde mucha de su potencialidad. En tal sentido, con alumnos no preparados o muy poco preparados, se debe considerar como objetivo del curso, en un primer momento, que ellos alcancen las habilidades para el trabajo en grupo. Una vez que este sea alcanzado, se puede

plantear como objetivo subsiguiente la riqueza del análisis grupal y, además, el poder realizar tareas complejas de un trabajo que, en principio, no puede ser desarrollado de manera individual.

En el sentido de lo señalado, la inclusión de un trabajo grupal en un curso, cualquiera sea su denominación o nivel, debe obedecer a objetivos claramente establecidos en el sílabo y debe ser diseñado cuidadosamente atendiendo a los criterios pedagógicos arriba expuestos. De este modo, se evitarán casos, lamentablemente constatados, de trabajos grupales injustificados y carentes de seguimiento por parte del docente.

Por lo expuesto, el trabajo grupal debe ser promovido cuando permite obtener resultados superiores a los que serían alcanzados en un trabajo individual dada la naturaleza del curso y los plazos, las condiciones y las facilidades establecidas para este.

1 Nota: El término “trabajo grupal” se entiende equivalente a “trabajo en equipo y a cualquier otra forma de trabajo colaborativo entre estudiantes.

TRABAJOS ESCRITOS GRUPALES

La presente directiva se aplica a la elaboración de trabajos escritos grupales de pregrado, posgrado y diplomaturas, que son desarrollados dentro o fuera del aula y que, eventualmente, podrían ser expuestos. Ello, sin perjuicio de que se entiende que los trabajos grupales son dinámicas colectivas que pueden tener una expresión oral, escrita o visual.

Para que un trabajo grupal sea eficaz debe estar diseñado apropiadamente, tarea que recae en el profesor del curso. En tal sentido, las unidades que impartan asignaturas en pregrado, posgrado y diplomaturas cuidarán de que se cumplan las siguientes normas:

1. La inclusión de uno o más trabajos escritos grupales como parte de un curso debe contar con la aprobación de la autoridad académica de la unidad a la que pertenece el curso o de quien éste designe antes del inicio del semestre académico o del Ciclo de Verano, según corresponda.
2. El diseño del trabajo grupal debe asegurar la participación de todos los integrantes del grupo, de forma tal que se garantice que, si uno o más de sus miembros no cumple con el trabajo asignado, entonces todo el equipo se verá afectado.
3. El producto de un trabajo colaborativo supone los aportes de cada uno de los integrantes, pero implica más que una simple yuxtaposición de partes elaboradas individualmente, pues requiere de una reflexión de conjunto que evite la construcción desarticulada de los diversos aportes individuales.
4. El profesor deberá contar con mecanismos que le permitan evaluar tanto el esfuerzo del equipo como la participación de cada integrante en la elaboración del trabajo grupal. Uno de estos mecanismos puede incluir la entrega de un documento escrito donde los integrantes del grupo especifiquen las funciones y la dedicación de cada uno de ellos, los detalles de la organización del proceso y la metodología de trabajo seguida por el grupo. La presente directiva incluye una propuesta de "Declaración de Trabajo Grupal".
5. Los trabajos grupales deben tener evaluaciones intermedias, previas a la entrega final, en las que se constate el trabajo de todos y cada uno de los miembros del grupo.
6. La ponderación que se asignará para la calificación final al aporte individual y al esfuerzo grupal debe responder a las características y al objetivo de este.
7. El profesor deberá indicar de manera explícita en el sílabo del curso si este tiene uno o más trabajos escritos grupales y el peso que tiene cada uno de estos trabajos en la nota final del curso, cuidando que no exceda de la ponderación de la evaluación individual.
8. En caso el curso cuente con uno o más trabajos escritos grupales, el profesor entregará dos documentos anexos al sílabo. En el primero de ellos constará el texto íntegro de la presente directiva. En el segundo, se señalará de forma explícita las características del trabajo o los trabajos escritos grupales a ser desarrollados durante el periodo académico. En este documento se deberá indicar:
 - a. la metodología involucrada en cada trabajo grupal.
 - b. el número de integrantes y se recomienda no más de cuatro.
 - c. los productos a entregar.
 - d. los cronogramas y plazos de las entregas parciales y del trabajo escrito final.
 - e. los criterios de evaluación, así como el peso relativo de las entregas parciales en la calificación del trabajo grupal.
 - f. el tipo de evaluación del trabajo grupal y, de ser el caso, el peso relativo del aporte individual y del esfuerzo grupal en la calificación final del trabajo.
 - g. el cronograma de asesorías, de ser el caso.
9. Como todo trabajo grupal implica un proceso colectivo de elaboración e intercambio intelectual, en caso de plagio o cualquier otra falta dirigida a distorsionar la objetividad de la evaluación académica, se establece que todos y cada uno de los integrantes del grupo asumen la responsabilidad sobre el íntegro de los avances y del trabajo final que serán presentados y, por tanto, tienen el mismo grado de responsabilidad.
10. En aquellos casos en los que se juzgue pertinente, se podrá designar a un alumno como coordinador del grupo. El coordinador es el vocero del grupo y nexa con el profesor del curso.
11. La autoridad a la que hace mención el punto 1 de las presentes normas podrá dictar disposiciones especiales u otorgar excepciones cuando la naturaleza de la carrera o de la asignatura así lo exija.

<i>Firma del profesor</i>		Fecha: ____/____/____ _

ANEXO

Los miembros del curso tenemos conocimiento del reglamento disciplinario aplicable a los alumnos ordinarios de la Universidad, en particular; de las disposiciones contenidas en él sobre el plagio, y otras formas de distorsión de la objetividad de la evaluación académica. En tal sentido, asumimos todos y cada uno de nosotros la responsabilidad sobre el integro de los avances y el trabajo final que serán presentados.

Ejecución del trabajo (definir aportes de cada Integrante)	
Labor realizada por cada integrante	Nombre, firma y fecha
