FACULTAD DE
Arquitectura y Urbanismo

PROMOCIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA
ARQUITECTURA PUCP

---

1. INFORMACIÓN GENERAL

CURSO	Promoción y Gestión Inmobiliaria
CÓDIGO	1ARC33
CICLO	
SEMESTRE	2026-2
DOCENTE(S)	Arq. Erik Jahnsen Araoz
HORARIO	Viernes 17:00 - 21:00
CRÉDITOS	03
HORAS TEÓRICAS	02
HORAS PRÁCTICAS	02
LÍNEA CURRICULAR	Electivos
REQUISITOS	Edificación y Sostenibilidad 2

---

2. DESCRIPCIÓN DEL CURSO

El curso Promoción y Gestión Inmobiliaria ofrece una visión integral sobre el desarrollo, planificación y gestión de proyectos inmobiliarios, abordando desde la identificación de oportunidades hasta la comercialización de los productos finales. Los participantes aprenderán a evaluar la viabilidad de proyectos, gestionar inversiones, analizar mercados y desarrollar estrategias efectivas de promoción y venta. Este curso combina un enfoque teórico y práctico, preparando a los participantes para gestionar con éxito proyectos inmobiliarios, con un énfasis en la planificación estratégica, análisis financiero y comercialización efectiva.

---

3. COMPETENCIAS (CG y CE)

a. CG1: APRENDIZAJE AUTÓNOMO Y ADAPTABILIDAD: Gestiona su proceso de aprendizaje y se adapta a las condiciones cambiantes del entorno.
b. CG4: ÉTICA, CIUDADANÍA Y CONCIENCIA AMBIENTAL: Actúa con responsabilidad ética y ciudadana, reconoce y respeta la diversidad, la autonomía y la dignidad de los demás, así como la importancia del medio ambiente.
c. CG5: INVESTIGACIÓN, CREACIÓN E INNOVACIÓN: Emplea métodos de investigación acordes con su objeto de estudio y propone, de manera creativa, ideas o soluciones innovadoras a problemas.
d. CG6: PENSAMIENTO CRÍTICO: Evalúa situaciones y hechos, desde diversos puntos de vista, considerando las evidencias para analizar la solidez de la información.
e. CEI: INTERPRETACIÓN CRÍTICA DE LA REALIDAD: Interpreta y representa de manera crítica la realidad desde la perspectiva disciplinar de la arquitectura y el urbanismo para poder intervenirla.
f. CE2: DISEÑO Y REPRESENTACIÓN DE PROYECTOS: Diseña y representa proyectos para la ciudad y territorio en todas sus escalas desde un claro compromiso con su sociedad y un conocimiento riguroso de su propia disciplina en un entorno multidisciplinar. Se plantea además con capacidad propositiva, creativa y crítica como instrumento al servicio de las necesidades de los colectivos humanos, prestando atención a la complejidad de los espacios urbanos, sus relaciones de escalas, comunicación y participación con los actores.
g. CE3: PROYECCIÓN DE NUEVOS O FUTUROS CONTEXTOS: Proyecta nuevos o futuros contextos integrando conocimientos urbanos, territoriales y paisajísticos basados en una reflexión crítica de la realidad. Estos conocimientos se nutren de una perspectiva interdisciplinar en base a la cual se forja una visión de ciudad colectiva.
h. CE4: INTEGRACIÓN DE LA TÉCNICA EN LA PRÁCTICA ARQUITECTÓNICA: Integra en su práctica conocimientos técnicos, las propiedades físicas, mecánicas, numéricas, estructurales y medioambientales de la materia. Para ello, utiliza la experimentación material y un enfoque científico-técnico para entender de forma multidisciplinar el impacto de la fabricación del entorno construido en el Perú y en el mundo.
i. CE6: APLICACIÓN DE PRINCIPIOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN: Aplica principios y herramientas de gestión aplicadas a la naturaleza, procedimientos y etapas de los proyectos arquitectónicos y urbanos para que se puedan materializar con niveles de calidad adecuados y sostenibles a nivel ambiental y social.
j. CE7: INVESTIGACIÓN EN EL CAMPO DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO: Realiza investigaciones del campo de la arquitectura y el urbanismo de manera rigurosa y crítica para resolver las demandas del hábitat humano, en diferentes escalas y complejidades y de generar nuevos conocimientos que aporten al desarrollo de la disciplina.

4. RESULTADOS DE APRENDIZAJE (RA)

RA 1: Identificar oportunidades de desarrollo inmobiliario en función de las necesidades del mercado.
RA 2: Evaluar la viabilidad económica y financiera de proyectos inmobiliarios.
RA 3: Desarrollar estrategias de marketing y comercialización efectivas.
RA 4: Gestionar integralmente un proyecto inmobiliario desde su concepción hasta su entrega final.
RA 5: Análisis crítico y propuesta de soluciones a problemas de mercado.
RA 6: Precisión en el desarrollo de análisis financieros y de viabilidad.
RA 7: Creatividad y solidez en estrategias de promoción y comercialización.
RA 8: Calidad y claridad en la presentación del proyecto integrador.

5. CONTENIDOS

Unidad	Temas a abordar
01 Introducción a la Promoción y Gestión Inmobiliaria	Marco general del sector
02 Análisis del Mercado Inmobiliario	Marco comercial - práctica
03 Viabilidad y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios	Marco jurídico económico financiero
04 Gestión del Desarrollo Inmobiliario	Marco técnico - práctica
05 Estrategias de Marketing Inmobiliario	Marco comercial - práctica
06 Proyecto Integrador	Desarrollo práctico

6. METODOLOGÍA

El curso combinará las clases presenciales, actividades prácticas y el uso de la plataforma PAIDEIA con:

1. Clases teóricas: Presentación de conceptos, herramientas y metodologías.
2. Estudios de caso: Análisis de proyectos inmobiliarios exitosos y fallidos.
3. Talleres prácticos: Aplicación de herramientas para el análisis financiero y de mercado.
4. Simulaciones: Desarrollo de estrategias de comercialización y venta.
5. Proyecto final integrador: Creación de un plan completo de promoción y gestión inmobiliaria.
6. Presentaciones y exposiciones en cada fase de desarrollo del curso.

7. EVALUACIÓN

A. Sistema de evaluación

Rubro de evaluación*	Abreviatura de rubro	Peso sobre la nota final del curso	Descripción
Participación en clase y talleres	(P)	20%	Participación y asistencia
Estudios de caso y análisis crítico	(C)	20%	Presentaciones y ensayos
Evaluación parcial	(EP)	20%	Evaluación individual
Proyecto final integrador	(TF)	40%	Trabajo grupal

B. Fórmula de evaluación

0.20P + 0.20C + 0.20EP + 0.40TF = NF (Nota Final)

C. Tipo de evaluación

#	Evaluación final	Tipo	Formato
1	Participación y asistencia	*individual*	*Continuo*
2	Presentaciones y ensayos	*grupal*	*Oral y desarrollo*
3	Evaluación individual	*individual*	*Escrito*
4	Trabajo Grupal	*individual*	*Oral y desarrollo*

D. Consideraciones

- Para aprobar el curso, es requisito asistir al menos al **80% de las clases**. En caso de que un alumno tenga más inasistencias que el número máximo permitido, **no podrá dar la evaluación final** y su calificación del curso será nota 00 (cero).
- Las **inasistencias** deberán ser **debidamente justificadas** mediante la presentación de documentación sustentatoria durante la misma semana en que se produzca la falta. En el caso de inasistencias por motivos de salud, los documentos deberán ser presentados a través de la **Mesa de Partes de la Facultad.**

- Cualquier trabajo que presente plagio, sea parcial o total, será calificado con nota 00 (cero).
- Para este curso, el uso de toda forma de **Inteligencia Artificial Generativa** será **limitado**, **complementario** o **no permitido,** según lo establecido por el o la docente de acuerdo con la naturaleza de los trabajos y evaluaciones solicitadas en el horario:
    - **Uso limitado** (para la elaboración de trabajos) y **complementario** (para la revisión de trabajos ya elaborados): El uso de herramientas de Inteligencia Artificial Generativa deberá ser declarado y citado en las actividades o trabajos que el o la docente indique, conforme a las normas correspondientes, y debidamente justificado. De ser necesario, el o la docente podrá solicitar el reporte de los prompts utilizados, los cuales deberán adjuntarse como anexo al trabajo.En caso contrario, se considerará como una falta a la ética académica y el docente procederá de acuerdo con los lineamientos institucionales existentes para estos casos. De ser necesario cada docente indicará si el estudiante deberá reportar los prompts utilizados, de acuerdo con el objetivo de la actividad y presentarlo como anexo en el documento del trabajo fundamentando las razones de su empleo.
    - **Uso no permitido:** Se prohíbe el uso de toda forma de Inteligencia Artificial Generativa en las actividades o trabajos que el o la docente determine, debido a la naturaleza de las competencias que se busca desarrollar. Su uso será considerado una falta a la ética académica y se procederá conforme a los lineamientos institucionales existentes para estos casos (Fuente: Adaptación de un curso de la carrera de Psicología).

---

8. CRONOGRAMA

Semana	Contenido temático	Actividades de evaluación
Unidad 01: Introducción a la Promoción y Gestión Inmobiliaria		
1 Marco general del sector	Conceptos básicos: promoción, gestión y desarrollo inmobiliario.	Control de lectura
2 Tipologías	Tipos de proyectos inmobiliarios: residencial, comercial, industrial y mixto.	Control de lectura
3 Ciclo de vida	Ciclo de vida de un proyecto inmobiliario.	Control de lectura
4 Agentes del	Rol del promotor y gestor inmobiliario.	Ensayo y reflexión

mercado		
Unidad 02: Análisis del Mercado Inmobiliario		
5 Investigación de mercado	Investigación de mercado: demanda, oferta y segmentación.	Presentación de avances
6 Análisis de mercado	Factores económicos, sociales y urbanos que afectan el mercado.	Presentación de avances
7 Análisis de mercado	Tendencias actuales en el desarrollo inmobiliario.	Ensayo analítico
8 Aplicación	Herramientas de análisis y estudios de factibilidad de mercado.	Práctica
Unidad 03: Viabilidad y Evaluación de Proyectos Inmobiliarios		
9 Marco conceptual	Análisis financiero: costos de desarrollo, retorno de inversión (ROI), VAN y TIR.	Práctica
10 Marco conceptual	Fuentes de financiamiento: fondos propios, bancarios e inversionistas.	Práctica
11 Análisis de riesgos	Evaluación de riesgos: mercado, financieros, legales y constructivos.	Presentación de avances
12 Integración	Estudios de prefactibilidad y factibilidad de proyectos.	Elaboración de informe
Unidad 04: Gestión del Desarrollo Inmobiliario		
13 Investigación	Selección de terrenos y análisis de localización.	Presentación de avances
14 Análisis marco legal	Procesos administrativos y permisos (normativa local y urbana).	Elaboración de informe

15 Planificación	Gestión de proyectos: planificación, costos y cronogramas.	Presentación de avances
16 Stakeholders	Relación con arquitectos, constructores y contratistas.	Control de lectura
Unidad 05: Estrategias de Marketing Inmobiliario		
17 Marco conceptual	Marketing inmobiliario: público objetivo, propuesta de valor y diferenciación.	Control de lectura
18 Análisis marco comercial	Estrategias de promoción y venta: herramientas tradicionales y digitales.	Presentación de avances
19 Análisis estratégico	Branding y posicionamiento de proyectos inmobiliarios.	Control de lectura
20 Planificación comercial	Ventas y atención al cliente: embudos de conversión y fidelización.	Presentación de avances
Unidad 06: Proyecto Integrador		
21 Desarrollo e integración	Desarrollo de un proyecto inmobiliario desde la identificación de oportunidades hasta la propuesta de comercialización.	Presentación de avances
22 Desarrollo e integración	Análisis de viabilidad técnica, financiera y de mercado.	Presentación de avances
23 Entrega final	Presentación final del proyecto a potenciales inversionistas.	Entrega final sustentación

9. REFERENCIAS

A. Obligatorias

1. Miles, M. E., Berens, G. L., & Weiss, M. A. (2007). Real Estate Development: Principles and Process. Urban Land Institute.
2. Peiser, R., & Hamilton, D. (2012). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Urban Land Institute.
3. Kotler, P., & Keller, K. (2016). Marketing Management. Pearson.

B. Complementarias

1. Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2013). Commercial Real Estate Analysis and Investments. Cengage Learning.
2. Fisher, J. D., & Martin, R. (2008). Income Property Valuation. Dearborn Real Estate Education.
3. Graaskamp, J. A. (1981). Fundamentals of Real Estate Development. Urban Land Institute.

POLÍTICAS DE PLAGIO

Para la corrección y evaluación de todos los trabajos del curso se tomará en cuenta el debido respeto a los derechos de autor, castigando cualquier indicio de plagio con nota CERO (00) a Anulado (N). Lo mismo puede ocurrir con cualquier otra falta de probidad o práctica deshonesta, como la contratación de terceras personas o la utilización de inteligencia artificial, predictores de texto o algún otro sistema (como ChatGPT, Gemini u otros) para que elaboren una parte o la totalidad de alguna tarea sin haber sido autorizado por los docentes del curso. Estas medidas serán independientes al proceso disciplinario que estará a cargo de la Secretaría Técnica conforme al Reglamento Unificado de Procedimientos Disciplinarios de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Para más información, visitar:

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

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 grupal (1) 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) *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 consta 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 nexo 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.

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 íntegro 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