



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
PLAN DE ESTUDIOS DE LA
LICENCIATURA DE ARQUITECTURA**



**Programa de la asignatura
Formulación y Evaluación de Proyectos de Inversión Inmobiliaria**

Clave	Semestre 6° a 10°	Créditos 4	Etapas	Consolidación y Síntesis		
			Área	Tecnología		
Modalidad	Curso (X) Taller () Lab () Sem ()		Tipo	T (X) P () T/P ()		
Carácter	Obligatorio () Optativo ()	Obligatorio E () Optativo E (X)	Horas			
			Semana		Semestre	
			Teóricas	2	Teóricas	32
			Prácticas	0	Prácticas	0
		Total	2	Total	32	

Línea de Interés Profesional
Gerencia de Proyectos

Seriación

**Ninguna (X)
Obligatoria ()**

Asignatura antecedente

Asignatura subsecuente

Indicativa ()

Asignatura antecedente

Asignatura subsecuente

Objetivo general

El alumnado:

Utilizará las herramientas para la formulación y evaluación financiera de proyectos de inversión inmobiliaria, que permita identificar, clasificar e identificar su factibilidad técnica, económica, social y financiera, así como sus consecuencias en el desarrollo del mismo.

Objetivos específicos

El alumnado:

- Reconocerá los objetivos y alcances de la evaluación de los proyectos de inversión inmobiliaria para la definición de los proyectos susceptibles de evaluación.
- Explicará una estrategia empresarial y los objetivos de un proyecto de inversión inmobiliaria en la elaboración de un plan de negocios.
- Aplicará la metodología del estudio de mercado y desarrollará la estrategia de mercadeo para un proyecto inmobiliario.
- Determinará los requerimientos técnicos adecuados para un proyecto inmobiliario, incluyendo aspectos de micro y macrolocalización, su impacto urbano, ambiental y ecológico.
- Programará la secuencia de actividades del proyecto inmobiliario en sus fases de diseño, construcción, venta y entrega al usuario, incluyendo el manejo de las distintas fases de la inversión.
- Determinará los criterios adecuados para la evaluación económica y financiera de los proyectos inmobiliarios.

- Identificará las posibles fuentes de los recursos financieros necesarios para la realización de su proyecto inmobiliario, la forma de obtenerlos, de acuerdo a las necesidades del mismo.
- Aplicará la metodología para evaluación de proyectos de inversión inmobiliaria en un caso práctico

Índice temático			
	Tema	Horas / Semestre	
		Teóricas	Prácticas
1	Introducción a los proyectos de Inversión Inmobiliaria	4	0
2	Estrategias y Planes de Negocio	6	0
3	Estudio de mercado	4	0
4	Estudio Técnico	6	0
5	Programación y Presupuesto del Proyecto	4	0
6	Evaluación financiera	4	0
7	Financiamiento del proyecto	2	0
8	Estudio de casos	2	0
Total		32	0
Suma total de horas		32	

Contenido Temático	
Tema	Subtemas
1	Introducción a los proyectos de Inversión Inmobiliaria 1.1 Definición de proyecto de inversión inmobiliario 1.2 Visión, Misión y Valores 1.3 Objetivos
2	Estrategias y Planes de Negocio 2.1 Composición y antecedentes del cuerpo directivo 2.2 Portafolio de negocios 2.3 Cadena de valor y procesos clave 2.4 Análisis FODA
3	Estudio de mercado 3.1 Descripción del Mercado 3.2 Descripción de la región o ciudad seleccionada 3.2.1 Información general 3.2.2 Consideraciones políticas, económicas, culturales y legales. 3.3 Mercado meta 3.3.1 Aspectos cuantitativos y cualitativos del mercado 3.3.2 Aspectos cualitativos del mercado 3.3.3 Barreras legales y políticas 3.3.4 Análisis de la competencia 3.3.5 Prácticas comerciales 3.3.6 Situación general de precios 3.4 Promoción y Mercadotecnia 3.4.1 Estrategia de comunicación 3.4.2 Mercadotecnia digital y redes sociales 3.4.3 Medios tradicionales 3.4.4 Presupuestos de medios
4	Estudio Técnico 4.1 Proyecto Ejecutivo 4.1.1 Proyecto estructural, arquitectónico, instalaciones, acabados, carpintería 4.1.2 El sitio 4.1.3 Mano de obra 4.1.4 Materiales y su disponibilidad 4.1.5 Procedimientos de construcción

	4.1.6 Proveedores 4.1.7 Tecnologías 4.1.8 Normas de técnicas y de calidad nacionales e internacionales 4.2 Logística 4.2.1 Almacenaje en la obra 4.2.2 Transporte y acceso a la obra 4.2.3 Leyes y reglamentos aplicables 4.2.4 Riesgos y su control 4.2.5 Seguros y Fianzas 4.2.6 Seguridad en la obra 4.2.7 Formas de pago y contratos 4.2.8 Planes de contingencia		
5	Programación y Presupuesto del Proyecto 5.1 Presupuesto paramétrico 5.2 Presupuesto detallado 5.3 Programa de Ejecución 5.3.1 Programa financiero 5.3.2 Programa de proveeduría 5.3.4 Programa de personal y Mano de Obra 5.3.5 Programa de uso de maquinaria y equipo de construcción 5.4 Uso del Project de Microsoft		
6	Evaluación financiera 6.1 Información financiera histórica en su caso 6.2 Requerimientos de capital 6.3 Determinación del flujo de efectivo y del punto de equilibrio 6.4 Razones financieras 7.5 Valor presente neto (VPN) y Tasa interna de retorno (TIR)		
7	Financiamiento del proyecto 7.1 Instituciones Bancarias Nacionales 7.1.1 Banca de primer piso 7.1.2 Banca de fomento 7.1.3 Banca comercial e hipotecaria 7.2 Mercado de valores 7.3 Instituciones bancarias internacionales 7.3.1 Banca Comercial 7.3.2 Banca de fomento y apoyo		
8	Estudio de casos 8.1 Casos de ejemplo		
Estrategias didácticas		Evaluación del aprendizaje	
Exposición		Exámenes parciales	
Trabajo en equipo		Examen final	
Lecturas		Trabajos y tareas	
Trabajo de investigación		Presentación de tema	
Prácticas (taller o laboratorio)		Participación en clase	
Prácticas de campo		Asistencia	
Aprendizaje por proyectos		Rúbricas	
Aprendizaje basado en problemas		Portafolios	
Casos de enseñanza		Listas de cotejo	
Otras (especificar)		Otras (especificar)	
Perfil profesiográfico			
Título o grado	Licenciatura de Arquitectura, Ingeniería Civil; deseable con Maestría		
Experiencia docente	Cinco o más años en materias del área de administración		
Otra característica	Dos o más años de experiencia profesional en organismos o empresas financieras y/o de desarrollos inmobiliarios, en el área de finanzas. Experiencia y conocimiento		

	de finanzas Arquitecto, Ingeniero Civil o Administrador de Empresas, de preferencia con Maestría en Administración
--	---

Bibliografía básica

Baca, G. (2007). *Evaluación de Proyectos*, México: McGraw-Hill.
Morales, J y Morales A. (2006). *Proyectos de Inversión en la Práctica*. 2ª. Edición, Gasca SICCO. 442pp
Ortega, A. (2006). *Proyectos de Inversión*. CECOSA. 412pp
Sapag, N y Sapag, R. (2003). *Preparación y Evaluación de Proyectos*, 4ª Edición, McGraw-Hill. 486pp
Sapag, Chain, Nassir. (2007). *Proyectos de Inversión, Formulación y Evaluación*. Pearson.

Bibliografía complementaria

Berman, H, y Smidt, S. (2006). *The Capital Budgeting Decision*. 8° Edition, McMillan Publishing Company.
Cossbu, R. (1981). *Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión*, México: Limusa-Noriega.
Infante, A. (1995). *Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión*, Colombia: Editorial Norma.