



**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**

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

**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

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

<b>Contenido Temático</b>	
<b>Tema</b>	<b>Subtemas</b>
<b>1</b>	<b>Introducción a los proyectos de Inversión Inmobiliaria</b> 1.1 Definición de proyecto de inversión inmobiliario 1.2 Visión, Misión y Valores 1.3 Objetivos
<b>2</b>	<b>Estrategias y Planes de Negocio</b> 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
<b>3</b>	<b>Estudio de mercado</b> 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
<b>4</b>	<b>Estudio Técnico</b> 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	<b>Programación y Presupuesto del Proyecto</b> 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	<b>Evaluación financiera</b> 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	<b>Financiamiento del proyecto</b> 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	<b>Estudio de casos</b> 8.1 Casos de ejemplo		
<b>Estrategias didácticas</b>		<b>Evaluación del aprendizaje</b>	
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)	
<b>Perfil profesiográfico</b>			
<b>Título o grado</b>	Licenciatura de Arquitectura, Ingeniería Civil; deseable con Maestría		
<b>Experiencia docente</b>	Cinco o más años en materias del área de administración		
<b>Otra característica</b>	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
<p><b>Bibliografía básica</b></p> <p>Baca, G. (2007). <i>Evaluación de Proyectos</i>, México: McGraw-Hill.  Morales, J y Morales A. (2006). <i>Proyectos de Inversión en la Práctica</i>. 2ª. Edición, Gasca SICCO. 442pp  Ortega, A. (2006). <i>Proyectos de Inversión</i>. CECOSA. 412pp  Sapag, N y Sapag, R. (2003). <i>Preparación y Evaluación de Proyectos</i>, 4ª Edición, McGraw-Hill. 486pp  Sapag, Chain, Nassir. (2007). <i>Proyectos de Inversión, Formulación y Evaluación</i>. Pearson.</p>	
<p><b>Bibliografía complementaria</b></p> <p>Berman, H, y Smidt, S. (2006). <i>The Capital Budgeting Decision</i>. 8° Edition, McMillan Publishing Company.  Cossbu, R. (1981). <i>Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión</i>, México: Limusa-Noriega.  Infante, A. (1995). <i>Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión</i>, Colombia: Editorial Norma.</p>	