

Plan 199 Arquitecto

Asignatura 15854 VALORACION Y GESTION DE EMPRESAS

Grupo 1

Presentación

Programa Básico

- 1.- Normativa.
- 2.- Valoración de la construcción.
- 3.- Valoración de los edificios.
- 4.- La empresa proyectista.
- 5.- La empresa constructora.
- 6.- La empresa promotora.
- 7.- Las asesorías jurídica, fiscal y contable.

Objetivos

Programa de Teoría

Lección 1ª: Normativa urbanística estatal sobre régimen de suelo. Calificación del suelo: rústico, urbano y urbanizable.
Lección 2ª: Actuaciones urbanísticas. Planes Parciales: Junta de Compensación, Proyecto de compensación. Concepto de urbanización: proyecto, tramitación, obra, recepción definitiva. Lección 3ª: Concepto edificabilidad. Tasación de solares: características físicas, jurídicas y de mercado. Impuestos sobre el suelo y su tramitación. TEMA II.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Lección 4ª: Coste de una obra: mediciones y presupuestos. Precio unidad de obra: materiales, mano de obra y gastos directos. Lección 5ª: Precio contrata: beneficio industrial y gastos generales. Precios contradictorios. Lección 6ª: Honorarios facultativos: Arquitecto Aparejador, otros Técnicos. Licencias de obra. TEMA III.- VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Lección 7ª: Criterios de valoración, principios y definiciones. Métodos de valoración: Método del Valor de Reposición. Lección 8ª: Método del Valor de Mercado: coeficiente de mercado. Lección 9ª: Métodos de capitalización: de rentas esperadas y de rentas actual. Método del Valor Residual. EJERCICIO PRÁCTICO - Valoración de un solar concreto en la ciudad de Valladolid Teniendo en cuenta: - La edificabilidad del mismo - Las características físicas, jurídicas y de mercado. - Valoración de un edificio (situado en el solar antes fijado) Aplicando, según sea el caso, los métodos de valoración relacionados en el tema III. Se comparará con la valoración anterior. Estos ejercicios se realizarán como máximo en equipos de dos alumnos. El trabajo se desarrollará en el mes de febrero. SEGUNDA PARTE: LA EMPRESA TEMA IV.- LA EMPRESA PROYECTISTA Lección 10ª: La profesión del arquitecto. Campos de actuación. El estudio de arquitectura tradicional. Lección 11ª: Otras formas de organización: el equipo multidisciplinar. Relaciones con el promotor y constructor. Project manager. Relaciones con la Administración. Lección 12ª: Responsabilidades de la actuación profesional. Seguro de Responsabilidad Civil. Colegios Profesionales. TEMA V.- LA EMPRESA CONSTRUCTORA Lección 13ª: Conceptos generales. Organización de una empresa constructora: zona ejecutiva, zona no ejecutiva. Lección 14ª: Estudio de una obra: fases. Plan de obras. Determinación de materiales, mano de obra y maquinaria. La subcontrata. Lección 15ª: Contrato de obra. Formas de contratación. Pliego de condiciones. Recepción definitiva y garantías de la obra. TEMA VI.- LA EMPRESA PROMOTORA Lección 17ª: Conceptos generales. Organización de una empresa promotora. Lección 18ª: La promoción inmobiliaria: principales fases de actuación. Estudio de una promoción: gastos generales, beneficio de promoción. Lección 19ª: Otras formas de ejercer la promoción: Comunidades de Bienes y Cooperativas. Lección 20ª: Marketing Inmobiliario: técnicas de investigación de mercado, métodos de comercialización. TEMA VII.- LAS ASESORÍAS: JURÍDICA, FISCAL Y CONTABLE Lección 21ª: Asesoría jurídica: conceptos generales y esquema de funcionamiento. Actuaciones más importantes: a) con el arquitecto, b) con el promotor, c) con el constructor. Lección 22ª: Asesoría fiscal y contable: conceptos generales y esquema de funcionamiento. Actuaciones más importantes: Alta y baja de la actividad empresarial o profesional, declaraciones de IVA, Retenciones a profesionales, pagos del IRPF. Lección 23ª: Impuesto de Sociedades. Libros contables obligatorios. Balance y cuenta de resultados.

VALORACIÓN Y GESTION DE EMPRESAS
PRACTICA CURSO 2008 – 2009

El alumno o grupo realizará un estudio económico de una promoción inmobiliaria. Partirá de un hipotético solar situado en la misma calle donde el alumno tiene su residencia en Valladolid, con las siguientes dimensiones 20 m. de fachada por 30 m. de fondo, se supone rectangular. Tiene una edificabilidad de 1 m²/m², uso Residencial y se permiten tres alturas más la planta baja, también se permite el uso de garaje en sótano sin consumir edificabilidad, la pendiente máxima de cubierta será de 30° a fachada y a patio. Se permite sin cómputo de edificabilidad un trastero máximo por vivienda de 6 m². El fondo máximo edificable será de 15 m.

El alumno deberá realizar un anteproyecto con la distribución por plantas de las viviendas u oficinas, locales comerciales y sótanos, de manera que se obtenga el mejor aprovechamiento, el número y tipos de viviendas, locales, garajes etc... sus características, serán las que consigan un mayor beneficio.

Para obtener el beneficio de la promoción se calculará el precio de venta, de todos los productos inmobiliarios que se obtengan, partiendo del estudio de mercado que deberá realizar el alumno, obteniendo los datos a partir de páginas web de inmobiliarias, después se calcularán todos los gastos de la promoción incluyendo impuestos y se obtendrá la diferencia.

El precio de dicho solar se calculará tomando como referencia el valor de 1.000.000 de euros supuesto ubicado donde está situada la Escuela de Arquitectura, por lo que el alumno deberá de ajustar el precio a la situación del solar en cada caso, realizando un análisis de las dos situaciones en cuanto a características comerciales. Aumentando o disminuyendo el precio según el estudio realizado.

A continuación se facilita al alumno una relación de gastos e ingresos que el alumno deberá completar y justificar:

GASTOS

A/ SOLAR

Solar

Urbanización

Adquisición 10% Ayuntamiento

Otros GASTOS

B/ COSTE CONSTRUCCIÓN

Garajes

Sótanos otros usos

Planta Locales

Plantas Viviendas

C/ VARIOS

Honor. Proy/Dirección/Instal/ Seguridad

Licencia (Obra y 1ª Ocupación)

OCT-Seguros

Administración y varios

Trasmisiones patrimoniales

A.J.D. (Obra Nueva)

A.J.D. (División Horizontal)

A.J.D. (Hipoteca)

Notario + Registro (de todas las escrituras)

Avales (entregas a cuenta y otros..)

Gastos promoción/ventas

D/ GASTOS FINANCIEROS

Intereses PMO.HPO u otros

Com.apertura/Estudio./Tasaciones

COSTE BRUTO TOTAL

INGRESOS

GARAJES

LOCALES

VIVIENDAS

TOTAL INGRESOS

Páginas web inmobiliarias: www.idealista.com www.portae.es www.expocasa.com www.qdq.com
www.segundamano.es

Evaluación

El aprobado por curso se obtendrá superando la nota de cinco con cinco (5,50) en la suma de las notas de los dos exámenes parciales que se realizarán a lo largo del curso, más la nota de la práctica, que puntuará un máximo de dos puntos.

"Normativa Urbanística Estatal sobre Régimen del Suelo". M.O.P.T. Centro de Publicaciones. * Alfredo Simón Gurumeta. "Cursillo Intensivo de Valoración Inmobiliaria, Tasaciones Hipotecarias". Publicaciones de Arquitasa. * Josep Roca Cladera. "Manual de Valoraciones Inmobiliarias". ARIEL Economía. * Luis José Silvan Martínez. "Manual práctico Valoraciones Hipotecarias". Ediciones Munilla-Lería. * Jesús Moral González y Ricardo Ferrer Masip. "Tratado de Valoraciones Inmobiliarias". * "CONSTRUC Revista Técnica de la Construcción" (Revista trimestral). * "EME DOS Agencia de la construcción" (Revista trimestral). * Gonzalo García Ruiz. "Organización de Obras". CEAC. * José Zurita Ruiz. "Organización de Empresas Constructoras". CEAC. * Carmelo Padrón Díaz. "La profesión de Arquitecto". C.O. Arquitectos de Canarias. * "Curso Agentes de la Propiedad Inmobiliaria". Centro Intensivo ADAM'S. * "Curso Especialista en la Empresa Constructora e Inmobiliaria". Dpto. Construcción E.T.S.A. Valladolid * J.M. Torres y J.L. Córdoba. "Principios y objetivos del marketing". * I. Navarro y J.A. Fernández. "Cómo interpretar un balance". * "Contabilidad Aplicada". SP Editores Informáticos.