

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

PROGRAMA DE LA ASIGNATURA:  
VALORACIÓN Y GESTION DE EMPRESAS

PRIMERA PARTE: VALORACIONES

#### TEMA I.- VALOR DEL SUELO

- Lección 1ª.- Características del suelo que influyen en su valoración: urbanísticas, comerciales, técnicas y legales.
- Lección 2ª.- Resumen histórico de la normativa urbanística en España. Últimas leyes sobre el suelo a nivel estatal. La Ley de Urbanismo en Castilla y León.
- Lección 3ª.- Régimen de suelo: Clasificación del suelo. Derechos y deberes en suelo urbano y urbanizable. Derechos y deberes en suelo rústico.
- Lección 4ª.- Planeamiento urbano.- Planeamiento General: PGOU y NUM. Planeamiento de Desarrollo: ED, PP y PE. Normas Técnicas Urbanísticas.
- Lección 5ª.- Gestión urbanística: Actuaciones aisladas. Actuaciones integradas. Proyecto de Actuación. Proyecto de reparcelación. Proyecto de Urbanización. Sistemas de actuación.

#### TEMA II.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- Lección 6ª: Coste de una obra: mediciones y presupuestos.
- Lección 7ª: Presupuesto de Ejecución Material (PEM): materiales, mano de obra y gastos directos.
- Lección 8ª: Precio de Contrata (PC): beneficio industrial (BI) y gastos generales (GG). Precios contradictorios.
- Lección 9ª: Honorarios facultativos: Arquitecto y Aparejador, otros Técnicos. Licencias de obra.

#### TEMA III.- VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS

- Lección 10ª: Criterios de valoración, principios y definiciones. Métodos de valoración.
- Lección 11ª: Método del Valor de Reposición.
- Lección 12ª: Método del Valor de Mercado: coeficiente de mercado.
- Lección 13ª: Métodos de Capitalización: de rentas esperadas y de rentas actuales
- Lección 14ª. Método del Valor Residual.

EJERCICIO PRÁCTICO 1

---

- 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.

El trabajo se desarrollará en el mes de febrero.

## SEGUNDA PARTE: LA EMPRESA

### TEMA IV.- LA EMPRESA PROYECTISTA

Lección 15ª: La profesión del arquitecto. Campos de actuación. El estudio de arquitectura tradicional.

Lección 16ª: Otras formas de organización: el equipo multidisciplinar. Relaciones con el promotor y constructor.

Project manager. Relaciones con la Administración.

Lección 17ª: Responsabilidades de la actuación profesional. Seguro de Responsabilidad Civil. Colegios Profesionales.

### TEMA V.- LA EMPRESA CONSTRUCTORA

Lección 18ª: Conceptos generales. Organización de una empresa constructora: zona ejecutiva, zona no ejecutiva.

Lección 19ª: Estudio de una obra: fases. Plan de obras. Determinación de materiales, mano de obra y maquinaria. La subcontrata.

Lección 20ª: Contrato de obra. Formas de contratación. Pliego de condiciones. Recepción definitiva y garantías de la obra.

### TEMA VI.- LA EMPRESA PROMOTORA

Lección 21ª: Conceptos generales. Organización de una empresa promotora.

Lección 22ª: La promoción inmobiliaria: principales fases de actuación. Estudio de una promoción: gastos generales, beneficio de promoción.

Lección 23ª: Otras formas de ejercer la promoción: Comunidades de Bienes y Cooperativas.

Lección 24ª: Marketing Inmobiliario: técnicas de investigación de mercado, métodos de comercialización.

### TEMA VII.- LAS ASESORÍAS: JURÍDICA, FISCAL Y CONTABLE

Lección 25ª: Asesoría jurídica: conceptos generales y esquema de funcionamiento. Actuaciones más importantes: a) con el arquitecto, b) con el promotor, c) con el constructor.

Lección 26ª: 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 27ª: Impuesto de Sociedades. Libros contables obligatorios. Balance y cuenta de resultados.

## EJERCICIO PRÁCTICO 2

El alumno 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.

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.

Se calcularán todos los gastos de la promoción inmobiliaria incluyendo los impuestos que conlleva así como los gastos financieros.

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.

Al final se determinará la viabilidad de la operación a partir del precio de compra del suelo predeterminado.

---

## Programa Práctico

### VALORACIÓN Y GESTIÓN DE EMPRESAS

PRACTICA CURSO 2009 – 2010

-----  
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 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 30º 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 el mismo 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. Para ello realizará un análisis de las dos localizaciones. Aumentando o disminuyendo el precio según el estudio de mercado 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 POR VENTAS  
GARAJES  
LOCALES  
VIVIENDAS  
TOTAL INGRESOS

Páginas web inmobiliarias: [www.idealista.com](http://www.idealista.com) [www.portae.es](http://www.portae.es) [www.expocasa.com](http://www.expocasa.com) [www.qdq.com](http://www.qdq.com)  
[www.segundamano.es](http://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.

## Bibliografía

"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

