



I. INFORMACIÓN GENERAL

CURSO	:	Gestión Integral de Proyectos de la Construcción
CÓDIGO	:	IP30
CICLO	:	201801
CUERPO ACADÉMICO	:	Prieto Melgar, Pedro
CRÉDITOS	:	4
SEMANAS	:	10
HORAS	:	8 H (Teoría) Semanal
ÁREA O CARRERA	:	Ingeniería Civil Epe

II. MISIÓN Y VISIÓN DE LA UPC

Misión: Formar líderes íntegros e innovadores con visión global para que transformen el Perú.

Visión: Ser líder en la educación superior por su excelencia académica y su capacidad de innovación.

III. INTRODUCCIÓN

Curso de especialidad en la carrera de Ingeniería Civil EPE de carácter teórico práctico dirigido a los estudiantes del 12vo Ciclo, que busca desarrollar la competencia general de Manejo de la Información nivel 2 y la competencia específica G nivel 2 de ABET:

Comunica ideas o resultados orales o escritos con claridad y efectividad a públicos de diferentes especialidades y niveles jerárquicos.

La evaluación de proyectos inmobiliarios consiste en un conjunto de herramientas que ayudan a evaluar de manera eficiente, segura y rentable, la viabilidad de proyectos de inversión. Es así que las decisiones de inversión no están sujetas únicamente a criterios económico-financieros. El enfoque de este curso en el ámbito de la Ingeniería Civil sobrepasa la simple elaboración mecánica de flujos de caja y su descuento. Con este curso se pretende desarrollar las técnicas que permitan evaluar alternativas de inversión bajo distintos escenarios del país. De manera sistémica se estudiará el mercado de la construcción, se analizarán necesidades y deseos de los clientes, para cada segmento de mercado al que pertenezca, niveles socioeconómicos de los demandantes, sus preferencias, su poder adquisitivo y los niveles de endeudamiento bancario a los que pueden acceder. El curso amplifica y fortalece los conceptos básicos y aplicativos para la gestión por proyectos de construcción. Se desarrollarán los elementos clave de la preparación de un prospecto de inversión inmobiliario con objetivos de financiamiento.

IV. LOGRO (S) DEL CURSO

Al finalizar el curso, el alumno de la especialidad de Ing. Civil diseña las técnicas de evaluación y gestión de proyectos a potenciales ideas, nuevas líneas del negocio inmobiliario e inversiones en general, construyendo para ello, flujos de caja, incorporando el riesgo y determinando la tasa de descuento apropiada. Asimismo, los participantes deberán estar en capacidad de presentar un y sustentar el perfil de un proyecto de inversión inmobiliario, de forma clara y precisa.

V. UNIDADES DE APRENDIZAJE

UNIDAD N°: 1 CONCEPTOS BASICOS

LOGRO

Al finalizar la primera unidad, el alumno relaciona el proceso y las etapas en la formulación y evaluación de proyectos de construcción.

TEMARIO

Conceptos básicos.
Tipos de evaluación.
Clasificación.
Etapas de un proyecto.
Contenido típico de un informe de Inversión.

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 1

UNIDAD N°: 2 HERRAMIENTAS Y TÉCNICAS BÁSICAS PARA LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

LOGRO

Al finalizar la segunda unidad, el alumno identifica los criterios y variables que intervienen en la evaluación de un proyecto.

TEMARIO

Criterios de Evaluación de Proyectos: VPN, TIR, Período de Recupero de la Inversión (simple y descontado)
Contradicciones entre el VPN y la TIR.
Flujos de Caja Nominales y Reales.
Tasa nominal, real e inflación.
Tasa en moneda nacional y en moneda extranjera.
Proyectos con diferente vida útil. (FAE, CAE)

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 2

UNIDAD N°: 3 EL MERCADO INMOBILIARIO Y LOS TIPOS DE PROYECTOS

LOGRO

Al finalizar el temario el alumno podrá elaborar un prospecto de inversión para un proyecto de construcción específico con fines de financiamiento.

TEMARIO

El mercado de viviendas.
El mercado de oficinas.
El mercado de locales y centros comerciales.
El mercado informal.
La estructura financiera y las fuentes de financiamiento.
Costo de las fuentes de fondos.

Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC).
El financiamiento para el cliente.
Exposición de Casos

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 3-4

UNIDAD N°: 4 CONSTRUCCIÓN DE FLUJOS DE CAJA

LOGRO

Al finalizar la tercera unidad, el alumno elabora flujos de caja para distintas opciones de inversión y financiamiento de proyectos inmobiliarios, enfocándose en el criterio de la creación de valor.

TEMARIO

Presupuesto de inversión.
Proyección de Estado de Resultados / Flujo de Caja.
Construcción del Flujo de Caja Libre.
Construcción del Flujo de caja del Financiamiento
Construcción del Flujo de Caja Neto para el inversionista o y Flujo de Caja Patrimonial.
Decisiones de financiamiento: Evaluación de préstamos y arrendamientos financieros.

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 5-6

UNIDAD N°: 5 ANÁLISIS DEL RIESGO

LOGRO

Al finalizar la cuarta unidad, el alumno analiza y toma decisiones de inversión incorporando la variable riesgo a proyectos de construcción.

TEMARIO

Mediciones estadísticas.
Análisis de sensibilidad.
Árboles de decisión.
Opciones reales.

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 7

UNIDAD N°: 6 LA GESTIÓN POR PROYECTOS

LOGRO

Al finalizar el temario el alumno reconoce los modelos aplicados a la gestión de proyectos en la construcción. Se familiarizará con una metodología de gestionar las ideas, como un flujo ordenado de actividades y procesos encaminados a desarrollar proyectos.

TEMARIO

La Gestión de proyectos y el PMBOK.

Problemáticas asociadas a la gestión (calidad, operaciones, financieras, etc).
La organización de los proyectos.
La planificación de los proyectos
Exposición de Casos de proyectos de construcción.

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 8

UNIDAD N°: 7 DETERMINACIÓN DE LA TASA DE DESCUENTO

LOGRO

Al finalizar la quinta unidad, el alumno determina el Costo de Oportunidad del Capital (COK) utilizando los modelos CAPM y WACC para la estimación de la tasa de descuento, en el contexto de los proyectos de construcción.

TEMARIO

Modelo CAPM: Básico y ampliado para economías emergentes (Beta leverage y Beta unleverage)
Cálculo del COK y WACC
Trabajo Final y Evaluación final

HORA(S) / SEMANA(S)

Semana 9-10

VI. METODOLOGÍA

En la primera clase se formarán los grupos de trabajo y se explicarán las diferentes actividades que estos tendrán que desarrollar a lo largo del curso. Consiste en sesiones presenciales de 07 horas teóricas y una evaluación final de 03 horas, la cual corresponde a un trabajo final.

El trabajo consistirá en suponer que cada grupo es una empresa de construcción la cual tiene que gestionar un proyecto inmobiliario en un terreno que actualmente se esté ofertando en el mercado. Las evaluaciones parciales y finales consistirán en sustentar el avance parcial y final del proyecto ante el profesor y ante los demás grupos quienes fungirán de inversionistas.

Todas las clases se dictarán con el apoyo de diapositivas en Power Point y se indicarán separatas para su lectura antes de desarrollar cada una de las unidades. Adicionalmente, se hará uso de MS Excel para las aplicaciones prácticas que expondrá el profesor.

VII. EVALUACIÓN

FÓRMULA

$$20\% (PC1) + 20\% (PC2) + 30\% (TA1) + 30\% (TF1)$$

TIPO DE NOTA	PESO %
PC - PRÁCTICAS PC	20
PC - PRÁCTICAS PC	20
TA - TAREAS ACADÉMICAS	30
TF - TRABAJO FINAL	30

VIII. CRONOGRAMA

Módulo Regular

TIPO DE PRUEBA	DESCRIPCIÓN NOTA	NÚM. DE PRUEBA	FECHA	OBSERVACIÓN	RECUPERABLE
PC	PRÁCTICAS PC	1	Semana 04	Unidad 01 a la 04. Evaluación Individual.	SÍ
PC	PRÁCTICAS PC	2	Semana 08	Unidad 05. Evaluación Individual.	SÍ
TA	TAREAS ACADÉMICAS	1	Semana 09	Unidad 05 y 06. Evaluación Individual	NO
TF	TRABAJO FINAL	1	Semana 10	Unidad 01 a la 07. Evaluación Grupal e Individual.	NO

IX. BIBLIOGRAFÍA DEL CURSO

BÁSICA

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS, Centro De Información. Catálogo en línea:
<http://bit.ly/2FnCPdv>.

RECOMENDADA

(No necesariamente disponible en el Centro de Información)

BACA URBINA, Gabriel (2013) Evaluación de proyectos. México, D.F. : McGraw-Hill.
(658.404 BACA 2013)

BELTRÁN BARCO, ArletteCueva, Hanny (2000) Ejercicios de evaluación privada de proyectos. Lima :
Universidad del Pacífico, Centro de Investigación.
(658.404 BELT/E 2000)

BELTRÁN BARCO, ArletteCueva, Hanny (2003) Evaluación privada de proyectos. Lima : Universidad del
Pacífico, Centro de Investigación.
(658.404 BELT 2003)

SERPELL BLEY, Alfredo (2005) Gestión de la calidad y productividad en la construcción : nuevas
tendencias. Lima : UPC.
(DVD 624.92 SERP)

VARGAS TABOADA, Mario José AlonsoRivero Vásquez, Moisés (2009) Gestión de proyectos de
inversión inmobiliaria con finalidad de uso mixto. Lima : UPC, Facultad de Ingeniería, Carrera de
Ingeniería Civil.
(CDR/T 624.920985 VARG)