



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PREGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Programa Curso**  
Semestre primavera 2014  
**Carrera Arquitectura**

Nombre del Curso	Código
Preparación y Evaluación de Proyectos	AE806

Área	Estructura y Construcción	Carácter	Electivo
Profesor	M. Eugenia Pallarés	Régimen	Semestral
Ayudante(s)		Créditos	7,5 créditos
Monitor(es)		Nivel	8° semestre
Requisitos	AO504 y AO704		

\* Completar el formato en tamaño de fuente 12 pto., tipografía arial

**Descripción general y enfoque** (se sugiere un máximo de 22 líneas)

Esta asignatura contribuye al desarrollo del perfil profesional del Arquitecto en el desafío de la materialización del proyecto y la relación con la pertinencia y oportunidad de ejecución, abordando todos los aspectos, debido a que ante la alternativa de enfrentar un desafío productivo no basta con tener lo que en arquitectura se conoce como "un proyecto", sino que es necesario testear el interés que existe por él y las posibilidades reales de que pueda ser transferido.

Esto que parece un lugar común de cualquier área, en el caso de la industria de la construcción suele tener particularidades, dada en otras razones por las formas de apalancamiento, por los plazos y tiempos, por las formas de transferencia, por las sensibilidades de la demanda, por los agentes que actúan en el sector en los distintos ciclos de la economía y por la enorme gama de productos factibles de ofrecer en conformidad a los nichos de demanda y su ocurrencia en el tiempo y en la lugaridad.

Todas estas razones que condicionan la preparación y evaluación de este tipo de emprendimientos considerando los indicadores y códigos del sector y las exigencias de rentabilidad de cada uno de sus productos, así como la medida de riesgo asociado a ellos, constituye el aporte del curso a la formación indispensable de los arquitectos para que puedan con conocimiento y destrezas enfrentar el mercado profesional.



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PREGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

### Requisitos del estudiante

Construcción II / Construcción III.

### Resultados de aprendizaje en términos de competencias genéricas y específicas

- **Identificar** las variables significativas que condicionan las distintas alternativas de proyectos.
- **Aplicar** la metodología de la evaluación de proyectos que permite factibilizar iniciativas de producción arquitectónica considerando la perspectiva económica, normativa, técnica, comercial y financiera.
- **Usar** indicadores que permiten priorizar proyectos.
- **Utilizar** instrumentos de medición y valoración de proyectos.

### Contenido y fechas

#### UNIDAD 1: Teoría económica de proyectos.

1.1.- Introducción a la gestión y evaluación de proyectos.

1.1.1.- El estudio de proyectos.

1.1.2.- El proceso de preparación y evaluación de proyectos.

1.2.- El entorno económico de los proyectos.

1.2.1.- Visión macroeconómica que condiciona la realización de proyectos.

1.2.2.- Microeconomía. Estudio y análisis del mercado competitivo.

1.2.3.- Elementos de dirección estratégica.

#### UNIDAD 2: Instrumentos.

2.- Matemática Financieras.

2.1.- Interés y tasa de interés.

2.2.- Cálculo financiero.



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PREGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

2.3.- Modalidades de pago – funciones.

2.4.- Determinación de tasa de descuento.

2.5.- indicadores de rentabilidad, TIR y VAN.

### **UNIDAD 3: Metodología de Evaluación de Proyectos.**

3.- Preparación de proyectos.

3.1.- Proyecto técnico.

3.2.- Proyecto legal.

3.3.- Proyecto comercial.

3.4.- Proyecto organizacional.

3.5.- Proyecto financiero.

### **UNIDAD 4: Evaluación de proyectos.**

4.1.- Criterios de evaluación. Van, Tir.

4.2.- Sensibilización de escenarios.

4.3.- La evaluación como herramienta de decisión.



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PREGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

### **Estrategias de enseñanza-aprendizaje (metodología)**

Se utilizarán básicamente las siguientes estrategias:

- Clases teóricas con ejemplificaciones asociadas al ámbito de la producción arquitectónica.
- Desarrollo de aplicaciones.
- Visitas a terreno (tres). (Conjuntos de Vivienda social, equipamiento, emprendimientos).
- Exposición de casos.

### **Sistema de evaluación**

- Ejercicios consistentes en lecturas o aplicaciones de situaciones especiales, cinco al semestre. Promedio equivale al 50% de la nota final.
- Trabajo de aplicación, Evaluación de una idea de proyecto. Evaluación económica de un proyecto de arquitectura que el estudiante haya realizado en periodos anteriores. Ponderación 50% de la nota final.

### **Salidas a terrenos**

Fecha	Docentes	Destino y lugar	Área de estudio
9° clase	M. E. Pallarés	Pte Alto, San Bdo.	Poblaciones acogidas a subsidio de integración.
Región	Km. a recorrer	Hora salida y llegada	
RM	150	8:30 – 12:00	



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PREGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

## Documentación Bibliográfica

### Básica de la especialidad

- Aguilera, Fabián "Rehabilitación Patrimonial, una alternativa de desarrollo inmobiliario: edificio Catedral 2213 - 2267 ", FAU, U. de Chile 2010.
- Ayres Frank, "Matemáticas Financieras", Mc Graw Hill, 1999
- Bendeck, Carolina., "Management inmobiliario. Dirección estratégica de la empresa inmobiliaria", BRE Bienes Raíces Ediciones, 2010
- Brickley James, "Managerial economics and organizacional architecture", Ed. McGraw Hill, 2004.
- Castello Manuel, "La era de la información: economía, sociedad y cultura", Siglo Veintiuno Editores, 2004.
- Eyzaguirre, Felipe "Comportamiento de las ventas del sector inmobiliario en la Región Metropolitana de Santiago", FAU, U. de Chile, 2010.
- García Moreno Susan y otros, "Prácticas y conceptos básicos de microeconomía", Ed. Universidad Rey Juan Carlos, 2000.
- Gómez, Mario., "Gestión en la empresa inmobiliaria", BRE Bienes Raíces Ediciones, 2010.
- Jarillo, José Carlos "Dirección Estratégica", Mc Graw Hill, 1991.
- Lopez Salteri, Alfredo., "El servicio al cliente en la actividad inmobiliaria", BRE Bienes Raíces Ediciones, 2006.
- O'Kean, José María "Análisis del entorno económico de los negocios, una introducción a la Macroeconomía", Ed. Mc Graw Hill, 1994.
- Sapag, Chain Nassir y Reinaldo, "Preparación y Evaluación de Proyectos", Mc Graw Hill, 1998.
- Sapag, Chain Nassir, "Evaluación de proyectos: no sólo una cuestión de números" Mc Graw Hill, 1990.
- Tabakman, Damián y Levy Hara, Fernando., "El arte de financiar proyectos inmobiliarios. Una perspectiva global. EEUU, España y la Argentina", BRE Bienes Raíces Ediciones, 2010
- Valenzuela, Juan Enrique "Externalidades provocadas por megaproyectos en sector de la zona norte de la Región Metropolitana de Santiago de Chile ", FAU, U. de Chile 2009.
- Valenzuela, Manuel "Requerimientos habitacionales para el adulto joven", FAU, U. de Chile, 2009.

### Complementaria

- Gusmorino, Alexander. "Principales causas de la Gran Depresión de 1929"
- Jarillo, José Carlos."Dirección Estratégica", Mc Graw Hill 1993. Capítulos 2, 3 y 9.
- INCOIN, Informe de Coyuntura Inmobiliaria, publicación trimestral.
- Pallarés, María Eugenia. Matemáticas Financieras.



**fau**

CARRERA DE ARQUITECTURA  
CARRERA DE DISEÑO  
CARRERA DE GEOGRAFÍA  
ESCUELA DE PRÉGRADO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Pallarés, María Eugenia. Nociones básicas sobre Gestión de Proyectos.  
Sapag, Chain Nassir y Reinaldo, "Preparación y Evaluación de Proyectos", Mc  
Graw Hill 1998, Cap. 2.  
Trivelli. Pablo, "Mercado del suelo urbano", boletín trimestral.