Guía docente
210275 - AEV - Análisis Económico y de Viabilidad al Servicio del Urbanismo y la Arquitectura

Última modificación: 14/12/2023

Unidad responsable: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona
Unidad que imparte: 753 - TA - Departamento de Tecnología de la Arquitectura.

Titulación: GRADO EN ESTUDIOS DE ARQUITECTURA (Plan 2014). (Asignatura optativa).

Curso: 2023 **Créditos ECTS:** 5.0 **Idiomas:** Castellano

PROFESORADO

Profesorado responsable: CARLOS RAMIRO MARMOLEJO DUARTE

Otros: Primer quadrimestre:
CARLOS RAMIRO MARMOLEJO DUARTE - Grup: 1SM
ANA BELEN ONECHA PEREZ - Grup: 1SM
FRANCISCO PEREMIQUEL LLUCH - Grup: 1SM
CARLOS PEREZ LAMAS - Grup: 1SM

CAPACIDADES PREVIAS

Las propias del 3er curso

REQUISITOS

Urbanística I i II

METODOLOGÍAS DOCENTES

ACTIVIDADES PRESENCIALES
Clase expositiva participativa - 2 horas/semana
Resolución de ejercicios y problemas - 1 hora/semana
Trabajo en Grupo - 1 hora/semana

ACTIVIDADES NO PRESENCIALES
Trabajo autónomo - 73 horas/semestre

OBJETIVOS DE APRENDIZAJE DE LA ASIGNATURA

Esta asignatura contiene los contenidos relacionados con la valoración inmobiliaria que forman parte de las reservas profesionales de las y los arquitectos en España e Italia.

1) Entender el mecanismo de formación del valor del suelo y el impacto de los atributos arquitectónicos y urbanísticos en la formación del valor
2) Entender los mecanismos legales existentes de captura de plusvalías y de política del suelo hacia la cohesión social
3) Entender el proceso (agentes, instrumentos, gestión, financiación, implicaciones temporales) de la promoción inmobiliaria, de la ejecución del planeamiento y de ambas cosas integradas
4) Entender las implicaciones económicas como coste de producción como de formación de valor de las principales determinaciones proyectuales tanto en la edificación como el urbanismo
5) Dominar las técnicas económicas-financieras del análisis de viabilidad partiendo de los vectores: tiempo, coste, valor, financiación derivados de las determinaciones proyectuales y el modelo de gestión.
6) Aplicar los conocimientos anteriores a un taller donde se integra de forma interactiva el análisis de viabilidad con el diseño de un ámbito de mejora urbana y del parque edificado, utilizando las herramientas legales existentes de captura de plusvalías y política de vivienda para mejorar la calidad del espacio público y evitar procesos de expulsión de la población.

HORAS TOTALES DE DEDICACIÓN DEL ESTUDIANTADO

Tipo	Horas	Porcentaje
Horas grupo grande	55,0	44.00
Horas aprendizaje autónomo	70,0	56.00

Dedicación total: 125 h

CONTENIDOS

título castellano

Descripción:
T1) Mecanismo de formación de la renta del suelo y determinantes de su variación espacial: renta de situación, renta de externalidad ambiental y renta social. Interacción entre valor del suelo con los usos, edificabilidad y calidad de la edificación.
H1) Instrumentos de intervención del mercado del suelo y la vivienda para capturar plusvalías, gestionar los afectados urbanísticos y favorecer la cohesión social.

V1) Nuevos modelos de auto-promoción de vivienda utilizando derechos reales limitados, auto-gestión y financiación socialmente responsable. Reconversión de edificios patrimoniales
T2) El proceso de ejecución del planeamiento en la variante de equidistribución de cargas y beneficios desde la eventual constitución de la junta de personas propietarias hasta la entrega de la urbanización.
T3) El proceso integrado de promoción de la urbanización y edificación: particularidades de los sistemas privados y públicos.
T4) Procedimientos y fuentes de estimación del valor, del coste de edificación, del coste de urbanización, del coste financiero, de gastos de promoción / urbanización y de los beneficios de los agentes: particularidades de las agencias públicas y privadas.
T6/P1) Conocimientos de matemáticas financieras al servicio del análisis de viabilidad: interés compuesto, transportación de valores a lo largo del tiempo, tasas de interés, flujo de caja actualizado y tasa interna de retorno.
V2/V3) Visita a una agencia pública de desarrollo urbanístico / inmobiliario y / o a un promotor privado.
T1) Taller integrativo de intervención urbano-arquitectónica y análisis económico.

Dedicación: 125h
Grupo grande/Teoría: 55h
Aprendizaje autónomo: 70h

SISTEMA DE CALIFICACIÓN

AVALUACIÓ CONTINUADA AVALUACIÓ FINAL
Pruebas de respuesta corta 0,0% 0,0%
Pruebas de respuesta larga 0,0% 0,0%
Pruebas tipo test 0.0% 0,0%
Presentaciones orales 20,0% 0,0%
Trabajos y ejercicios individuales 0,0% 0,0%
Treballs i exercicis en grup 20% 0.0%
Evaluación de proyectos 60% 0,0%

Esta asignatura integra tres tipos de conocimientos: 1) por un lado de carácter teórico relacionados con la economía urbana e inmobiliaria; 2) prácticos provenientes de la gestión y promoción de proyectos urbanísticos y arquitectónicos; y 3) técnicos referidos al análisis económico financiero de las operaciones de nueva planta y renovación. Estos conocimientos se integran en un taller basado en un juego de roles, donde parte del alumnado asume el papel de la administración pública y el otro de los agentes privados, y bajo una negociación llegan a establecer las principales determinaciones proyectuales que, por un lado mejoren el entorno urbano, favorezcan la mixticidad socio-económica, y por otro hagan la operación viable y atractiva para los agentes privados.

Evaluación continuada telemática
En las situaciones de docencia online, la evaluación continuada se realizará de manera sincrónica y asincrónica, por los medios que establezca la Universidad y el Centro, con un registro periódico de la actividad académica mediante entregas, forums, cuestionarios o cualquier otro medio que facilite la plataforma Atenea, o las herramientas alternativas que sean proporcionadas al profesorado. En las situaciones en las que esta docencia telemática se produzca con la docencia presencial ya iniciada, o por cuestiones de orden extraacadémico, las alteraciones de las ponderaciones o sistemas de control regular de la docencia seran comunicados detalladamente a todos los estudiantes en la Atenea de cada asignatura.

Evaluación final telemática
Si la evaluación continuada telemática no es positiva, se podrá realizar una segunda evaluación que consistirá en una prueba final de carácter global en formato telemático que se establezca de acuerdo con el criterio del profesorado responsable y los medios y herramientas TIC que proporcione la Universidad o el Centro.

Las medidas de adaptación a la docencia no presencial implementarán atendiendo a los criterios de seguridad TIC y protección de datos personales para garantizar el cumplimiento de la legislación en materia de Protección de Datos Personales (RGPD y LOPDGDD)

NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS PRUEBAS.

Es imprescindible el trabajo de equipo. Durante las correcciones y las exposiciones se realizarán preguntas a cada persona de los equipo de trabajo para asegurar su dominio del tema. Los trabajos en equipo serán pequeños con el objeto de conseguir un balance entre la distribución del trabajo y la responsabilidad que asume cada persona miembro del equipo.

BIBLIOGRAFÍA

Básica:
- Moya, Luis. La Práctica del urbanismo. Madrid: Síntesis, DL 2011. ISBN 9788497567305.
- Peremiquel i Lluch, Francesc; Salvà Roselló, Isabel. Transformacions urbanes : Eix Macià, Sabadell; Casernes, Girona; Canyeret, Lleida; Campus Terrassa; Can Mulà, Mollet; Port, Badalona; Sucre, Vic. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Demarcació de Barcelona, [1997]. ISBN 8488258097.
- Esteban i Noguera, Juli. L'Ordenació urbanística : conceptes, eines i pràctiques. 2a ed. [Barcelona]: Diputació Barcelona, 2007. ISBN 9788498032574.
- García Erviti, Federico. Compendio de arquitectura legal : derecho profesional y valoraciones inmobiliarias. Edición 2020 actualizada. Barcelona: Reverté, 2020. ISBN 9788429120943.
- Fernández Martín, Delfín. La Promoción inmobiliaria : aspectos prácticos. 5ª ed. Madrid: Cie Dossat 2000, 2008. ISBN 9788496437654.
- Llano Elcid, Antonio. Valoraciones inmobiliarias : fundamentos teóricos y manual práctico. 7ª ed. Bilbao: Ediciones Inmobiliarias "LLano", 2008. ISBN 8489682291.
- Roca Cladera, Josep. Manual de valoraciones inmobiliarias. Barcelona: Ariel, 1986. ISBN 8434420104.

RECURSOS

Otros recursos:

Gimero Valero, M. La Viabilidad económico-financiera de promociones Inmobiliaria. Un estudio de las zonas "Camns al Grau" y "Jesús", TFG Universitat Politècnica de València, 2011 Disponible en Linea [Consulta 22/05/2020] https://riunet.upv.es/handle/10251/11764 />

Duatis Puigdollers, J. Pautes per l'avaluació de la Vibilitat Econìmica de les actuacions urbanistiques. Diputació de Barcelona, 2018 Disponible en linea [Consulta 22/05/2020]
https://www.diba.cat/documents/479934/215958869/viabilitat_eco.pdf/4f2aa12f-f922-4789-a084-da0e8b792a0c

Valls Martínez, M.; Rambaud Cruz, S. Introducción a las matemáticas financieras. Problemas resueltos, Ediciones Pirámide, 2009 ISBN 978-84-368-2255-7

Los materiales y documentos de la asignatura pueden estar redactados indistintamente en cualquiera de los idiomas de impartición.