

2008/2009

4389 GESTIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Tipo: OPT	Curso: 5	Semestre: B	CREDITOS Totales	TA	TS	AT	AP	PA	PI	PL	PC
			4,5	1,5	0,75	0	0	1,25	0	0,7	0,3

OBJETIVOS

- Complementar los conocimientos generales que poseen los alumnos sobre la gestión de empresas, viendo su aplicación concreta al caso de las empresas constructoras y promotoras.
- Reforzar los conceptos adquiridos en otras asignaturas de la especialización de construcción, intentando dar una imagen global de la empresa como un conjunto, y no como la suma de diferentes departamentos. Reforzar esos conocimientos con una visión práctica del sector de la construcción en el mercado de las pequeñas y medianas empresas.
- Conocer la gestión integral de una promoción inmobiliaria, desde la compra del solar hasta la postventa. Todo ello desde la visión de las PYME constructoras y promotoras.

PROGRAMA RESUMIDO

Introducción.- Justificación de la asignatura y sus contenidos.

BLOQUE I. INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

BLOQUE II. GESTIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

PROGRAMA DETALLADO

BLOQUE I.- INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

TEMA 1. El sector de la construcción

Características básicas del sector. Características del mercado. El consumidor y la demanda.

TEMA 2. Organización de la empresa constructora.

Tipos de empresas. Los grupos de empresas. Organización de la información contable para la toma de decisiones.

Tipos de negocios y centros de beneficios.

TEMA 3. Introducción a los recursos humanos

Conceptos básicos. Problemas y peculiaridades en la gestión de personas en empresas constructoras. Seguridad y Salud en el trabajo.

TEMA 4. Otros aspectos importantes en la gestión de empresas constructoras.

Cuestiones financieras y comerciales.

BLOQUE II. GESTIÓN DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

TEMA 5. La compra del suelo

Tipos de suelo. Legislación aplicable. El estudio de viabilidad del solar.

TEMA 6. La gestión urbanística del suelo.

Legislación aplicable. La figura del urbanizador. Las Unidades de Actuación Urbanística.

TEMA 7. Desarrollo del proyecto de promoción inmobiliaria.

Diseño de la promoción. El proyecto de obra. Los proyectos técnicos y estudios. Agentes que intervienen en el diseño de la promoción. La licencia de obra. El contrato de obra

TEMA 8. El proceso de edificación.

Legislación de edificación. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación. Responsabilidades y garantías de la edificación. El proceso edificatorio. Agentes que intervienen en la edificación.

TEMA 9.- LA COMERCIALIZACIÓN DE LA PROMOCIÓN

Legislación aplicable. Los derechos del consumidor. Documentación comercial y sus requisitos. Vías de comercialización. Investigación comercial. Fijación de precios de venta. Estrategias de comunicación. Proceso de venta y cobro de la promoción inmobiliaria.

TEMA 10. El cierre de la promoción

La declaración de obra nueva y división horizontal. Las licencias de ocupación. Gestión de la postventa.

BLOQUE 11. PRESUPUESTACIÓN DE PROMOCIONES

Costes del solar. Costes de edificación. Costes de promoción. Precios de venta. Rentabilidad de la promoción.

PRACTICAS DE LABORATORIO

PRÁCTICA Nº 1:

Visita a una Unidad de Actuación Urbanística para ver in situ el desarrollo del proceso de urbanización y transformación del suelo rústico en urbano.

Duración prevista: 3 horas.

PRÁCTICA Nº 2:

Visita a una constructora-promotora para conocer el proceso de diseño de la promoción y la gestión de los proyectos técnicos y el proyecto de Obra.

Duración prevista: 3 horas

PRÁCTICA Nº 3:

Visita a una promotora para ver el proceso de venta, la documentación comercial y el sistema de gestión postventa.

Duración prevista: 3 horas

PRÁCTICA Nº 4:

Trabajo en grupos sobre un aspecto a elegir del temario: gestión de suelo, diseño de promociones, gestión de la edificación y comercialización de la promoción. Exposición por grupos.

Duración prevista: 3 horas

Las prácticas podrán modificarse en contenido o duración, en función de la marcha de las clases, lo cual será informado convenientemente por el profesor, en el tablón de anuncios correspondiente.

EVALUACIÓN

La evaluación de la asignatura será la siguiente:

30% Evaluación continua (asistencia, participación en clase, participación en las prácticas)

40% Examen

30 % Trabajo

La nota mínima será de 5 (sobre 10), tanto para el examen como para el trabajo.

En caso de que el número de alumnos sea muy reducido (menor de 15), el profesor podrá optar, previa autorización del alumno, por eliminar el examen, pasando a valorarse la asignatura un 50% por evaluación continua y un 50% por el trabajo o trabajos realizados.

BIBLIOGRAFIA

- Ø Management y finanzas de las empresas promotoras-constructoras
Montserrat Casanovas Ramón / Jorge Bachs Ferrer, Ediciones Deusto, S.A., 1.997
- Ø Contabilidad de empresas constructoras
Manuel Gutiérrez Víguera, Madrid Instituto de Contabilidad, 2000
- Ø La contabilidad de las empresas constructoras e inmobiliarias
Francisco Javier Quesada Sánchez, Jesús F. Santos Peñalver, María Ángela Jiménez Montañés, Madrid Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 1.999
- Ø Empresa constructora: Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad
Madrid, Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 1.995
- Ø Modern Construction Management
Frank Harris & Ronald McCaffer, Blackwell Science, 1.998
- Ø Manual de Control de Calidad Total en la Construcción
Faustino Merchán Gabaldón, CIE- Inversiones Editoriales-DOSSAT 2000, 1.997