

PROGRAMA DEL CURSO

ESTRUCTURACIÓN Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

2025-1

HORARIO DEL CURSO

DÍA	HORA	SALÓN
Miércoles	08:00 – 10:50 am	XXX

FECHAS IMPORTANTES

1. Inicio clases: 22 de enero de 2025
2. Último día para solicitar retiros parciales de materias y retiros totales de la Universidad: 1 marzo de 2024
3. Entrega de notas del 30%: 28 marzo de 2025
4. Semana de Receso: 17 al 22 marzo 2025
5. Semana Santa: 16 abril de 2025
6. Último día de clases: 21 de mayo de 2025
7. Exámenes finales: 26 de mayo – 30 mayo de 2025

PROFESORES

Ricardo Uribe

Perfil profesional

Ingeniero Civil de la Universidad de Los Andes cuenta con un Magister en Ingeniería Civil con énfasis en Gestión de Recursos Hídricos de la misma Universidad. Máster de Ingeniería (MEng) de la Universidad de Cornell en Operation Research and Industrial Engineering. Es MBA de la Universidad de NYIT. También obtuvo la designación como Project Management Professional, PMP, según lo certificado por el Project Management Institute, PMI ®. Tiene una certificación como Edge Expert del IFC (International Finance Corporation). Diplomado en Derecho Urbano de la Universidad Sergio Arboleda – CAMACOL. Tiene una certificación como Scrum Master de EADIC.

En la experiencia laboral, cuenta con más de 22 años en el sector construcción, tanto en el área de Proyectos Institucionales, como en el área de Proyectos Inmobiliarios (Vivienda, Oficinas y Hoteles). Cofundador y accionista de PROKSOL SAS. Ha participado en proyectos en más de 20 ubicaciones alrededor de Colombia, y a nivel internacional estuvo involucrado en proyectos en varios países de Sur América (Venezuela, Perú, Paraguay, Brasil), también en varias islas del Caribe, y proyectos ubicados en África (Marruecos y Liberia).

Aficionado a la Innovación y a introducir nuevas técnicas que puedan hacer de la Construcción un sector más eficiente. Ha explorado e implementado en áreas de BIM y Lean Construction. Ha participado en diversas implementaciones de ERPs.

Información de contacto

Correo electrónico: ruribe@proksol.com

Oficina: Calle 97 # 23 – 60. Of 201

Horario de atención: Sujeto a cita previa vía correo electrónico

Álvaro Hernán Vélez Trujillo

Perfil profesional

Ingeniero Civil de la Universidad de Los Andes, con cursos de posgrado en Estructuras en la misma universidad; como becario Fulbright, obtuvo el Master of Science en Ingeniería Civil con énfasis en Geotécnica del Rensselaer Polytechnic Institute (Troy–New York, USA). También cursó los programas: Desarrollo Directivo de la Universidad de la Sabana – INALDE, Lean Construction como estrategia para el mejoramiento en gestión de la construcción (Universidad Eafit – Camacol Regional Bogotá y Cundinamarca), y Transformative Business Leadership del Centro de Liderazgo y Gestión en alianza con diferentes instituciones educativas internacionales.

Docente universitario de 1981 a 1991 de la Universidad de Los Andes.

Con experiencia laboral de 40 años en el sector de la ingeniería y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de obras civiles en la ciudad de Bogotá y otras ciudades en Colombia, y a nivel internacional en la ciudad de Panamá (República de Panamá). Desde el año 1993 como gerente general de Tríada, compañía de promoción, diseño, gerencia, construcción y venta de proyectos de vivienda y edificaciones, desarrollando 19.000 viviendas, oficinas y proyectos de infraestructura urbana.

Desde el año 2000, en diversos períodos, ha sido Miembro y Presidente de Junta Directiva de Camacol Nacional y de la Regional Bogotá y Cundinamarca.

Afiliado a ULI - Urban Land Institute - USA

TUTOR:

María Ximena Valenzuela Blanco

Perfil profesional

Ingeniera Civil de la Universidad de los Andes con un Master en ingeniería y gerencia de la construcción de la misma universidad. Experiencia relacionada con modelos autoregresivos aplicados en la etapa de operación de proyectos inmobiliarios. Enfoque investigativo en proyectos sostenibles, consumos de agua y manejo del recurso en el ciclo de vida y Lean Construction.

Información de contacto

Email: mx.valenzuela@uniandes.edu.co

LinkedIn: www.linkedin.com/in/maría-valenzuela-blanco-b365b0149

Horario de atención: jueves de 7:00am a 8:00am vía Zoom.

En caso de no contar esta disponibilidad, solicitar otro espacio vía correo electrónico.

Nota: Es necesario que, para cualquier caso, se informe vía correo electrónico el motivo de la consulta. Para horario de atención especiales post – entregas, se organizarán espacios particulares de revisión.

OBJETIVOS DEL CURSO

El objetivo principal será brindar a los estudiantes las herramientas necesarias para gerenciar proyectos de construcción. Así mismo, se pretende orientar el aprendizaje de esta área a través de las lecciones aprendidas y la experiencia de diversas personas de gran trayectoria y manejo del tema.

Objetivos específicos:

- Reconocer las principales características de la gerencia, así como su importancia en el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios de diversa índole.
- Conocer los mecanismos y estrategias utilizados en el desarrollo de proyectos de construcción en los últimos años, tanto a nivel nacional como internacional. Lo anterior con el fin de comparar e identificar las mejores alternativas en la gestión de proyectos de construcción.
- Identificar los principales parámetros que rigen el comportamiento del sector de la construcción a nivel nacional, con el fin de reconocer sus características y manejo de sus variables.
- Reconocer y analizar los diferentes componentes que deben ser tenidos en cuenta en las etapas de los proyectos de construcción, para lograr que estos tengan desarrollos más eficientes y con mejores resultados
- Analizar y reconocer las mejores alternativas que se presentan en el desarrollo de la gerencia de proyecto, con base en las experiencias de personas vinculadas con el sector de la construcción.

METODOLOGÍA DEL CURSO

El desarrollo del curso está enfocado a promover los conocimientos teóricos adquiridos por medio de proyectos que se rijan bajo actividades reales de la gestión de proyectos.

Para este efecto se han definido una serie de proyectos relacionados con el desarrollo habitual de la gerencia de proyectos, desde la concepción hasta el análisis de factibilidad. Dichos proyectos deberán ser desarrollados por los estudiantes para comprender de forma práctica en qué consiste la formulación de un proyecto y la viabilidad de ésta dentro de un marco contextual real. Estos proyectos serán desarrollados en grupos de 4 personas.

Para el proyecto de investigación, los estudiantes podrán escoger entre los siguientes libros, sobre el cual se realizará una exposición y análisis en la última clase, dicha actividad es de carácter individual y la presentación debe ser entregada por Bloque Neón.

Libro	Autor
21 lecciones para el siglo XXI	Yuvel Noah Harari
El fin del poder	Moisés Naím
8 Maneras de crecer – Estrategias de marketing para desarrollar tu negocio	Philip y Milton Kotler
Marketing 5.0	Philip Kotler
Capitalismo Consciente	John Mackey
The Happiness Advatage	Shawn Anchor
Liderazgo: El poder de la inteligencia emocional	Daniel Goleman
Felicidad	Tal Ben Shahar
Empieza con el Porque	Simon Sinek
El juego infinito	Simon Sinek

Dentro del programa se presentará a los estudiantes bibliografía referente a los temas que se trabajarán en cada clase. Es de vital importancia que la clase sea preparada previamente, a través de la lectura de dichas referencias, así como la revisión de bibliografía adicional que el estudiante considere pertinente para el desarrollo de los temas.

Adicionalmente, cada semana se espera contar con la presentación de uno o más expertos en el tema que se esté trabajando, con el objetivo de lograr que el curso sea más dinámico y permita a los alumnos adquirir mayores conocimientos y destrezas reales referentes a la gerencia de proyectos.

El tutor con mucho gusto atenderá todas las dudas por correo electrónico, pero los trabajos y entregas solo se recibirán a través de Bloque Neón. Ningún trabajo se recibirá por correo electrónico.

EVALUACIÓN DEL CURSO

ACTIVIDAD	% NOTA
Proyecto 1	15%
Proyecto 2	15%
Proyecto 3	20%
Proyecto 4	20%
Participación	15%
Investigación	15%
TOTAL	100%

El curso se aprueba con 3.00/5.00. La nota definitiva del curso se aproximará a la centésima.

ENTREGAS

Actividad	Fecha de entrega
Proyecto 1	Miércoles 12 de febrero
Proyecto 2	Miércoles 5 de marzo
Proyecto 3	Miércoles 9 de abril
Proyecto 4 (Final)	Miércoles 7 de mayo
Investigación	Miércoles 20 de mayo

CRONOGRAMA DE TEMAS

	CLASE	FECHA	SESION	TEMA	INVITADO	CHARLA
RU	1	22-Jan-23	8:00	Introducción	Ricardo Uribe	Introducción y Presentación
			9:30	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Bases de la Gerencia de Proyectos
RU	2	29-Jan-23	8:00	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Bases de la Gerencia de Proyectos
			9:30	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Bases de la Gerencia de Proyectos
RU	3	5-Feb-23	8:00	Estructuración Proyectos	Ricardo Uribe	Proceso Estructuración Proyectos 1
			9:30	Estructuración Proyectos	Ricardo Uribe	Proceso Estructuración Proyectos 2
AV	4	12-Feb-23	8:00	Bases Gerencia	Alonso Bravo	La historia de la Gerencia de Proyectos
			9:30	Mercado	Rodrigo Archila o Alberto Isaza	Estudios de Competencia
AV	5	19-Feb-23	8:00	Financiación	Mauricio Agudelo	Fondos Inmobiliarios
			9:30	Mercado	Juan Pablo Moreno - Estrenar Vivienda	Marketing Digital
RU	6	26-Feb-23	8:00	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Lean y BIM Aplicados
			9:30	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Manejo Factibilidad de Proyectos Parte 1
AV	7	5-Mar-23	8:00	Estructuración Proyectos	Juan Casilimas	Uraki
			9:30	Bases Gerencia	Paola Barrera	Impulsa tus Ventas
RU	8	12-Mar-23	8:00	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Manejo Factibilidad de Proyectos Parte 2
			9:30	Bases Gerencia	Ricardo Uribe	Manejo Factibilidad de Proyectos Parte 3
	9	19-Mar-23		Semana Receso		
	10	26-Mar-23	8:00	Financiación	Anuar Perez	Inversión Activos en Renta
			9:30	Bases Gerencia	Camilo Congote	Alianzas para crecer e hitos para consolidar
RU	11	2-Apr-23	8:00	Gestión de Suelo	Alejandro Callejas	Estructuración Lagos de Torca
			9:30	Fiducia	Andres Noguera	Fiducia Inmobiliaria
RU	12	9-Apr-23	8:00	Renovación Urbana	Amalia Munoz	ERU - Empresa de Renovación Urbana
			9:30	Estructuración Proyectos	Diego Avendano	Constructora Bolivar
RU	13	16-Apr-23		Semana Santa		
AV	14	23-Apr-23	8:00	Banca Constructor	Camilo Alban	Financiación Proyectos
			9:30	Renovación Urbana	Maurix Suarez / German Castellanos	Renovación Urbana - Triangulo de Fenicia
AV	15	30-Apr-23	8:00	Santiago Arias	Derecho Urbano	
			9:30	Proyectos Innovadores	Juan Camilo Gonzalez	Título Pendiente
AV	16	7-May-23	8:00	Bases Gerencia	Alvaro Velez	Planeación Estratégica y Planeación
			9:30	Bases Gerencia	Alvaro Velez	Gestión de Riesgo
AV	17	14-May-23	8:00	Urbanismo	Andrés Ortiz	Planeación y Gestión de ciudad
			9:30	Trámites	Edwin Chirivi	Camacol y/o La visión del Sector Público
RU	18	21-May-23	8:00	Entregas Proyecto Investigación		
RU	19	28-May-23	8:00	Entregas Proyecto Investigación		

El anterior programa estará sujeto a cambios. La agenda de los invitados generalmente es muy apretada y cambiante. Por lo anterior se presenta esta agenda como una guía que se irá actualizando regularmente.

BIBLIOGRAFÍA

1. Antecedentes, historia

- **CONGOTE, C. (2019). Gerencia de proyectos inmobiliarios.**
- CONGOTE, C. (2010). Medio siglo de evolución en la gerencia de proyectos. NOTICRETO Edición 100. 108 p.
- CONGOTE, C. (1990). Gerencia de proyectos inmobiliarios. CAMACOL N° 44. 187 p.
- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 2090 de 1989. Septiembre 13. 57p.
- Departamento Nacional de Planeación. Política Nacional de Vivienda.
<https://www.dnp.gov.co/Programas/ViviendaAguayDesarrolloUrbano/Vivienda/Pol%C3%ADticaNacionaldeVivienda.aspx>
- Planes de Desarrollo de Gobiernos anteriores:
<https://www.dnp.gov.co/PND/PlanesdeDesarrolloanteriores.aspx>

2. Parámetros que rigen la industria de la construcción.

- CAMACOL. (Septiembre 2010). Escasez de suelo y precios de la vivienda en Colombia. Informe económico.
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100924073402.pdf
- CAMACOL. (Septiembre 2013). BALANCE DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA: I SEMESTRE DE 2013:
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico%20-%20Sep2013-%20No%2050.pdf
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL Y DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (Abril de 2009). Documento Conpes. Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda.
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN, BANCO MUNDIAL Y CITIES ALLIANCE. (Septiembre de 2007). Suelo y vivienda para hogares de bajos ingresos..
https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/DDUPA/Desarrollo_Urbano/TITULO_03_D03_Cities_Alliance_Estrategia_Nacional_Suelo_Vivienda_Hogares_BI.pdf
- CAMACOL. (Diciembre 2012). Lo que se avecina para la actividad edificadora. Informe económico.
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/Informe%20Econ%C3%B3mico%20-%20Dic2012-%20No%2042.pdf

3. Financiación.

- CAMACOL. (Diciembre 2010). Propuestas para la nueva política habitacional. II Foro de vivienda Asobancaria.
- CAMACOL. (Febrero 23 de 2009). Comportamiento de la financiación hipotecaria en el 2008 y perspectivas 2009..
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Mir20090224032830_0.pdf
- SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. (Septiembre de 2007). Restricciones del crédito de vivienda de interés social en Colombia..
<http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/SeguimientoPoliticasyPol%ECticas%20Sectoriales/Coyuntura%20Econ%F3mica1/Documentos2007/Credito%20de%20vivienda%20VIS.pdf>
- FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Acuerdo 1094 de 2007. 8p.
www.fna.gov.co/wps/wcm/connect/1dc5df5c-a233-4c60-8c24-e1530b31778f/Acuerdo_1094.pdf?MOD=AJPERES&Descargue%20Acuerdo%201094

4. Mercadeo inmobiliario.

- CAMACOL. (Septiembre de 2010). Desempeño de los indicadores líderes de la actividad edificadora en 2010.
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Mir20100916034925_0.pdf
- Kotler, P. (1996). *Dirección de Mercadotecnia. Análisis, planeación, implementación y Control* (Octava edición ed.). Naucalpan de Juárez, Edo. de México: Prentice-Hall Hispanoamericana, S.A.
- CAMACOL. (Agosto de 2010). Evolución reciente de los determinantes de la actividad edificadora en 2010..
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Mir20100818115448_0.pdf
- CAMACOL. (Julio de 2010). Edificación de vivienda en Colombia. Balance primer semestre de 2010.
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE20100818125457_0.pdf

5. Competencia.

- PUYANA, G.(1984). Control integral de la edificación. Capítulo 14. Licitaciones. Escala Fondo Editorial.
- Velasco, F. (Abril de 2007). Avances de los fondos inmobiliarios en Colombia. FIDUCIARIA BANCOLOMBIA. Bogotá..
http://www.bvc.com.co/recursos/MemoriasEventos/Fiduciaria_Bancolombia.pdf
- REVISTA DINERO. (Abril 1 de 2010). Una nueva forma de invertir en finca raíz. Finanzas personales.com.co.
http://www.finanzaspersonales.com.co/wf_InfoArticulo.aspx?IdArt=561

6. Promoción y Estructuración.

- PUYANA, G. (1984). Control integral de la edificación. Capítulo 2. Estudio de Mercado. Escala Fondo Editorial.
- PUYANA, G. (1984). Control integral de la edificación. Capítulo 11. Presupuesto de construcción. Escala Fondo Editorial.
- PUYANA, G. (1984). Control integral de la edificación. Capítulo 12. Programación y control. Escala Fondo Editorial.
- (García Reyes, Echeverry Campos, & Hernández Mesa, 2013)
- García Reyes, J., Echeverry Campos, D., & Hernández Mesa, H. (2013). *Gerencia de proyectos: aplicación a proyectos de construcción de edificaciones*. Bogota D.C: Universidad de Los Andes, Facultad de Ingeniería, Departamento de Ingeniería Civil, Ediciones Uniandes.

7. Diseño urbano y arquitectura.

- QUINTERO N, G. (Noviembre de 2007). Participación ciudadana, urbanismo y medio ambiente: las normas. Cincuenta años en la construcción de Colombia: Camacol 1957-2007. Editorial Panamericana formas e impresos S.A. 306 p..

8. Derecho urbano.

- PROEXPORT Y PRICEWATERHOUSE COOPERS. (Mayo de 2010). Doing business and investing in Colombia. Capítulo 9 Derecho Urbanístico. Editorial Fiducoldex. Bogotá. http://www.inviertaencolombia.com.co/Adjuntos/107_Derecho%20Urbanistico.pdf
- CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (Julio de 1997). Ley 388 de 1997. Bogotá.. 78 p. https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/DDTS/Gestion_Publica_Territorial/1bnormatividadley_388_1997.pdf
- DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. Bases del plan nacional de desarrollo 2010-2014. (2010). Prosperidad para todos. Bogotá. <https://www.dnp.gov.co/pnd/pnd20102014.aspx>

9. Coordinación de proyectos.

- PUYANA, G. (1984). Control integral de la edificación. Capítulo 10. Coordinación de proyectos. Escala Fondo Editorial.
- CAMPERO, M & ALARCON, L.F. (1999). Administración de proyectos civiles. Capítulo X. Dirección y coordinación.
- Blyth and Worthington (2010) Managing the Brief for Better Design. New York: Routledge.
- Bowen, P.A., Pearl, R.G. & Edwards, P.J., (1999). Client briefing processes and procurement method selection: a South African study. Engineering, Construction and Architectural Management, 6(2), 91– 104.

- Jallow, K.A., Demian, P., Baldwin, A.,N., & Anumba, C. (2014). An empirical study of the complexity of requirements management in construction projects. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 21(5), 505.
- Male, S., Kelly, J., Gronqvist, M. & Graham, D. (2007) "Managing Value as a Management Style for Projects." *International Journal of Project Management* 25: 107-114.
- Shen , Q, Li, H. , Chung, J. & Hui, P-Y (2004) A framework for identification and representation of client requirements in the briefing process, *Construction Management and Economics*, 22(2), 213- 221.
- Winch, G.M. (2010) *Managing Construction Projects*, (2nd edition) Wiley-Blackwell., Oxford
- Young, R (2006) *Project Requirements: A guide to best practices*. Management Concepts. Vienna, VA: Management Concepts.

10. Controles.

- PUYANA, G. (1984). *Control integral de la edificación*. Parte VII. Contratación. Escala Fondo Editorial.
- CAMPERO, M & ALARCON, L.F. (1999). *Administración de proyectos civiles*. Capitulo XIV. Un sistema de planificación y control de producción: El ultimo planificador.

11. Construcción.

- PINCH, L. (Noviembre de 2005).Lean eliminating the waste construction. *Construction EXECUTIVE*.
<http://www.lcinm.org/uploads/LCI.ConstExecArticle.LeanConstr.EliminatingWaste11.05.pdf>
- US. GREEN BUILDING COUNCIL. (2005). Leed for new construction & major renovations. <http://www.usgbc.org/ShowFile.aspx?DocumentID=1095>
- CAMPERO, M & ALARCON, L.F. (1999). *Administración de proyectos civiles*. Capitulo XV. Las nuevas filosofías de gestión en la administración de proyectos civiles.

12. Mesa de vivienda.

- Actas y presentaciones. Mesa VIS – Diego Echeverry Campos. Universidad de los Andes.
<https://mesavis.uniandes.edu.co/Actas%202008/acta%2016-10-08.%20Revisado%20CEG.pdf>

13. Proyectos especiales, VIS, Renovación Urbana.

- CONGOTE, C. *Vivienda rural: ensayos para su implementación* (falta texto)
- MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIA Y DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN. (Agosto de 2009). Documento Conpes. Lineamientos para la consolidación de la política de Mejoramiento Integral de Barrios – MIB.
<https://www.dnp.gov.co/LinkClick.aspx?fileticket=cOrXmJdwBBk%3D&tabid=907>

- CAMACOL. (Agosto de 2010). La vivienda 2011 – 2014. “El gran salto en la producción habitacional”.
http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20100921091641.pdf
- Díaz, M. (2015). La transformación de Miami. Reconstruir los Estados Unidos, barrio por barrio, ciudad por ciudad . Bogotá D.C: Universidad de los Andes, Ediciones Uniandes:Findeter.

14. Sector público.

- VARGAS C. H. (Noviembre de 2007). Aprendiendo la acción colectiva: crónica de Camacol 1957 – 2007. Cincuenta años en la construcción de Colombia: Camacol 1957-2007. Editorial Panamericana formas e impresos S.A. 306 p.

15. Normatividad Urbana.

- Valor de referencia del m² de suelo en Bogota:
<http://www.catastrobogota.gov.co/index.php?q=content/consulte-el-valor-de-referencia-del-metro-cuadrado-de-los-predios-de-bogot%C3%A1>
- Decreto 364 de 2013 Por el cual se adopta la modificación excepcional de las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, y por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 10 de 2004:
http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020
- Fórmula para el cálculo de expensas por licencias
<http://www.construdata.com/BancoConocimiento/E/expensas2006/expensas2006.asp?CodSeccion=3>