

## 1. DATOS DE LA ASIGNATURA

Nombre de la asignatura:	GESTIÓN URBANÍSTICA
Carrera:	ARQUITECTURA
Clave de asignatura:	ARC-1019
Créditos (SATCA):	2-2-4

## 2. PRESENTACIÓN

### Caracterización de la asignatura

Aporta al perfil profesional el dominio del marco jurídico en materia urbana, los mecanismos para operar los planes y programas de desarrollo urbano y el manejo del mercado inmobiliario, necesarios para la toma de decisiones en el proceso de diseño urbano-arquitectónico.

El previo estudio del Urbanismo y el aprendizaje obtenido en las materias de administración de empresas de la construcción, proporciona al individuo la capacidad crítica que permite crear los puentes entre la teoría y la práctica, retroalimentándose constantemente y permitiendo generar juicio de valor, necesarios para el proceso técnico y jurídico, en la comprensión de los planes de desarrollo urbano, y con ello explicitar y concertar las áreas y alcances de los diversos actores inmersos en el proceso de la administración pública, propietarios, mercado inmobiliario y promotores.

Esta asignatura permite interpretar desde el marco legal en la planificación urbana, la organización administrativa municipal, estatal y federal en materia urbano – arquitectónica, la operatividad urbanística, el catastro y finalmente el mercado inmobiliario; para poder emitir juicios de valor en la toma de decisiones frente al quehacer profesional.

### Intención didáctica

El enfoque de la materia debe ser teórico - práctico, haciendo énfasis en los problemas técnicos - jurídicos reales, en materia de planeación urbana, administración pública, catastro y mercado inmobiliario.

La primera parte de la materia constituye los marcos jurídicos, considerando un lenguaje propio del Derecho, haciendo hincapié en las competencias específicas de la arquitectura.

La extensión y profundidad será la necesaria para que el estudiante comprenda el empleo de los marcos legales y cómo reflejarlo en sus proyectos, que desarrolle

la capacidad de análisis del entorno legal existente.

- Las competencias genéricas a desarrollarse con la materia son: análisis y comprensión técnico – jurídico del marco legal en sus tres órdenes de gobierno, conocimiento de la estructura organizacional municipal, conocimiento de las normas y técnicas para determinar los valores catastrales, conocimiento general de la valuación inmobiliaria para brindar asesoría sobre los valores comerciales, entre otras, para desarrollar actividades de consultoría.
- El papel del docente será el de asesor y coordinador del aprendizaje, brindando los conocimientos, fuentes de información y ejemplificando con ejercicios reales que permitan desarrollar las competencias previstas en los estudiantes.

### 3. COMPETENCIAS A DESARROLLAR

<p>Competencias específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Interpretar el marco técnico y jurídico en materia de planificación urbana</li><li>• Comprender la estructura administrativa y los organigramas municipales</li><li>• Manejar los medios de operación urbana y municipal, el control de edificación y la gestión urbana en centros históricos</li><li>• Entender qué es el Catastro, su marco legal, cual es su función en la planeación y planificación urbana, y concibe los criterios que determinan los valores catastrales.</li><li>• Opinar sobre el mercado inmobiliario y tomar decisiones sobre la importancia del valor de los bienes inmuebles</li></ul>	<p>Competencias genéricas:</p> <p>Competencias instrumentales:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Capacidad de análisis, síntesis y evaluación</li><li>• Comunicación oral y escrita</li><li>• Habilidad para gestionar la información</li><li>• Toma de decisiones</li></ul> <p>Competencias interpersonales:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Desarrollo de la capacidad crítica y autocrítica</li><li>• Desarrollo de la capacidad de diálogo y concertación</li><li>• Entendimiento del valor de convenir</li></ul> <p>Competencias sistémicas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Capacidad para aplicar los conocimientos en la práctica</li><li>• Habilidad para investigar</li><li>• Capacidad de aprender</li><li>• Capacidad para tomar decisiones</li><li>• Desarrollo de la capacidad de gestión de proyectos</li><li>• Compromiso ético</li><li>• Capacidad para asesorar</li></ul>
--	---

#### 4. HISTORIA DEL PROGRAMA

Lugar y fecha de elaboración o revisión	Participantes	Observaciones (cambios y justificación)
IT Pachuca, IT Querétaro del 26 de Octubre del 2009 al 5 de marzo de 2010	Representantes de academias arquitectura de Pachuca y Querétaro	Materia de nueva creación  Análisis y enriquecimiento de las propuestas de los programas diseñados en la reunión nacional de Chetumal

#### 5. OBJETIVO (S) GENERAL (ES) DEL CURSO

- Interpretar el marco técnico y jurídico en materia de planificación urbana
- Comprender la estructura administrativa y los organigramas municipales
- Manejar los medios de operación urbana y municipal, el control de edificación y la gestión urbana en centros históricos
- Entender qué es el Catastro, su marco legal, cual es su función en la planeación y planificación urbana, y concibe los criterios que determinan los valores catastrales.
- Opinar sobre el mercado inmobiliario y tomar decisiones sobre la importancia del valor de los bienes inmuebles

#### 6. COMPETENCIAS PREVIAS

- Considerar y comprender planes y programas de desarrollo urbano
- Considerar los marcos legales en la planeación y planificación urbana
- Comprender los mecanismos de administración de las empresas así como de las obras urbano arquitectónicas
- Apreciar el patrimonio histórico y artístico construido

## 7. TEMARIO

Unidad	Temas	Subtemas
I	Aplicación del Derecho Urbanístico	<p>1.1 Legislación y normativa vigente            Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos</p> <p>Constitución política de los estados</p> <p>Ley orgánica municipal            Programa nacional de vivienda entre otras</p> <p>1.2 Leyes, normas complementarias y ordenanzas            Ley de planeación            Ley general de asentamientos humanos            Ley de asentamientos humanos estatales            Ley orgánica municipal            Ley agraria            Reglamentos de zonificación y construcción, de condominios, entre otros</p> <p>1.3 Instrumentos auxiliares de carácter no normativo            Reglamentos internos de fraccionamientos, condóminos, entre otros.</p> <p>1.4 Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano</p> <p>Planes y programas urbanísticos vigentes en los tres órdenes de gobierno</p> <p>Proceso de elaboración de programas de desarrollo urbano            Aprobación y vigencia de los instrumentos de planeación urbana.</p>

II	Organización administrativa urbanística municipal	<p>2.1 El municipio y el desarrollo urbano La Administración del Desarrollo urbano. La Organización administrativa del Desarrollo urbano. La organización administrativa Municipal. El organigrama Municipal. Responsabilidades y atribuciones del municipio Trámites y Licencias</p>
III	Operatividad urbanística	<p>3.1 Orden urbano Definición Marco Normativo Crecimiento Histórico Líneas de Acción</p> <p>3.1 La ejecución de la Planeación urbana.</p> <p>Cumplimiento de las Declaratorias, reglamentos y etapas del desarrollo. Ejecución de los planes urbanísticos. Modificaciones pertinentes. Aplicación de Principios de desarrollo urbano sustentable.</p> <p>3.2 Uso del suelo Definición Tipos de Uso de Suelo Aptitud Territorial Riesgo y Vulnerabilidad Uso y Clasificación de Suelo</p> <p>3.3 Gestión urbanística en Centros Históricos y patrimonio protegido.</p> <p>Vinculación y convenios institucionales del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) con los estados y municipios, así como con otros organismos</p>

		<p>Interpretación de planes parciales en lugares y sitios históricos y arqueológicos. Patrimonio cultural, turismo y ecoturismo.</p> <p>3.4 Saturación de Suelo Definición Tendencias de Crecimiento Densidad de Población</p> <p>3.5 Preservación y Creación de Reservas Inmobiliarias Definición Áreas Protegidas Reserva Territorial Áreas de Futuro Crecimiento Habitacional</p> <p>3.6 Disciplina urbanística. Vigilancia de la autoridad, seguimiento y mantenimiento de edificaciones y sitios.</p> <p>Sanciones y estímulos en cuanto a flujos de actividad, (dependiendo del proyecto y secretarías correspondientes).</p>
IV	Catastro	<p>4.1 El catastro Definición Historia Marco Jurídico catastral Criterios de la aplicación de las normas fiscales de valuación Métodos catastrales La Valuación Catastral</p>
V	Mercado Inmobiliario	<p>5.1 El Mercado inmobiliario Introducción Promotores de vivienda e inmobiliarias Definiciones de valuación Ordenamientos Federales y Estatales en Materia de Valuación</p>

		Instituciones Reguladoras de la Actividad Valuatoria Código de Ética Criterios Generales para el Desarrollo de una Valuación Métodos valuatorios mas utilizados (Valor de Mercado, Reposición, Capitalización de Rentas, entre otros) La valuación inmobiliaria
--	--	---

## 8. SUGERENCIAS DIDÁCTICAS (desarrollo de competencias genéricas)

- Realizar lecturas de temas relacionados con los objetivos de la materia
- Elaborar cuadros sinópticos y resúmenes de las leyes y normas
- Construir mapas conceptuales de los temas tratados
- Desarrollar ensayos para perfeccionar el lenguaje, ampliar el vocabulario, obtener conocimientos y desarrollar el pensamiento sintético
- Generar los planes de desarrollo, para su aplicación y gestión en desarrollos urbanos
- Aplicar los conocimientos adquiridos por medio de críticas que generen juicios críticos y de cuantía en el asesoramiento y gestión urbana
- Realizar críticas a los reglamentos de construcción
- Desarrollar un portafolio de trabajos

## 9. SUGERENCIAS DE EVALUACIÓN

La evaluación debe ser continua y formativa, considerar los niveles cognitivos, actitudinales y aptitudinales y las competencias a desarrollar por la materia.

- Revisión de resúmenes de lecturas realizadas
- Supervisión en la realización de ensayos
- Guía en la elaboración de cuadros sinópticos
- Asesoramiento en la interpretación de boletas catastrales
- Asesoramiento en la aplicación de valores catastrales
- Revisión de avalúos inmobiliarios
- Orientación en el mercado inmobiliario y determinación del valor a través de los diferentes métodos
- Portafolio de trabajos

## 10. UNIDADES DE APRENDIZAJE

### Unidad 1: El derecho urbanístico

Competencia específica a desarrollar	Actividades de aprendizaje
Interpretar las leyes, normas y reglamentos que regulan el desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investigar los documentos y artículos que competen a la planificación y diseño urbano en los tres órdenes de gobierno</li><li>• Comprender la importancia y la aplicación del marco legal en la planeación y planificación urbana; para su posterior aplicación de los proyectos propuestos.</li><li>• Analizar el campo de estudio del urbanismo y su marco legal, así como el buen desempeño de las empresas de la construcción.</li></ul>
Diferenciar entre una ley, una norma y un reglamento en sus tres órdenes de gobierno	
Distinguir los conceptos y aplicaciones de la planeación y planificación urbana	

### Unidad 2: Organización administrativa urbanística y municipal

Competencia específica a desarrollar	Actividades de aprendizaje
Explicar cómo se estructura el municipio a través de sus departamentos y direcciones, para la gestión de proyectos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investigar el organigrama de los diferentes municipios del Estado</li><li>• Identificar las direcciones y departamentos municipales inmersos en el desarrollo urbano así como sus diversas actividades</li><li>• Diferenciar los trámites, usos del suelo y licencias de construcción entre otras</li></ul>
Entender la importancia del Estado como eje rector y regulador en el desarrollo urbano	

### Unidad 3: Operatividad urbanística

Competencia específica a desarrollar	Actividades de aprendizaje
Reconocer el ordenamiento urbano, así como la importancia en el crecimiento de la ciudad  Deducir y aplicar los diversos usos del suelo para su aplicación en los planos de desarrollo  Comprender la importancia de la saturación del suelo, la preservación y creación de reservas inmobiliarias	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consultar los planes y programas urbanos vigentes en la región</li><li>• Examinar los diferentes usos del suelo en la región</li><li>• Analizar las zonas de saturación de la región y sus líneas de acción</li><li>• Distinguir las zonas contempladas para preservación y creación de reservas inmobiliarias en la región</li></ul>

### Unidad 4: Catastro

Competencia específica a desarrollar	Actividades de aprendizaje
Reconocer la relevancia del catastro como base informativa y de registro a través de la historia de los pueblos  Relacionar la importancia del catastro en el desarrollo urbano  Aplicar la normativa legal catastral existente para la planeación urbana  Interpretar y manejar las metodologías para la valuación catastral	<ul style="list-style-type: none"><li>• Demostrar por medio del análisis estadístico al catastro como una fuente de información fidedigna para la investigación de los planes y programas de desarrollo urbano.</li><li>• Reconocer la importancia del catastro en la generación de ingresos a través de la historia.</li><li>• Revisar las leyes catastrales vigentes en la zona de estudio.</li><li>• Interpretar boletas prediales</li><li>• Identificar los elementos inmersos en el avalúo catastral.</li></ul>

### Unidad 5: El Mercado Inmobiliario

Competencia específica a desarrollar	Actividades de aprendizaje
Identificar los mercados inmobiliarios en la región Interpretar los alcances del marco jurídico que regula la actividad inmobiliaria  Identificar los diferentes métodos que determinan el valor del bien y aplicarlos buscando la solución óptima en un problema determinado	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investigar los diversos mercados inmobiliarios e identificar las mejores oportunidades</li><li>• Observar las normas de la valuación inmobiliaria</li><li>• Realizar un ejemplo de avalúo inmobiliario por varios métodos</li><li>• Asesorar en materia inmobiliaria.</li></ul>

## 11. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución político del Estado libre y soberano de Hidalgo.
- Ley de Planeación.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Hidalgo.
- Ley de la Administración Pública.
- Ley Orgánica Municipal
- Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
- Planes sectoriales.
- Ley de Catastro Estatales
- Catastro (Horst Karl Dobner Eberl) Ed. Concepto
- El avalúo de los Bienes Raíces(Antonio Antuñano Iturbide) Ed. Limusa
- Valuación Catastral en el D.F. Tesorería del Distrito Federal
- Manual del Tasador (Eduardo Magnou) Ed. Abeledo-Perrot Buenos Aires
- Ley de Valuación Sociedad Hipotecaria Federal
- Curso Propedéutico de Valuación (Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas 2006)
- Normas Internacionales de Valuación 2005 (Asociación Profesional de Sociedades de

## 12.- PRACTICAS

Elaboración de ensayos sobre legislación urbana

Visitas a dependencias gubernamentales y municipales y realización de organigramas

Visitas a instituciones y organismos inmersos en la planeación urbana y elaboración de mapas mentales, conceptuales entre otros.

Visitas a las Instituciones responsables de la aplicación de la normatividad y los resultados en materia catastral.

Consulta de revistas, catálogos e información electrónica especializada en el mercado y la valuación inmobiliarias.