

**UNIVERSIDAD INTERAMERICANA DE PUERTO RICO  
VICEPRESIDENCIA DE ASUNTOS ACADÉMICOS, ESTUDIANTILES  
Y PLANIFICACION SISTEMICA**

**PROGRAMA DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS  
EN FINANZAS**

**PRONTUARIO**

**I. INFORMACION GENERAL**

Título del curso	:	Introducción a los Bienes Raíces
Código y Número	:	FINA 3500
Créditos	:	Tres (3)
Término Académico	:	
Profesor	:	
Lugar y Horas de Oficina	:	
Teléfono de la Oficina	:	
Correo electrónico	:	

**II. DESCRIPCION**

Análisis de los principios que rigen la administración, posesión y uso de propiedades inmuebles, dentro del contexto legal, social y económico. Discusión de los aspectos de valoración, tasación y financiamiento. Requisito: FINA 2101.

**III. OBJETIVOS**

Se espera que, al finalizar el curso, el estudiante pueda:

1. Explicar la evolución de las Bienes Raíces (B.R.) en Puerto Rico.
2. Comprender el contenido y alcance de la Ley #10 y su reglamento, (la cual regula a los profesionales de Bienes Raíces: vendedores, corredores y empresas de Puerto Rico).
3. Conocer las diferentes leyes y reglamentos, así como aquellas agencias o instituciones que las ponen en vigor.
4. Entender los conceptos y terminología utilizados en el campo de Puerto Rico.
5. Conocer la diversidad de los aspectos de financiamiento.
6. Aplicar los principios de gerencia y/o administración de una empresa.
1. Comparar y analizar el propósito y la importancia de la regulación de la profesión de B.R. en Puerto Rico.
2. Entender el lugar que ocupa el mercado de B.R. en la economía de Puerto Rico.
3. Conocer como se crea la Junta de Correcciones, Vendedores y Empresas de B.R. de Puerto Rico adscrita al Departamento de Estado, que otorga las licencias para ejercer dentro del negocio de B.R. y su función

- reguladora.
4. Entender el negocio de B.R. como profesión y una alternativa de estudio especializado en esta área. Conocer aquellos requisitos que exige la Junta para ejercer el negocio de B.R. en Puerto Rico.
  5. Analizar los diferentes tipos de contratos utilizados en B.R. tales como: exclusivo, semi-exclusivo, abierto, compraventa, opción de compraventa, arrendamiento, permuta y otros.
  6. Conocer las distintas agencias relacionadas con B.R. en Puerto Rico y sus procedimientos: Registro de la propiedad, ARPE, Junta de Planificación, CRIM, DACO y Depto. de Hacienda.
  7. Conocer aquellas instituciones de financiamiento hipotecario en la Banca Comercial de Puerto Rico, los diferentes tipos de préstamos: FHA, veteranos, convencionales, además del financiamiento gubernamental (subsidios, plan 8); el mercado secundario.
  8. Hacer cálculos matemáticos en sencillos utilizados en B.R., medir terrenos, determinar contribuciones sobre la propiedad, comisiones, determinar hipotecas, precalificación del cliente.
  9. Conocer las formas de organizar una empresa por medio de acciones, sociedad o como individuo, así como los requisitos exigidos por ley en Puerto Rico.

### III. **CONTENIDO**

- A. Evolución de las Bienes Raíces
  1. Ley #7 (Reglamento 4 y 5)
  2. Ley #139
  3. Ley #145
  4. Ley #10
  5. Reglamento de la Ley #10
  6. Reglamento de ética conforme la Ley #10
  7. Venta de propiedades fuera de PUERTO RICO
  8. Ley #5(DACO)
- B. Aspectos Legales y Contratos
  1. Contratos
  2. Ley Notarial
  3. Documentos legales
  4. Derecho de Propiedad
  5. Formas de adquirir o disponer de la propiedad inmueble
  6. Edad legal para contratar menores, incapacitados, emancipación y poderes.
  7. Incumplimiento de Contrato
  8. Escrituras
- C. Registro de la Propiedad
  1. Certificación Registra

2. Inscripción de la Propiedad
3. Estudios de Títulos
4. Poder Judicial Seguro de Titulo
6. Registros
- D. Contribuciones sobre la Propiedad
  1. Año Tributable
  2. Período de Notificación
  3. Recargos
  4. Exoneración Contributiva Ley #24 - 8 de junio de 1962  
Ley #12-de octubre de 1980
- E. Planificación, Zonificación y Calidad Ambiental
  1. Restricciones Particulares
  2. Planificación de uso y sueldo
  3. Zonificación
  4. Reglamentación de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)
  5. Impacto Ambiental y los Contaminantes
- F. Dueños de Residencias
  1. Cambios en el Mercado de Bienes y Raíces
  2. Contrato de Compraventa
  3. Derechos y Obligaciones de las partes
  4. Formalidades
- G. Administración de Propiedades
  1. Alcance de la Administración de Bienes y Raíces
  2. Objetivos de la Administración
  3. Organizaciones de Administración de Propiedades
- H. Inversiones en Bienes y Raíces
  1. Características de la inversión en Bienes y Raíces
  2. Rendimiento de las Inversiones
  3. Aplacamiento de las Inversiones
  4. Crecimiento y ganancia de la de Capital
  5. Depreciación y alternativas de inversión

## V. ACTIVIDADES

- A. Conferencias por el profesor
- B. Ejercicios de aplicación y práctica
- C. Discusión de lecturas y ejercicios
- D. Autoevaluación
- E. Trabajo grupal
- F. Vídeos
- G. Lecturas ejercicios suplementarios
- H. Informes

**VI. EVALUACION**

Esta es una lista de tipos de evaluación sugeridos para el curso:

- A. Exámenes parciales
- B. Examen Final
- C. Proyecto de investigación
- D. Portafolio
- E. Asignaciones de práctica

Para la nota final se utilizará la escala de notas establecida por la Universidad Interamericana.

	Puntuación	% de la Nota Final
3 Exámenes parciales	300	50
Examen final o evaluación equivalente	100	25
Pruebas cortas	100	15
Asignaciones	100	10
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>100</b>

**VII. NOTAS ESPECIALES***A. Servicios auxiliares o necesidades especiales*

Todo estudiante que requiera servicios auxiliares o asistencia especial deberá solicitar los mismos al inicio del curso o tan pronto como adquiera conocimiento de que los necesita, a través del registro correspondiente, en

---

*B. Honradez, fraude y plagio*

La falta de honradez, el fraude, el plagio y cualquier otro comportamiento inadecuado con relación a la labor académica constituyen infracciones mayores sancionadas por el Reglamento General de Estudiantes. Las infracciones mayores, según dispone el Reglamento General de Estudiantes, pueden tener como consecuencia la suspensión de la Universidad por un tiempo definido mayor de un año o la expulsión permanente de la Universidad, entre otras sanciones.

*C. Uso de dispositivos electrónicos*

Se desactivarán los teléfonos celulares y cualquier otro dispositivo

electrónico que pudiese interrumpir los procesos de enseñanza y aprendizaje o alterar el ambiente conducente a la excelencia académica. Las situaciones apremiantes serán atendidas, según corresponda. Se prohíbe el manejo de dispositivos electrónicos que permitan acceder, almacenar o enviar datos durante evaluaciones o exámenes.

*D. Cumplimiento con las disposiciones del Título IX*

La Ley de Educación Superior Federal, según enmendada, prohíbe el discrimen por razón de sexo en cualquier actividad académica, educativa, extracurricular, atlética o en cualquier otro programa o empleo, auspiciado o controlado por una institución de educación superior independientemente de que esta se realice dentro o fuera de los predios de la institución, si la institución recibe fondos federales.

Conforme dispone la reglamentación federal vigente, en nuestra unidad académica se ha designado un(a) Coordinador(a) Auxiliar de Título IX que brindará asistencia y orientación con relación a cualquier alegado incidente constitutivo de discrimen por sexo o género, acoso sexual o agresión sexual. Se puede comunicar con el Coordinador(a) Auxiliar al teléfono \_\_\_\_\_, extensión \_\_\_\_\_, o al correo electrónico \_\_\_\_\_.

El Documento Normativo titulado **Normas y Procedimientos para Atender Alegadas Violaciones a las Disposiciones del Título IX** es el documento que contiene las reglas institucionales para canalizar cualquier querrela que se presente basada en este tipo de alegación. Este documento está disponible en el portal de la Universidad Interamericana de Puerto Rico ([www.inter.edu](http://www.inter.edu)).

## VIII. RECURSOS EDUCATIVOS

### LIBRO DE TEXTO

REAL ESTATE FINANCE AND INVESTMENTS PERSPECTIVES – 14<sup>th</sup> edition, Brueggeman & Fisher, McGraw-Hill, , 2011. ISBN 0073377333

### RECURSOS

En Internet:

Análisis de inversiones y portafolios

<http://www.cnn.finance.com>

<http://www.yahoo.finance.com>

Investments Homepage

<http://www.scwhab.com>

Securities and Exchange Commission Consumer Homepage

<http://www.sec.gov/consumer/>

SEC (Securities and Exchange Commission)

<http://www.sec.gov>

SEC LAW.com

<http://www.seclaw.com/centers.corpfinshtml>

Security APL

<http://www.secapl.com/cgi-bin/qs/>

Smith Barney Stock Exchange

<http://nestegg.iddis.com/smithbarney/stock.html>

Sources of Financial for Trade and Investment in the NIS

<http://www.itaiep.doc.gov/bisnis/finance/finance.html>

Stock Rates at the Major Asian Markets

<http://itlnet.com/moneypages/syndicate/nfunds/funds.html>

Stock master

<http://www.stockmaster.com>

Trend watch Subscribers Page

<http://trenwatch.com/>

The Ohio State University - Virtual Finance Library

Computadora con acceso al internet

Dominio de la plataforma Blackboard

Calculadora financiera

## VIII. BIBLIOGRAFIA

### Libros

Charles J. Jacobus. Real Estate Introduction to the Profession. 11<sup>th</sup> Edition.  
Cengage 2009. 9780324787504

Gitman, Lawrence, PRINCIPLES OF MANAGERIAL FINANCE, 14<sup>th</sup> PEARSON  
2015. ISBN 9780133507690.

Keown, A.J., J.D. Martin and J.W. Petty (2010) Foundations of Finance (7th Edition) (ISBN 10-0136113656)

Mayes , T.R. (2012) Financial Analysis with Microsoft Excel (6<sup>th</sup> Edition), Cengage/South Western (ISBN 10-111182624)

James C. Van Horne & John M. Wachowicz, Jr., FUNDAMENTALS OF FINANCIAL MANAGEMENT (13th edition)- Prentice-Hall, 2008. ISBN 9780273713630

Scott Besley y Eugene Brigham, ESSENTIALS OF MANAGERIAL FINANCE, 2003, 12<sup>th</sup> South Western.

Walter T. Harrison Jr. and Charles T. Horngren, FINANCIAL ACCOUNTING, 4<sup>th</sup> edition, Prentice Hall. 2001.

### **Revistas y periódicos**

“Business Week”

“Fortune Magazine”

“Harvard Business Review”

“Financial analysis Journal”

“Kiplinher’s Personal Finance Magazine”

“Caribbean Business”

“The Wall Street Journal”

“The Financial Times”

“The Economist”

Periódicos locales

### **IX. “ASSESSMENT”**

Se utilizará como un proceso sistemático para obtener evidencia de los estudiantes, respecto al grado en que se logran los objetivos del curso. Este procedimiento contribuye al mejoramiento de la calidad en el proceso enseñanza-aprendizaje, por ejemplo:

- Autoevaluación (A, CT)
- Ejercicios de reflexión (A)
- “One minute paper” (A)
- Aprendizaje cooperativo (A, CT)
- Resumir en una oración (A)
- Resumir en una palabra (A)
- Trabajos en grupos (A)
- Torbellino de ideas (A)

