

©CALIDAD FORMATIVA

PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST POSTGRADO EN OPTIMIZACIÓN DE ACTIVOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS (LA BASE DEL ÉXITO EN EL NUEVO CICLO ECONÓMICO)

Numerus clausus por Comunidad Autónoma

PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP©CERTIFICATE)

200 horas presenciales (70 vía plataforma E-Learning)

550 horas de casos prácticos, estudio y desarrollo de proyecto fin de postgrado

TOTAL: 750 horas lectivas (Equivalentes a 30 Créditos ECTS)

Horas lectivas ponderadas con parámetros universitarios Europeos, denominados créditos ECTS y certificados por el European Institute of Real Estate Analysis

POSTGRADO propio EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS

©EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS 2012

RESERVADOS TODOS LOS DERECHOS. QUEDA RIGUROSAMENTE PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO LA EDICIÓN O MODIFICACIÓN DE SU CONTENIDO POR MEDIO DE CUALQUIER PROCESO REPROGRÁFICO, ELECTRÓNICO, FOTOCOPIA, MICROFILM Y OTROS, SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE EIREA.

EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYST©, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. Nº598989

EIREA forma a profesionales que entiendan y hablen el mismo idioma que los inversores nacionales e internacionales, estos profesionales son los PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP©CERTIFICADOS).

El sector inmobiliario en los países más avanzados en este ámbito como pueden ser, Inglaterra, Alemania, Francia, Estados Unidos, etc. Está controlado por grandes inversores nacionales e internacionales de gran profesionalidad, que se dedican fundamentalmente al desarrollo de Proyectos Patrimoniales, como pueden ser edificios en alquiler de viviendas, de oficinas, centros comerciales, hoteles, etc. ocupando aproximadamente entre un 70-80% del mercado inmobiliario, por lo que la vivienda en propiedad ocupa un porcentaje pequeño. A esto es lo que va a tender nuestro mercado inmobiliario en cuanto se recupere la confianza en el sector.

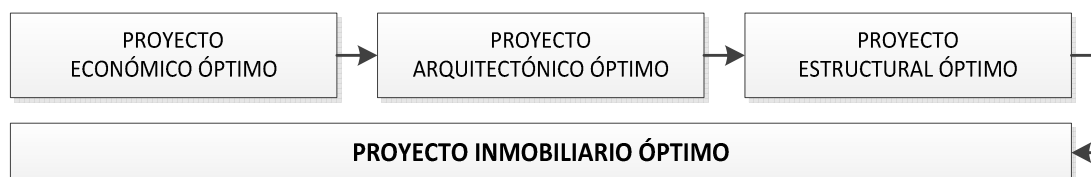
El **EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS (EIREA)** es una sociedad sin ánimo de lucro que se ha constituido con el fin de poder formar y profesionalizar el sector inmobiliario. Este sector para su recuperación con la ayuda de EIREA abre un nuevo nicho laboral, una nueva profesión cuyo objetivo es la profesionalización del sector con los PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST. EIREA cuenta con profesionales con más de 10 años de experiencia como analistas en las mayores consultoras e inmobiliarias de Europa, doctores y catedráticos.

En el actual entorno económico, la clave de la competitividad en el sector inmobiliario radica en la adaptación al cambio mediante la profesionalización de los intervinientes en este proceso productivo.

Por dicho motivo se plantea la realización del presente Postgrado con el fin de formar a los nuevos profesionales del sector inmobiliario. Dado que la situación actual nos hace tener que ser cada vez más competitivos en distintas áreas de conocimiento y una de ellas es la formación y especialización como **"PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST"**. Siendo estos los profesionales especializados en la definición el PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO.

Tiempo atrás, el *"Analista"* era el promotor con su negocio esbozado sobre la *"servilleta"*; pero hoy, en la época que se avecina difícil y selectiva, dicho sistema le puede llevar a la ruina.

El punto de partida para poder definir el PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO es el saber determinar el Proyecto Económico Óptimo, como se puede ver en el siguiente esquema:



Si el Proyecto Económico Óptimo está mal definido, esto afectará a los demás proyectos suponiendo la ruina de los mismos.

Por lo que en el presente ciclo formativo procederemos a desarrollar la "Estructura de Descomposición del Trabajo" (EDT) en la que se analizará, cuáles son todos los protocolos y las áreas de conocimiento necesarias para su desarrollo, con el fin de poder definir el PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO.

Con una experiencia avalada por profesionales del primer nivel, el presente postgrado ofrece una respuesta a la evolución de las necesidades del sector, formado a profesionales que dan soluciones a los problemas actuales.

¿POR QUÉ ELEGIR FORMARSE COMO **PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST** (AIP©CERTIFICADOS)?

Porque.....

El **principal objetivo de EIREA** es el de formar a un número muy limitado (se establecen numerus clausus por comunidad) de profesionales de primer nivel capaces de asesorar o dirigir eficientemente los departamentos de análisis de fondos de inversión, entidades bancarias, sociedades patrimoniales, consultoras nacionales e internacionales, etc.

- En la situación en la que nos encontramos es necesaria la diversificación de la actividad profesional. Por dicho motivo se plantea el siguiente ciclo formativo, como una posible alternativa profesional con futuro laboral.
- El sector inmobiliario está cambiando radicalmente y EIREA forma a profesionales que hablen el mismo idioma que los nuevos operadores del sector inmobiliario nacionales e internacionales.
- Son muy pocos los profesionales formados en esta disciplina y las posibilidades laborales que se le abren a esta nueva profesión son muy amplias, pudiendo trabajar para o como asesor de: Entidades Bancarias, Fondos de inversión, Promotoras inmobiliarias, Inversores inmobiliarios, Sociedades patrimoniales, etc.
- Las entidades bancarias, promotoras inmobiliarias, fondos, etc, se encuentran con activos valorados en más de 300.000 millones de euros y necesitan a "PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST" para que gestionen y optimicen sus carteras de activos.
- Enseñamos a identificar todas las primas de riesgo inmobiliarias y a optimizar proyectos adaptándolos al nuevo ciclo inmobiliario, principio básico para que un proyecto llegue a ser viable y, por consiguiente, financiable.
- Una vez finalizada la formación cuentas con una agrupación sin ánimo de lucro EUROPEAN SOCIETY OF PROFESIONAL REAL ESTATE ANALYST (ESPREA), donde te asesorarán profesionales de primer nivel en tu desarrollo profesional y cuyo fin es conseguir trabajo a los PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST.

.....la mejor inversión es la que haces en tu futuro

Profesorado de prestigio

Un **prestigioso claustro docente** compuesto por analistas con dilatada experiencia en grande inmobiliarias y consultoras internacionales, por doctores y catedráticos especialistas en las áreas de conocimiento que desarrollamos durante el postgrado.

Enfoque práctico

Se desarrolla durante el postgrado una **aplicación práctica de los conocimientos adquiridos** que se pone de manifiesto a lo largo de todo el programa mediante el análisis de caso reales por cada módulo formativo específicos de cada ciudad donde se imparta el ciclo formativo y, de manera muy concreta, en la elaboración del proyecto fin de postgrado, en el que el alumno aplicará las diferentes áreas de conocimiento desarrolladas en cada módulo, realizando un trabajo de optimización en la cual tendrá que desarrollar todos los conocimientos adquiridos. Dicho proyecto fin de postgrado será defendido ante un tribunal formado por miembros del comité científico de EIREA.

Contacto con la realidad empresarial

La Promoción Inmobiliaria representa una actividad compleja que requiere un análisis muy detallado y una amplia formación. Se trabaja con fuertes inversiones, largos periodos de maduración y con una tasa de riesgo muy alta. Por ello, es importante dominar todas las áreas de conocimiento que la integran, para así poder evitar desviaciones que ponen en peligro la viabilidad del negocio inmobiliario.

Un **permanente contacto con la realidad empresarial** a través de conferencias y del profesorado, ya que son profesionales de reconocido prestigio de consultoras y empresas de gran importancia internacional, que se encuentran al día en todos los conocimientos y demandas del mercado y que transmitirán a los alumnos.

Estar al día y completamente informado sobre las últimas evoluciones del mercado, pudiendo asistir a conferencias, jornadas y congresos que organice EIREA tanto a nivel nacional como internacional.

Perfil del alumno

El presente ciclo formativo **PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST** está especialmente dirigido a los siguientes colectivos:

- Profesionales con titulación universitaria con experiencia en el sector inmobiliario que desean ampliar y profundizar conocimientos.
- Profesionales con titulación universitaria sin experiencia o con experiencia en otros sectores que pretenda formarse en esta nueva área de conocimiento.

PROGRAMA POSTGRADO

MÓDULOS FORMATIVOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

MÓDULO 1

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA



30 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 50 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 155 horas = 6,20 ECTS

Durante el presente Módulo Formativo se analizará la "GUÍA DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST - AIPBOOK@PROMOCIÓN", en la que se desarrollan cada una de las áreas de conocimiento que necesita dominar un analista relacionadas con el análisis de promociones. También se protocolizan todas las fases de Gestión y Optimización necesarias, de forma que se posibilite un campo de visión amplio y muy detallado de todos los elementos que pueden afectar al desarrollo de una Promoción.

En los **MODELOS BASE@EIREA** que se desarrollan durante el curso, se protocolizan todas las áreas de conocimiento, con el fin de poder definir el **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** a desarrollar en una Edificación existente o en un Solar.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE-EIREA
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©PROMOCIÓN

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO
DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA
(340 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. Nº598989
GUÍAS DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (GUÍAS AIPBOOK©) – TERCERA EDICIÓN.

PROTOSCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA (AIPBOOK@PROMOCIÓN)

A.C.- 1º.- OPTIMIZAR UN PROYECTO ACTIVO A DESARROLLAR	1.1.- Cómo Optimizar un Proyecto 1.2.- Definición de Activos a Desarrollar
A.C.2º.- LOCALIZACIÓN, PROPIEDAD, ÁREA DE TRABAJO Y ANÁLISIS DE DEMANDA	2.1.- Localización 2.2.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 1º PRIMA DE RIESGO 2.3.- Zonificación del Área de Trabajo 2.4.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 2º PRIMA DE RIESGO
A.C.3º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	3.1.- Régimen urbanístico del suelo 3.2.- Cálculo de la edificabilidad Patrimonializable 3.3.- Fases de desarrollo de un suelo urbano consolidado 3.4.- Legislación estatal y autonómica aplicable 3.5.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes 3º PRIMA DE RIESGO
A.C.4º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO	4.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 4.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 4.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 4º PRIMA DE RIESGO
A.C.5º.- ANÁLISIS DAFO	5.1.- Que es un análisis DAFO 5.2.- Análisis DAFO INTERNO 5.3.- Análisis DAFO EXTERNO 5.4.- Conclusiones del Análisis DAFO 5º PRIMA DE RIESGO
A.C.6º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIF. ÓPTIMA PROPUESTA MOTIVADA PROMOCIÓN A DESARROLLAR	6.1.- Determinación de la Edificabilidad Óptima 6º PRIMA DE RIESGO 6.2.- Propuesta motivada de promoción a desarrollar
A.C.7º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	7.1.- Definición del Producto Inmobiliario Óptimo 7.2.- Propuesta justificada de Ritmos de venta 7.3.- Planificación Comercializadora 7.4.- Fases de Pre-comercialización 7.5.- Elementos a tener en cuenta
A.C.8º.- PLANIFICACIÓN EDIFICATORIA	8.1.- Planificación de un Edificio a Rehabilitar 8.2.- Planificación de un Solar 7º PRIMA DE RIESGO
A.C.9º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR-EIREA RESIDENCIAL	9.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 8º PRIMA DE RIESGO 9º PRIMA DE RIESGO 10º PRIMA DE RIESGO 9.2.- Componentes de la Prima de Riesgo EIREA 9.3.- TABLA para el cálculo de la PRIMA DE RIESGO EIREA 9.4.- MATRIZ para el cálculo del TIR-EIREA Promoción 9.5.- Relación entre TIR-EIREA y el Beneficio Promotor
A.C.10º.- VALORACIÓN	10.1.- Conceptos fundamentales 10.2.- Componentes del valor de un activo inmobiliario 10.3.- Cálculo de cada uno de los componentes del valor de mercado
A.C.11º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	11.1.- Cálculo del VAN y TIR 11.2.- Cuenta de Explotación Dinámica EIREA Promoción 11.3.- Análisis de sensibilidad del TIR-EIREA
A.C.12º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO	12.1.- PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO 12.2.- Due Diligence 12.3.- MODELO BASE@EIREA PROMOCIÓN

MÓDULO 2

PROTOSCOLOS PARA LA VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS



30 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 50 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 155 horas = 6,20 ECTS

Durante el presente Módulo Formativo se analizará la **"GUÍA DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST - AIPBOOK@VALOR"**, en la que se desarrollan cada una de las áreas de conocimiento que necesita dominar un analista, relacionadas con las valoraciones de activos inmobiliarios. El objetivo es facilitar un campo de visión muy detallado de todos los procedimientos valorativos. Pretendemos que el alumno tenga capacidad de poder analizar y realizar por todos los métodos valorativos, tanto libres como administrativos, cualquier tipo de valoración inmobiliaria.

En los **MODELOS BASE@EIREA** que desarrollamos durante el curso, se explica cómo realizar la valoración de un mismo activo por todos los procedimientos valorativos.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE-EIREA
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©VALOR

PROTOCOLOS PARA LA VALORACIÓN
DE ACTIVOS INMOBILIARIOS
(403 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. N°598989
GUÍAS DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (GUÍAS AIPBOOK©) - SEGUNDA EDICIÓN.

**PROTOCOLOS PARA
LA VALORACIÓN DE
ACTIVOS INMOBILIARIOS
(AIPBOOK®VALOR)**

A.C.1º.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> 1.1.- Concepto de valoración y optimización inmobiliaria 1.2.- Valorar "con Fundamentos" 1.2.- Concepto de superficie 1.3.- Tipos de valoraciones 1.4.- Clasificación y estructura de los bienes inmuebles 1.5.- Métodos de valoración 1.6.- Legislación estatal y autonómica aplicable
A.C.2º.- VALORACIONES LIBRES	<ul style="list-style-type: none"> 2.1.- Componentes del valor de un activo inmobiliario 2.2.- Cálculo de cada uno de los componentes
A.C.3º.- VALORACIONES CATASTRALES	<ul style="list-style-type: none"> 3.1.- Legislación aplicable 3.2.- Normas técnicas de Valoración Catastral 3.3.- Valoración de bienes inmuebles urbanos 3.4.- Valoración de bienes inmuebles rústicos
A.C.4º.- VALORACIONES EXPROPIATORIAS	<ul style="list-style-type: none"> 4.1.- Legislación aplicable 4.2.- Ley Expropiación Forzosa 4.3.- Ley del suelo 2/08 4.4.- Reglamento de valoraciones en la ley del suelo 4.5.- Valoración de derechos reales en expropiaciones 4.6.- Valor de arrendamientos en expropiaciones
A.C.5º.- VALORACIONES FINANCIERAS	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.- Normativa de aplicación y objetivos 5.2.- Ámbito de aplicación y principios 5.3.- Comprobaciones, documentación, condiciones y advertencias 5.4.- Métodos Técnicos de valoración 5.5.- Valor máximo legal 5.6.- Determinación de los valores de tasación de bienes inmuebles 5.7.- Valoración de derechos reales y limitaciones de dominio 5.8.- Informes y certificados de tasación 5.9.- Valor del seguro
A.C.6º.- MÉTODOS DE VALORACIÓN QUE SE APLICA A CADA TIPO DE INMUEBLE	
A.C.7º.- ESTRUCTURA GENERAL DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN "EIREA"	
A.C.8º.- MODELOS BASE®EIREA CASOS PRÁCTICOS	<ul style="list-style-type: none"> 8.1.- MODELO BASE® EIREA V.1.: Vivienda 8.2.- MODELO BASE® EIREA V.2.: Local Comercial 8.3.- MODELO BASE® EIREA V.3.: Oficina 8.4.- MODELO BASE® EIREA V.4.: Edificio 8.5.- MODELO BASE® EIREA V.5.: Nave Industrial 8.6.- MODELO BASE® EIREA V.6.: Solar 8.7.- MODELO BASE® EIREA V.7.: Suelo urbano no consolidado 8.8.- MODELO BASE® EIREA V.8.: Suelo urbanizable 8.9.- MODELO BASE® EIREA V.9.: Edificio de Viviendas en Alquiler 8.10.- MODELO BASE® EIREA V.10.: Hotel 8.11.- MODELO BASE® EIREA V.11.: Geriátrico 8.12.- MODELO BASE® EIREA V.12.: Centros Comerciales

MÓDULO 3

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** DE UN ACTIVO PATRIMONIAL



30 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 50 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 155 horas = 6,20 ECTS

Durante el presente Módulo Formativo se analizará la ["GUÍA DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST - AIPBOOK@PATRIMONIO"](#), en la que se desarrollan cada una de las áreas de conocimiento que necesita dominar un analista, relacionadas con la Optimización de Activos Patrimoniales. El objetivo es facilitar un campo de visión muy detallado de todos los procedimientos necesarios para la optimización de este tipo de activos.

En los [MODELOS BASE@EIREA](#) que desarrollamos durante el curso se protocolizan todas las Áreas de Conocimiento necesarias para poder definir el [PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO](#) a desarrollar en una Activo Patrimonial.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE-EIREA
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©PATRIMONIO

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO
DE UN ACTIVO PATRIMONIAL
(300 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. N.º598989
GUÍAS DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALIST (GUÍAS AIPBOOK©) - SEGUNDA EDICIÓN.

**PROTOSCOLOS PARA
LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO
ECONÓMICO
ÓPTIMO
DE UN ACTIVO
PATRIMONIAL
(AIPBOOK©PATRIMONIO)**

A.C.- 1º.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES OPTIMIZAR UN PROYECTO ACTIVO A DESARROLLAR	1.1.- Conceptos Fundamentales del sector Patrimonial 1.2.- Cómo Optimizar un Proyecto Patrimonial 1.3.- Definición del Activo a Desarrollar
A.C.2º.- LOCALIZACIÓN, PROPIEDAD, ÁREA DE TRABAJO Y ANÁLISIS DE DEMANDA	2.1.- Localización zonas de implantación uso Patrimonial 2.2.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 1º PRIMA DE RIESGO 2.3.- Zonificación del Áreas de Afección Patrimoniales 2.4.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 2º PRIMA DE RIESGO
A.C.3º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	3.1.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes patrimoniales 3º PRIMA DE RIESGO 3.2.- Legislación estatal y autonómica aplicable activos patrimoniales
A.C.4º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO DETERMINACIÓN EDIF. ÓPTIMA	4.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 4.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 4.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 4º PRIMA DE RIESGO
A.C.5º.- ANÁLISIS DAFO	5.1.- Análisis DAFO INTERNO 5.2.- Análisis DAFO EXTERNO 5.3.- Conclusiones del Análisis DAFO 5º PRIMA DE RIESGO
A.C.6º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIF. ÓPTIMA PROPUESTA MOTIVADA PROMOCIÓN PATRIMONIAL A DESARROLLAR	6.1.- Determinación de la Edificabilidad Óptima 6º PRIMA DE RIESGO 6.2.- Propuesta motivada de promoción a desarrollar
A.C.7º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	7.1.- Definición del producto patrimonial óptimo 7.2.- Definición de los ratios operativos 7.3.- Fases de pre-comercialización 7.4.- Elementos a tener en cuenta
A.C.8º.- PLANIFICACIÓN EXPLOTACIÓN	8.2.- Planificación Equip. y Licencia Actividad 8.2.- Planificación Explotación 7º PRIMA DE RIESGO
A.C.9º.- CÁLCULO DE LAS PRIMAS DE RIESGO Y DEL TIR-EIREA PATRIMONIAL	9.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 8º PRIMA DE RIESGO 9º PRIMA DE RIESGO 9.2.- Componentes de la Prima de Riesgo EIREA-Patrimonial 9.3.- TABLA para el cálculo de la PRIMA DE RIESGO EIREA Patrimonial 9.4.- MATRIZ para el cálculo del TIR-EIREA Patrimonial
A.C.10º.- VALORACIÓN	10.1.- Estructura informe de valoración EIREA 10.2.- MODELO BASE@EIREA V.9.: Edificio de Viviendas en Alquiler 10.3.- MODELO BASE@EIREA V.10.: Edificio de Oficinas 10.4.- MODELO BASE@EIREA V.11.: Hotel 10.5.- MODELO BASE@EIREA V.12.: Geriátrico 10.6.- MODELO BASE@EIREA V.13.: Centros Comerciales 10.7.- MODELO BASE@EIREA V.14.: Parking
A.C.11º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	11.2.- Cálculo del VAN, TIR y YIELD 11.3.- Cuenta de Explotación Dinámica EIREA 11.4.- Análisis de sensibilidad del YIELD-EIREA
A.C.12º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO	10.1.- PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO 10.2.- Due Diligence 10.3.- MODELO BASE@EIREA PATRIMONIO

MÓDULO 4

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** DE UN DESARROLLO URBANÍSTICO



28 horas presenciales (7 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 50 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 155 horas = 6,20 ECTS

Durante el presente Módulo Formativo se analizará la **"GUÍA DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST - AIPBOOK@URBANISMO"**, en la que se estudian cada una de las áreas de conocimiento que necesita dominar un analista, relacionadas con las optimización de Desarrollos Urbanísticos. El objetivo es facilitar un campo de visión muy detallado de todos los protocolos necesarios para la optimización de planeamiento de desarrollo. Pretendemos que el alumno tenga capacidad analítica a la hora de abordar el tratamiento de este tipo de proyectos.

En los **MODELOS BASE@EIREA** que desarrollamos durante el curso, se protocolizan todas las áreas de conocimiento, con el fin de poder definir el **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO a desarrollar en un desarrollo urbanístico**.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE-EIREA
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©URBANISMO

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO
DE UN DESARROLLO URBANÍSTICO
(320 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. N.º598989
GUÍAS DE LOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALIST (GUÍAS AIPBOOK©) - SEGUNDA EDICIÓN.

PROTOSCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO DE UN DESARROLLO URBANÍSTICO (AIPBOOK@URBANISMO)

A.C.- 1º.- OPTIMIZAR UN PROYECTO PROYECTO A DESARROLLAR	1.1.- Cómo Optimizar un Proyecto Urbanístico 1.2.- Definición del Proyecto a Desarrollar
A.C.2º.- LOCALIZACIÓN DEL ACTIVO ÓPTIMO EN FUNCIÓN A LOS USOS	2.1.-Técnicas de localización optima de usos urbanísticos 2.2.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 1º PRIMA DE RIESGO 2.3.- Zonificación del Área de Trabajo 2.4.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 2º PRIMA DE RIESGO
A.C.3º.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	3.1.- Planeamiento urbanístico 3.2.- Gestión Urbanística 1º PRIMA DE RIESGO 3.3.- Convenios Urbanísticos 12º PRIMA DE RIESGO 3.4.- Cálculo de la edificabilidad patrimonializable 3.5.- Fases de desarrollo de un suelo 3.6.- Legislación estatal y autonómica aplicable 3.7.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes 3º PRIMA DE RIESGO
A.C.4º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO,	4.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 4.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 4.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 4º PRIMA DE RIESGO 4.4.- Cálculo de los Coeficientes de homogenización
A.C.5º.- ANÁLISIS DAFO	5.1.- Análisis DAFO INTERNO 5.2.- Análisis DAFO EXTERNO 5.3.- Conclusiones del Análisis DAFO 5º PRIMA DE RIESGO
A.C.6º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIF. ÓPTIMA PROPUESTA MOTIVADA PROMOCIÓN A DESARROLLAR	6.1.- Determinación de la edificabilidad óptima 6º PRIMA DE RIESGO 6.2.- Proyecto motivada del desarrollo urbanístico
A.C.7º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	7.1.- Definición del Producto Inmobiliario Óptimo 7.2.- Propuesta justificada de Ritmos de venta 7.3.-Planificación Comercializadora 7.4.- Fases de Pre-comercialización 7.5.- Elementos a tener en cuenta
A.C.8º.- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	8.1.- Planificación de un Suelo Urbano no Consolidado 8.2.- Planificación de un Suelo Urbanizable Delimitado 8.3.- Planificación de un Suelo Urbanizable no Delimitado 8.4.- Planificación de una Modificación del Plan General 7º PRIMA DE RIESGO
A.C.9º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR-EIREA	9.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 8º PRIMA DE RIESGO 9º PRIMA DE RIESGO 10º PRIMA DE RIESGO 9.2.- Componentes de la Prima de Riesgo EIREA 9.3.- TABLA para el Cálculo de la PRIMA DE RIESGO EIREA 9.4.- MATRIZ para el cálculo del TIR-EIREA Urbanismo
A.C.10º.- VALORACIÓN	10.1.- Estructura de los Informes de Valoración Urbanística EIREA 10.2.- MODELO BASE@EIREA V.7: Suelo Urbano no Consolidado 10.3.- MODELO BASE@EIREA V.8: Suelo Urbanizable
A.C.11º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	11.1.- Cálculo del VAN y TIR 11.2.- Cuenta de Explotación Dinámica Suelo, Promoción y Patrimonial 11.3.- Análisis de sensibilidad del TIR-EIREA
A.C.12º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO	12.1.- PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO 12.2.- Due Diligence 12.3.- MODELO BASE@EIREA URBANISMO
A.C.13º.- OPERACIONES DE FINANCIACIÓN INMOBILIARIA	

PROYECTO FIN DE POSTGRADO

2 horas presenciales presentación de proyecto (8 horas tutoría plataforma)

110 horas de desarrollo de un Caso Práctico tutelado

10 defensa ante tribunal = 130 horas = 5,20 ECTS

TOTAL CRÉDITOS ECTS CICLO FORMATIVO COMPLETO = 30 ECTS (Créditos homologados por EIREA)

Para la obtención del **AIP@CERTIFICATE**, el alumno tendrá que desarrollar un proyecto fin de ciclo formativo que planteará el comité científico de EIREA, en el que analizará de forma detallada todas las áreas de conocimiento ya estudiadas, teniendo que defender el mismo ante un tribunal de evaluación, formado por miembros del comité científico. Lo que pretendemos es que se hayan consolidado todos los conocimientos cursados en los cuatro módulos formativos.

El alumno tendrá por lo tanto que demostrar que entiende toda la materia impartida, con el fin de que pueda dominar las distintas áreas de negocio que encontrará durante su vida profesional, ya que un **PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP@CERTIFICATE)** debe de ser un experto en dichas áreas de negocio.

Una vez cursados todos los módulos formativos, habiendo obtenido el certificado de aprovechamiento de cada uno de ellos, y aprobado el Proyecto Fin de Ciclo Formativo planteado por el tribunal, el **"European Institute of Real Estate Analysis"** procederá a emitir el Certificado que acredita al alumno como **PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP@CERTIFICATE)**.

Dicha CERTIFICACIÓN habilita al profesional a:

Poder ser **"MIEMBRO NUMERARIO"** del **EUROPEAN SOCIETY OF PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (ESPREA)**. ESPREA lo que pretende fomentar es la calidad no la cantidad, por lo que se establecen *numerus clausus* por comunidad autónoma. El objetivo es que los **AIP@CERTIFICADOS MIEMBROS NUMERARIOS** sean muy pocos y muy profesionales, ofreciendo en sus informes, CALIDAD, FIABILIDAD Y GARANTIAS, como comentan *"serán los NOTARIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO"*.

Ser miembro numerario habilita para:

- Firmar como **"PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST@EIREA (AIP@CERTIFICADO)"** por el EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS.
- Realizar consultas al COMITÉ CIENTÍFICO de EIREA sobre todo tipo de dudas surgidas en el desarrollo de un trabajo profesional.
- Formar parte del listado de AIP@CERTIFICADOS FORENSES, listado que remitirán las delegaciones del EUROPEAN SOCIETY OF PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST a los juzgados y distintos estamentos para poder participar como PERITO FORENSE, cualificado en todas las áreas de conocimiento formadas por EIREA y que se detallan en la página web de EIREA, en la pestaña de desarrollo profesional.
- Formar parte de la lista de demandantes de empleo, que será facilitado a importantes empresas nacionales e internacionales y administraciones que demanden a estos profesionales.
- Participar en los trabajos que consiga ESPREA.
- Llegar a homologar la empresa en la que se trabaje como empresa CERTIFICADA por ESPREA.
- Acceder a las bases de datos de ESPREA y enlaces de interés recomendados.
- Estar informado sobre cualquier curso, jornada o congreso.
- Visar los informes emitidos, esto supone una garantía de calidad.
- Hacer uso de la Base de Activos Inmobiliarios de ESPREA.
- Acceder a todos los MODELOS BASE@EIREA actualizados.
- Acceder a todos los AIPBOOK@EIREA actualizados.

Ser **AIP@CERTIFICATE** supone un garantía de calidad y fiabilidad ante los propietarios de los activos y los inversores, de todos los informes emitidos por dichos profesionales.

Más información en www.esprea.org

**TÍTULO POSTGRADO
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST
(AIP©CERTIFICATE)**



El presente título se otorga con carácter propio de Postgrado del EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS, sin perjuicio de los títulos que, con carácter oficial y validez en todo el territorio nacional, expiden las Universidades en nombre del rey