

©CALIDAD FORMATIVA

CICLO FORMATIVO

NUEVA PROFESIÓN
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST
POSTGRADO EN OPTIMIZACIÓN DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS
(LA BASE DEL ÉXITO EN EL NUEVO CICLO ECONÓMICO)
Numerus clausus por Comunidad Autónoma

PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP©CERTIFICADOS)
200 horas presenciales (65 vía plataforma)
550 horas de casos prácticos, estudio y desarrollo de proyecto fin de curso
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

©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 mas avanzados en este ámbito como pueden ser, Londres, Paris, Alemania, Estados Unidos, etc. esta controlado por grandes inversores nacionales e internacionales de gran profesionalidad que se dedican fundamentalmente al desarrollo de Proyecto Patrimoniales como puede ser edificios en alquiler de viviendas, de oficinas, centros comerciales, hoteles, etc. Esto supone aproximadamente entre un 70-80% del mercado inmobiliario, por lo que la vivienda en propiedad ocupa un porcentaje pequeño. Y a esto es lo que va a tender nuestro mercado inmobiliario en cuanto se recupere la confianza en el sector.

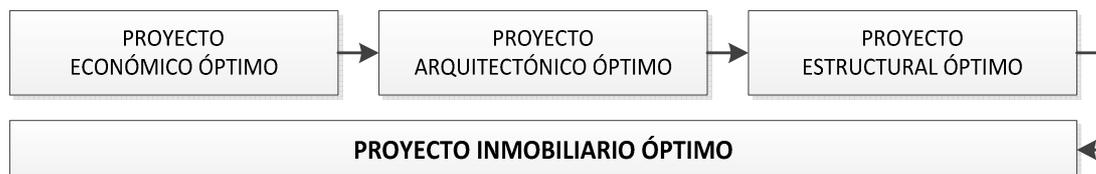
El **EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS (EIREA)** es una sociedad sin ánimo de lucro que se ha constituido con el fin de poder formar y profesionalizar el sector inmobiliario. Este sector para su recuperación con la ayuda de EIREA abre un nuevo nicho laboral, una nueva profesión cuyo objetivo es la profesionalización del sector con los PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST. Los miembros de EIREA son profesionales con más de 10 años de experiencia como analistas en las mayores consultoras e inmobiliarias de Europa, doctores o 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 ciclo formativo 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 lleva 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 ciclo formativo ofrecemos una respuesta a la evolución de las necesidades del sector, formado a profesionales que dan soluciones a los problemas actuales del mismo.

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

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 dirigir eficientemente los departamentos de análisis de fondos de inversión, entidades bancarias, sociedades patrimoniales, consultoras 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 las primas de riesgo 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 consultoras internacionales e inmobiliarias, por doctores y catedráticos especialistas en las áreas de conocimiento que desarrollamos durante el ciclo formativo.

Enfoque práctico

Se desarrolla durante el ciclo formativo 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 comunidad donde se imparta el ciclo formativo y, de manera muy concreta, en la elaboración del proyecto fin de ciclo formativo, 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 ciclo formativo 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 y experiencia en otros sectores que pretenda formarse en esta nueva área de conocimiento.

Para la obtención del título se necesita ser Arquitecto, Ingeniero, Aparejador, Perito, Economista, Empresariales o Abogado.

PROGRAMA

MÓDULOS FORMATIVOS PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

MÓDULO 1

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO RESIDENCIAL ÓPTIMO** EN EDIFICACIONES O SOLARES



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@RESIDENCIAL"**, en la que se desarrollan cada una de las áreas de conocimiento que necesita dominar un analista relacionadas con el análisis de promociones residenciales. 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 un Proyecto Residencial.

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 RESIDENCIAL ÓPTIMO** a desarrollar en una Edificación existente o en un Solar.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©RESIDENCIAL

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO RESIDENCIAL ÓPTIMO
EN EDIFICACIONES O SOLARES
(326 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. nº598989
GUÍAS DE LOS ANALISTAS INMOBILIARIOS PROFESIONALES (GUÍAS AIPBOOK©) – PRIMERA EDICIÓN.

PROTOSKOS PARA
LA DEFINICIÓN DEL
**PROYECTO
RESIDENCIAL
ÓPTIMO**
EN EDIFICACIONES O
SOLARES
(AIPBOOK©RESIDENCIAL)

A.C. 0º.- OPTIMIZAR UN PROYECTO ACTIVO A DESARROLLAR	0.1.- Cómo Optimizar un Proyecto 0.2.- Definición del Activo a Desarrollar
A.C. 1º.- LOCALIZACIÓN DEL ACTIVO EN FUNCIÓN A LOS USOS	1.1.- Localización 1.2.- Zonificación del Área de Trabajo 1.3.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 1.4.- Localización de solares o Edificios 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación
A.C. 2º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	2.1.- Régimen urbanístico del suelo 2.2.- Cálculo de la edificabilidad Patrimonializable 2.3.- Fases de desarrollo de un suelo urbano consolidado 2.4.- Legislación estatal y autonómica aplicable 2.5.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes
A.C. 3º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO DETERMINACIÓN EDIF. ÓPTIMA	3.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 3.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 3.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 3.4.- Determinación de la Edificabilidad Óptima
A.C. 4º.- ANÁLISIS DAFO	4.1.- Análisis DAFO INTERNO 4.2.- Análisis DAFO EXTERNO 4.3.- Conclusiones del Análisis DAFO
A.C. 5º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	5.1.- Definición del producto 5.2.- Propuesta de ritmo de ventas 5.3.- Planificación comercializadora 5.4.- Fases de pre-comercialización 5.5.- Elementos a tener en cuenta
A.C. 6º.- PLANIFICACIÓN EDIFICATORIA	6.1.- Planificación de un Edificio a Rehabilitar 6.2.- Planificación de un Solar
A.C. 7º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR (EIREA)	7.1.- Componentes de la Prima de Riesgo 7.2.- Determinación de la Prima de Riesgo Mínima y Máxima 7.3.- TABLA EIREA para el cálculo de la Prima de Riesgo 7.4.- Cálculo del VAN y TIR 7.5.- MATRIZ EIREA para el cálculo del TIR Residencial
A.C. 8º.- VALORACIÓN	8.1.- Conceptos fundamentales 8.2.- Componentes del valor de un activo inmobiliario 8.3.- Cálculo de cada uno de los componentes del valor de mercado 8.4.- Estructura del informe de valoración 8.5.- Método de valoración que se aplican a cada tipo de inmueble
A.C. 9º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	9.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 9.2.- Cuenta de Explotación Dinámica 9.3.- Análisis de sensibilidad del TIR.
A.C. 10º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO RESIDENCIAL ÓPTIMO	10.1.- Proyecto Residencial Óptimo 10.2.- Due Diligence 10.3.- MODELO BASE©EIREA RESIDENCIAL

MÓDULO 2

PROTOSCOLOS PARA LA VALORACIÓN DE PROYECTOS 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 proyectos 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
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST
AIPBOOK©VALOR
PROTOCOLOS PARA LA VALORACIÓN
DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
(403 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. N.º598989
GUÍAS DE LOS ANALISTAS INMOBILIARIOS PROFESIONALES (GUÍAS AIPBOOK©) - PRIMERA EDICIÓN.

A.C.1º.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> 1.1.- Konseptu de valoración y optimización inmobiliaria 1.2.- Valorar "con Fundamentos" 1.2.- Konseptu 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 PATRIMONIAL ÓPTIMO** EN EDIFICACIONES O SOLARES



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 PATRIMONIAL ÓPTIMO a desarrollar en una Edificación existente o en un Solar](#), tanto la componente Promoción como la Explotación.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©PATRIMONIO

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO PATRIMONIAL ÓPTIMO
EN EDIFICACIONES O SOLARES
(300 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. N.º598989
GUÍAS DE LOS ANALISTAS INMOBILIARIOS PROFESIONALES (GUÍAS AIPBOOK©) - PRIMERA EDICIÓN.

**PROTOS PARA LA
DEFINICIÓN DE
PROYECTO
PATRIMONIAL
ÓPTIMO (Promoción -
Explotación)
EN EDIFICACIONES O
SOLARES
(AIPBOOK@PATRIMONIO)**

A.C.0º.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES OPTIMIZAR UN PROYECTO ACTIVO A DESARROLLAR	0.1.- Conceptos Fundamentales del sector Patrimonial 0.2.- Cómo Optimizar un Proyecto Patrimonial 0.3.- Definición del Activo a Desarrollar
A.C.1º.- LOCALIZACIÓN DEL ACTIVO EN FUNCIÓN A LOS USOS	1.1.- Localización 1.2.- Zonificación del Área de Trabajo 1.3.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 1.4.- Localización zona de implantación uso Patrimonial 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación
A.C.2º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	2.1.- Régimen urbanístico del suelo 2.2.- Cálculo de la edificabilidad Patrimonializable 2.3.- Fases de desarrollo de un suelo 2.4.- Legislación estatal y autonómica aplicable 2.5.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes
A.C.3º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO DETERMINACIÓN EDIF. ÓPTIMA	3.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 3.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 3.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 3.4.- Determinación de la Edificabilidad Óptima
A.C.4º.- ANÁLISIS DAFO	4.1.- Análisis DAFO INTERNO 4.2.- Análisis DAFO EXTERNO 4.3.- Conclusiones del Análisis DAFO
A.C.5º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	5.1.- Definición del producto patrimonial 5.2.- Definición de los ratios operativos 5.3.- Fases de pre-comercialización 5.4.- Elementos a tener en cuenta
A.C.6º.- PLANIFICACIÓN EDIFICATORIA Y DE PUESTA EN EXPLOTACIÓN	6.1.- Planificación Edificatoria (Promoción) 6.2.- Planificación Equip. y Licencia Actividad (Explotación) 6.2.- Planificación Puesta en Explotación (Explotación)
A.C.7º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR PATRIMONIAL	7.1.- Componentes de la Prima de Riesgo Patrimonial 7.2.- Determinación de la Prima de Riesgo Patrimonial Mínima y Máxima 7.3.- TABLA EIREA para el cálculo de la Prima de Riesgo Patrimonial 7.4.- Cálculo del VAN y TIR 7.5.- MATRIZ EIREA para el cálculo del TIR Patrimonial
A.C.8º.- VALORACIÓN	8.1.- Estructura informe de valoración EIREA 8.2.- MODELO BASE@EIREA V.9.: Edificio de Viviendas en Alquiler 8.3.- MODELO BASE@EIREA V.10.: Edificio de Oficinas 8.4.- MODELO BASE@EIREA V.11.: Hotel 8.5.- MODELO BASE@EIREA V.12.: Geriátrico 8.6.- MODELO BASE@EIREA V.13.: Centros Comerciales 8.7.- MODELO BASE@EIREA V.14.: Parking
A.C.9º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	8.1.- Análisis de Ingresos y Costes Patrimoniales 8.2.- Cuenta de Explotación "Promoción y Explotación Económica" 8.3.- Análisis de sensibilidad del TIR
A.C.10º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO PATRIMONIAL ÓPTIMO	10.1.- Proyecto Patrimonial Óptimo 10.2.- Due Diligence 10.3.- MODELO BASE@EIREA PATRIMONIO

MÓDULO 4

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL **PROYECTO RESIDENCIAL Y/O PATRIMONIAL ÓPTIMO** EN SUELO SIN PLANEAMIENTO Y CONTROL DE CARTERAS DE ACTIVOS



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@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 URBANÍSTICO ÓPTIMO a desarrollar en una Suelo sin planeamiento](#).

Se impartirán también control de grandes carteras de activos, poniéndose en práctica cómo llevar el control de las carteras de activos de entidades bancarias, de empresas inmobiliarias, sociedades patrimoniales, administraciones públicas, etc.

GUIDE TO THE AIP©CERTIFICATE
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©URBANISMO

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO RESIDENCIAL Y/O PATRIMONIAL ÓPTIMO
EN SUELO SIN PLANEAMIENTO
CONTROL DE CARTERAS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS
(312 PÁGINAS)

©INSTITUTO EUROPEO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, MINISTERIO DEL INTERIOR, R.N.A. Nº598989
GUÍAS DE LOS ANALISTAS INMOBILIARIOS PROFESIONALES (GUÍAS AIPBOOK©) - PRIMERA EDICIÓN.

**PROTOCOLOS PARA
LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO
RESIDENCIAL Y/O
PATRIMONIAL
ÓPTIMO
EN SUELO SIN
PLANEAMIENTO
(AIPBOOK@URBANISMO)**

A.C.- 0º.- OPTIMIZAR UN PROYECTO PROYECTO A DESARROLLAR	0.1.- Cómo Optimizar un Proyecto Urbanístico 0.2.- Definición del Proyecto a Desarrollar
A.C.1º.- LOCALIZACIÓN DEL ACTIVO ÓPTIMO EN FUNCIÓN A LOS USOS	1.1.- Localización 1.2.- Zonificación del Área de Trabajo 1.3.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 1.4.- Técnicas de localización óptima de usos urbanísticos 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación
A.C.2º.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	2.1.- Régimen urbanístico del suelo 2.2.- Planeamiento urbanístico 2.3.- Gestión Urbanística 2.4.- Convenios Urbanísticos 2.5.- Cálculo de la edificabilidad patrimonializable 2.6.- Fases de desarrollo de un suelo 2.7.- Legislación estatal y autonómica aplicable 2.8.- Elementos a tener en cuenta en todos los informes
A.C.3º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR ESTUDIO DE MERCADO, DETERMINACIÓN DE LA EDIF. OPTIMA	3.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 3.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 3.3.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 3.4.- Cálculo de los Coeficientes de homogenización 3.5.- Determinación de la Edificabilidad óptima
A.C.4º.- ANÁLISIS DAFO	4.1.- Análisis DAFO INTERNO 4.2.- Análisis DAFO EXTERNO 4.3.- Conclusiones del Análisis DAFO
A.C.5º.- PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN	5.1.- Definición del producto 5.2.- Propuesta de ritmo de ventas 5.3.- Planificación comercializadora 5.4.- Fases de pre-comercialización 5.5.- Elementos a tener en cuenta
A.C.6º.- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA	6.1.- Planificación de un Suelo Urbano no Consolidado 6.2.- Planificación de un Suelo Urbanizable Delimitado 6.3.- Planificación de un Suelo Urbanizable no Delimitado 6.4.- Planificación de una Modificación del Plan General
A.C.7º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR	7.1.- Componentes de la Prima de Riesgo 7.2.- Determinación de la Prima de Riesgo Mínima y Máxima 7.3.- TABLA ERIEA para el Cálculo de la Prima de Riesgo 7.4.- Cálculo del VAN y TIR 7.4.- MATRIZ EIREA para el cálculo del TIR
A.C.8º.- VALORACIÓN	8.1.- Estructura de los Informes de Valoración Urbanística EIREA 8.2.- MODELO BASE@EIREA V.7: Suelo Urbano no Consolidado 8.3.- MODELO BASE@EIREA V.8: Suelo Urbanizable
A.C.9º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	9.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 9.2.- Cuenta de Explotación Dinámica Suelo y Promoción 9.3.- Análisis de sensibilidad del TIR
A.C.10º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO ÓPTIMO	10.1.- Proyecto Urbanístico Óptimo 10.2.- Due Diligence 10.3.- MODELO BASE@EIREA URBANISMO
A.C.11º.- CONTROL DE CARTERAS DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	

PROYECTO FIN DE CICLO FORMATIVO

5 horas presenciales presentación de proyecto (5 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@CERTIFICADO**, 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@CERTIFICADO)** 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@CERTIFICADO)**.

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 establece *numerus clausus* por comunidad autónoma. El objetivo es que los **AIP@CERTIFICADOS MIEMBROS NUMERARIOS** sean 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 EIREA.
- Llegar a homologar la empresa en la que se trabaje como empresa CERTIFICADA por EIREA.
- Acceder a las bases de datos de EIREA y enlaces de interés recomendados por EIREA.
- Estar informado sobre cualquier curso, jornada o congreso que organice o recomiende EIREA.
- Visar los informes emitidos, esto supone una garantía de calidad.
- Hacer uso de la Base de Activos Inmobiliarios de EIREA.
- Acceder a todos los MODELOS BASE@EIREA actualizados.
- Acceder a todos los AIPBOOK@EIREA actualizados.

Ser **AIP@CERTIFICADO** 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.eirea.org

TÍTULO
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST
(AIP©CERTIFICADO)



El Comité científico del
EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS
CERTIFICA



Considering that, in conformity with the dispositions and circumstances anticipated by the bylaws of EIREA,

Considerando que, conforme a las disposiciones y circunstancias prevenidas por los estatutos del EIREA,

Doña BEATRIZ LOSADA CASTRO

born on in
with DNI
with the following university qualifications

nacido el día de de en
con DNI
con la siguiente titulación universitaria

has passed the corresponding studies, programmed by EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS, in conformity with its study plan approved by the Governing Board, sends the present TITLE OF

ha superado los estudios correspondientes, programados por el EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS, conforme a su plan de estudios aprobado por la Junta de Gobierno, expide el presente TÍTULO DE

PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST@EIREA (PREA©CERTIFICADO)

ANALISTA INMOBILIARIO PROFESIONAL@EIREA (AIP©CERTIFICADO)

With the present Title there is certified that the student has dealt a total of 750 school hours, equivalent to 30 credits ECTS which we corroborate to the opportune effects.

Con el presente Título se certifica que el alumno ha cursado un total de 750 horas lectivas, equivalentes a 30 créditos ECTS, las cuales corroboramos a los efectos oportunos.

Granted in Madrid, on

Dado en Madrid, a de de

El interesado
The interested person

El Director de Formación
The Director of Formation

Record of Titles EIREA
2012/00001

Registro de Títulos EIREA
2012/00001