

©CALIDAD FORMATIVA

PROGRAMA ACREDITATIVO

BASIC RISK©CERTIFICATE

ANALISTA DE RIESGOS INMOBILIARIOS

INSTITUTO EUROPEO DE ESTANDARES Y CUALIFICACIONES DE RIESGOS
20 HORAS PRESENCIALES

130 HORAS DE CASOS PRÁCTICOS, ESTUDIO Y DESARROLLO DE PROYECTO FINAL

TOTAL: 150 HORAS LECTIVAS

HORAS LECTIVAS CERTIFICADOS POR EL EIREA INSTITUTE

TITULO PROPIO INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK STANDARDS & QUALICATIONS

©EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK ANALYSIS 2013

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.



ADN DE UN ACTIVO INMOBILIARIO ADN-EIREA[®]

INSTITUTO EUROPEO DE ESTÁNDARES Y CUALIFICACIONES DE RIESGOS INMOBILIARIOS, HA DESARROLLADO UNA HERRAMIENTA ANALÍTICA DENOMINADA **ADN-EIREA**, QUE IDENTIFICA EL **ADN** DE CUALQUIER TIPO DE ACTIVO INMOBILIARIO

DICHA HERRAMIENTA DETECTA TODOS LOS RIESGOS, INDUCTORES DE RIESGO (RDs) Y FACTORES DE RIESGOS (RFs) VINCULADOS AL ACTIVO, ASÍ COMO EL IMPACTO QUE PUEDE CAUSAR CADA UNO DE ELLOS SOBRE LA TASA INTERNA DE RETORNO (TIR), ANALIZANDO MÁS DE 50 FACTORES DE RIESGO, PUDIENDO CUALQUIERA DE ELLOS HACER INVIABLE UN DESARROLLO O UNA INVERSIÓN INMOBILIARIA.

EL SISTEMA DE PONDERACIÓN APLICADO POR DICHA HERRAMIENTA, TIENE COMO FIN EL PODER MINIMIZAR LOS RIESGOS, CONSIGUIENDO ASÍ LA REVALORIZACIÓN DEL ACTIVO.

LOS ÚNICOS PROFESIONALES QUE MANEJAN DICHA HERRAMIENTA SON LOS
PROFESSIONAL RISK©CERTICATE

LO QUE NOS DIFERENCIA “NUESTRO KNOW HOW”

EL INSTITUTO EUROPEO DE ESTÁNDARES Y CUALIFICACIONES DE RIESGOS INMOBILIARIOS - EIREA INSTITUTE®, ha dedicado 10 años a la investigación, siendo la primera entidad en identificar el ADN de un activo inmobiliario, protocolizar y desarrollar todas las áreas de conocimiento necesarias para poder definir todos los riesgos y factores de riesgo que pueden afectar a un desarrollo inmobiliario y cómo afecta cada uno de ellos a la Tasa Interna de Retorno (TIR) de la inversión. Analizándolos con la Herramienta Analítica ADN-EIREA desarrollada por EIREA INSTITUTE®, obteniendo así una cualificación del riesgo inmobiliario vinculado a un activo, reconocido a nivel internacional. Además, dicha Herramienta minimiza los riesgos, consiguiendo así la REVALORIZACIÓN de los activos.

En este proceso de investigación hemos conseguido definir lo que el Sector Inmobiliario busca: cómo poder llegar a definir el **PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO**. Para ello se deberá descomponer la esencia de un Proyecto Inmobiliario, procediendo a analizar cómo se puede llegar a revalorizar.

Revalorizar un proyecto o un activo inmobiliario, consiste en analizar cuáles son sus componentes básicas y éstas fueron claramente desarrolladas por **Marco Vitruvio Polión**, arquitecto, ingeniero, escritor y tratadista romano, que fue arquitecto de Julio César en el siglo I a.C. Es autor del tratado sobre arquitectura más antiguo que se conserva y el único que nos ha llegado de la Antigüedad clásica, *De Architectura*, en el que describía cuáles son las componentes básicas de un proyecto: **firmitas, utilitas y venustas**. Por lo que un producto inmobiliario óptimo es el que, una vez ejecutado, cumple con sus tres componentes básicas de firmeza, máxima utilidad y belleza. Por lo tanto, si el producto inmobiliario cumple con estas componentes, se obtendrá un rendimiento óptimo del mismo.

Un **PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO** tiene que estar compuesto del análisis previo de las tres componentes básicas de un proyecto definidas por Marco Vitruvio. Para ello es necesario poder identificar los riesgos vinculados a dichas componentes, con el fin de que dichos riesgos no nos afecten al desarrollo del proyecto.

- 1º.- **UTILITAS**, riesgos vinculados a los usos
- 2º.- **VENUSTAS**, riesgos vinculados al proyecto
- 3º.- **FIRMITAS**, riesgos vinculados a la construcción



Con el desarrollo de estos tres tipos de proyectos en el orden indicado obtenemos:
PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO

Al PROYECTO INMOBILIARIO OPTIMO, en el presente programa acreditativo dedicado a la promoción, lo denominaremos PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMA.

EIREA INSTITUTE® es la ÚNICA ENTIDAD ESPECIALIZADA en la formación de profesionales especializados en la definición del PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO, en el que se definen todos los riesgos vinculados a un activo o a un proyecto, punto de partida para su REVALORIZACIÓN. Los primeros profesionales especializados en la definición de este tipo de proyectos son los “RISK©CERTIFICATE”.

RECONOCIMIENTO DE LA FORMACIÓN POR LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID (UPM).

Toda la formación recibida por EIREA INSTITUTE está reconocida por una de las universidades de más prestigio de España la UPM, a la hora de cursar el MASTER ANALISTAS DE RIESGOS INMOBILIARIOS, que imparte conjuntamente EIREA INSTITUTE y la UPM.

PROFESORADO DE PRESTIGIO

Un **prestigioso claustro docente** compuesto por profesionales con dilatada experiencia que ha gestionado como analistas más de 10.000 millones de euros, trabajando para las mayores inmobiliarias y consultoras de Europa. El programa acreditativo básico esta impartido por Don RICARDO ANTUÑA GARCÍA, PROFESSIONAL RISK@CERTIFICATE, Doctorado en Análisis de Riesgos Inmobiliarios y Revalorización de Activos, Arquitecto, Aparejador, Ingeniero, Master MDI, Master Economía y gestión de la construcción, Master dirección de proyectos PMP. Gestor-Analista durante más de 10 años de importantes empresas inmobiliarias, entre ellas METROVACESA.

ENFOQUE PRÁCTICO

Se desarrolla durante el programa acreditativo una **aplicación práctica de los conocimientos adquiridos** que se pone de manifiesto a lo largo de todo el programa mediante el análisis de un caso práctico real en el Ayuntamiento donde impartimos la acreditación, en el que el alumno aplicará las diferentes áreas de conocimiento estudiadas, realizando un trabajo de análisis de riesgos y revalorización en el cual tendrá que desarrollar todos los conocimientos adquiridos.

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 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 INSTITUTE tanto a nivel nacional como internacional.

PERFIL DEL ALUMNO

La presenta certificación **BASIC RISK@CERTIFICATE** está especialmente dirigido a los siguientes colectivos:

- Profesionales con experiencia en el sector inmobiliario que desean ampliar, profundizar o reciclar conocimientos que funcionaban en el anterior ciclo inmobiliario pero que no funcionan en este.
- Profesionales sin experiencia o con experiencia en otros sectores que pretenda formarse en esta nueva alternativa profesional.

BASIC RISK©CERTIFICATE

PROGRAMA ACREDITATIVO

MÓDULO ACREDITATIVO

PROTOCOLOS PARA LA DEFINICIÓN DEL PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO



20 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 55 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 150 horas

Los RISKBOOK son los manuales de los RISK©CERTIFICATE en los que se protocolizan y desarrollan las áreas de conocimiento necesarias para poder identificar los riesgos vinculados a activos inmobiliarios.

El presente RISKBOOK analiza y desarrolla cómo llegar a definir el **Proyecto de Promoción Óptimo** a realizar en un solar, teniendo en cuenta los riesgos vinculados al solar y a su desarrollo.

El RISKBOOK@PROMOCIÓN desarrolla los siguiente puntos:

- 1.- Protocoliza y Optimiza el sistema de análisis de un solar. Analiza los posibles usos más rentables.
- 2.- Descompone el ADN del solar para identificar sus riesgos.
- 3.- Pondera los riesgos (más de 50) que pueden afectar al rendimiento económico (TIR).
- 4.- Revaloriza el solar.
- 5.- Determina la Prima de Riesgo y el TIR vinculado al solar.

Dicho **Proyecto de Promoción Óptimo** es la única herramienta fiable a día de hoy para que el propietario de un solar sepa qué es lo que tiene; y el inversor, qué es lo que compra. Por lo que éste abre un campo de visión amplio y muy detallado de todos los riesgos que pueden afectar al desarrollo de una promoción inmobiliaria y que pueden poner en peligro el retorno del capital invertido.

0.- CONCEPTOS GENERALES

- CONCEPTO DE PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO
- TIPOS DE RIESGOS VINCULADOS A UNA PROMOCIÓN
- CONCEPTO DE REVALORIZACIÓN PROMOCIÓN

1.- ANÁLISIS DE RIESGOS VINCULADOS A LOS USOS

A.- RIESGOS SOCIOECONÓMICOS

- 0.1.- Análisis de riesgos económicos
- 0.2.- Análisis de riesgos políticos

B.- RIESGOS DEL TERRITORIO

A.C.1º.- SITUACIÓN, USOS ÁREA DE TRABAJO Y ANÁLISIS DE DEMANDA Y DE MERCADO	<ul style="list-style-type: none"> 1.1.- Análisis de usos y superf. Óptimas vinculadas 1.2.- Zonificación del área de trabajo 1.3.- Análisis y Cuantificación de la Demanda Potencial 1.4.- Estudio de mercado y homog. de las muestras 1.5.- Obtención del precio medio de venta por usos 1.6.- Propuesta justificada de ritmos de venta 1.7.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.
A.C.2º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE	<ul style="list-style-type: none"> 2.1.- Régimen urbanístico del suelo 2.2.- Legislación estatal y autonómica aplicable 2.3.- Determinación de la edificabilidad patrimonializable 2.4.- Fases de desarrollo de un suelo urbano consolidado 2.5.- Procedimientos de tramitación administrativa. 2.5.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.

C.- RIESGOS DE LOCALIZACIÓN

A.C.3º.- ANÁLISIS DE CUALIDADES DE VALOR	<ul style="list-style-type: none"> 3.1.- Cualidades de Valor Intrínsecas 3.2.- Cualidades de Valor Extrínsecas 3.3.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.
--	---

2.- ANÁLISIS DE RIESGOS VINCULADOS AL PROYECTO

D.- RIESGOS DEL PROYECTO

A.C.4º.- PROYECTO ARQ. ÓPTIMO	<ul style="list-style-type: none"> 4.1.- Conceptos Generales 4.2.- Modelos 4.3.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.
----------------------------------	---

3.- ANÁLISIS DE RIESGOS VINCULADOS A LA CONSTRUCCIÓN

E.- RIESGOS DE LA GESTIÓN DEL PROYECTO

A.C.5º.- GESTIÓN DEL PROYECTO	<ul style="list-style-type: none"> 5.1.- Project Mangement y dirección facultativa 5.2.- Análisis de Ingresos y Gastos 5.3.- Control de costes 5.4.- Definición de tareas y tiempos 5.5.- Planificación del proyecto 5.6.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.
----------------------------------	--

F.- RIESGOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL

A.C.6º.- EJECUCIÓN MATERIAL	<ul style="list-style-type: none"> 6.1.- Patología, entorno y geotecnia 6.2.- Cimentación y estructura 6.3.- Solidez y estabilidad de cerramientos 6.4.- Riesgos ventanas y cerramientos ligeros 6.5.- Cubierta, tabiquería y acabados 6.6.- Instalaciones eléctricas y mecánicas, Incendios 6.7.- DETERMINACIÓN de RDs y RFs.
--------------------------------	---

4.- HERRAMIENTAS DE ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DE RIESGOS

A.C.7º.- ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DE RIESGOS	<ul style="list-style-type: none"> 7.1.- Herramienta de análisis de riesgos 7.2.- Herramientas de ponderación de riesgos 7.3.- Determinación de la PRIMA DE RIESGO PROMOCIÓN
--	---

5.- EDIFICABILIDAD ÓPTIMA – LÍNEA BASE Y ÓPTIMA PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO

A.C.8º.- ANÁLISIS DEL ACTIVO	<ul style="list-style-type: none"> 8.1.- Valoración tradicional – Valor EIREA (VALOR EN RIESGO) 8.2.- Conceptos de VAN – TIR 8.3.- Determinación del TIR-EIREA 8.4.- Cuentas de explotación EIREA-PROMOCIÓN 8.5.- Análisis de sensibilidad del TIR-EIREA
A.C.9º.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ÓPTIMA LÍNEA BASE Y ÓPTIMA	<ul style="list-style-type: none"> 9.1.- Determinación de la Edificabilidad Óptima 9.2.- Deter. LINEA BASE (Proyecto más probable) 9.3.- Deter. LINEA ÓPTIMA (PROYECTO REVALORIZADO)
A.C.10º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO	<ul style="list-style-type: none"> 10.1.- PROYECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO 10.2.- MODELO BASE@EIREA PROMOCIÓN

PROYECTO ACREDITATIVO

Para la obtención de la acreditación **BASIC RISK@CERTIFICATE**, el alumno tendrá que desarrollar un proyecto final acreditativo que se planteará en clase, siendo un caso práctico real de la ciudad donde se curse la acreditación, en el que analizará de forma detallada todas las áreas de conocimiento estudiadas. Dicho proyecto será tutorizado. Lo que pretendemos es que se hayan consolidado todos los conocimientos cursados en el programa acreditativo.

El alumno tendrá por lo tanto que demostrar que entiende toda la materia impartida, con el fin de que pueda entender las distintas áreas de negocio de una empresa o entidad inmobiliaria y que podrá desarrollar en su vida profesional, ya que un **BASIC RISK@CERTIFICATE** debe de ser un experto en análisis de riesgos de las áreas de conocimiento estudiadas.

Una vez cursada la formación, habiendo obtenido el certificado de aprovechamiento, y aprobado el Proyecto Acreditativo, **EIREA INSTITUTE**® procederá a emitir la certificación que acredita al alumno como **BASIC RISK@CERTIFICATE**. La presente acreditación es la llave necesaria para poder cursar la formación completa, pudiendo obtener así la acreditación **RISK@CERTIFICATE**.

ACREDITACIÓN “BASIC RISK@CERTIFICATE”



La presente acreditación se otorgara con carácter propio del
EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK STANDARS & QUALICATIONS,

“ LA MEJOR INVERSIÓN ES LA QUE HACES EN TU FUTURO ”