



Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia



eirea[®]
EUROPEAN
OF REAL ESTATE

INSTITUTE
ANALYSIS

CONFERENCIA

DIA 19 DE OCTUBRE A LAS 19:00 HORAS
LUGAR DE CELEBRACIÓN EGAP

PLAZAS LIMITADAS POR ORDEN DE INSCRIPCIÓN



OPTIMIZACIÓN DE PROYECTOS DISEÑAR OPTIMIZANDO

LA BASE DEL ÉXITO EN EL NUEVO CICLO INMOBILIARIO

PONENTE

RICARDO ANTUÑA GARCIA

Arquitecto – Ingeniero

AIP©CERTIFICADO

Master MDI

Master Economía y Gestión de la Construcción

Master en Dirección Integral de Proyectos

Especialista en Valoraciones

Especialista en Gestión Inmobiliaria y urbanística

Especialista en Intermediación Inmobiliaria – API

Titulado Superior en Urbanismo por EGAP

Experiencia profesional

Propietario Estudio de Arquitectura

Delegado SEVPP

Gerente de empresa Promotora

Consejero de empresas Promotoras

Delegado de METROVACESA

Gestor Analista durante 10 años de METROVACESA

Director de formación EIREA



Durante la conferencia analizaremos cuales son los protocolos a desarrollar con el fin de poder Optimizar Proyectos.

**PROTOSCOLOS PARA
LA OPTIMIZACIÓN DE
PROYECTOS**

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 1º PRIMA DE RIESGO (Demanda) 1.4.- Localización de solares o Edificios 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 2º PRIMA DE RIESGO (Tenencia)
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 3º PRIMA DE RIESGO (Edificabilidad)
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 4º PRIMA DE RIESGO (Ritmos de venta) 3.4.- Determinación de la Edificabilidad Óptima 5º PRIMA DE RIESGO (Edificabilidad Óptima)
A.C.4º.- ANÁLISIS DAFO	4.1.- Análisis DAFO INTERNO 4.2.- Análisis DAFO EXTERNO 4.3.- Conclusiones del Análisis DAFO 6º PRIMA DE RIESGO (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 7º PRIMA DE RIESGO (Planificación)
A.C.7º.- VALORACIÓN	7.1.- Conceptos fundamentales 7.2.- Componentes del valor de un activo inmobiliario 7.3.- Cálculo de cada uno de los componentes del valor de un activo inmobiliario y como interactúan entre si, con el fin de conseguir el valor óptimo. 7.4.- Estructura del informe de valoración 7.5.- Método de valoración que se aplican a cada tipo de inmueble.
A.C.8º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	8.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 8º PRIMA DE RIESGO (Control de Costes) 9º PRIMA DE RIESGO (Construcción) 8.2.- Cálculo del VAN y TIR 8.3.- Cuenta de Explotación Dinámica
A.C.9º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR	9.1.- Componentes de la Prima de Riesgo 10º PRIMA DE RIESGO (Catastrófica) 9.2.- Determinación de la Prima de Riesgo Mínima y Máxima 9.3.- TABLA para el Cálculo de la Prima de Riesgo (EIREA) 9.4.- MATRIZ para el Cálculo del TIR (EIREA) 9.5.- Análisis de sensibilidad del TIR
A.C.10º.- OBTENCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO ÓPTIMO	10.1.- Proyecto Arquitectónico Óptimo 10.2.- Due Diligence 10.3.- MODELOS BASE@EIREA

Con el fin de poder Diversificar de las actividades profesionales de los Arquitectos, al final de la conferencia, para los que estén interesados, procederemos a presentar el ciclo formativo PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST, posible alternativa profesional con futuro laboral.