

CICLO FORMATIVO
AIP©CERTIFICADO

PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST ESPECIALISTA EN OPTIMIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

(LA BASE DEL ÉXITO EN EL NUEVO CICLO ECONÓMICO)

Numerus clausus de AIP©CERTIFICADOS por Comunidad Autónoma

200 horas presenciales (65 vía plataforma)
500 horas de estudio, casos prácticos y desarrollo de proyecto fin de curso
TOTAL: 700 horas lectivas (28 Créditos ECTS)

©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. N°598989

INTRODUCCIÓN:

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 pueden poner en peligro la viabilidad del negocio inmobiliario.

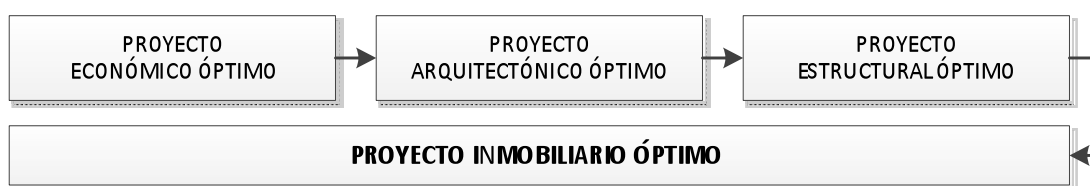
El **EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS (EIREA)** es una sociedad sin ánimo de lucro que se ha constituido con el fin de poder formar y profesionalizar el sector inmobiliario. Los miembros son profesionales con más de 10 años de experiencia como analistas en las mayores consultoras e inmobiliarias de Europa, doctores o catedráticos.

Por dicho motivo se plantea la realización del presente curso formativo con el fin de formar y profesionalizar el 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 del 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 **PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO** esta compuesto del análisis previo de las tres componentes básicas definidas por el tratadista Romano Marco Vitrubio (Utilitas, Venustas y Firmitas). Para ello es necesario el desarrollo de tres tipos de proyectos que las definan, por el siguiente orden:

- 1º.- **UTILITAS**, definida a través del **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO**.
- 2º.- **VENUSTAS**, definida a través del **PROYECTO ARQUITECTÓNICO ÓPTIMO**.
- 3º.- **FIRMITAS**, definida a través del **PROYECTO ESTRUCTURAL ÓPTIMO**.

Con la integración de estos tres tipos de proyectos, lo que conseguimos es llegar a obtener el **PROYECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO**.



En el presente ciclo formativo no vamos a entrar a analizar las componentes **firmitas y venustas**, puesto que ya se encuentran analizadas.

Nos centraremos en analizar la componente UTILITAS. Esta componente está compuesta por dos variables dimensionales:

- 1.- Relación entre ubicación y el uso óptimo a desarrollar.
- 2.- Relación entre superficie y forma de los espacios en función de los usos.

La segunda componente ha sido muy desarrollada en distintas publicaciones y tratados, pero la primera componente está poco desarrollada, siendo fundamental, ya que un proyecto que estructuralmente sea perfecto y arquitectónicamente muy bello, si no tiene un uso adecuado al mercado inmobiliario, supone la ruina del mismo.

El objetivo es poder estudiar la primera variable dimensional de la componente **utilitas**, es decir, la implantación de los **usos óptimos** en un determinado activo inmobiliario, ya que su relación con el mercado inmobiliario se encuentra poco analizada. Intentaré extraer cuáles son las variables que la integran, desarrollando cada una de ellas, con el fin de poder determinar cómo pueden afectar al proceso de optimización de un proyecto inmobiliario.

Hasta ahora dichos usos óptimos, los definía el promotor inmobiliario con su intuición o experiencia, parámetros poco objetivos en la mayoría de las ocasiones.

El **PROYECTO ECONÓMICO ÓPTIMO** se encarga de analizar cuáles son los usos óptimos a desarrollar en un activo inmobiliario. Para ello estudiaremos cuáles son los usos principales, pudiendo estructurarlos en dos, Residencial y Patrimonial. Por consiguiente, el proyecto analítico lo descompondremos en Proyecto Residencial Óptimo y en Proyecto Patrimonial Óptimo.

Estos dos tipos de proyectos se pueden realizar en **Edificación, Solar o Suelo que necesite Planeamiento**, donde poder ejecutar cualquier tipo de uso.

Por lo que en el presente ciclo formativo procederemos a desarrollar la "Estructura de Descomposición del Trabajo" (EDT) en la que analizaremos, cuáles son todos los protocolos y las áreas de conocimiento necesarias para el desarrollo de estos dos tipos de proyectos tanto en Edificaciones existentes, como en Solares o en Suelos que necesitan planeamiento.

OBJETIVOS DEL CICLO FORMATIVO

Que el alumno adquiera una formación detallada de todas las áreas de conocimiento que pueden afectar al proceso de optimización de un activo inmobiliario.

El futuro Analista Inmobiliario Profesional tiene que dominar las siguientes áreas de negocio, implantadas en toda gran empresa internacionales dedicada a la gestión de activos inmobiliarios:

- 1.- RESIDENCIAL** (Optimización Proyectos Residenciales)
- 2.- PATRIMONIO** (Optimización de Proyectos Patrimoniales)
- 3.- URBANISMO** (Optimización de Proyectos Urbanísticos)

EIREA ha desarrollado los **MODELOS BASE@EIREA** para la optimización de cualquier tipo de activo inmobiliario, que serán desarrollados durante el ciclo formativo.

A los alumnos también se les formará en el control de la cartera de activos de entidades bancarias, empresas inmobiliarias, sociedades patrimoniales, etc., elemento primordial para el seguimiento y control de activos.

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 + 40 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 145 horas = 5,80 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 necesarias para poder formarse como Analista 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 desarrollamos 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©CERTIFICADO
PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST

AIPBOOK©RESIDENCIAL

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

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

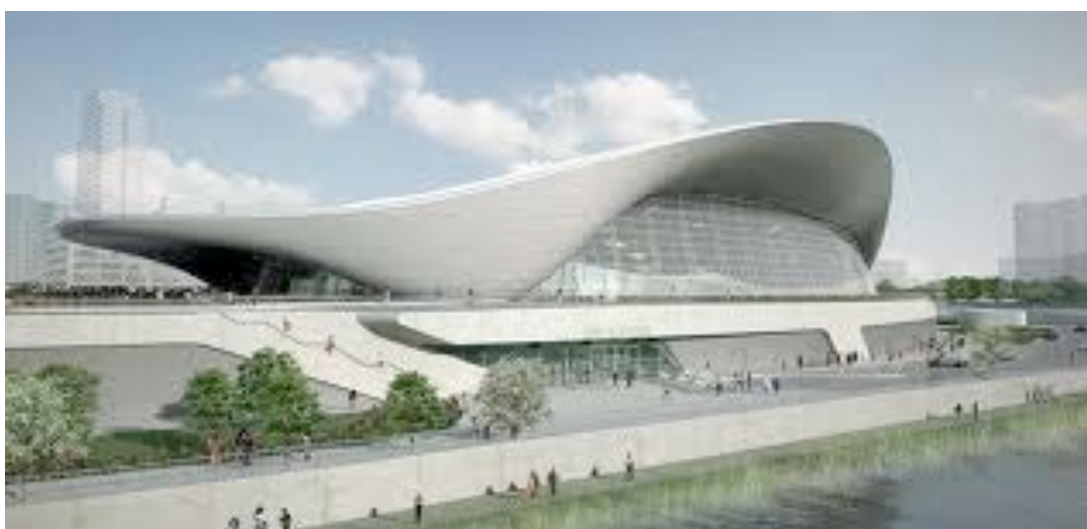
**PROTOCOLOS PARA
LA DEFINICIÓN DEL
PROYECTO
RESIDENCIAL
ÓPTIMO
EN EDIFICACIONES O
SOLARES**

(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 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 mercado 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 (EIREA)	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 Residencial (EIREA) 9.5.- 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

PROTOCOLOS PARA LA VALORACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



30 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 40 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 145 horas = 5,80 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 necesarias para poder formarse como Analista Especializado en valoraciones. 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©CERTIFICADO
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©) - SEGUNDA EDICIÓN.

A.C.1º.- CONCEPTOS FUNDAMENTALES	<ul style="list-style-type: none"> 1.1.- Concepto de valoración y optimización inmobiliaria 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"> 2.2.- Componentes del valor de un activo inmobiliario 2.3.- Cálculo de cada uno de los componentes
A.C.3º.- VALORACIONES CATASTRALES	<ul style="list-style-type: none"> 3.1.- Legislación aplicable 3.2.- Determinación del valor catastral 3.3.- Modificaciones de los valores catastrales 3.4.- Valoración de bienes inmuebles urbanos 3.5.- Valoración de bienes inmuebles rústicos 3.6.- Normas técnicas de valoración catastral
A.C.4º.- VALORACIONES URBANÍSTICAS Y EXPROPIATORIAS	<ul style="list-style-type: none"> 4.1.-Ámbito del régimen de valoraciones 4.2.- Legislación aplicable 4.3.- Situación básica del suelo. 4.4.- Criterios generales de valoración 4.5.- Métodos técnicos de valoración 4.6.- Valor de expropiación del suelo rural 4.7.- Valor de expropiación de un suelo urbanizado 4.8.- Valor de expropiación de edificios y construcciones 4.9.- Valor de expropiación de instalaciones 4.10 Valor de expropiación de plantaciones y sembrados 4.11.- Valor del lucro cesante en rústicas 4.12.- Valor de derechos reales en expropiaciones 4.13.- Valor de arrendamientos en caso de expropiación 4.14.- Real decreto legislativo 2/2008.
A.C.5º.- VALORACIONES PARA FINALIDADES 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 legal máximo 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 VALORACIONES 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.: Edificio de Oficinas 8.11.- MODELO BASE©EIREA V.11.: Hotel 8.12.- MODELO BASE©EIREA V.12.: Geriátrico 8.13.- MODELO BASE©EIREA V.13.: Centros Comerciales 8.14.- MODELO BASE©EIREA V.14.: Parking

MÓDULO 3

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



30 horas presenciales (5 horas tutoría plataforma) + 60 de estudio + 40 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 145 horas = 5,80 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 necesarias para poder formarse como Analista Especializado en 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©CERTIFICADO
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. Nº598989
GUÍAS DE LOS ANALISTAS INMOBILIARIOS PROFESIONALES (GUÍAS AIPBOOK©) - PRIMERA EDICIÓN.

**PROTOCOLOS 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 1º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación) 1.4.- Localización zona de implantación uso Patrimonial 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 2º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación)
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 3º PRIMA DE RIESGO (Promoción)
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 (Promoción y Explotación) 3.4.- Determinación de la Edificabilidad Óptima 5º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación)
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 (Promoción y Explotación)
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) 7º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación)
A.C.7º.- VALORACIÓN	7.1.- Estructura informe de valoración EIREA 7.2.- MODELO BASE@EIREA V.9.: Edificio de Viviendas en Alquiler 7.3.- MODELO BASE@EIREA V.10.: Edificio de Oficinas 7.4.- MODELO BASE@EIREA V.11.: Hotel 7.5.- MODELO BASE@EIREA V.12.: Geriátrico 7.6.- MODELO BASE@EIREA V.13.: Centros Comerciales 7.7.- MODELO BASE@EIREA V.14.: Parking
A.C.8º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	8.1.- Análisis de Ingresos y Costes Patrimoniales 8º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación) 9º PRIMA DE RIESGO (Promoción) 8.2.- Cálculo del VAN y TIR 8.3.- Cuenta de Explotación "Promoción y Explotación Económica"
A.C.9º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR PATRIMONIAL	9.1.-Componentes de la Prima de Riesgo Patrimonial 10º PRIMA DE RIESGO (Promoción y Explotación) 9.2.- Determinación de la Prima de Riesgo Patrimonial Mínima y Máxima 9.3.- TABLA para el cálculo de la Prima de Riesgo Patrimonial (EIREA) 9.4.- MATRIZ para el cálculo del TIR Patrimonial (EIREA) 9.5.- 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 + 40 horas de desarrollo de un Caso Práctico (10 horas tutoría plataforma) = 145 horas = 5,80 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 necesarias para poder formarse como Analista Especialista en 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©CERTIFICADO
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©) - SEGUNDA 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 1º PRIMA DE RIESGO 1.4.- Técnicas de localización óptima de usos urbanísticos 1.5.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación 2º PRIMA DE RIESGO
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 3º PRIMA DE RIESGO 2.4.- Convenios Urbanísticos 4º PRIMA DE RIESGO 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 5º PRIMA DE RIESGO
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 6º PRIMA DE RIESGO 3.4.- Cálculo de los Coeficientes de homogenización 3.5.- Determinación de la Edificabilidad óptima 7º PRIMA DE RIESGO
A.C.4º.- ANÁLISIS DAFO	4.1.- Análisis DAFO INTERNO 4.2.- Análisis DAFO EXTERNO 4.3.- Conclusiones del Análisis DAFO 8º PRIMA DE RIESGO
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 9º PRIMA DE RIESGO (Planificación)
A.C.7º.- VALORACIÓN	7.1.- Estructura de los Informes de Valoración Urbanística EIREA 7.2.- MODELO BASE@EIREA V.7: Suelo Urbano no Consolidado 7.3.- MODELO BASE@EIREA V.8: Suelo Urbanizable
A.C.8º.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD	8.1.- Análisis de Gastos e Ingresos 10º PRIMA DE RIEGO (Control de Costes) 11º PRIMA DE RIEGO (Costrucción) 8.2.- Cálculo del VAN y TIR 8.3.- Cuenta de Explotación Dinámica Suelo y Promoción
A.C.9º.- CÁLCULO DE LA PRIMA DE RIESGO Y DEL TIR	9.1.- Componentes de la Prima de Riesgo 12º 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 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	

OBTENCIÓN DEL TÍTULO PROFESSIONAL REAL ESTATE ANALYST (AIP©CERTIFICADO)

5 horas presenciales presentación de proyecto (5 horas tutoría plataforma)
100 horas de desarrollo de un Caso Práctico tutelado
10 defensa ante tribunal = 120 horas = 4,80 ECTS
TOTAL CREDITOS ECTS CICLO FORMATIVO COMPLETO = 28 ECTS (Créditos ponderados por EIREA)

Para la obtención del **AIP©CERTIFICADO**, el alumno tendrá que desarrollar un caso práctico que planteará EIREA, en el que analizará de forma detallada todas las áreas de negocio ya estudiadas, teniendo que defender el mismo ante un tribunal de evaluación, formado por miembros del comité científico de EIREA. Lo que pretendemos es que se hayan consolidado todos los conocimientos cursados en los módulos formativos.

El alumno tendrá por lo tanto que demostrar que entiende toda la materia impartida durante los módulos formativos, 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 Económico Óptimo 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)



Don Ricardo Antuña García
Director de Formación
EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE ANALYSIS



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
of nationality
with the following university qualifications

nacido el día de de en
de nacionalidad
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©CERTIFICATE)

ANALISTA INMOBILIARIO PROFESIONAL@EIREA (AIP©CERTIFICADO)

With the present Title there is certified that the student has dealt a total of 300 school hours, which we corroborate to the opportune effects.

Con el presente Título se certifica que el alumno ha cursado un total de 300 horas lectivas, 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