



PROGRAMA DE ESPECIALIZACIÓN EN EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

PARTE 2: 3 MESES | 60 HS. EN PLATAFORMA

El negocio inmobiliario se realiza al momento de "entrar" y no al de "salir". La complejidad de factores que participan en la inversión inmobiliaria hace que la tarea obligada de análisis y evaluación del proyecto requiera cada vez un mayor grado de información, formación y actualización.

La especialización desarrolla todas las etapas del proceso de evaluación y profundiza en las acciones que cada una de ellas implica. Además ofrece un conjunto de herramientas prácticas a partir de ejemplos y casos que favorecerán su comprensión y futura transferencia al ámbito profesional.

OBJETIVOS GENERALES:

- Conocer sus saberes acerca de la evaluación a partir de la realización de **ejercicios diagnósticos**.
- Desarrollar habilidades prácticas para la **identificación, diseño y elaboración de proyectos inmobiliarios**.
- Identificar las **etapas y acciones críticas** para la elaboración del estudio de mercado.
- Analizar los principios para realizar un **estudio legal** en función de la aplicación de la normativa local en materia impositiva
- Planificar los primeros pasos para realizar el **estudio técnico** en cuanto a la definición del producto, la aplicación de la normativa de planeamiento local y la logística de desarrollo.
- Aplicar criterios para la realización de un **flujo de fondos** a un caso propio
- Profundizar, a partir de **casos prácticos**, conocimientos acerca de los métodos estáticos y dinámicos de evaluación de proyectos.
- Determinar, mediante el **análisis de costo-beneficio**, si se genera o no el rendimiento deseado por los inversores para tomar la decisión de invertir.
- Evaluar las ventajas y desventajas de las distintas **estrategias de financiación** de proyectos

DIRIGIDO A:

Profesionales de negocios y proyectos de desarrollo inmobiliario que necesiten un marco profesional para la evaluación de proyectos. **Arquitectos, ingenieros, constructores, administradores, corredores inmobiliarios y emprendedores del Real Estate.**

LOS CURSOS INCLUYEN:

- Videos exclusivos, interactivos con el aprendizaje
- Ejemplos prácticos y casos de estudio reales
- Ejercitación individual y grupal, aprendizaje creativo
- Foros y sesiones grupales en vivo, internas y con invitados, en temas clave.

ASPECTOS DIFERENCIADORES:

Al tomar este curso usted accederá a una propuesta que:

- **Le permitirá tener una devolución profesional sobre un proyecto real sobre el que necesite consultar**
- Le acercará a un equipo docente de expertos con amplia trayectoria, que aportan la experiencia del día y día.
- Le facultará a **completar el kit de herramientas** para la evaluación de proyectos (iniciado en el curso de fundamentos).

Director del curso: MBA Mario Gómez

Especialistas docentes:

Arq. Sandro Ortiz • MDI Fernando Sciarrotta

Colaboradora especial: Arq. Silvia Alfie

Participan especialistas internacionales en entrevistas y conferencias.

APLICACIÓN PRÁCTICA: Nuestros cursos están desarrollados con equilibrio entre teoría y práctica. Cada módulo alterna distintos formatos de contenidos con ejercicios para enfocar el conocimiento en la acción.

Módulo 1: TODO LISTO PARA EMPEZAR: CONSTRUYENDO EL DIAGNÓSTICO

¿Por qué evaluar proyectos inmobiliarios?

- Objetivos
- Etapas

Ejercitaciones de diagnóstico.

Módulo 2: IMPORTANCIA DEL ESTUDIO DE MERCADO

- Definición y alcance del estudio
- Características del mercado inmobiliario
- Metodología de aplicación para la investigación
 - Estudio de la oferta
 - Estudio de la demanda
 - Estudio de precios
 - Estrategia comercialización

Módulo 3: ESTUDIO LEGAL Y TÉCNICO

- Organización legal
 - Tipologías societarias
 - Régimen fiscal más conveniente.
 - Como salimos en caso de que el proyecto no resulte
- Estudio técnico:
 - Definición de producto
 - Aplicación de las normas de planeamiento urbano
 - Logística del desarrollo.

Análisis conceptual y estratégico de los proyectos inmobiliarios

Módulo 4: CONTROL DE GESTIÓN

- Planificación de proyectos. Etapas: concepción, factibilidad, diseño, construcción, post-construcción/operación
- Control de gestión del proyecto
- Control y reprogramación del tiempo
- Control de ingresos
- Control y reprogramación de costos del desarrollo
- Control y reprogramación de costos del Project management
- Gestión de Información

Módulo 5: ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

- Armado de flujos de fondos: criterios de lo percibido
 - Escenarios probables
 - Moneda de proyección
- Métodos de evaluación de proyectos
 - Modelos dinámicos
 - Criterio del valor actual neto (VAN)
 - Criterio de la tasa interna de retorno (TIR)
 - Modelos estáticos
 - Criterio de la rentabilidad punta a punta
 - Criterio del período de recupero

- Criterio de la máxima exposición
- Análisis de sensibilidad
- Ejercitación con casos

Módulo 6: FINANCIACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- Capital propio o EQUITY
- Venture capital
- Mercado de capitales
- Fondos de terceros o endeudamiento
- Collaterals
- Covenants
- Células hipotecarias
- Preventa
 - Concepto de preventa
 - Los riesgos de la preventa en economías inflacionarias
 - Esquemas asociativos para nuevas realidades del mercado
 - Emprendimientos al costo
 - Trueque con proveedores

Ejercitación final

Casos prácticos para implementar los métodos de financiación en un flujo de fondos

El presente curso es parte segunda y final de la ESCUELA PROFESIONAL DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS EN-REAL ESTATE, durante el mismo los participantes podrán exponer brevemente su proyecto de evaluación y contar con el asesoramiento y comentarios del equipo docente y de colegas profesionales de toda Latinoamérica.