



ESCOLA GALEGA
DE ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA



EIREA INSTITUTE®
Real Estate Risk Standards & Qualifications

©CALIDADE FORMATIVA

PROGRAMA ACREDITATIVO

BASIC RISK©CERTIFICATE

ANALISTA DE RISCOS INMOBILIARIOS

INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK STANDARDS & QUALICATIONS

20 HORAS PRESENCIAIS

130 HORAS DE CASOS PRÁCTICOS, ESTUDIO E DESENVOLVEMENTO DO PROXECTO FINAL

TOTAL: 150 HORAS LECTIVAS

HORAS LECTIVAS CERTIFICADAS POR EIREA INSTITUTE

TITULO PROPIO INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK STANDARDS & QUALICATIONS

©EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK ANALYSIS 2013

RESERVADOS TODOS OS DEREITOS. QUEDA RIGOROSAMENTE PROHIBIDA A REPRODUCCIÓN TOTAL OU PARCIAL DO PRESENTE DOCUMENTO, ASÍ COMO A EDICIÓN OU MODIFICACIÓN DO SEU CONTIDO POR MEDIO DE CALQUERA PROCESO REPROGRÁFICO, ELECTRÓNICO, FOTOCOPIA, MICROFILM E OUTROS, SEN AUTORIZACIÓN EXPRESA DE EIREA



ESCOLA GALEGA
DE ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA



EIREA INSTITUTE®
Real Estate Risk Standards & Qualifications



ADN DUN 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



O QUE NOS DIFERENCIA “O NOSO KNOW HOW”

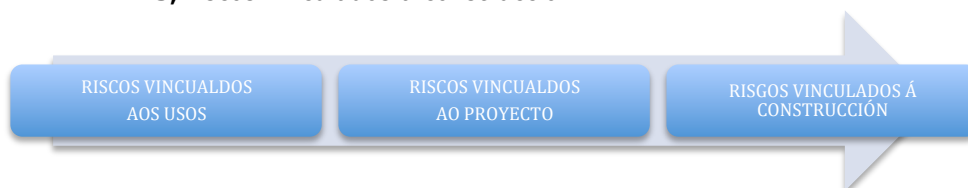
O INSTITUTO EUROPEO DE ESTÁNDARES E CLASIFICACIÓN DE RISCOS INMOBILIARIOS - EIREA INSTITUTE®, ten dedicado 10 anos á investigación, sendo a primeira entidade en identificar o ADN dun activo inmobiliario, protocolizar e desenvolver todas as áreas de coñecemento necesarias para poder definir todos os riscos e factores de risco que poden afectar a un desenvolvemento inmobiliario e cómo afecta cada un deles á Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento. Analizándoos coa Ferramenta Analítica ADN-EIREA desenvolvido por EIREA INSTITUTE®, obtendo así unha clasificación do risco inmobiliario vinculado a un activo recoñecido a nivel internacional. Ademais dita Ferramenta minimiza os riscos, conseguindo así a REVALORIZACIÓN dos activos.

Neste proceso de investigación conseguimos definir o que o Sector Inmobiliario busca: cómo poder chegar a definir o **PROXECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO**. Para iso deberase descompoñer a esencia dun Proxecto Inmobiliario, procedendo a analizar cómo se pode chegar a revalorizar.

Revalorizar un proxecto ou un activo inmobiliario, consiste en analizar cáles son as súas compoñentes básicas e éstas foron claramente desenvolvidas por **Marco Vitruvio Polión**, arquitecto, enxeñeiro, escritor e tratadista romano, que foi arquitecto de Xulio César no século I a.C. É autor do tratado sobre arquitectura máis antigo que se conserva e o único que nos chegou da Antigüidade clásica, *De Architectura*, no que describía cáles son os compoñentes básicos dun proxecto: **firmitas, utilitas e venustas**. Polo que un produto inmobiliario óptimo é o que, unha vez executado, cumpre coas súas tres compoñentes básicas de firmeza, máxima utilidade e beleza. Polo tanto, se o produto inmobiliario cumpre con estas compoñentes, obterase un rendemento óptimo deste.

Un **PROXECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO** ten que estar composto da análise previa das tres compoñentes básicas dun proxecto definidas por Marco Vitruvio. Para elo é preciso poder identificar os riscos vinculados a ditas compoñentes, co fin de que ditos riscos non nos afecten ao desenvolvemento do proxecto.

- 1º.- **UTILITAS**, riscos vinculados aos usos
- 2º.- **VENUSTAS**, riscos vinculados ao proxecto
- 3º.- **FIRMITAS**, riscos vinculados á construción



Co desenvolvemento destes tres tipos de proxectos na orde indicada obtemos:
PROXECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO

PROXECTO INMOBILIARIO OPTIMO, no presente programa acreditativo adicado á promoción denomináremolo PROXECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMA. EIREA INSTITUTE® é a UNICA ENTIDADE ESPECIALIZADA na formación de profesionais especializados na definición do PROXECTO INMOBILIARIO ÓPTIMO, no que se definen todos os riscos vinculados a un activo ou a un proxecto, punto de partida para a súa REVALORIZACIÓN. Os primeiros profesionais especializados na definición deste tipo de proxectos son os “RISK©CERTIFICATE”.



ESCOLA GALEGA
DE ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA



EIREA INSTITUTE®
Real Estate Risk Standards & Qualifications

RECOÑECEMENTO DA FORMACIÓN POLA UNIVERSIDADE POLITÉCNICA DE MADRID (UPM).

Toda a formación impartida por EIREA INSTITUTE está recoñecida por unha das universidades de máis prestixio de España, a UPM, á hora de cursar o MASTER ANALISTAS DE RISCOS INMOBILIARIOS, que imparte conxuntamente EIREA INSTITUTE e a UPM.

PROFESORADO DE PRESTIXIO

Un **prestixioso claustro docente** composto por profesionais con dilatada experiencia que ten xestionado como analistas máis de 10.000 millóns de euros, traballando para as maiores inmobiliarias e consultoras de Europa. O programa acreditativo básico esta impartido por Don RICARDO ANTUÑA GARCÍA, PROFESSIONAL RISK@CERTIFICATE, Doctorado en Análise de Riscos Inmobiliarios e Revalorización de Activos, Arquitecto, Aparellador, Enxeñeiro, Master MDI, Master Economía e xestión da construción, Master dirección de proxectos PMP. Xestor-Analista durante máis de 10 anos de importantes empresas inmobiliarias entre elas METROVACESA.

ENFOQUE PRÁCTICO

Desenvólvese durante o programa acreditativo unha **aplicación práctica dos coñecementos adquiridos** que se pon de manifesto ao longo de todo o programa mediante a análise dun caso práctico real do Concello onde impartamos a acreditación, no que o alumno aplicará as diferentes áreas de coñecemento estudadas, realizando un traballo de análise de riscos e revalorización, no cal terá que desenvolver todos os coñecementos adquiridos.

CONTACTO COA REALIDADE EMPRESARIAL

A Promoción Inmobiliaria representa una actividade complexa que require unha análise moi detallada e unha ampla formación. Trabállase con fortes inversións, longos períodos de maduración e cunha taxa de risco moi alta. Por elo, é importante dominar tódalas áreas de coñecemento que a integran, para así poder evitar desviacións que poñen en perigo a viabilidade do negocio inmobiliario.

Un **permanente contacto coa realidade empresarial** a través do profesorado, xa que son profesionais de recoñecido prestixio de consultoras e empresas de gran importancia internacional, que se atopan ao día en todos os coñecementos e demandas do mercado e que transmitirán aos alumnos.

Estar ao día e completamente informado sobre as últimas evolucións do mercado, podendo asistir a conferencias, xornadas e congresos que organice EIREA INSTITUTE tanto a nivel nacional como internacional.

PERFIL DO ALUMNO

A presente certificación **BASIC RISK@CERTIFICATE** está especialmente dirixida aos seguintes colectivos:

- Funcionarios, persoal contratado ou externo da administración pública que pretenda desenvolverse profesionalmente nesta nova actividade profesional, tan necesaria hoxe en día á hora de vender activos das administracións, plantexar proxectos inmobiliarios singulares viables (Guggenheim) ou desenvolvemento de plantexamentos ou plans xerais adaptándose ás necesidades reais da poboación e os investidores (sen investimento non hai desenvolvemento), considerando todos os riscos que poden facer inviables estes.



ESCOLA GALEGA
DE ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA



EIREA INSTITUTE®
Real Estate Risk Standards & Qualifications

BASIC RISK©CERTIFICATE

PROGRAMA ACREDITATIVO

MÓDULO ACREDITATIVO

PROTOCOLOS PARA A DEFINIÇÃO DO **PROXECTO DE PROMOCIÓN ÓPTIMO**



20 horas presenciais (5 horas titoría plataforma) + 60 de estudo + 55 horas de desenvolvemento dun Caso Práctico (10 horas titoría plataforma) = 150 horas

Os RISKBOOK son os manuais dos RISK©CERTIFICATE nos que se protocolizan e desenvolven as áreas de coñecemento necesarias para poder identificar os riscos vinculados ao activo inmobiliario. O presente RISKBOOK analiza os riscos relacionados co proceso de promoción dun solar.

O RISKBOOK©PROMOCIÓN desenvolve os seguinte puntos:

- 1.- Protocoliza e Optimiza o sistema de análise dun activo inmobiliario.
- 2.- Analiza os posibles usos máis rentables.
- 3.- Descompón o ADN de cada un dos proxectos para identificar os riscos.
- 4.- Pondera os riscos (máis de 50) que poden afectar ao rendemento económico (TIR).
Revaloriza o activo ou proxecto inmobiliario.
- 5.- Determina en función aos riscos a Prima de Risco e o TIR vinculado ao activo.



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



ESCOLA GALEGA
DE ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA



EIREA INSTITUTE®
Real Estate Risk Standards & Qualifications

PROXECTO ACREDITATIVO

Para a obtención da acreditación **BASIC RISK@CERTIFICATE**, o alumno terá que desenvolver un proxecto final acreditativo que se plantexará na clase, sendo un caso práctico real da cidade onde se curse a acreditación, no que analizará de forma detallada todas as áreas de coñecemento estudadas. Dito proxecto será tutelado en todo momento por un titor. O que pretendemos é que se consolidasen todos os coñecementos cursados no programa acreditativo.

O alumno terá polo tanto que demostrar que entende toda a materia impartida, co fin de que poida entender as distintas áreas de negocio dunha empresa ou entidade inmobiliaria e que poderá desenvolver na súa vida profesional, xa que un **BASIC RISK@CERTIFICATE** debe de ser un experto na análise de riscos das áreas de coñecemento estudadas.

Unha vez cursada a formación, tendo obtido o certificado de aproveitamento, e aprobado o Proxecto Acreditativo, **EIREA INSTITUTE®** procederá a emitir a certificación que acredita ao alumno como **BASIC RISK@CERTIFICATE**. A presente acreditación é a chave necesaria para poder cursar a formación completa, podendo obter así a acreditación **RISK@CERTIFICATE**.

ACREDITACIÓN “BASIC RISK@CERTIFICATE”



A presente acreditación otorgarase con carácter propio do
EUROPEAN INSTITUTE OF REAL ESTATE RISK STANDARS & QUALICATIONS,

“ A MELLOR INVERSIÓN É A QUE FAS NO TEU FUTURO ”