



EVALUACIÓN FINANCIERA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Objetivo

Los participantes aplicarán un conjunto de herramientas financieras para determinar el rendimiento y riesgo de desarrollos inmobiliarios. Al terminar el taller, podrán armar sus proyectos, elaborar casos de negocios, y diseñar presentaciones a inversionistas e intermediarios financieros.

A quién va dirigido

El taller está diseñado para despachos de arquitectura, empresas constructoras, inversionistas, intermediarios inmobiliarios y dueños de terrenos que desean emprender proyectos inmobiliarios. Es indispensable contar con conocimientos básicos de Excel¹.

Casos de Negocios

Durante el taller se utilizan varios modelos financieros, que fueron generados para evaluar proyectos reales. Esto brinda una exposición directa al proceso iterativo de evaluación financiera que requiere todo desarrollo inmobiliario.

Inversión

El valor de poder armar un negocio inmobiliario es muy grande, la inversión en el taller es de \$1,500 pesos.

¹ Excel es una marca de Microsoft



Temario

Proyectos de Vivienda

- ▶ Proyecciones de ingresos e inversiones:
 - Desarrollos verticales
 - Conjuntos horizontales
- ▶ Estimación de flujos de efectivo
- ▶ Indicadores Financieros: TIR, VPN, e IR.

Estudios de Caso:

- ▶ Vertical H5/30 en Tlanepantla No. 537
- ▶ Residencial Rafael Valdivia No. 100

Proyectos Comerciales y Mixtos

- ▶ Estructura de ingresos
- ▶ Gastos operativos e inversiones
- ▶ TIR marginal y periodo de retención óptimo
- ▶ Valor residual del terreno (Mejor Uso)
- ▶ Indicadores Financieros: Cap Rate, TIR, VPN, CFROI, e IR.

Estudios de Caso:

- ▶ Hotel en Bahía Concha No. 155
- ▶ Centro Comercial AltaVista

Análisis de Riesgos

- ▶ Análisis de Sensibilidad
- ▶ Pruebas de estrés
- ▶ Modelo de distribución triangular
- ▶ Flujo de caja en riesgo



Agenda

Sesión 1: Agosto 23 de 14:00 a 18:00 Hrs.

Proyectos de Vivienda

- ▶ Proyecciones de ingresos e inversiones:
 - Desarrollos verticales
 - Conjuntos horizontales
- ▶ Financiamiento
- ▶ Flujos de efectivo
- ▶ Indicadores Financieros: TIR, VPN, e Índice de Rentabilidad
- ▶ Vehículos de inversión.
- ▶ Cascada de pagos

Sesión 2: Agosto 24 de 14:00 a 18:00 Hrs.

Proyectos Comerciales

- ▶ Estructura de ingresos
- ▶ Gastos operativos e inversiones
- ▶ TIR marginal y periodo de retención óptimo
- ▶ Valor residual del terreno (Mejor Uso)
- ▶ Indicadores Financieros: Cap Rate, TIR, VPN, ICSD, y CFROI.

Sesión 3: Agosto 25 de 14:00 a 18:00 Hrs.

Análisis de riesgos

- ▶ Análisis de Sensibilidad
- ▶ Pruebas de estrés
- ▶ Modelo de distribución triangular
- ▶ Flujo de caja en riesgo



Facilitador

Roberto Vargas Martínez. De 2003 a la fecha ha diseñado e impartido varios seminarios sobre finanzas y administración. Diseñó el taller de “Evaluación Financiera de Proyectos Inmobiliarios”. Programa que ha impartido en varias ocasiones para la CMIC. Ha diseñado soluciones en administración del riesgo de crédito para empresas como: Boehringer – Ingelheim, Toshiba, Ingram Micro, Tyco Electronics, Promeco, Bridgestone-Firestone, Hershey de México, Simplex Grinnell y Conagra Foods. En 2003 colaboró con el Tecnológico de Monterrey – CCM, diseñando el Diplomado en Administración del Riesgo Bancario, programa que fue impartido a instituciones como: el IPAB, BBVA Bancomer y Banco del Ejército. Colaboró en puestos directivos en: En Dun & Bradstreet, Banca Serfin, y American Express. Participó en el Graduate Management Program de American Express (TRS). Diplomado en Finanzas por el ITAM, Maestro en Administración por la EGADE-ITESM y Maestro en Finanzas por el ITESM-CCM. Obtuvo la certificación CCE “Certified Credit Executive”, la designación de mayor prestigio otorgada por la National Association of Credit Management. Aprobó el examen del nivel I del CFA “Chartered Financial Analyst”, certificación administrada por la Association for Investment Management and Research (AIMR). Obtuvo la autorización de asesor financiero apoderado por la CNBV: ML237, FI214, PB327, CO225. Es capacitador certificado por CONOCER: S00095513.

55.1687.8499

roberto.vargasma@udlondres.com