



UNIVERSIDAD
INEUR | esan
instituto de economía urbana

PROGRAMA DE

POSTGRADO EN FINANZAS INMOBILIARIAS

El Instituto de Economía Urbana – INEUR de la universidad ESAN es un centro de investigación aplicada, de consultoría y de educación creado para promover oportunidades de trabajo entre profesionales interesados en los campos del desarrollo urbano e inmobiliario y en la economía de las ciudades.



VISIÓN

La visión educativa y de investigación de INEUR, es primordialmente aplicada, estando orientada a proveer soluciones para los problemas concretos que enfrentan el sector inmobiliario y el desarrollo territorial. Los objetivos que guían la agenda de trabajo de INEUR son principalmente dos:

- a) producir información útil para la identificación de oportunidades de negocio y para la toma de decisiones de inversión y
- b) brindar una mayor calidad de servicio a los habitantes de las ciudades del Perú. Para ello, se promueve una labor conjunta de la academia, el sector privado y el Estado.

MISIÓN

En términos educativos, la misión de INEUR es profesionalizar el desempeño de los empresarios y ejecutivos que operan en el campo inmobiliario. Hasta el momento, los recursos humanos del sector han adquirido sus habilidades en forma empírica, sin embargo, conforme el sector crece y amplía su alcance, requiere de una educación cada vez más especializada. En este contexto, INEUR ofrece diferentes programas académicos como: la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario, el Diploma en Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios y el Diploma de Derecho en Negocios Inmobiliarios y de la Construcción.

PROPUESTA METODOLÓGICA

El Programa de Postgrado en Finanzas Inmobiliarias plantea ambiciosos objetivos académicos sustentados en un diseño curricular especializado; cuidadosa selección de profesores y participantes además de una propuesta metodológica basada en tres atributos que marcan la diferencia: flexibilidad, enfoque aplicativo y red de negocios.

FLEXIBILIDAD

1.

Los cursos que conforman el programa pueden ser tomados en forma independiente de acuerdo al tópico de interés, y en cuyo caso la Universidad ESAN otorga el certificado correspondiente. Alternativamente, los tres cursos pueden ser llevados de manera secuencial con la finalidad de obtener la certificación del Programa de Postgrado en Finanzas Inmobiliarias.

ENFOQUE APLICATIVO

2.

El programa brinda una formación práctica, centrándose en las aplicaciones para la vida laboral y empresarial. Para lograrlo, se han diseñado cursos especializados y enfocados en los aspectos clave del negocio inmobiliario. Se utilizan casos de estudio de nuestro contexto; se analizan las condiciones imperantes en el mercado; se integra teoría (conceptos) y praxis (herramientas); y, se fomenta el intercambio de ideas entre profesores y participantes, capitalizando y potenciando las experiencias profesionales previas.

RED DE NEGOCIOS

3.

Los participantes formarán parte de una red de empresarios y ejecutivos innovadores, orientados a liderar el cambio y la profesionalización en el sector inmobiliario. Los egresados, luego de haber compartido la experiencia del aprendizaje, obtendrán una visión común del negocio inmobiliario, posibilitándose así la formación de una masa crítica de potenciales socios, proveedores y clientes. Más aún, aquellas personas que por su afinidad y motivación logren trabajar juntas, podrán integrar nuevas redes para emprender la realización de proyectos personales o corporativos.

PROGRAMA DE POSTGRADO EN FINANZAS INMOBILIARIAS



Este programa se caracteriza porque tiene un enfoque orientado a la acción, poniendo énfasis en la interpretación de la información financiera para la toma de decisiones, tomando en consideración los niveles de tolerancia al riesgo por parte de los inversionistas.

El programa ofrece tres cursos especializados:

- ✓ Finanzas Inmobiliarias
- ✓ Evaluación de Proyectos Inmobiliarios
- ✓ Mercado de Financiamiento de la Actividad Inmobiliaria

Como parte de las ventajas que brindan estos cursos, es relevante mencionar:

- ✓ La comprensión de los fundamentos financieros y sus aplicaciones en el contexto de la actividad inmobiliaria.
- ✓ La capacidad de evaluar los mejores usos del suelo y determinar las fuentes de creación y destrucción de valor en los activos inmobiliarios
- ✓ La obtención de aptitudes para evaluar el atractivo integral de las inversiones – incluyendo la estimación de los indicadores de rentabilidad, el análisis de sensibilidad para las variables clave y los requerimientos de fondos durante el horizonte del proyecto.
- ✓ Los tres cursos se pueden convalidar con los cursos correspondientes de la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario de ESAN.



1.

FINANZAS INMOBILIARIAS

12 SESIONES

OBJETIVO:

Dada la importancia crítica de los conceptos e indicadores financieros para la adecuada toma de decisiones, este curso ofrecerá al participante herramientas como: el valor del dinero en el tiempo, estimación de flujos de caja y determinación de tasas de descuento y de rendimiento.

Las aplicaciones se realizan a través del uso de modelos en hoja de cálculo, ejercicios en el computador y casos de estudio. Cabe resaltar que se discutirán, además, criterios claros de cómo interpretar los resultados cuantitativos obtenidos, leyéndolos en forma conjunta con la información cualitativa disponible. Al finalizar el curso, se habrán consolidado las capacidades para abordar el tema de creación de valor en la actividad inmobiliaria.

TEMARIO:

- ✓ Valor del dinero en el tiempo
- ✓ Aplicaciones de matemáticas financieras al sector inmobiliario
- ✓ Flujos de caja y proyecciones
- ✓ Tasa de descuento, VAN y TIR



2.

EVALUACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

12 SESIONES

OBJETIVO:

Cuando llega el momento de tomar la decisión de emprender o no un desarrollo inmobiliario, resulta indispensable contar con una evaluación integral del atractivo de la inversión bajo estudio. Este curso estará centrado en desarrollar integralmente la evaluación financiera de un proyecto inmobiliario, incluyendo: los requerimientos de inversión, la estimación del rendimiento a obtener, el período de recuero, los riesgos a que se encuentra expuesto el proyecto y las estrategias para enfrentarlos. Los casos de estudio, ejercicios y modelos aplicativos a ser vistos en clase permitirán al participante sistematizar el conocimiento y la experiencia del proceso de evaluación de proyectos y por tanto, aplicarlo posteriormente.

TEMARIO:

- ✓ Análisis económico y financiero
- ✓ Estructura de inversiones
- ✓ Proyecciones: estado de resultados, flujo de caja y flujo de fondos
- ✓ Costo de oportunidad del capital
- ✓ Efectos tributarios
- ✓ Indicadores de rentabilidad
- ✓ Análisis de puntos críticos, sensibilidad y escenarios



3.

MERCADO DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

12 SESIONES

OBJETIVO:

Este curso describirá a los participantes los principales mercados de financiamiento para la actividad inmobiliaria disponibles en el ámbito nacional.

Para este efecto, se iniciará con una revisión del marco teórico que desarrolla la estructura óptima de financiamiento para las empresas, para luego continuar con un análisis de las necesidades de financiamiento, los principales instrumentos y concluirá con las aplicaciones de diversas estructuraciones financieras.

TEMARIO:

- ✓ Decisiones Financieras e Instrumentos Financieros.
- ✓ Financiamiento en el Sistema Bancario,
- ✓ Financiamiento en el Mercado de Capitales,
- ✓ Otras estructuras de Financiamiento: Fideicomisos, Titulizaciones y Fondos de Inversión.

PROFESORES



ANA REÁTEGUI

PhD en ESADE.
Magíster en Administración de ESAN, economista de la Universidad de Lima, con estudios de especialización en comercio internacional.
Experiencia en manejo de portafolios de inversión, investigación y análisis sobre el sistema financiero nacional. Asimismo, experiencia de trabajo en Francia desarrollando y proponiendo estudios sobre las exportaciones francesas hacia los países del Mercosur, con miras a identificar a las principales empresas exportadoras, a fin de promover e intermediar sus transacciones. Actualmente es Directora Administrativa la Universidad ESAN.



RICARDO SALINAS

Profesor de Finanzas y coordinador de los programas académicos del Instituto de Economía Urbana (INEUR) de la Universidad ESAN. Ha sido Gerente de Administración y Finanzas de DEMEGA Desarrollo Inmobiliario. Ha trabajado en la gestión del Programa Techo Propio y participó en el diseño y elaboración de estudios de mercados de vivienda para el FONDO MIVIVIENDA S.A. Asesor en la elaboración de investigaciones de mercado y en evaluación de proyectos inmobiliarios para empresas privadas. Economista y Magíster en Finanzas de ESAN.



CARLOS RUTTE

Cuenta con amplia experiencia en evaluación de riesgos de crédito, habiendo laborado en las unidades de riesgos del Banco Interbank, Banco Santander, Bancosur y en control de operaciones crediticias y en evaluación y estructuración de fideicomisos para desarrollo urbano e inmobiliario en el Fondo MIVIVIENDA. Economista de la Universidad Nacional Agraria La Molina con un diplomado en finanzas corporativas por el Tecnológico de Monterrey y Master Internacional por la Universidad Politécnica de Valencia, la Universidad de Bologna y la Escuela Superior de Angers.



INFORMES E INSCRIPCIONES:

Airam Monzón

📞 989 065 445 📠 317-7200 anexo 44683

✉️ amonzon@esan.edu.pe

📍 Alonso de Molina 1652, Monterrico, Surco

www.esan.edu.pe

