

CURSO

CÁLCULO DE VIABILIDAD EN EXCEL DE UN PROYECTO INMOBILIARIO – 6ª Edición

FECHAS	19, 24 y 26 de noviembre; 1, 3, 10, 15 y 17 de diciembre de 2026
HORARIO	16:00 a 18:00 h
HORAS LECTIVAS	16 horas lectivas
MODALIDAD	streaming (online)

COAM | COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID

FORMACIÓN Instituto de formación continua COAM

Cálculo de Viabilidad en Excel de un Proyecto Inmobiliario – 6ª Edición

FECHAS	19, 24 y 26 de noviembre; 1, 3, 10, 15 y 17 de diciembre de 2026
HORARIO	16:00 a 18:00 h
HORAS LECTIVAS	16 horas lectivas
MODALIDAD	streaming (online)

1. PRESENTACIÓN DEL CURSO

El **Instituto de Formación Continua COAM** presenta la 6ª edición del curso **"Cálculo de viabilidad en Excel de un proyecto inmobiliario"**, en colaboración con Modelandum, empresa con amplia experiencia en la formación y el desarrollo de modelos financieros de Real Estate.

A lo largo de **ocho sesiones prácticas** aprenderás a construir paso a paso un modelo de inversión inmobiliaria en Excel y a aplicarlo a los principales tipos de activo del mercado: **residencial, Built to Rent, coliving, senior living, hotelero y centros comerciales**. Cada módulo lo imparte un profesional que invierte o analiza operaciones en ese segmento, con casos reales.

Las características del modelo que construirás son:

- Modelo de flujos de caja de un proyecto promotor, antes de financiación e impuestos.
- Basado en conceptos financieros clave como el valor temporal del dinero y el cálculo del riesgo.
- Permite analizar cómo los plazos de ejecución de la obra influyen directamente en los principales KPI de rentabilidad.
- Refleja el efecto en el flujo de caja de la obtención de la licencia de obra y de la ejecución de la construcción.

Este curso se celebrará en **modalidad streaming** a través de la plataforma de aprendizaje del **Instituto de Formación Continua COAM**.

2. OBJETIVOS

- **Construir la estructura de un modelo financiero en Excel**, flexible y ordenada, para valorar proyectos de inversión y analizar la viabilidad de nuevos proyectos.
- **Evaluar la viabilidad financiera de distintos activos inmobiliarios:** promoción residencial, Built to Rent (BTR), coliving, senior living, hotel o centro comercial.
- **Realizar análisis de sensibilidad y estrés** de las variables que determinan el valor y fijar un precio de compra adecuado.
- Presentar y organizar los datos para **analizar inversiones inmobiliarias de forma más eficiente**.
- Entender cómo **el endeudamiento puede mejorar la rentabilidad del accionista**, y cómo incrementa a la vez el riesgo asumido por el promotor.

3. CONTENIDOS

SESIÓN 1 · JUEVES 19 DE NOVIEMBRE · 16:00–18:00 h

Introducción a Excel. ***Paula Gómez Medina*** *· Modelandum*

- **Por qué Excel es la herramienta de referencia en finanzas:** permite organizar y analizar grandes volúmenes de datos de forma rápida y precisa, con numerosas funciones integradas para el cálculo financiero.
- **Fórmulas esenciales:** SUMA, PROMEDIO, PROMEDIO.SI.CONJUNTO, CONTAR, CONTAR.SI, MAX, MIN…
- **Fórmulas avanzadas** para cálculos y análisis complejos sobre grandes conjuntos de datos: BUSCARV, BUSCARH, SI, COINCIDIR, INDICE, INDICE + COINCIDIR, DESREF, ELEGIR, INDIRECTO…
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 2 · MARTES 24 DE NOVIEMBRE · 16:00–18:00 h

Introducción a la modelización financiera. ***Valerio Ingiusto*** *· Finergreen*

- Cómo estructurar un modelo financiero.
- Integración de los estados financieros: cuenta de pérdidas y ganancias, balance y cash flow.
- Cómo calcular el cash flow y llegar al unlevered free cash flow.
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 3 · JUEVES 26 DE NOVIEMBRE · 16:00–18:00 h

Centros comerciales. ***Enrique Santos*** *· Incus Capital*

- **Asset class:** definición y tipologías.
- **Deal details:** KPI específicos de valoración.
- **Market analysis:** evolución del mercado, principales transacciones y players.
- **Case study.**
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 4 · MARTES 1 DE DICIEMBRE · 16:00–18:00 h

Built to Rent (BTR). ***Álvaro Turull*** *· JV20*

- Presentación de JV20 y de los proyectos en los que trabaja.
- Estrategias de capital en el sector: de Core a Value Add.
- Introducción al BTR: factores y cifras clave.
- Inversores y transacciones en el mercado español.
- **Factores críticos para la rentabilidad del BTR** (diseño, operativa, financiación…), con especial atención al **papel del arquitecto**.
- **Ejemplo en Excel:** de la promoción a la operación, incluida la financiación.
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 5 · JUEVES 3 DE DICIEMBRE · 16:00–18:00 h

Residencial. ***David Gottein*** *· Simplifika Capital*

- Estructura de una promoción residencial: suelo, costes de construcción, gastos y calendario.
- Ingresos: precios de venta, ritmo de preventas y absorción.
- Financiación de la promoción: préstamo promotor y aportación de capital.
- **KPI de rentabilidad:** margen sobre ventas, TIR y múltiplo.
- **Case study.**
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 6 · JUEVES 10 DE DICIEMBRE · 16:00–18:00 h

Coliving. ***Marcos Beltrán*** *· doValue Spain*

- Inversión en reforma (capex) necesaria.
- Modelo de reparto de ingresos con el operador.
- **Ejercicio práctico:** conversión de un inmueble de uso residencial a formato coliving.
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 7 · MARTES 15 DE DICIEMBRE · 16:00–18:00 h

Senior Living. ***Miguel Closa*** *· JV20*

- Inversión en reforma (capex) necesaria.
- Modelo de reparto de ingresos con el operador.
- **Ejercicio práctico** de un activo de Senior Living.
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

SESIÓN 8 · JUEVES 17 DE DICIEMBRE · 16:00–18:00 h

Hotelero. ***Bruno Bodega*** *· Almagro Capital*

- **Revisión de un modelo financiero y valoración de un activo hotelero** en rentabilidad: flujo libre de caja sin deuda y apalancado.
- Riesgos asociados al endeudamiento.
- Modelos de contrato con el operador.
- Q&A a lo largo de toda la sesión.

4. CALENDARIO

Noviembre 2026						
Lu.	Ma.	Mi.	Ju.	Vi.	Sa.	Do.
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Diciembre 2026						
Lu.	Ma.	Mi.	Ju.	Vi.	Sa.	Do.
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

Todas las sesiones se imparten **en streaming, de 16:00 a 18:00 h**, a través de la plataforma de aprendizaje del Instituto de Formación Continua COAM.

5. A QUIÉN VA DIRIGIDO

- **Recién titulados** en Arquitectura, Ingeniería, ADE, Económicas… que quieran mejorar su CV y acceder a su primer empleo en el sector financiero inmobiliario (promotoras, consultoras inmobiliarias, patrimoniales, constructoras).

- **Estudiantes y jóvenes profesionales** de consultoría, Big Four, banca de inversión, private equity, banca y departamentos financieros donde Excel es clave en el día a día.
- **Profesionales** que quieran mejorar sus habilidades para valorar proyectos de inversión.

6. REQUISITOS TÉCNICOS NECESARIOS

Los **medios técnicos mínimos** con los que debe contar el alumno para asistir a este curso en *streaming* son:

- Es **imprescindible tener instalado Microsoft Excel** en el ordenador para seguir el curso. Se recomienda la versión **2019 o posterior** (es válida a partir de la versión 2013).
- Ordenador con conexión a internet (desde el IFC COAM siempre recomendamos el uso de un ordenador, antes que cualquier dispositivo móvil, para asegurar el correcto desarrollo de la acción formativa)
- Altavoces y/o auriculares (es preferible el uso de auriculares con cable, en lugar conexión inalámbrica)

Los **medios técnicos recomendados** para la asistencia a este curso en *streaming* son:

- Cámara web
- Micrófono

7. EQUIPO DOCENTE



Paula Gómez Medina
CEO de Modelandum

Sesión 1 · Introducción a Excel

- Socia fundadora y CEO de Modelandum desde 2004.
- Más de 18 años en el sector financiero, especializada en financial modelling.
- Analista financiera en ABN AMRO y trayectoria en GE Capital (Real Estate, Leasing, Private Equity y Consumer Lending).
- Profesora en LSE, King's College London, UCL, London Business School, IE, ESADE e IESE.

Ver perfil en LinkedIn



Valerio Ingiusto
M&A Director en Finergreen

Sesión 2 · Modelización financiera

- M&A Director en Finergreen desde 2020.
- Cuatro años en el departamento de M&A de BNP Paribas, con operaciones en energías renovables, infraestructuras, FIG y farma, entre otros sectores.
- Tres años en el departamento financiero de Citigroup, en Milán y Madrid.
- Más de 9 años de experiencia en banca, especializado en modelización financiera y contabilidad.
- Licenciado en Banking and Finance por la Università Cattolica di Milano (110/110 cum laude).



Enrique Santos
Director en Incus Capital

Sesión 3 · Centros comerciales

- Director en Incus Capital.
- Private Equity Analyst en 3i Group.
- Investment Banking Analyst en Violy & Company.
- Doble grado en ADE y Derecho por CUNEF.

Ver perfil en LinkedIn



Álvaro Turull
JV20

Sesión 4 · Built to Rent

- Inversión en Real Estate en JV20 Advisory.
- Financial Off-Cycle Analyst en Accuracy.
- Supply Planner Off-Cycle Analyst en Danone.
- Ingeniero Industrial por la Universitat Politècnica de Catalunya y MSc por HEC Paris.

Ver perfil en LinkedIn



David Gottein Martínez

Investment Manager en Simplifika Capital

Sesión 5 · Residencial

- Investment Manager en Simplifika Capital.
- Investment Associate en el área de Acquisitions de Hines y de Elix.
- Senior Analyst en Colliers.
- Experiencia previa en Check Point Software Technologies y Salesforce.
- Bachelor's Degree in Tourism & Hospitality Management por Esade y Master of Science por Grenoble Ecole de Management.



Marcos Beltrán

Senior Executive en doValue Spain

Sesión 6 · Coliving

- Más de 25 años de experiencia internacional en real estate y gestión de deuda.
- Miembro del Comité Ejecutivo de doValue Spain, responsable de la gestión de carteras inmobiliarias y de deuda.
- Consejero de Adsolum Real Estate y fundador y Managing Director de Singularity Real Estate.
- Especialista en carteras REO y NPL: estrategias de inversión, recobro, venta y creación de valor.
- Profesor de Real Estate Marketing & Strategies.
- Licenciado en Química por la Universidad de Málaga, MBA por San Telmo Business School y programas ejecutivos en ESADE y SDA Bocconi.



Miguel Closa

JV20

Sesión 7 · Senior Living

- Investment & Advisory en JV20.
- Global Board y Vice President en Youth Economic Circle (YEC).
- Licenciado en Derecho y Bachelor of Business Administration por la Universitat Internacional de Catalunya.

Ver perfil en LinkedIn



Bruno Bodega

Socio fundador de Prudens Wealth Solutions

Sesión 8 · Hotelero

- CEO de Almagro Capital, SOCIMI dedicada a la inversión responsable en activos residenciales para la tercera edad.
- Inversor en las gestoras Cleon Capital e Incus Capital (Madrid) y Bayside Capital (Londres).
- Miembro del Investment Advisory Board del fondo DIP-LIFT Global Value.
- Profesor de inversiones alternativas en el Máster de Finanzas bilingüe de la Universidad Carlos III de Madrid.
- Actuario de seguros, licenciado en ADE por la UC3M y MBA por Columbia Business School.

Ver perfil en LinkedIn

Empresa colaboradora

modelandum

HTTPS:\\FORMACION.COAM.ORG

2026/27

GRACIAS

PUEDES REMITIRNOS TODAS TUS DUDAS A:
CURSOS@COAM.ORG

COAM | COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID

FORMACIÓN Instituto de formación continua COAM