

JORNADA

JORNADA - ¿ES VIABLE? LOS NÚMEROS QUE DECIDEN UN PROYECTO INMOBILIARIO

FECHAS	15 de octubre de 2026
HORARIO	10:30 a 12:00 h
HORAS LECTIVAS	1,5 horas
MODALIDAD	streaming (online)

COAM | COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE MADRID

FORMACIÓN Instituto de formación continua COAM

Jornada - ¿Es viable? Los números que deciden un proyecto inmobiliario

Jornada de presentación del curso Cálculo de viabilidad en Excel de un proyecto inmobiliario

FECHAS	15 de octubre de 2026
HORARIO	10:30 a 12:00 h
HORAS LECTIVAS	1,5 horas
MODALIDAD	streaming (online)

1. PRESENTACIÓN DE LA JORNADA

¿Es viable este solar? ¿Cuánto puedo pagar por él? ¿Qué le pasa a la rentabilidad si suben los tipos de interés o las ventas van más lentas de lo previsto?

Son las preguntas que deciden si un proyecto inmobiliario sale adelante o se queda en el cajón. Y todas tienen algo en común: se responden con un buen modelo financiero.

Por ello, desde el **Instituto del Formación Continua COAM** en colaboración con la empresa Modelandum, nos gustaría invitarte a la **Jornada - ¿Es viable? Los números que deciden un proyecto inmobiliario,** una sesión gratuita en la que verás, de forma práctica, cómo se construye en Excel un modelo de viabilidad sólido, flexible y fácil de defender ante un inversor o una entidad financiera.

Durante la jornada hablaremos de flujos de caja, de cómo identificar qué variables pueden hacer tambalear una inversión, de cómo fijar un precio de adquisición razonable y de cómo la financiación puede multiplicar la rentabilidad o el riesgo que asume el promotor. Te lo contarán **Paula Gómez** (Modelandum), **Bruno Bodega** (Almagro Capital) y **David Gottein** (Simplifika Capital): modelo financiero e inversión inmobiliaria real, de primera mano.

Además, se presentará la 6ª edición del curso **"Cálculo de viabilidad en Excel de un proyecto inmobiliario"**, en el que se profundizará en todas estas materias desde un enfoque práctico orientado a profesionales del sector.

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

2. CONTENIDOS/ AGENDA DE LA JORNADA

- **Construir un modelo financiero para distintos tipos de activo** (hotelero, residencial, coliving/coworking, oficinas, Built to Rent, logístico y centros comerciales), preparado para adaptarse a cambios en el precio del suelo, los tipos de interés, los costes de materiales y mano de obra, el ritmo de absorción, los precios y gastos de venta o las licencias.
- **Medir el valor y la rentabilidad del proyecto** con los indicadores que utiliza el mercado: VAN, TIR, tasa de capitalización (cap rate), ingreso neto de explotación (NOI), retorno sobre ventas y retorno sobre coste.
- **Hacer análisis de sensibilidad** para saber qué variables tienen más peso en el resultado y hasta dónde puede torcerse un escenario antes de que el proyecto deje de ser viable.
- **Diseñar la estructura financiera y de propiedad** (deuda y capital) y entender su impacto en la rentabilidad y en el riesgo.
- **Conocer las principales metodologías** de valoración de inmuebles, las alternativas de financiación (tradicional y crowdfunding), la valoración de alquileres y la modelización de las fases de construcción y explotación.
- **Explorar el papel de la Inteligencia Artificial en los estudios de viabilidad**, analizando algunas aplicaciones prácticas para:
  - Revisar modelos financieros y detectar posibles errores o incoherencias.
  - Generar escenarios alternativos y análisis de sensibilidad de forma más ágil.
  - Organizar y estructurar información de mercado para apoyar la toma de decisiones.
  - Comunicar resultados y conclusiones de manera más clara a inversores, entidades financieras o socios del proyecto.
- **Presentación de la 6.ª edición del curso "Cálculo de viabilidad en Excel de un proyecto inmobiliario",** mostrando el enfoque práctico, la metodología de trabajo y los conocimientos que se desarrollarán a lo largo de la formación.

3. REQUISITOS TÉCNICOS NECESARIOS

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

- 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 esta jornada en *streaming* son:

- Cámara web
- Micrófono

4. DOCENTES



Paula Gómez Medina

CEO de Modelandum

Expertise: *Modelización financiera*

- 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).
- Consultora en modelos financieros a medida.
- Profesora en LSE, King's College London, UCL, London Business School, IE, ESADE e IESE.

Ver perfil en LinkedIn



Bruno Bodega

Socio fundador de Prudens Wealth Solutions

Expertise: *Inversión inmobiliaria e inversiones alternativas*

- 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 de value investing 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 Universidad Carlos III de Madrid y MBA por Columbia Business School.



David Gottein Martínez

Investment Manager en Simplifika Capital

Expertise: *Inversión y adquisiciones inmobiliarias*

- 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.

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