

Corporate real estate

MBA, Ciencias inmobiliarias

Carlos Abadía Jordana
Joaquín Piserra Ribera

PID_00179148

Material docente de la UOC

Carlos Abadía Jordana

Joaquín Piserra Ribera

Primera edición: octubre 2011
© Carlos Abadía Jordana, Joaquín Piserra Ribera
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2011
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Diseño: Manel Andreu
Realización editorial: Eureka Media, SL

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea éste eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares del copyright.

Introducción

Al igual que el valor de cualquier empresa puede aumentar a partir de una buena gestión y planificación estratégica, el valor de las propiedades o los costes de los alquileres inmobiliarios debe ser gestionado bajo los mismos criterios. En esta sección vamos a enfocar la propiedad inmobiliaria como un activo corporativo o empresarial. La importancia dentro de este contexto de cualquier activo inmobiliario empresarial radica en dos propósitos u objetivos principales:

- 1) Como **activo de inversión** (propietario o inversor)
- 2) Como un **activo operacional o de uso** (inquilino o propietario)

En ambos casos el objetivo del director/a inmobiliario debería ser maximizar el valor de los activos. Pero sin olvidar enmarcarlo en una perspectiva económico/financiera; es decir, mientras el valor asestado sobre una propiedad por algún experto tasador o valorador es el descuento en algunos casos de los futuros flujos de caja que una propiedad puede producir y que nos da una fotografía del valor de una propiedad usando diferentes metodologías de valoración prescritas.

A diferencia de esto último, el director/a inmobiliario tiene que aumentar el valor de una propiedad viéndola a través de diferentes perspectivas que reconozcan posibles cambios en su valor a través de diferentes escenarios e interesados sin ninguna metodología prescrita. Por lo que mientras un tasador emplaza el valor de los futuros beneficios que una propiedad podría alcanzar, el director/a inmobiliario deberá gestionar dichos activos para poder alcanzar sus potenciales valores máximos desvinculándose así el valor y la gestión sobre un inmueble. Hay que recalcar que la propiedad inmobiliaria corporativa o institucional engloba todo tipo de propiedades que, en principio, no sean residenciales, y sobre ello va a tratar esta sección.

Esta asignatura se vertebra en dos partes principales que incluyen los puntos 1 y 2. El lector observará numerosos anglicismos, que son la lengua común en el sector (especialmente en el de la inversión internacional inmobiliaria), igual que en los textos jurídicos abundan los latinismos. Aquí, con ello, hemos pretendido dotar de un mayor realismo a las explicaciones.

Contenidos

Módulo didáctico 1

Corporate real estate

Joaquín Piserra Ribera

1. La propiedad como inversión inmobiliaria corporativo financiera
2. Los vehículos de inversión inmobiliaria
3. Factores que han favorecido el rápido crecimiento de los fondos de inversión inmobiliaria
4. Los elementos en la cadena de valor en las empresas financieras-inmobiliarias
5. La clasificación de los fondos de inversión inmobiliaria tradicional y la nueva clasificación del INREV
6. Intentos de dotación de transparencia al sector de los fondos inmobiliarios internacionales

Módulo didáctico 2

La empresa como usuaria-inmobiliaria corporativa

Joaquín Piserra Ribera

1. La importancia de los activos inmobiliarios en las corporaciones
2. La formulación de estrategias-enfoque analítico
3. Los objetivos de los usuarios de la propiedad. La estrategia
4. Los mercados inmobiliarios: un enfoque institucional
5. El funcionamiento del mercado inmobiliario en el contexto de las instituciones administrativas
6. El proceso de decisión de una nueva ubicación inmobiliaria

Módulo didáctico 3

Responsabilidad social corporativa

Carlos Abadía Jordana

1. Responsabilidad social corporativa
2. Un caso de conflicto ético muy frecuente: el conflicto de intereses
3. Deontología y código ético: RICS

Módulo didáctico 4

Ética en los negocios

Carlos Abadía Jordana

1. Conceptos fundamentales sobre ética
2. Comportamiento ético en la empresa
3. Ética y fraude: soborno y extorsión