



Instituto  
de Práctica  
Empresarial  
*Humanismo y Negocios*

**CÁTEDRA  
INMOBILIARIA**

*El valor de la formación especializada*

# Finanzas para no financieros



# Finanzas para no *financieros*

# Presentación

A quién va dirigido

El Programa de Finanzas para no Financieros, es un clásico impartido desde 1994 por la Cátedra Inmobiliaria de IPE, entre todos aquellos que sin formación financiera, económica o contable, necesitan dominar las siguientes materias, tanto para la gestión económica personal, del estudio de arquitectura, su despacho, negocio o empresa, de tal forma que distinga claramente entre:

INVERSIONES  
FINANCIACIONES

VENTAS/GASTOS

COBROS

interrelacionando los 3 documentos y visualizando como afectan decisiones cotidianas a su equilibrio o desajuste.

Una vez alcanzado el nivel base, se podrá profundizar en estudios de viabilidad integral de proyectos, para propuestas a inversores, socios, etc. Así como el cálculo del VAN, TIR, ROI, ROE, EBITDA, YIELD, etc. y la interpretación de su utilidad, tanto de vocablos sajones como castellanos del tipo BAI, BAII, BN, RENTABILIDAD FINANCIERA, TIPO DE INTERES...

# OBJETIVOS

Su principal compromiso es conseguir que los alumnos construyan su situación patrimonial actual, desde un inventario del valor de sus bienes y saldo de las deudas, estructurando una cuenta de explotación prevista en función del negocio esperado y gastos recurrentes, para equilibrar su situación económica. Verificando que el cashflow operativo de cobros y pagos, les permite unos saldos suficientes para evitar la falta de liquidez.

Una vez conseguido el paso anterior, se proyectará las previsiones y su evolución en saldo de tesorería, beneficios o pérdidas y patrimonialización o descapitalización, calculando los tiempos de ajuste y medidas a tomar para evitar situaciones críticas, tanto en reestructuración financiera, tácticas comerciales o estrategia de negocio, a veces incluso con las metas y objetivos profesionales/personales a conseguir.

Finalmente, a través de una estructura de ratios e indicadores simples, podrán construir un cuadro de mandos integral para ver la evolución de sus finanzas, economía, cuenta de explotación y saldo de tesorería, ya que el rojo o negativo sólo existe en el papel. Y lo que se trata es de evitarlo.

# METODOLOGÍA

La metodología empleada para conseguir el mayor aprovechamiento práctico del programa se realiza a través de charlas-coloquio junto a la discusión y estudio de casos prácticos basados en situaciones reales de empresa, sirviendo como base de trabajo las notas técnicas aportadas por los ponentes.

Todos los participantes tendrán la oportunidad de exponer sus dudas tanto durante el desarrollo de las sesiones académicas como previamente a las mismas, en base a las notas técnicas que recibirán anticipadamente.



# Contenidos

## **Modulo 1: Análisis Contable**

- Introducción a la contabilidad: conceptos básicos.
- Estados económicos-financieros (cuentas anuales).
- Análisis del balance (análisis patrimonial).
- Análisis de la cuenta de pérdidas y ganancias (análisis económico).
- Análisis coste-beneficio (contabilidad de costes)
- Cuentas consolidadas.
- Casos prácticos

## **Modulo 2: Análisis económico financiero de mi Estudio**

- Equilibrio financiero de la empresa.
- Estudio del Estado de origen y aplicación de fondos. El Cash flow de la Empresa.
- El análisis a través de ratio económicos y financieros.
- Ratios financieros: Liquidez. Solvencia. Endeudamiento. Apalancamiento financiero. Estructura óptima de capital. Relación deuda-recursos propios.
- Ratios económicos: ROA y ROE. Relación entre ambos.
- Análisis del punto de equilibrio o punto muerto (Break Even Point). Apalancamiento operativo.

## **Modulo 3: Análisis de inversiones de proyectos inmobiliarios**

- Criterios para la valoración de un proyecto: liquidez, rentabilidad y riesgo.
- Cálculo del Cash Flow del proyecto
- Técnicas de valoración de proyectos.
- Período de recuperación o Payback
- Valor Actual Neto o VAN
- Tasa Interna de Rendimiento o TIR
- Comparación de ambos métodos (VAN-TIR)
- Índice de rentabilidad

# Finanzas para no financieros

## Claustro de profesores

**Francisco Javier Pérez**  
Profesor de Contabilidad

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Diplomado por el Instituto de Práctica Empresarial. Director Financiero del Grupo IPE desde hace más de 15 años. Consultor de Bols&In, participando en el análisis de viabilidad de numerosos proyectos inmobiliarios.

**José Antonio Pérez**  
Profesor de Finanzas

Doctor en Economía. Diplomado por el Instituto de Práctica Empresarial. Consultor de LMC. Autor de varios casos, notas técnicas y artículos de opinión sobre temas de vanguardia inmobiliaria. Director de Investigación de IPE, coordinando informes, de entre los que destaca el Pulsímetro Inmobiliario. Director General de IPE



**CÁTEDRA  
INMOBILIARIA**  
El valor de la formación especializada

**IPE** online