

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

Mayo - Junio 2017

Patrocina:



**Instituto
de Estudios**

Cajasol

BUSINESS SCHOOL

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

El espectacular crecimiento y desarrollo turístico que a nivel mundial se está produciendo unido a la alta rentabilidad, está provocando una tendencia al alza en materia de inversiones en el sector.

La experiencia pasada ha mostrado deficiencias importantes entre proyectos que fueron meramente inmobiliarios frente a la propia estrategia hotelera o turística. Ambos segmentos, aunque unidos, están faltos de estrategias y planes comunes que den el resultado óptimo que se espera de una inversión turística.

Si bien las inversiones son piezas clave, ésta debe acompañarse de una estrategia que aúne la visibilidad inmobiliaria junto a la propia viabilidad del negocio turístico.

Una inversión en hoteles, apartamentos turísticos, campings, restaurantes, parques temáticos,...ya sea inmobiliaria o resultante del negocio, debe integrar una planificación exhaustiva y estudios fiables que eviten la incertidumbre y los actos fallidos.

La gran cantidad de factores y variables que intervienen en este tipo de inversiones turísticas, hace necesario y justifica la puesta

en marcha de este curso con el objetivo de integrar los conocimientos necesarios de cada sector, el inmobiliario e inversor, y el turístico/hotelero, de forma que permita consensuar las mejores prácticas, desde las estrategias inversoras, la viabilidad del negocio, la valoración de la inversión, los aspectos legales y sus trámites, hasta la puesta en marcha del negocio.

Un trabajo de esta índole, completo y exhaustivo, condiciona la inversión y planifica un itinerario de actuación para la gestión integral y la ejecución de la forma más beneficiosa.

Con este curso se podrá aprender a marcar una estrategia conjunta de la inversión, analizando los factores intervinientes y necesidades del análisis, así como el conocimiento aplicado a los distintos segmentos, conociendo las distintas facetas en las que el proceso inversor se ve inmiscuido.

Las actuaciones para la viabilidad de la inversión y del negocio se analizan en este curso a través de las distintas fases de análisis, desde el planteamiento estratégico de la inversión, hasta la misma apertura.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

A QUIÉN VA DIRIGIDO

- Profesionales y gestores del sector inmobiliario.
- Técnicos cualificados de empresas promotoras inmobiliarias de inversiones para el sector turístico.
- Agentes de la Propiedad Inmobiliaria e intermediación con intereses en el sector de inversiones turísticas.
- Profesionales del sector turístico y hotelero con responsabilidades en materia de planificación de nuevas inversiones y puesta en marcha de negocios turísticos.
- Responsables de gestión de patrimonios e inversiones.

MAYO

L	M	X	J	V	S	D
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				

JUNIO

L	M	X	J	V	S	D
			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		

DESARROLLO

El curso completo tiene una duración de 48 horas lectivas. Se desarrollará entre el 25 de mayo y el 30 de junio de 2017.

Las sesiones se impartirán los jueves de 17:00 h. a 21:00 h. y los viernes de 11:00 a 15:00 h.

METODOLOGÍA

La metodología a utilizar está basada en sesiones de corta o media duración y en el trabajo de las sesiones a través del “**método del caso**”, proponiendo situaciones y escenarios reales para su resolución.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

PROGRAMA

MODULO 1.

DIRECCION ESTRATEGICA Y PLANIFICACIÓN DE INVERSIONES TURISTICAS

- 1.1. Diseño, planificación e implantación de estrategias en sociedades inmobiliarias, promotoras hoteleras y turísticas en materia de inversiones turísticas. Planes estratégicos y de negocio.
- 1.2. Desarrollo de nuevos Modelos de Negocio en el sector del alojamiento turístico
 - Tendencias (Apartamentos y viviendas con fines turísticos, complejos resorts, combinados, producción innovadora y nuevos paradigmas del sector).

MÓDULO 2.

GESTION ECONOMICA-LEGAL DE LAS INVERSIONES TURISTICAS

- 2.1. Derecho Administrativo y Ordenación Urbanística
 - Reconversión de activos residenciales. Puesta en valor (Asset Turn Around). Cambio de uso de la parcela de terciario comercial a terciario general hotelero. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con el fin de cambiar el uso hotelero por el de residencial.
- 2.2. Tasaciones y valoraciones inmobiliarias hoteleras
 - Nociones de urbanismo y normativas aplicables. Métodos de cálculo (Valor de Reemplazamiento y valor de Mercado).
 - Valoración de inmuebles-hoteles (con rentas presentes o futuras).
 - El valor hipotecario y de mercado. Valoración de edificios y elementos de un edificio, fincas rústicas, solares y terrenos. Valoración de determinados derechos.
 - El informe de tasación y los certificados de valoración.
 - Capacidad y Responsabilidad del tasador.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

PROGRAMA

2.3. Valoración de inversiones hoteleras y viabilidad económica de proyectos hoteleros.

- Estudio del Plan de Negocio (establecimiento, ubicación, accesibilidad, entorno y demanda). Análisis de la competencia, posicionamiento en cada uno de los canales de comercialización y necesidades operativas.
- Análisis de viabilidad y riesgo. Elaboración del plan de viabilidad: valoración de negocio.
- Ratios de Activos Hoteleros y principales indicadores de gestión y análisis.

2.4. Finanzas hoteleras

- Interpretación y análisis de la cuenta de resultados e indicadores financieros para hoteles.

MÓDULO 3.

GESTION DE ACTIVOS HOTELEROS

3.1. La inversión inmobiliaria en establecimientos de turismo.

- Gestión inmobiliaria de hoteles. Property & facility management.
- La cartera de activos turísticos. Composición. Modelos de negocio. Inversión patrimonial en hoteles y gestión de la cartera hotelera.
- Compras y desinversiones hoteleras. Canales de distribución.
- El inversor inmobiliario en hoteles. Los Fondos de Inversión.
- El operador hotelero y el propietario. Identificación de potenciales operadores hoteleros, selección y negociación del contrato de gestión del operador con el propietario hotelero.
- Alternativas de rentabilidad del proyecto.
- Propiedad y gestión de un hotel. Ventajas e inconvenientes. Relaciones entre propiedad, empresa patrimonialista, empresa gestión hotelera.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

PROGRAMA

3.2. El control y operación de activos. Modalidades y contratos

- Operación integral y Operación intervenida. Explotación propia o por una empresa.
 - El contrato de Franquicia.
 - El contrato de Arrendamiento. Arrendamiento Urbano y de Industria. Renta y Opción de compra.
 - El sale & leaseback hotelero
 - La concesión hotelera
 - El condohotel
 - El Hotel Management Agreement (HMA). El contrato de gestión y dirección.
- Naturaleza del contrato, Plazos y duración, Obligaciones del propietario y del gestor hotelero. Supuestos de incumplimiento.
- Precauciones en la externalización de servicios hoteleros. Comercialización de hoteles independientes.

3.3. Puesta en marcha. Llave en mano de proyectos y apertura.

- El Plan de Viabilidad Operativa: localización, competencia, inversiones necesarias, análisis económico-financiero. Estructura de financiación, rentabilidad del proyecto. Dirección técnica y Project Management.
- Equipamiento. Apertura y colocación del negocio.
- Autorizaciones y licencias.
- Autorización administrativa del hotel.
- Solicitudes (documentación soporte, planos, etc), autorizaciones, Registros de turismo,...
- Licencias para la apertura de un hotel: Licencia de obra, licencia de apertura, licencia de primera ocupación y autorización de funcionamiento del establecimiento hotelero.
- Plan de acción de Preapertura.
- Arranque operativo, selección y formación de plantilla de personal y cuadros directivos, posicionamiento.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

CLAUSTRO ACADÉMICO

DIRECTOR

IGNACIO MONTOJO DE VEGA

Ldo. en Derecho. Profesor del Grado de Turismo de EUSA, Centro adscrito a la Universidad de Sevilla. Experto en operaciones, sistemas y Derecho Administrativo del Turismo.

PROFESORADO

ARMANDO CARLOS CARVAJAL RAMÍREZ

Ingeniero de la Edificación y Arquitecto Técnico. Perito tasador. Especialista en tasaciones y valoración de inmuebles. Experto en urbanismo y ordenación urbana.

FEDERICO HOLZMANN
PÉREZ-PORTABELLA

Director of Development & Asset
Management Hoteles Catalonia

CARLOS ORTEGA MIRANDA

MRICS - Senior Vice President. Hotels & Hospitality Group, Spain & Portugal. Jones Lang LaSalle España, S.A.

IGNACIO PRADA NEIRA

Group Hospitality & Leisure Executive
Director / Director General Member of the
OBOD at The Resort Group PLC

ANGEL LUIS RODRÍGUEZ MENDIZÁBAL

VP Portfolio Management- Real Estate. Meliá
Hotels International, S.A.

Curso de Experto en Dirección y Gestión de Activos Hoteleros e Inversiones Turísticas

PRECIO DEL CURSO

800 €

- Como todos los programas formativos del Instituto, este Curso está subvencionado en parte por la Fundación Cajasol. Asimismo es **bonificable por la Fundación Tripartita**.
- Consulta sobre **bonificaciones** para desempleados, Colegios Profesionales con convenio vigente, Antiguos Alumnos y Empresas Colaboradoras.

Para inscribirte al Curso
haz clic aquí:



**INSCRIPCIÓN
ON-LINE**



Pueden producirse cambios necesarios en el Programa, por ajustes posteriores a la fecha de publicación. Además del profesorado regular, se podrá contar con ponentes invitados de instituciones privadas y públicas.

El Instituto de Estudios Cajasol se reserva la posibilidad de cambiar algunos de los profesores relacionados, por otros igualmente cualificados.

Para la celebración del curso es necesario alcanzar un número mínimo de inscritos para la correcta impartición de las materias.

Instituto
de Estudios

Cajasol
BUSINESS SCHOOL



Hacienda Cartuja,
Av. Aljarafe s/n,
41940 Tomares (Sevilla)
Tel. 954 890 300
info@institutocajasol.es

www.institutocajasol.es

