

Organiza:



# C U R S O   O N L I N E

## ELABORACIÓN DE INFORMES DUE DILIGENCE AMBIENTAL PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS

On line

80 h

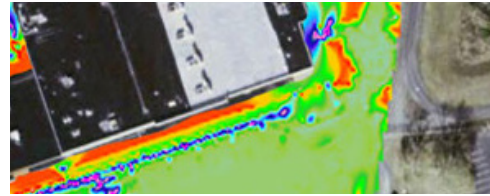
**INSCRIPCIÓN:**  
[www.ismedioambiente.com](http://www.ismedioambiente.com)

**LUGAR DE CELEBRACIÓN:**  
Campus Virtual del ISM

El presente curso se dirige fundamentalmente a consultores Ambientales, tanto trabajadores por cuenta propia, como ajena; agentes públicos o privados que operan en grandes extensiones de territorio; grandes promotoras inmobiliarias; agencias de promoción del suelo; agentes públicos o privados dedicados a la compraventa de propiedad inmobiliaria; gestores de patrimonio.



## ELABORACIÓN DE INFORMES DUE DILIGENCE AMBIENTAL PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS



### DESCRIPCIÓN

La recuperación económica mundial, y sobre todo en países donde los efectos de la crisis han sido más evidentes, es un hecho. Aunque se está produciendo de una manera lenta, y hay que mirar los datos macroeconómicos con cautela, el optimismo sobre la economía es generalizado. El sector inmobiliario refleja esta recuperación en los datos que indican un aumento de las transacciones inmobiliarias de una manera progresiva y constante y que se espera que continúe al alza durante los próximos años.

Los grandes inversores inmobiliarios ven una oportunidad de negocio en la situación económica actual, aprovechando la coyuntura de precios a la baja que se ha sufrido en los últimos años, pudiendo cerrar operaciones a precios más que razonables y anticipándose al incremento de valor de la propiedad que se prevé siga en aumento en los próximos años.

A raíz de este incremento de transacciones, los grandes inversores inmobiliarios sienten la necesidad de evaluar los inmuebles susceptibles de ser adquiridos con objeto de conocer la inversión económica necesaria para adecuar el inmueble en cuestión a criterios ambientalmente razonables y a la normativa vigente y de aplicación, y con ello evitar los enormes costes derivados de la paralización y hasta posible anulación de grandes transacciones inmobiliarias debido a los daños ambientales que pueden generar este tipo de inmuebles.

Un estudio tipo Due Diligence es un proceso llevado a cabo por un comprador, vendedor, asegurador, inversor o prestamista de una gran variedad de transacciones que permite determinar y cuantificar las responsabilidades ambientales actuales y/o potenciales y los riesgos que estas partes pueden asumir como consecuencia de esta transacción. Se trata por tanto de identificar y definir las posibles responsabilidades incurridas en, y en los alrededores del emplazamiento de la Compañía, relacionadas con actividades pasadas, actuales y futuras, que puedan repercutir en el coste final del inmueble.

Este instrumento aparece desde las fases previas de la operación, incluso puede reflejarse en la carta previa de intenciones de compra, y persigue estos objetivos durante todo su curso hasta modular la decisión final.

Dependiendo del activo inmobiliario a valorar, los estudios Due Diligence tendrán diferente contenido, que puede ser más amplio o más reducido, pero en líneas generales se realiza en varias fases sucesivas cuya parte fundamental es la recopilación de información y documentación.

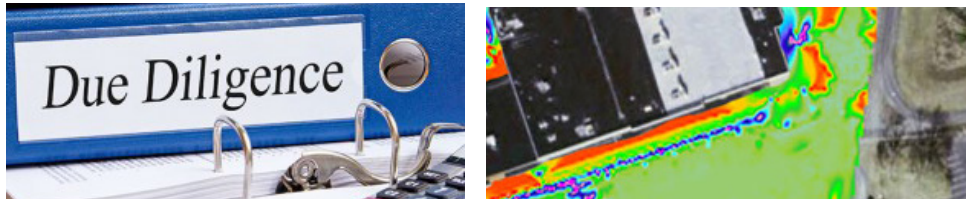
Con la realización del curso el Alumno adquiere los conocimientos teórico-prácticos para conocer la legislación vigente y los estándares internacionales en los que se basa este tipo de estudios, las distintas fases de realización, los posibles riesgos ambientales asociados a la contaminación del suelo y cómo influye en el valor de los activos y en la viabilidad de la inversión, así como los distintos tipos de Due-Diligence ambientales que se suelen realizar durante el proceso de compraventa.

Te invitamos a conocer más en detalle el contenido del Curso y encantados resolveremos de forma personal cualquier cuestión relacionada con el programa, sus características y sus cualidades.

### OBJETIVOS DEL PROGRAMA

- Conocer la tipología y contenidos de informes Due-Diligence Ambiental en función del activo inmobiliario a valorar así como sus objetivos.
- Conocer las distintas fases para la elaboración de este tipo de informes, así como los procedimientos que hay que realizar en cada una de las fases del proceso.
- Identificar los posibles riesgos ambientales a considerar en la compraventa de activos inmobiliarios.
- Conocer los posibles pasivos derivados de dichos riesgos y la forma en que pueden afectar al valor de los activos o a la viabilidad de la inversión.
- Explicar la normativa vigente y el régimen de responsabilidad de la contaminación del suelo, así como la forma de gestión de dicha contaminación. Obligaciones de los Propietarios.
- Realizar una estimación económica aproximada del coste que supondría adecuar el activo en cuestión a la normativa vigente y requerimientos de mejora ambiental.

## ELABORACIÓN DE INFORMES DUE DILIGENCE AMBIENTAL PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS



## METODOLOGÍA

La metodología de este curso se basa en la formación a distancia a través del Campus Virtual del ISM. Se trata de una plataforma de aprendizaje que permite al alumno/a acceder a los contenidos del curso y realizar prácticas y consultas al equipo docente, así como disponer de los recursos y la ayuda que necesite en cualquier momento.

La plataforma está disponible 24 horas al día y a través de la misma el alumno/a podrá solicitar ayuda del profesorado en todo momento. El equipo docente procurará reforzar la autonomía del alumno/a en su proceso formativo, apoyando y aclarando todas sus dudas y dificultades surgidas en el desarrollo de la acción formativa.

El curso se lleva a cabo por tanto, a través de los distintos espacios que están disponibles en la plataforma y en los que el alumno/a puede consultar material formativo on-line, descargar información, realizar ejercicios prácticos y realizar tests de comprobación de conocimientos adquiridos.

El seguimiento del alumno/a y la evaluación de sus conocimientos son continuos a través del seguimiento periódico de los avances realizados y la participación del mismo en los Foros de Tutorías que ofrece la plataforma tecnológica que da soporte al curso.

En cada unidad didáctica existe un método de evaluación concreto que permite al equipo docente llevar un seguimiento del aprendizaje del alumno. Estos elementos de evaluación se activan de manera calendarizada, y deben ser respondidos antes de que se cumpla la fecha límite de entrega establecida.

## PROFESORADO



**Natalia González Carabias**

Ingeniera Técnica Forestal por la Universidad Politécnica de Madrid, Máster en Ingeniería de Montes por la Universidad Católica de Ávila y Máster en Gestión y Control Ambiental en la Empresa por la UPM.

Actualmente trabaja como Directora de Proyectos Ambientales en IDOM, una de las empresas líderes en el mercado internacional de los servicios profesionales de Ingeniería, Arquitectura y Consultoría.

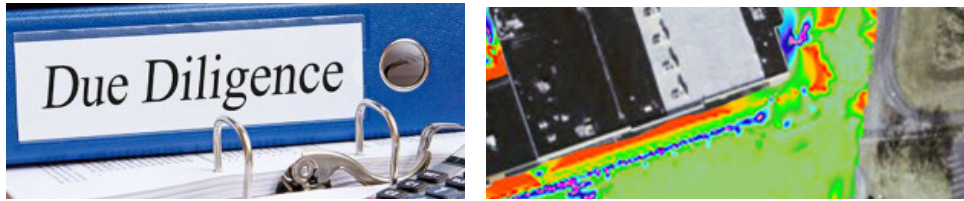
Natalia González ha realizado y dirigido numerosos informes ambientales tipo Due Diligence de diferentes sectores y en diferentes países: naves logísticas, grandes centros productivos, centros comerciales, etc.

Igualmente ha participado en la realización de más de 25 estudios de Impacto Ambiental, así como en la tramitación y elaboración de todo tipo de informes ambientales especialmente en proyectos de ingeniería civil e industrial, tanto para clientes públicos – como ministerios, entidades locales o empresas estatales-, como privados – grandes compañías energéticas y comerciales- facilitando la obtención de las resoluciones ambientales y otros requerimientos normativos.

También en su experiencia profesional cabe destacar la realización de modelizaciones ambientales, tanto en materia de suelos contaminados y emisiones a la atmósfera, , realización de análisis multivariante para la obtención de la localización óptima de emplazamientos industriales, así como evaluación de alternativas de trazado, estudios de paisaje y de cuencas visuales, y elaboración de cartografía propia.



## ELABORACIÓN DE INFORMES DUE DILIGENCE AMBIENTAL PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS



# PROGRAMA

La elaboración de informes ambientales tipo Due Diligence se realizan en distintas etapas claramente diferenciadas, todo ello apoyado de un Check-List que se generará y completará al inicio de los trabajos en función del activo inmobiliario a valorar.

El programa del curso se encuentra dividido en tres grandes bloques, que constituyen cada una de las etapas principales de este tipo de informes, además de una última fase que se considera adicional, debido a que no siempre es necesaria. El programa del curso se encuentra dividido en tres grandes bloques, que constituyen cada una de las etapas principales de este tipo de informes, además de una última fase que se considera adicional, debido a que no siempre es necesaria. Para ello, se dotará al Alumno de la información necesaria para la realización, comprensión y capacitación para abordar cada una de ellas. Además, se indicarán las fuentes de datos principales, necesarias y básicas para la toma de datos y recopilación de información que deben incluir los informes Due Diligence.

Además, y con objeto de evaluar y dotar al alumno de las capacidades necesarias para elaborar este tipo de informes, al final de cada una de las fases se requerirá que el alumno desarrolle un caso práctico que servirá de base para la elaboración del Informe Due Diligence con el que se evaluarán los conocimientos adquiridos a lo largo del programa formativo.

### UNIDAD 1: DIAGNOSTICO INICIAL - FASE I

Análisis documental y diagnóstico inicial de los elementos del activo inmobiliario a valorar externos, principales y legales, incluyendo:

- Análisis documental de todos los elementos de la instalación en particular y del entorno en general.
- Análisis documental histórico de la parcela en la que se ubica la instalación, así como de las del entorno.
- Inventario ambiental del entorno.
- Análisis inicial de la arquitectura básica del inmueble y de sus instalaciones principales.

### UNIDAD 2: VISITA A LAS INSTALACIONES E INSPECCIÓN VISUAL - FASE II

Valoración de todos los aspectos ambientales significativos de la instalación y que pueden incurrir en riesgos y costes para el Cliente. Se centrará en los siguientes aspectos:

- Residuos generados y forma de gestión.
- Emisiones a la atmósfera.
- Consumo de agua.
- Vertidos.
- Ruidos.
- Información sobre la calidad y la contaminación de suelos.
- Almacenamientos y existencia de sustancias peligrosas.
- Sustancias que agotan la capa de ozono.
- Presencia de PCB's.
- Conocimiento sobre la posible presencia de amianto.

### UNIDAD 3: ELABORACIÓN DEL INFORME, IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y EVALUACIÓN ECONÓMICA. FASE III

Una vez realizada la visita a las instalaciones e identificados aquellos aspectos clave que pueden suponer un sobrecoste o riesgo para el Cliente, se redactará un epígrafe en el preceptivo informe Due Diligence, en el que se abordarán las conclusiones más relevantes y una valoración económica aproximada de lo que deberá invertir el Cliente en caso de llevar a cabo la transacción inmobiliaria con el fin de adaptar el inmueble a la normativa ambiental aplicable y con objeto de reducir los efectos ambientales negativos.

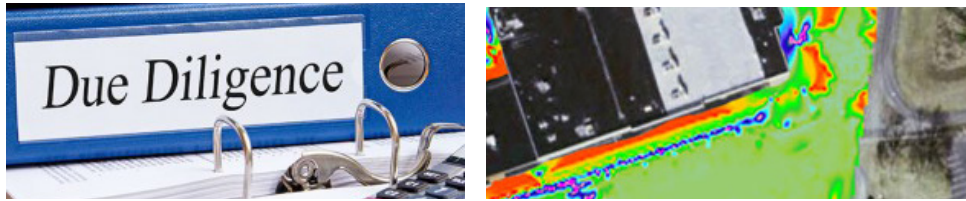
### UNIDAD 4: REALIZACIÓN DE TOMA DE MUESTRAS Y ANÁLISIS ESPECÍFICOS - FASE IV OPCIONAL

En caso de identificar posibles riesgos ambientales más severos, tales como suelos contaminados, presencia de amianto, etc, se deberá realizar una identificación del problema y proponer una solución para su remediación en base a la legislación vigente.

### UNIDAD 5: EVALUACIÓN - CASO PRÁCTICO - FASE V

Con objeto de evaluar los conocimientos adquiridos por el Alumno a lo largo del proceso formativo y para remarcar el enfoque práctico del curso, se deberá realizar un Informe Ambiental tipo Due Diligence de un inmueble propuesto por el Formador.

## ELABORACIÓN DE INFORMES DUE DILIGENCE AMBIENTAL PARA ACTIVOS INMOBILIARIOS



# MATRICULACIÓN

Los alumnos interesados en formalizar la matrícula del curso deberán acceder a la web:

<https://www.ismedioambiente.com/formaliza-matricula/>

Ahí deberán seleccionar el curso y completar y validar el formulario de inscripción.

Una vez evaluada por nuestra parte la inscripción, enviaremos un correo electrónico de admisión en el curso en el que se detallan los siguientes pasos para formalizar definitivamente la inscripción en el mismo mediante el pago de la matrícula.



Los datos de este formulario son necesarios e imprescindibles pues se emplearán para el perfil del alumno en el campus virtual, el certificado de aprovechamiento y el envío del mismo por correo postal a la finalización del curso.

El coste de la matrícula es de **380€**.

- Consulta nuestros descuentos disponibles:

<https://www.ismedioambiente.com/descuentos/>

- Curso subvencionable por la Fundación Estatal para la Formación en el Empleo: <https://www.ismedioambiente.com/bonificacion/>

\* Si deseas que nos encarguemos del Trámite de la Bonificación, indicánselo por favor, en el momento de realizar la inscripción. Este trámite es imprescindible que se realice antes del inicio del curso.

Incluye:

- Manual de formación (documentación básica y ejercicios prácticos).
- Diploma acreditativo de realización del curso (para alumnos que cumplan los requisitos de evaluación).

Si se produjera alguna cancelación antes de los 7 días previos a la fecha de inicio del Curso, el Instituto Superior del Medio Ambiente se reserva el derecho de retener el 20% del importe de matrícula en concepto de gastos de gestión.

Transcurrido ese período de 7 días naturales, cualquier cancelación supondrá la retención del 100% del importe de la matrícula.

Para más información no dudes en ponerte en contacto con nosotros, estaremos encantados de atenderte.

**INSTITUTO SUPERIOR DEL MEDIO AMBIENTE**

T(+34) 91 444 36 43  
[info@ismedioambiente.com](mailto:info@ismedioambiente.com)  
[www.ismedioambiente.com](http://www.ismedioambiente.com)

*Tu Escuela de Medio Ambiente*

**FORMACIÓN TÉCNICA ESPECIALIZADA EN MEDIO AMBIENTE**