

REVISTA DE DINAMICA DE SISTEMAS

Análisis del sistema inmobiliario

Álvaro Sailer Lantadilla

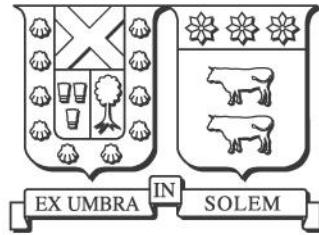
alvarosailer@gmail.com



<http://www.dinamica-de-sistemas.com/>

Vensim <http://www.atc-innova.com/>





UNIVERSIDAD TECNICA
FEDERICO SANTA MARIA

Departamento de Industrias

MÓDULO Toma de Decisiones, MBA USM

Campus Santiago

Análisis del Sistema Inmobiliario.

Autores:

Álvaro SAILER

alvarosailer@gmail.com

Profesor:

Juan MARTÍN

23 de Febrero 2015

Tabla de Contenidos

<i>Estudio del Sistema inmobiliario y desarrollo de su negocio y gestión.....</i>	2
<i>Datos del problema</i>	3
<i>Diagramas de Árbol de Sistema propuesto.....</i>	3
<i>Modelo Settings</i>	4
<i>Modelo trabajado.....</i>	4
<i>Gráficos y Resultados.</i>	5

Estudio del Sistema inmobiliario y desarrollo de su negocio y gestión.

El sistema inmobiliario se desarrolla en base a la factibilidad técnica - financiera de un prototipo o plan llamado anteproyecto.

Con la definición de un anteproyecto factible se generaran estudios para generar un proyecto más acabado que se denomina plan madre, primitivo o maestro. En base a este estudio es que se generan todos los proyectos de especialidad que son necesarios para obtener un proyecto secundario definitivo.

El proyecto secundario definitivo que comprende el estudio acabado del proyecto contemplando todos los proyectos de construcción de mayor importancia financiero es que se realiza un estudio de costos de proyecto definitivo que comprende obtener los valores finales el proyecto en su conjunto. Esto se entrega al área comercial de la compañía con el fin de acotar posibles perturbaciones de riesgo del negocio.

Con la carpeta final de proyecto se envía a licitación y ejecución, proceso donde pueden existir disconformidad o errores en los proyectos inicialmente entregados, por ello es necesario volver al proceso de estudio y definición de proyectos.

Además es necesario este mecanismo para obtener conocimiento y crecimiento de la empresa en el tiempo frente a sus proyectos.

Durante el proceso de construcción paralelamente se comienza la venta de las unidades programadas.

Finalmente cuando existe la recepción y el término de la construcción se hace entrega a los propietarios de cada unidad. A su vez con la entrega se liberan los fondos financieros y la empresa se capitaliza del proyecto, pudiendo hacer comienzo de otra factibilidad para un nuevo proyecto.

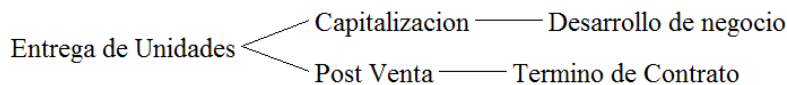
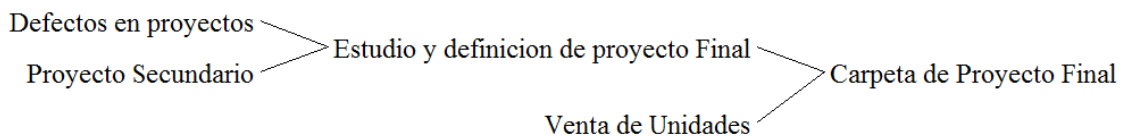
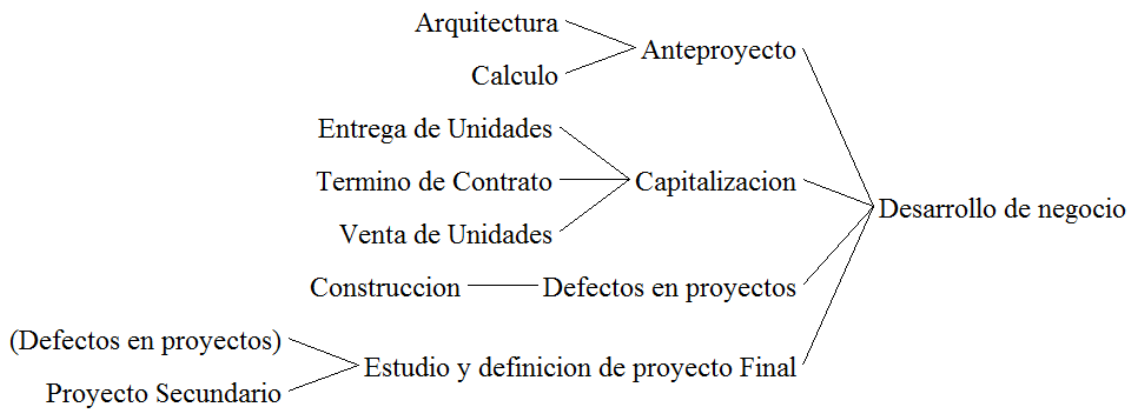
Una vez entregadas las unidades a propietarios, comienza un periodo de postventa donde la constructora ejecutora del proyecto mantiene y mejora posibles fallas del proceso constructivo. Terminado el proceso de postventa la inmobiliaria termina contrato con empresa constructora y con este hecho se finaliza el ciclo inmobiliario del proyecto.

En este estudio se pretende mostrar gráficamente el ciclo y mostrar en gráficos algunos tiempos y crecimiento del proceso en el tiempo.

Datos del problema

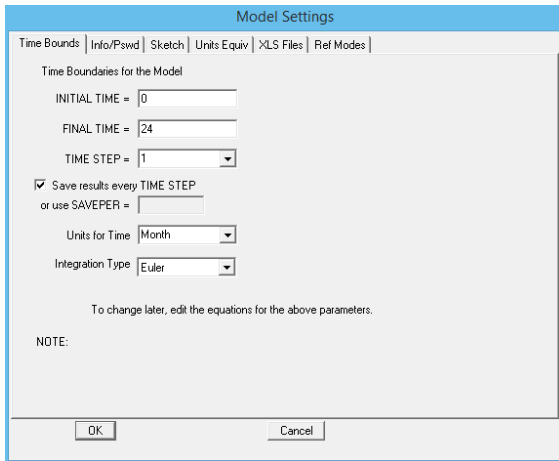
- Proyecto de Topografía = 1 mes
- Proyecto de Arquitectura = 4 meses
- Proyecto de Mecánica de Suelos = 1 mes
- Proyecto de Calculo = 1 mes
- Proyecto de Electricidad = 1 mes
- Proyecto de Basura = 1 mes
- Proyecto Sanitario = 1 mes
- Proyecto de Extracción = 1 mes
- Proyecto de Socializado = 1 mes
- Entrega de Unidades = 150 unidades

Diagramas de Árbol de Sistema propuesto.

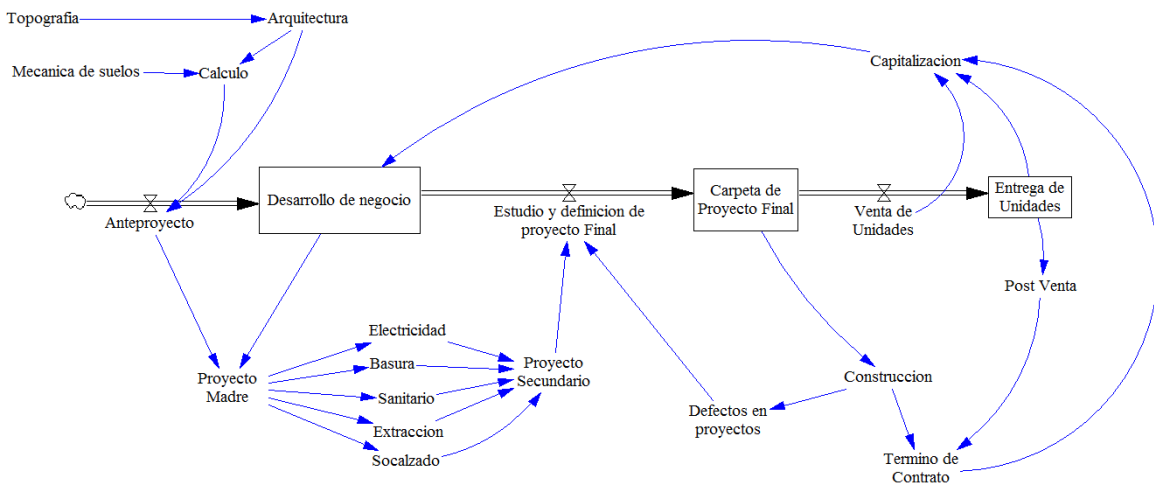


Modelo Settings

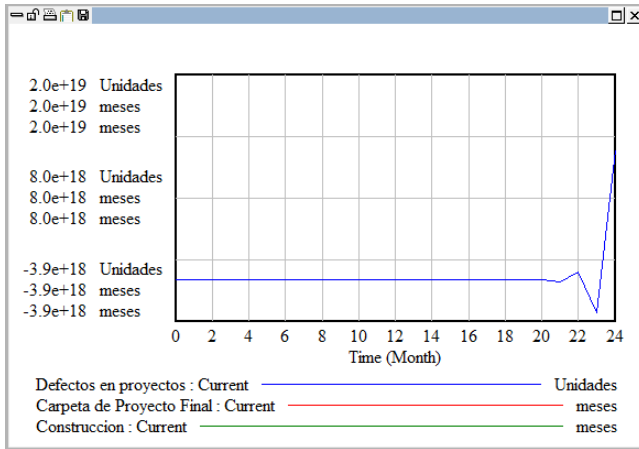
Se establece un periodo de 24 meses, comenzando en el mes cero.
 Se acuerda este valor, dado que es lo normal dentro de un proyecto inmobiliario.



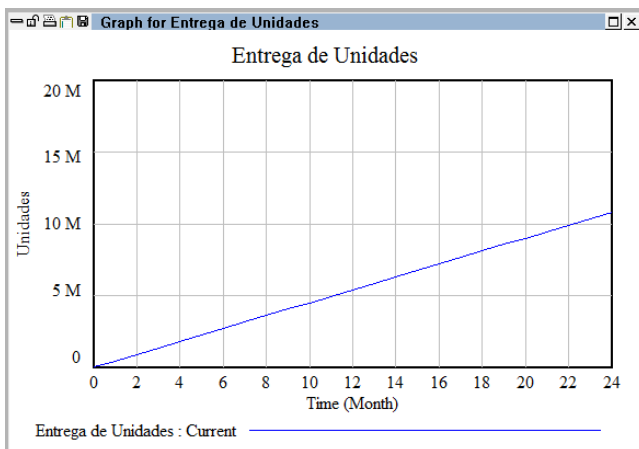
Modelo trabajado



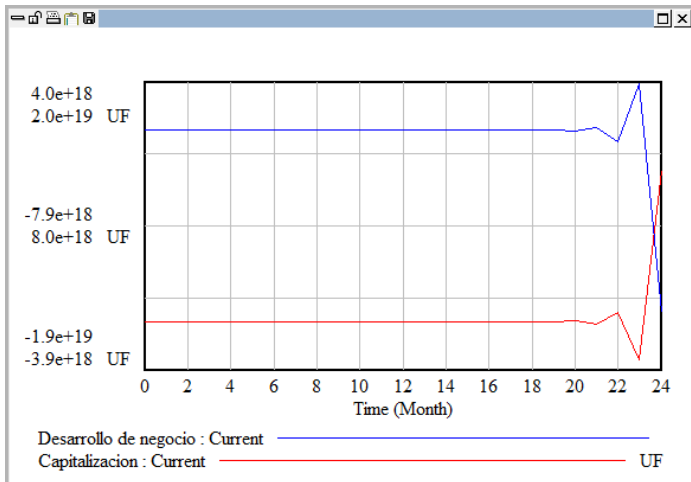
Gráficos y Resultados.



Es posible interpretar que tal cual como se entiende en un proceso regular inmobiliario el proceso de defectos de construcción, la carpeta de proyectos final y el inicio de la obra es el mismo punto y deben siempre estos 3 factores ir acompañados ya que la variación de uno inmediatamente genera la variación de los otro dos.



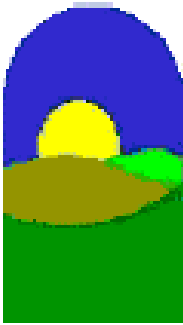
La entrega de unidades se realizan linealmente en el tiempo, tal cual describe el gráfico, inclusive posterior al termino de los 24 meces de un proyecto regular como describimos inicialmente.



El Grafico de Mayor importancia y que explica finalmente el ciclo es que el desarrollo del negocio es máximo cuando la capitalización es máxima. Por tanto se entiende que el negocio esta basada principalmente en la capitalización y rentabilidad anticipada de la venta de cada unidad y la entrega de estas mismas.

Dinámica de Sistemas

<http://www.dinamica-de-sistemas.com/>



Vensim

<http://www.atc-innova.com/>

Libros

Cursos Online



[Ejercicios](#)



[Curso Básico Intensivo en Dinámica de Sistemas](#)



[Avanzado](#)



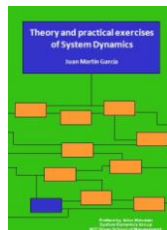
[Curso Superior en creación de modelos de simulación](#)



[Conceptos](#)



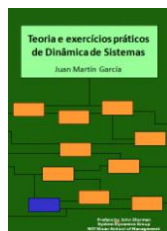
[Modelos de simulación en ecología y medioambiente](#)



[English](#)



[Planificación de empresas con modelos de simulación](#)



[Português](#)



[System Thinking aplicado al Project Management](#)