



UNIVERSIDAD
PRIVADA
DEL NORTE

FACULTAD DE INGENIERÍA

Carrera de Ingeniería Civil

“Gestión Inmobiliaria de un Proyecto Multifamiliar”

Trabajo de investigación para optar el grado de:

Bachiller en Ingeniería Civil

Autora:

Ascue Morales, Cindy Valerie

Asesores:

Mg. Ing. Carlos Augusto Luy Montejo

Mg. Ing. Luis Alfonso Juan Barrantes Mann

Lima - Perú

2020

DEDICATORIA

Dedicado a nuestros padres por todo su apoyo.

AGRADECIMIENTO

A nuestra familia por su apoyo y por creer en nosotros.

Tabla de contenido

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE DE TABLAS	5
ÍNDICE DE FIGURAS.....	6
RESUMEN.....	7
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....	11
CAPÍTULO III. RESULTADOS	13
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	19
REFERENCIAS	21

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Estudios por año de Publicación.....	13
Tabla 2 Estudios por País de Publicación.....	14
Tabla 3 Estudios por Fuentes.....	15
Tabla 4 Criterios de exclusión y el número de estudios excluidos.....	16
Tabla 5 Los criterios de inclusión.....	16
Tabla 6 Estudios tomados	17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Estudios por año de Publicación.....	14
Figura 2 Estudios por País de Publicación.....	15
Figura 3 Estudios por Fuentes.....	16

RESUMEN

El mercado inmobiliario es uno de los más importantes a nivel mundial, puesto que impacta en el Producto Interno Bruto de todos los países en gran porcentaje por encima de cualquier otro mercado global. Dentro de este mercado se tienen diferentes variables externas y otros procesos que afectan e impactan de manera directa el desempeño del mismo, afectando a las empresas y los clientes.

Se presenta una revisión sistemática de la literatura acerca de la gestión inmobiliaria y los diferentes enfoques y metodologías para mejorar el rendimiento de los recursos en este mercado. Se emplearon diversos motores de búsqueda en las bases de datos de artículos científicos como Redalyc, Scielo entre otros. En total se encontraron 25 artículos científicos que guardan relación con las palabras clave empleadas en la presente revisión sistemática; los cuales, fueron revisados y analizados.

PALABRAS CLAVES: Gestión, Inmobiliaria, Rendimiento, Recursos, Multifamiliar

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

La gestión es un concepto bien amplio que se refiere a la acción de hacer diligencias o administración de recursos y/o servicios para obtener un rendimiento eficiente de los mismos. La gestión abarca diferentes ámbitos entre los cuales podemos mencionar la gestión de proyectos. La gestión de proyectos, por su parte, es la disciplina que se encarga de organizar y de administrar los recursos de manera tal que se pueda concretar todo el trabajo requerido por un proyecto dentro del tiempo y del presupuesto disponible (Porto y Merino, 2012).

Uno de los sectores que tiene fuerte relación con la gestión de proyectos es el sector inmobiliario, el cual se encarga de comercializar bienes inmuebles para el uso particular o empresarial. Este sector ha estado presente desde el inicio de los tiempos por la necesidad de un techo o vivienda para las personas. La gestión inmobiliaria se refiere al manejo de los recursos y bienes del sector para el rendimiento efectivo del mismo.

El sector inmobiliario se puede subdividir en dos negocios, negocio promotor: se caracteriza por producir inmuebles (básicamente para ser vendidos en su primera transmisión); y el negocio patrimonialista (inversor explotación): se caracteriza por la búsqueda de rentabilidad en la explotación de los inmuebles (básicamente en renta). (Porter, 2010).

El sector de construcción e inmobiliario siempre se ha caracterizado por ser muy dinámico en el mundo y en nuestro país; no obstante, debido a la coyuntura actual mundial se estima una caída de al menos 10% (ASEI, 2020). Ante esta coyuntura y mala

proyección del mercado surge la necesidad de optimizar la gestión de los recursos para el ahorro de los costos.

La correcta gestión es de vital importancia en cualquier negocio, puesto que permite alcanzar los objetivos propuestos, dirige los esfuerzos del equipo hacia el cumplimiento de estos objetivos predeterminados (Aplimedia, 2018).

García y Cervantes (2017) comentan en su investigación que en la actualidad nacional, el perfil de los compradores multifamiliares está orientado a la búsqueda de calidad de construcción, seguridad y asequibilidad de la compra. Para lograr esta combinación de características es primordial una buena gestión de los recursos para ofrecer la mejor calidad posible minimizando los costos asociados al proyecto.

Holded (2019) en una publicación de un reciente estudio acerca del impacto de una correcta gestión empresarial versus los clientes, indicó que una gestión de baja calidad desembocará en una pérdida de clientes y, por consiguiente, una mayor debilidad en la cuenta de resultados. Cuantos más frecuentes sean los fallos y los problemas en la gestión de los recursos, más rápidamente se perderá el volumen de negocio.

La importancia de este estudio, es revelar las diferentes referencias acerca de lo vital de la gestión inmobiliaria en sus dos modelos de negocios, con el fin de rentabilizar el proyecto multifamiliar en el país.

La pregunta de la presente investigación corresponde a ¿Cuáles son los aspectos más fundamentales y estrategias para mantener una correcta gestión inmobiliaria en los proyectos multifamiliares del país en el 2020?

El objetivo principal de la investigación para darle respuesta a la pregunta de la investigación será:

- Analizar las diferentes referencias y teorías acerca de la gestión inmobiliaria para determinar los aspectos fundamentales y estrategias para una correcta gestión en los proyectos multifamiliares en el año 2020.

Los objetivos específicos para lograr el objetivo general son los siguientes:

- Recabar información que cumpla con los requisitos de aceptación para que sean analizados.
- Revisar los artículos e información seleccionada acerca de la gestión inmobiliaria.
- Analizar las diferentes referencias y teorías acerca de la gestión inmobiliaria.
- Levantar las conclusiones acerca de la correcta gestión inmobiliaria en proyectos multifamiliares.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

La presente investigación es de tipo "Revisión Sistemática" la cual se refiere a la revisión de la literatura, publicaciones y artículos científicos que cumplan con ciertos parámetros o requisitos para que sean tomados en cuenta.

Los requisitos o parámetros de aceptación de un artículo para que sea tomado en cuenta en el análisis de la presente investigación son los siguientes:

- El artículo debe tener una antigüedad no mayor a 15 años.
- Entre las palabras clave del artículo se debe encontrar "Gestión"
- Entre las palabras clave del artículo se debe encontrar "Construcción" o "Inmobiliaria".
- El artículo debe estar validado por algún centro de estudio o revista patentada.
- Solo se tomarán en consideración los artículos en idioma inglés y español.

Los artículos seleccionados serán clasificados para mejorar el análisis de los mismos, donde los criterios de clasificación serán los siguientes:

- Objeto de estudio
- Enfoque de estudio
- Metodología de estudio
- Año de publicación.

Con estos criterios se podrá filtrar la información y sacar el mayor provecho de los artículos para poder hacer las comparaciones de cada perspectiva. Entre las fuentes a considerar para la revisión sistemática se tienen los siguientes:

- Redalyc

- Scielo
- Publicaciones de Universidades Nacionales
- Publicaciones de Universidades Internacionales.
- Otros páginas de publicaciones de artículos científicos.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

Luego de hacer la revisión e investigación sistemática en las fuentes mencionadas, se obtuvieron diferentes publicaciones y estudios los cuales cuentan con las siguientes características.

Tomando en consideración la clasificación por los años de publicación tenemos:

Tabla 1

Estudios por año de publicación

Año	Cantidad
2002	1
2005	1
2011	2
2013	2
2014	1
2015	4
2016	8
2017	7
2018	2
2019	2
Total General	30

Se tiene un total de 30 estudios revisados.

La mayoría de estudios se encontraron publicados en el año 2016, y la tendencia es que son muy recientes las publicaciones, donde la distribución es de la siguiente manera:

Figura 1



Vemos que del total de publicaciones revisadas se tiene que casi el 70% esta agrupada en los años entre los años 2015 y 2017.

Tomando en consideración el país de su publicación, tenemos el siguiente resumen:

Tabla 2

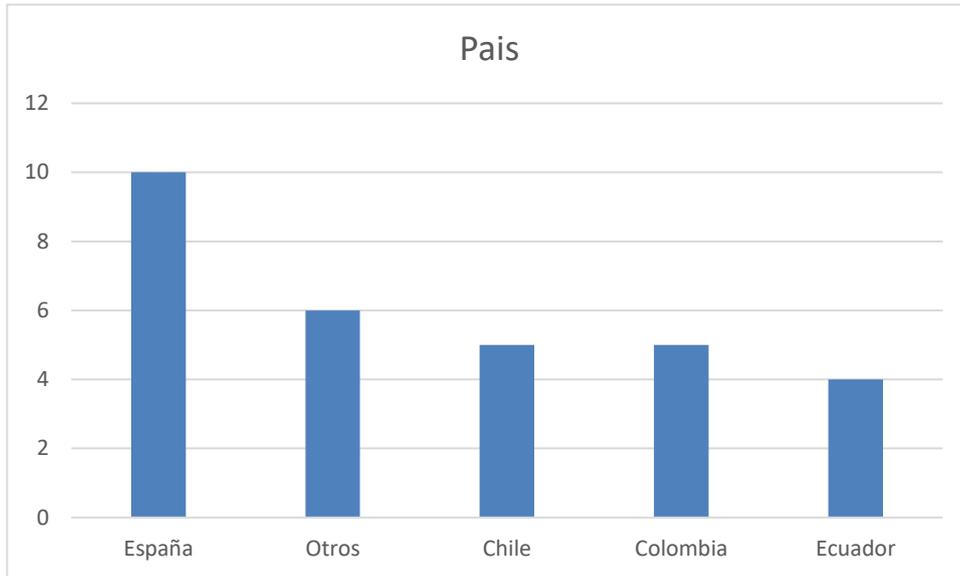
Estudios por País de Publicación

Año	Cantidad
Bolivia	1
Chile	5
Colombia	5
Cuba	1
Ecuador	4
España	10
México	3
Perú	1
Total General	30

Se tiene un total de 30 publicaciones.

Entre los países, es notorio que España es el principal aportante de investigaciones revisadas, donde por detrás le siguen Chile, Colombia y Ecuador.

Figura 2



Se revisaron diferentes fuentes de información, teniendo el siguiente cuadro

resumen:

Tabla 3

Estudios por Fuentes

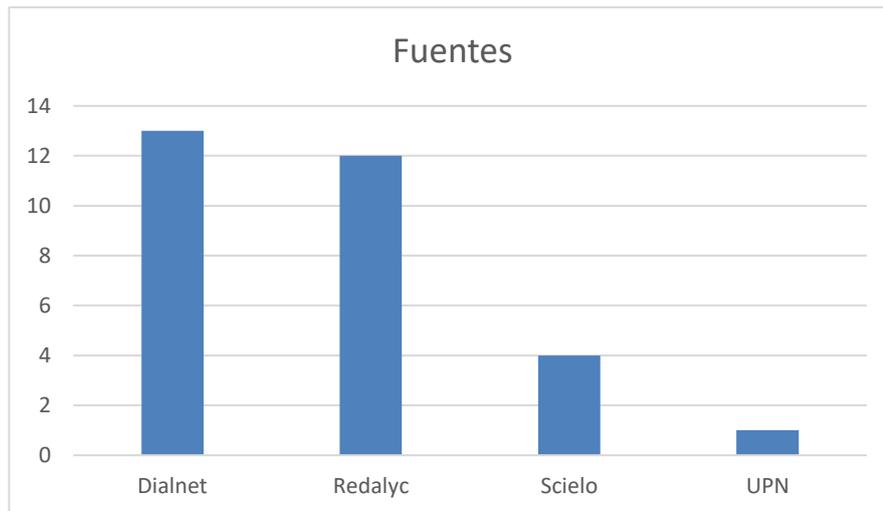
Fuente	Cantidad
Dialnet	13
Redalyc	12
Scielo	4
UPN	1
Total general	30

Se tiene un total de 30 publicaciones

Entre las fuentes de información revisadas, Dialnet cuenta con 13 publicaciones de las 30 analizadas, luego le sigue Redalyc con 12 publicaciones, Scielo con 4 aportaciones y se tiene una revisión sistemática de la Universidad Privada del Norte.

Figura 3

Estudios por Fuentes



Luego de esta revisión, se tomaron en cuenta los criterios de exclusión e inclusión, teniendo como criterios de exclusión y el número de estudios excluidos los siguientes:

Tabla 4

Fuente	No cumple la antigüedad buscada	No responde la pregunta de la investigación	Total general
Dialnet			12
Redalyc	2		10
Scielo		2	2
Total general	2	24	26

Se excluyeron un total de 26 publicaciones de las 30 revisadas, en su mayoría porque no responden la pregunta de investigación. Los criterios de inclusión fueron los siguientes:

Tabla 5

Fuentes	Aporta información relevante	Responde la pregunta de Investigación	Total general
Dialnet		1	1
Scielo	2		2
UPN	1		1
Total general	3	1	4

Se incluyeron un total de 3 publicaciones que corresponden a información relevante para el estudio y hay una publicación de Dialnet que responde directamente la pregunta de la presente investigación.

Los estudios tomados en consideración son los siguientes:

Tabla 6

Autores	Título	Año	País	Fuente
Antonio Daher	El sector inmobiliario y las crisis económicas	2013	Chile	Scielo
Álex Smith Araque Solano	Un modelo de gestión de proyectos inmobiliarios de renovación urbana	2014	Colombia	Scielo
Santa María Céspedes, Víctor Antonio	Revisión sistemática de literatura sobre gestión por procesos en el sector joyero en el periodo 2013 - 2018.	2018	Peru	UPN
Ana María Cruz Valdivieso	Definición de un modelo de gestión para los activos inmobiliarios mediante análisis de procesos estructurados	2015	España	Dialnet

Daher (2013) realizó un estudio donde analizó la relación de diferentes variables externas al mercado inmobiliaria que afecta de manera directa la correcta gestión inmobiliaria. El autor comentó que los ciclos de precios de la vivienda, y más ampliamente del sector inmobiliario, han estado estrecha y recurrentemente relacionados con las crisis bancarias y financieras. Adicional a esto, comentó sobre la incidencia de este mercado en las economías mundiales por su alta contribución al PIB, por su decidida participación en la inversión, por su amplio impacto en el empleo y en el gasto, además de los significativos efectos e índices financieros ya referidos, el sector inmobiliario tiene un peso macroeconómico y estratégico superior.

Por su parte, Araque (2014) realizó una publicación donde detalla algunos aspectos financieros que inciden en el éxito de una buena gestión inmobiliaria con el fin de tener un impacto positivo en los clientes. El autor concluye que existen algunas condiciones básicas para concretar los proyectos de renovación y en general cualquier proyecto urbano, como entender la formación de precios, reasignar los derechos de propiedad, eliminar las asimetrías de información y modular la gestión del suelo con la financiera.

Cespedes (2018) realizó una revisión sistemática acerca de la gestión de procesos en general tomando como muestra al sector joyero; no obstante, en su investigación encontró que existen múltiples y diversos enfoques de gestión por procesos que son aplicados de forma transversal independientemente del sector al que se le esté aplicando.

En el sector inmobiliario es posible su aplicación así como en el sector joyero, sector calzado, entre otros que fueron repasados en su publicación. Entre los enfoques o metodologías se encontró el enfoque Lean, Calidad total, entre otros. Adicionalmente el autor concluyó que las herramientas de Gestión son claramente aplicables a cualquier sector.

Cruz (2015) publicó en España un análisis del impacto de la crisis económica sufrida en dicho país en el sector inmobiliario, llegando a la conclusión que han surgido en el mercado plataformas inmobiliarias que han gestionado los activos inmobiliarios de forma no adecuada, primando el beneficio de los bancos y no del sector. Es aquí donde aparece la figura de los recursos humanos con formación técnica, profesionales del campo de la edificación, como el arquitecto técnico o el ingeniero de edificación, forman parte relevante del proceso de control y gestión de los mismos dentro de estas nuevas empresas.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Luego de haber realizado la revisión sistemática acerca de la gestión inmobiliaria, nos encontramos con que existen muchas publicaciones que convergen con los puntos de investigación; no obstante, es mayor el abanico de información y opiniones acerca del tema de forma general como gestión mas no como sector inmobiliario; siendo este, la principal limitante encontrada. En su mayoría, los estudios acerca de la gestión son de forma teórica y general aplicable a cualquier sector.

La mayor dificultad para llevar a cabo la revisión sistemática fue la poca información concreta acerca de la gestión inmobiliaria. Adicionalmente se encontraron escasos casos de investigación realizados en el Perú.

Por su parte, en el sector inmobiliario, se encontraron diferentes investigaciones de relaciones de variables cualitativas y cuantitativas y su impacto en el mercado inmobiliario, donde los más grandes aportes fueron con estudios basados en hechos ocurridos tanto en Europa como en Chile. De la mano de esta información recabada se logró responder la pregunta de la investigación y cumplir satisfactoriamente con los objetivos planteados, donde las conclusiones se resumen líneas abajo.

Conclusiones

- El mercado inmobiliario está estrechamente relacionado con el mercado de capitales y la banca.
- Las crisis económicas afectan en gran manera el mercado inmobiliario.
- Para una correcta gestión inmobiliaria, es necesario tener un horizonte financiero del país claro.

- El mercado inmobiliario es uno de los más grandes aportantes a la economía mundial.
- La metodología de Gestión de Procesos y las herramientas de mejora, son aplicables en la gestión inmobiliaria.

REFERENCIAS

- Diario Gestión. (2020). "¿Cómo impacta el coronavirus en el sector inmobiliario? Lima, Perú.
- Cervantes y García. (2017). "Plan De Negocios: La Inmobiliaria Proyecto Multifamiliar Arequipa". Universidad San Ignacio de Loyola, Lima, Perú.
- López, D., De Pablos, C. & Fernández, C. (2015). Contribución del análisis de la eficiencia técnica a la mejora en la gestión de servicios.
- Medina, Torres y Calderón (2019). "Plan de negocio inmobiliario de un edificio multifamiliar en el distrito de San Miguel, complementado con la gestión de riesgos". Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú.
- Varas, Carlo. (2008). "Plan Multifamiliar MiVivienda". Universidad Ricardo Palma, Lima, Perú.
- Silva, Luis (2013). "Edificio Multifamiliar "La Mar" en el distrito de Miraflores". Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Aplimedia. (2019). "La importancia de la Gestión Empresarial". Recuperado de: <https://aplimedia.com/la-importancia-de-la-gestion-empresarial/>
- Ramos, Y., Acevedo, J., Ramírez, F. & García, E. (2014). Modelo de gestión de la eficiencia basado en los costos de la calidad con enfoque generalizador.
- Rojas, Paula. (2017). "La Gestión Inmobiliaria". Universidad Nacional de Ingeniería, Lima, Perú.
- Tabares, M. & Lochmuller, C. (2013). Propuesta de un espacio multidimensional para la gestión por procesos. Un estudio de caso. En Estudios Gerenciales, 29(127)

Torres, C. (2014). Orientaciones para implementar una gestión basada en procesos. En *Ingeniería Industrial*, 35(2).

Vargas, J. & Giraldo, J. (2015). Modelo de entrenamiento en toma de decisiones relacionadas con gestión de producción y operaciones de un sistema de fabricación de bioetanol. En *Iteckne*, 12(1).