

04

INVERSORES INMOBILIARIOS

La inversión no termina con la compra

Comprender, controlar y coordinar el proceso que transforma
un inmueble

Esta guía se ha escrito para ti

Comprar un inmueble es una decisión que se toma con datos: ubicación, mercado, precio por metro cuadrado. Lo que ocurre después de la compra, en cambio, suele dejarse a la intuición.

Y es precisamente ahí donde el valor se construye o se pierde: en el proyecto, el presupuesto, los contratos, la obra, la elección de los profesionales y el control de las fases.

Esta guía es para el inversor que quiere comprender ese proceso sin tener que ejecutarlo personalmente.

Dónde pierde valor una inversión

Rara vez por una decisión equivocada en la compra. Casi siempre por un proceso no gobernado.

-
- 01** El potencial del inmueble se valora sin parámetros de clasificación.
 -
 - 02** El coste de la transformación aparece sobre la marcha, no antes de empezar.
 -
 - 03** Los plazos se alargan y con ellos el coste del capital inmovilizado.
 -
 - 04** Los profesionales se eligen cuando el problema ya está presente.
 -
 - 05** El ROI se calcula a posteriori, cuando las decisiones ya se han tomado.
 -

Del proceso tradicional al proceso algorítmico

PROCESO TRADICIONAL

El análisis se detiene en el precio por metro cuadrado

El proyecto llega después de la compra

El presupuesto es una estimación

Los profesionales se buscan uno a uno

El control depende de la presencia personal



PROCESO ALGORÍTMICO

El análisis considera los parámetros de clasificación

El proyecto entra en la due diligence

El presupuesto es una fase con precios unitarios

El equipo se forma antes de la inversión

El control se ejerce a través del proceso

Un proyecto es una secuencia, no una intuición

El algoritmo de proyecto nace en Italia en 1994 y convierte la realización de un proyecto en un itinerario con fases, documentos y responsabilidades definidas.

01 Concepto

La idea toma forma y se convierte en una propuesta legible.

02 Presupuesto

El proyecto se mide: componentes, cantidades, precios unitarios.

03 Planos técnicos

La documentación de trabajo que no deja espacio a las interpretaciones.

04 Construcción

La obra sigue el proyecto, no lo reinventa.

05 Llave en mano

La finalización, con la calidad, el presupuesto y los plazos acordados.

00

Introducción y comunicación

QUÉ ABORDA

La estructura de la Academia y el proceso de comunicación entre los principales actores del proceso de negocio, del concepto a la fórmula «llave en mano».

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Casi todo retraso y todo coste imprevisto nacen de una información que no ha llegado.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Quién entra en el proceso, en qué fase y con qué responsabilidad.

LECCIONES

2 lecciones

0.1 INTRODUCCIÓN A TODOS LOS CURSOS · **0.2** EL PROCESO DE COMUNICACIÓN

01

El algoritmo de proyecto y el diseño como negocio

QUÉ ABORDA

El origen italiano del algoritmo (1994, ley 109/94), el diseño como actividad económica con referencias al coste de las realizaciones «llave en mano», el recorrido del concepto a la entrega, la oferta comercial y los aspectos legales.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Qué pasos separan la identificación del inmueble de su entrega terminada.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Define el punto del que derivan los problemas recurrentes de una inversión inmobiliaria.

LECCIONES

5 lecciones

1.1 EL ALGORITMO DE PROYECTO · **1.2** EL DISEÑO COMO NEGOCIO · **1.3** DEL CONCEPTO A LA ENTREGA «LLAVE EN MANO» · **1.4** LAS DIRECTRICES GENERALES · **1.5** ASPECTOS LEGALES Y NORMAS

02

Contratos, construcción y control

QUÉ ABORDA

Los tres contratos de proyecto (concepto, presupuesto, planos técnicos), el proyecto como manual de instrucciones de la obra, los contratos de gestión de la construcción y de la finalización, el control de calidad, presupuesto y plazos.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Son las herramientas con las que el inversor protege su propio capital.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Qué documentación exigir antes de firmar y antes de abrir la obra.

LECCIONES

5 lecciones

2.1 EL CONTRATO DE PROYECTO · **2.2** EL MANUAL DE INSTRUCCIONES DE LA CONSTRUCCIÓN · **2.3** EL CONTRATO DE GESTIÓN DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN · **2.4** EL CONTRATO DE GESTIÓN DE LA FASE DE FINALIZACIÓN · **2.5** CONTROL DE LA CALIDAD, DEL PRESUPUESTO Y DE LOS PLAZOS

03

Herramientas del método DAA y análisis de la inversión

QUÉ ABORDA

El briefing, el análisis del mercado de Moscú y San Petersburgo, la clasificación «confort» y «premium», el retorno de la inversión (ROI), el equipo de profesionales en cuatro fases y las conclusiones del curso.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Cómo valorar una inversión de antemano y cómo organizar el equipo que la realiza.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Es la parte que conecta el método de proyecto con la lógica de la inversión.

LECCIONES

6 lecciones

3.1 EL BRIEFING, LA BASE DEL PROYECTO · **3.2** ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO · **3.3** LA CLASIFICACIÓN INMOBILIARIA · **3.4** EL RETORNO DE LA INVERSIÓN — ROI · **3.5** EL EQUIPO DE PROFESIONALES · **3.6** CONCLUSIONES DEL CURSO

Qué cambia en tu inversión

ANTES

DESPUÉS

Compras un inmueble



Valoras un proceso de transformación.

Pides un presupuesto



Sabes qué documentos deben existir antes del presupuesto.

El ROI es una comprobación final



El ROI es una valoración previa.

Buscas profesionales cuando hacen falta



Construyes el equipo en las cuatro fases del recorrido.

Sigues las obras



Controlas calidad, presupuesto y plazos a través del método.

El proyecto no es solo una imagen.

Es un proceso.

El proceso debe ser comprensible.

Lo comprensible puede controlarse.

Lo controlable puede realizarse con mayor conciencia.

El inversor no trabaja solo. Construye un equipo y gobierna un proceso.

Design Algorithm Academy forma parte de un ecosistema

El itinerario 04 — Inversores inmobiliarios, las demás categorías y las consultas en línea se presentan en el sitio de la Academia. Los enlaces de esta página están activos.

PERSONAL BRAND	Pierangelo Moro	Trayectoria profesional y cualificaciones del fundador	pierangelomoro.ru/es
PROFESSIONAL	Moro Design	Estudio italiano de diseño y arquitectura	morodesign.studio/es
	Moro Design App	Configurador de proyecto	morodesign.app
METHOD	Design Algorithm	El método y su lógica	designalgorithm.ru/es
	Design Algorithm Academy	Formación profesional en el método	designalgorithm.ru/es
TECHNOLOGY	Design Algorithm Application	Plataforma digital para la gestión de proyectos	designalgorithm.app/es
	Design Calculator	Herramienta de cálculo del proyecto	designcalculator.ru/es
ART	Design Space	Design + Art	designspace.art/es