

05

AGENTES INMOBILIARIOS

De la intermediación a la coordinación

Por qué conocer el proceso de realización amplía el servicio
que ofreces a tu cliente

Esta guía se ha escrito para ti

El agente inmobiliario suele ser el primer punto de contacto de todo el proceso inmobiliario: conoce al cliente antes que el proyectista, antes que la empresa constructora, antes de cualquier decisión técnica.

En ese momento surgen preguntas que van más allá de la compraventa: qué se puede hacer con este inmueble, cuánto costaría, cuánto tiempo llevaría, quién debería ocuparse de ello.

Esta guía es para el agente que quiere responder a esas preguntas con criterio, sin sustituir a los profesionales.

El servicio termina donde empieza el proyecto

El cliente se queda solo justo cuando las decisiones se vuelven más costosas.

01 El asesoramiento se detiene en la compraventa, mientras las preguntas del cliente continúan.

02 El potencial del inmueble se describe por intuición, no por análisis.

03 Faltan referencias para estimar el coste y los plazos de una transformación.

04 La red de profesionales que recomendar se construye con contactos ocasionales.

05 El valor añadido del agente se agota con la firma del contrato.

Del proceso tradicional al proceso algorítmico

PROCESO TRADICIONAL

PROCESO ALGORÍTMICO

El servicio termina con la venta



El servicio acompaña también el uso del inmueble

El potencial descrito por impresión



El potencial valorado con análisis y clasificación

El cliente busca solo a los profesionales



El agente propone un equipo ya seleccionado

El coste de la transformación sigue siendo una incógnita



El coste está ligado a fases y documentos

El agente es un intermediario



El agente es un asesor y un coordinador

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

QUÉ ABORDA

La estructura de la Academia y el proceso de comunicación entre los principales actores del proceso de negocio.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Quién entra en el proceso y con qué información.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

El primer contacto con el cliente determina la calidad de todo lo que viene después.

LECCIONES

2 lecciones

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

01

El algoritmo de proyecto

QUÉ ABORDA

El origen italiano del algoritmo, el diseño como actividad económica, el recorrido del concepto a la entrega «llave en mano», las directrices de la oferta y los aspectos legales.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Cómo se estructura un recorrido de transformación y cuánto incide en el valor.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Permite hablar del proyecto con conocimiento y no por aproximación.

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 y gestión del proceso

QUÉ ABORDA

Los contratos de proyecto, el proyecto como manual de instrucciones, la gestión de la construcción y de la finalización, el control de calidad, presupuesto y plazos.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Son las herramientas que protegen al cliente y a quien lo asesora.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Qué documentos deben existir antes de que empiece 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

Agente inmobiliario

QUÉ ABORDA

El briefing, el análisis del mercado inmobiliario, la clasificación inmobiliaria, el retorno de la inversión (ROI), el equipo de profesionales y las conclusiones del curso.

QUÉ PERMITE COMPRENDER

Cómo construir y coordinar un equipo profesional al servicio del cliente.

POR QUÉ ES IMPORTANTE

Es la parte que convierte el conocimiento del proceso en servicio al cliente.

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 trabajo

ANTES

DESPUÉS

Presentas metros cuadrados



Presentas el potencial del inmueble y sus límites.

Respondes «hace falta un arquitecto»



Sabes qué profesionales se necesitan y en qué orden.

La due diligence es un trámite



La due diligence es el inicio de un proceso que conoces.

El ROI es un asunto del cliente



El ROI forma parte del razonamiento que propones.

Cierras una operación



Construyes una relación profesional que continúa.

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.

Conocer el proceso no significa sustituir a los profesionales:
significa saber elegirlos, coordinarlos y hacerlos trabajar juntos
para el cliente.

Design Algorithm Academy forma parte de un ecosistema

El itinerario 05 — Agentes 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