

DNI/NIE/Passaport	<input type="text"/>
Nom i cognoms	<input type="text" value="Roberto Wilhelm Schovelin Surhoff"/>
Títol de la tesi	<input type="text" value="Modelo para maximizar ingresos de nuevos proyectos inmobiliarios, por medio de la selección de la mejor combinación de atributos y características de las viviendas, para una determinada localización."/>
Unitat estructural	<input type="text" value="Departament de Construccions Arquitectòniques I"/>
Programa	<input type="text" value="Doctorat en Gestió i valoració Urbana i Arquitectònica"/>
Codis UNESCO	<input type="text" value="330514"/> <input type="text" value="120307"/> <input type="text" value="120711"/> <input type="text" value="531106"/>

(Mínim 1 i màxim 4, podeu veure els codis a [http://doctorat.upc.edu/doc/impresos/impres\\_codunesco2.pdf](http://doctorat.upc.edu/doc/impresos/impres_codunesco2.pdf))

Resum de la tesi de 4000 caràcters màxim (si supera els 40000 es tallarà automàticament)

El objetivo de esta tesis, es construir un modelo para definir los atributos que un proyecto inmobiliario residencial y las viviendas del mismo deben tener, para maximizar el ingreso que se puede obtener al comercializarlo. El modelo de diseño define para cada modelo de vivienda, la superficie construida, la superficie de terreno si es casa, la cantidad de unidades y el precio unitario proyectado. Este último, depende de la combinación de atributos de la localización, propias del proyecto y los de las viviendas. Estas relaciones se obtienen de proyectos hedónicos realizados para departamentos, casas independientes y en condominio.

El modelo de diseño, es un modelo de optimización que maximiza el ingreso del proyecto residencial, permitiendo que las variables atributos se ajusten, acotadas según corresponda por restricciones físicas, legales, arquitectónicas y económicas.

El modelo de diseño se construyó en la ciudad de Concepción en Chile para los tres tipos de viviendas. El modelo de departamentos se construyó en base a 37 proyectos y 201 modelos de viviendas. El precio es proyectado por 34 variables y entrega al gestor inmobiliario 21 atributos de diseño. El modelo de casas independientes se construyó en base a 17 proyectos y 62 modelos de viviendas. El precio es proyectado por 19 variables y entrega como salida 15 atributos de diseño. El modelo de casa en condominio se construyó con 12 proyectos y 32 modelos de viviendas. El precio es proyectado por 17 variables y entrega como salida 13 atributos de diseño.

Los modelos hedónicos se probaron para 6 proyectos ya iniciados de edificios, 7 de casas independientes y 5 de casas en condominio. En todos los casos el precio hedónico estuvo dentro del margen de error permitido, al compararlo con el precio dado por el gestor. Finalmente el modelo de diseño se probó con éxito, al diseñar proyectos de viviendas que maximiza el ingreso que se puede obtener.

Lloc  Data

Signatura **Roberto Schovelin Surhoff**

