

Diseño y análisis de un modelo de variables sistémicas para la evaluación de una inversión inmobiliaria en el mercado venezolano

FRANCISCO D'AMICO⁽¹⁾ Y ADRIANA OSORIO⁽²⁾

*Decanato de Postgrado e Investigaciones
Universidad Metropolitana*

⁽¹⁾fdamico@unimet.edu.ve

⁽²⁾aosorio78@hotmail.com

El presente trabajo trata sobre las variables que intervienen en la evaluación de una inversión inmobiliaria en el mercado venezolano, a través del diseño y análisis de un modelo de variables sistémicas.

Para medir la sensibilidad de los factores que intervienen en la inversión inmobiliaria y determinar su conveniencia, los autores crearon una matriz de variables críticas que permite determinar cuáles son las variables que más afectan el modelo de inversión inmobiliaria, a través de la puntuación de las actividades que contempla cada paso del modelo, luego se valoran las puntuaciones de cada paso a partir de la calificación otorgada en la matriz de variables críticas.

A partir de las matrices anteriores se logra determinar un coeficiente de ajuste para el rendimiento del patrimonio, C_{Ks} . Esta variable fue creada por los autores y utilizada como relación entre la valoración dada al desarrollo de cada etapa del modelo de inversión inmobiliaria y el modelo para la valoración de activos de capital. Principalmente, su efecto se evidenció en el aumento de la tasa del costo promedio ponderado del capital.

La contribución de esta investigación a la evaluación de una inversión inmobiliaria se logró a través de la definición de variables que relacionan

sus etapas de planificación, construcción y ventas, con su valoración financiera.

Palabras clave: *Variables sistémicas, inversión inmobiliaria, valoración, costo del capital, rendimiento del patrimonio.*