



Universidad Tecnológica Nacional
Facultad Regional Buenos Aires

Gestión de Datos

Curso: K3673
Turno: Mañana / Noche

TP Segundo Cuatrimestre 2023

Inmobiliaria Estrategia

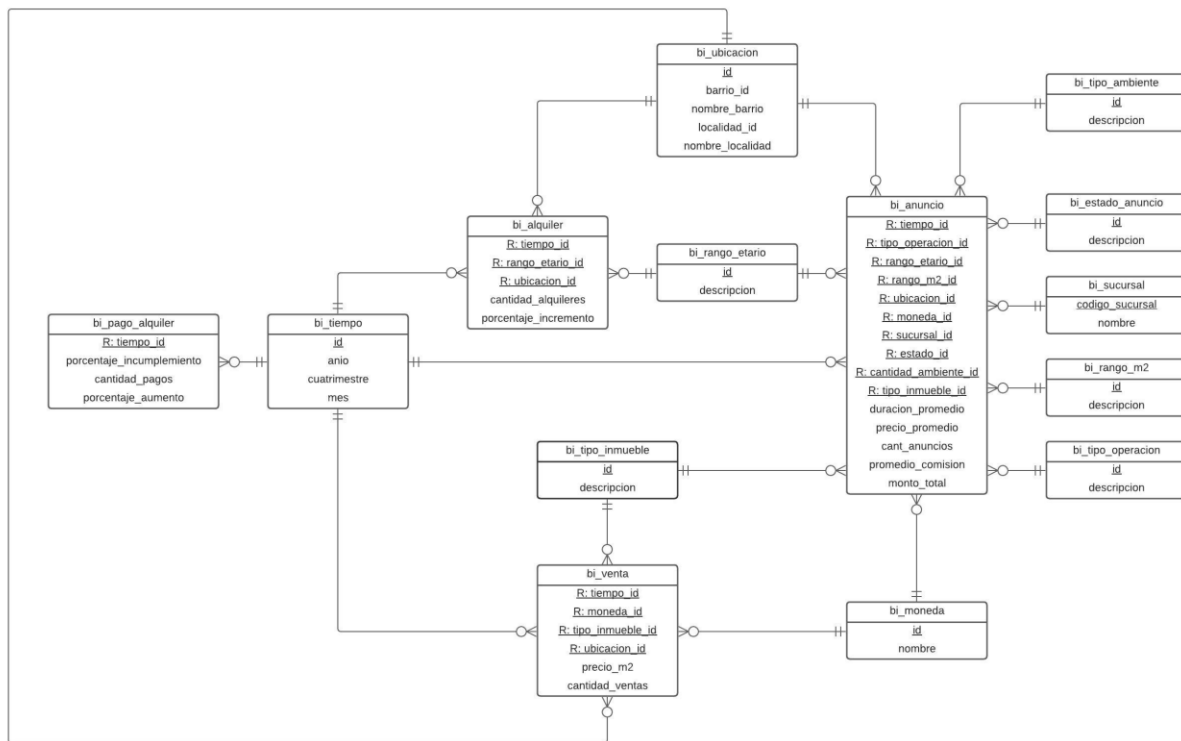
GRUPO N° 14	
Nombre y Apellido	Legajo
Affre, Lucas Gabriel	2026363
Carriquiry Castro, Joaquin	2026703
Lamas, Chabela María	2027148
Sangroni, Luciano Gabriel	2040440

FECHA DE PRESENTACIÓN:	05/12
FECHA DE DEVOLUCIÓN:	
CALIFICACIÓN:	

INDICE

MIGRACIÓN DE DATOS.....	3
VISTAS	5

MIGRACIÓN DE DATOS



- Para la migración de anuncio tomamos como atributos clave tomamos:
 - Duracion promedio: promedio de la diferencia entre la fecha de publicacion y la fecha de finalización del anuncio. El mismo es dado por las dimensiones dadas en nuestra tabla
 - Precio promedio: promedio de los precios de acuerdo a las dimensiones
 - Cantidad de anuncios: cantidad de anuncios agrupadas por esas dimensiones
 - Promedio comisión: para calcular la comisión existen tres casos:
 - Tipo_operación-> venta: se toma en cuenta la comisión inmobiliaria de la venta
 - Tipo_operación-> alquiler: se toma la comisión del alquiler
 - Tipo_operación-> finalizado: se lo evalúa con un valor equivalente a cero
 - Monto: sumatoria de montos para las dimensiones dadas
- Para la migración de la venta se tomaron como atributos clave tomamos:
 - Precio m2 promedio: promedio del m2 entre el precio de la venta y la superficie del inmueble
 - Cantidad de ventas: cantidad de ventas para las respectivas dimensiones
- Para la migración alquiler se tomó como atributo clave:
 - Cantidad alquileres: la cantidad de alquileres para las dimensiones dadas
- Para la migración pago_alquiler se tomaron como atributos clave:
 - Cantidad de pagos: la cantidad de pago_alquiler para las dimensiones dadas

- b. Porcentaje incumplimiento: promedio de pagos realizados después de la fecha de vencimiento

VISTAS

1. Duración promedio (en días) que se encuentran publicados los anuncios: se tomaron en cuenta las dimensiones de tiempo, año, cuatrimestre, tipo_operación, barrio y cantidad de ambientes. A partir de estas dimensiones, realizamos la sumatoria de la cantidad de anuncios por el promedio de la duración, dividido por la sumatoria de la cantidad de anuncios. Esto se realizó debido a que en la migración de BI nosotros calculamos la cantidad de anuncios y el promedio de días, por lo tanto, nosotros queremos calcular un promedio ponderado por la cantidad de anuncios.
2. Precio promedio de los anuncios de inmuebles: tuvimos en cuenta las dimensiones año, cuatrimestre, tipo_operación, tipo_inmueble, rango_m2 y moneda. Al igual que en el punto anterior, realizamos un promedio ponderado del precio por la cantidad de anuncios.
3. Los 5 barrios más elegidos para alquilar: consideramos que se requería el top 5 de barrios de acuerdo al rango etario de los inquilinos por cada cuatrimestre por cada año. Por lo tanto, para tener el top 5 realizamos 2 vistas. La primera, rankea los barrios a partir del año, cuatrimestre y rango etario. Esto lo ordena por la cantidad de alquileres bajo esas dimensiones. La segunda, se toman solo las filas de la primera vista cuyo ranking sea mayor o igual que 5. Cabe aclarar que los barrios no se identifican solo por su nombre ya que puede haber un mismo nombre de barrio para distintas localidades.
4. Porcentaje de incumplimiento de pagos de alquileres en término: tomamos en cuenta que lo que se pedía era el porcentaje de pagos incumplidos por mes, independientemente de cuando habría comenzado el alquiler. Por lo tanto, este incumplimiento se calcula a través del hecho pago alquiler.
5. Porcentaje promedio de incremento del valor de los alquileres: tomamos en cuenta los hechos pago alquiler ya que se debe calcular respecto a cada mes.
6. Precio promedio de m2 de la venta: se realiza un promedio ponderado del precio de m2 por la cantidad de ventas.
7. Valor promedio de la comisión: se toma un promedio ponderado de las comisiones, siempre y cuando el anuncio no esté en estado finalizado ya que sino no sería una venta o alquiler concretado.
8. Porcentaje de operaciones concretadas: se toma la cantidad de anuncios cuyo estado no sea finalizado (id = 2) sobre la cantidad total de anuncios.
9. Monto total de cierre de contratos por tipo de operación: se toma el monto total de los anuncios siempre y cuando el estado no sea Finalizado.