

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El presente análisis es un complemento al estudio del diagnóstico de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Quito en el período 2.013 – 2.014, habiendo analizado varios parámetros que fueron de vital importancia para estructurar una propuesta metodológica para planificar y gerenciar proyectos inmobiliarios. Aquí analizamos a los proyectos en sus 5 estructuras: técnico, administrativo, legal, comercial, y financiero. Cada una de las estructuras tiene su particularidad y es necesario mitigar cualquier tipo de riesgo inherente a la actividad inmobiliaria, que el proyecto se desarrolle con la menor probabilidad de un fracaso, es así que se logró establecer parámetros de medición bajo los cuales se pueden considerar equilibrios que un proyecto inmobiliario debe cumplir. Finalmente se realizó un análisis financiero integral, la composición de las estructuras de costos de un proyecto y el análisis de sus fuentes de financiamiento, se planteó un caso de estudio para analizar el comportamiento de un desarrollo inmobiliario con datos reales bajo diferentes escenarios que son los que se aplican en el día a día y que se dan en el sector de la construcción, todos estos análisis fueron desarrollados no como un análisis de teoría, al contrario se aplicó la teoría en casos de la vida real, con este análisis tenemos la capacidad de tomar la mejor decisión al momento de evaluar un proyecto y una guía muy práctica para aquellos inversionistas que desean invertir en la construcción.

- ✓ Gerencia
- ✓ Análisis
- ✓ Proyectos
- ✓ Rentabilidad
- ✓ Financiero

## ABSTRACT

This analysis is a supplement to the study of diagnosis of the real estate business in the city of Quito in the period 2013-2014, having analyzed several parameters that were vital to structure a proposal to plan and manage real estate projects.

Here we analyze projects in its 5 structures: technical, administrative, legal, commercial, and financial.

Each of the structures has its particularity and needs to mitigate any risk inherent in the real estate business, the project is developed with the least probability of failure, so it was possible to establish measurement parameters under which they may be considered balances that a building project must meet.

Finally a comprehensive financial analysis was performed, the composition of the cost structures of a project and analysis of their funding sources, a case study was proposed to analyze the behavior of a real estate development with real data under different scenarios are applied in day to day and given in the construction sector, all these analyzes were developed not as a theory analysis, unlike the theory was applied in cases of real life, with this analysis we have the ability to make the best decision when evaluating a project and a practical guide for those investors who wish to invest in construction.

- ✓ Management
- ✓ Analysis
- ✓ Project
- ✓ Cost effectiveness
- ✓ Financial