

## CAPÍTULO VI

### 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 CONCLUSIONES:

1. El sector de la construcción ha tenido una participación muy importante en la economía del país en la última década, que ha hecho que se generen nuevos nichos de mercado demandantes de vivienda, cuyos ingresos provienen principalmente de las remesas de migrantes, y de la estabilidad económica producto de la implementación del modelo de dolarización; por otro lado, la inflación ha hecho que los precios fluctúen de manera considerable; por esa razón, en el sector inmobiliario se presenta una volatilidad irregular en el precio de los materiales de construcción, que se refleja de manera directa en el precio del metro cuadrado de construcción, lo cual, en consecuencia, ocasiona que los proyectos inmobiliarios corran el riesgo de generar pérdidas para el inversionista a pesar de que estén considerados como exitosos en un inicio.
2. Los compradores de vivienda requieren mecanismos legales que les proporcionen seguridad de buen uso de los dineros que entregan al constructor en calidad de anticipo, y a la vez, el constructor requiere estrategias financieras que obliguen a cumplir las obligaciones dinerarias de los compradores respecto a los desembolsos de dinero.
3. A través de la conformación de un fideicomiso se generaría cartera de un buen comportamiento crediticio, misma que tendrá que ser normada para que con el tiempo obtenga una calificación de A.
4. La constructora obtendría un 17% de margen de utilidad sobre ventas mediante la conformación de un fideicomiso de administración inmobiliaria, pues sin esta figura jurídica la empresa solo obtiene un 8% de rentabilidad, el resultado del flujo de ingresos y egresos revela un resultado muy superior al planteado en la hipótesis.

## **6.2 RECOMENDACIONES:**

1. Es recomendable conformar un fideicomiso de administración inmobiliaria, en donde se establezcan estrategias para el manejo de la liquidez con el congelamiento de los precios de los rubros mas importantes de cada etapa del proyecto a construirse, y con ello poder obtener una rentabilidad atractiva frente al riesgo de fluctuación de precios.
2. Conformar un fideicomiso que garantice el tiempo de entrega de viviendas, cumpliendo las condiciones y requerimientos de construcción versus los desembolsos de dinero en forma oportuna, garantizando así el rendimiento de la inversión, y ejecutando sanciones en caso de incumplimiento de las partes, de esta manera se compensa el costo de oportunidad de la inversión.
1. Hacer atractivo el financiamiento de los proyectos de vivienda mediante la titularización de cartera, en especial si es de muy alta calidad, pues al mismo tiempo contribuye al crecimiento del mercado inmobiliario, el inversionista se beneficia con un proyecto que tiene un alto rendimiento, y el comprador, con la entrega de una vivienda en el plazo y condiciones previstas.
4. Garantizar con la conformación de un fideicomiso inmobiliario, el control adecuado de los rubros de mayor incidencia dentro de la ejecución del proyecto, y así asegurar la tasa interna de retorno para el inversionista y el margen de utilidad proyectado.