

INTRODUCCIÓN:

Una de las importantes decisiones que debe tomar todo gestor inmobiliario es definir exactamente el producto que introducirá al mercado. Ello implica la localización y el diseño de la vivienda; sin embargo, estos factores no son completamente independientes, ya que para el consumidor de viviendas, la localización y el diseño son parte del producto a adquirir. Para definir la localización, el consumidor al menos busca accesibilidad, belleza del entorno y afinidad socio-cultural y económica de los vecinos. Respecto al diseño, el consumidor busca estilo y terminaciones al menos promedio de la localización, además de espacio adecuado a su nivel sociocultural y económico. Por lo tanto, en el diseño intervienen variables objetivas que se denominan características o atributos del inmueble y variables subjetivas, relacionadas con el estilo de la vivienda. Debido a que localizaciones más demandadas generalmente tienen mayor precio, existe además una relación directa entre dichas localizaciones y vivienda más costosa. Por ello, la clave es definir el diseño más adecuado en función de la localización. En la medida que el gestor inmobiliario interpreta correctamente la combinación localización y diseño de la vivienda, éstas se venderán a buen precio y en corto tiempo. El problema es que el gestor inmobiliario debe decidir localización para apuntar a un segmento de mercado y luego realizar el diseño que realmente cautive a ese segmento de mercado.¹

Este trabajo tiene como objetivo analizar la factibilidad de un proyecto Inmobiliario; mediante la interpretación de indicadores de evaluación de proyectos para determinar la rentabilidad de un proyecto en la Ciudad de Machala, es por ello que realizaremos cálculos para determinar si este proyecto es factible o no es factible, ya que los criterios que se utilicen deben garantizar, la eficiencia financiera del proyecto. En este trabajo realizaremos el cálculo de venta de terrenos y casas, analizando la rentabilidad del proyecto, analizaremos en organigramas las diferentes personas que intervienen en este tipo de proyectos, realizaremos un presupuesto general, con flujo de caja realista y pesimista, para evaluar la si es factible la ejecución de este proyecto, y analizaremos los resultados obtenidos en esta y realizaremos un análisis financiero con indicadores, llegando así a concluir si este proyecto es un proyecto apto para su ejecución o no; garantizando de esta manera la factibilidad del proyecto.

La ciudad de Machala ha incrementado su población considerablemente en estos últimos años es por ello que se ha planteado el análisis de este proyecto, considerando el crecimiento del mercado inmobiliario; las urbanizaciones son muy importantes ya que son creadas para satisfacer problemas sociales en la que surge la necesidad de tener seguridad ya sea personal como general.