

10. CONCLUSIONES GENERALES Y RECOMENDACIONES

10.1. CONCLUSIONES GENERALES

Después del análisis detallado de la viabilidad del Proyecto Cumbres del Moral se puede concluir lo siguiente:

- La situación macroeconómica del país, en el periodo de tiempo analizado, muestra un escenario favorable para la inversión en proyectos inmobiliarios, ya que las cifras indican una activación de las industrias gracias al crecimiento del PIB, la estabilización de la inflación, tasas activas accesibles y los grandes aportes por parte de las remesas de los migrantes a la economía del país.
- La dolarización, sin duda, ha beneficiado no solo a la industria de la construcción sino a todas las actividades económicas del país.
- El sector donde se ubica el terreno es una urbanización cerrada con vías adoquinadas y espacios verdes, con lo cual se logra aprovechar al máximo la imagen campestre para proyecto.
- Al ser un sector en crecimiento, el sector ofrece al proyecto una rápida absorción en el mercado.
- El proyecto está enfocado al cliente de NSE medio y medio alto, con ingresos mínimos de US\$2.400 mensuales.
- La estrategia comercial está enfocada a lograr que la marca de la constructora sea reconocida en el mercado por la calidad de sus productos y la seriedad de la empresa, de este modo, la publicidad del proyecto refleja lo que su marca.
- El análisis financiero determina que es un proyecto viable, con un margen sobre ventas del 22% y una rentabilidad del 28%.
- Los costos por metro cuadrado de construcción se encuentran dentro del margen de costos de otros proyectos de similares características.
- El VAN del proyecto puro es de US\$811.919, lo cual resulta atractivo para los inversionistas.
- El proyecto tiene una amplia tolerancia con respecto a los cambios en el mercado: a la variación de costos puede tolerar hasta un incremento del 12%, a la variación de precios puede soportar un decremento del 10% y tolera hasta un periodo de ventas máximo de 48 meses.
- La amplia tolerancia del proyecto a los distintos escenarios demuestran que el proyecto es sólido y disminuye los riesgos del mismo.

- El proyecto cumple con todas las exigencias tanto legales como técnicas de las entidades correspondientes.
- La constitución del fideicomiso es una figura legal utilizada para certificar el éxito del proyecto y el buen destino de los fondos del mismo.

10.2. RECOMENDACIONES

- El terreno está ubicado en un sector en crecimiento por lo que se recomienda aprovechar los precios de terrenos y la poca oferta que aún existe de proyectos similares.
- Financieramente, es recomendable que se ejecute el proyecto para beneficio de los inversionistas.
- Es indispensable poner atención en los cronogramas de ejecución, ya que son estos los que garantizan el éxito del proyecto, se recomienda tratar de cumplir al máximo las fechas especificadas en el cronograma de obra.
- Es necesario llevar un control riguroso de los egresos, así se debe escoger bien a los proveedores que brinden mejores opciones en formas de pago y precios.
- Así mismo, la relación con los proveedores debe ser clara para tener en cuenta fechas y forma de entrega de los materiales, para evitar los retrasos en el cronograma.
- Se debe mantener un chequeo constante de las ventas en los proyectos del sector para conocer subidas de precios y velocidad de ventas.
- Se recomienda que las ventas reduzcan su periodo de 36 meses a 24 meses para mejorar el VAN significativamente.