

CONCLUSIONES

La evaluación económica de proyectos a pesar de requerir de una extensa recopilación de información, manejo y análisis de la misma, ofrece resultados simples y de fácil interpretación, tales como el valor presente neto (VPN), la tasa interna de retorno (TIR) y rendimiento sobre la inversión, los cuales fueron empleados en el presente trabajo; estos indicadores facilitan en gran medida la toma de decisiones, que para nuestro caso se enfocan en la factibilidad financiera de un proyecto inmobiliario.

Como se observa en el Capítulo 5, el proyecto propuesto obtuvo en dichos indicadores resultados favorables; por un lado el VPN es positivo, lo cual nos indica, que el proyecto puede dar una tasa mayor a la establecida, o dicho de otra forma, los inversionistas lograrán obtener un rendimiento de 1.03% mensual, más una cantidad adicional al final del periodo establecido para el proyecto

La Tasa Interna de Retorno indica que el proyecto es capaz de ofrecer una tasa del 8.77% mensual, muy superior a la TREMA del 1.03%. Dicha tasa se obtendrá siempre y cuando se cumplan las condiciones de tiempo y costo establecidas.

El rendimiento sobre la inversión muestra la ventaja de \$1.45 que obtiene cada peso del capital a invertir respecto a la utilidad del proyecto.

En el análisis de sensibilidad, el proyecto tiene un comportamiento positivo aún y cuando el ritmo de comercialización de las viviendas no sea el esperado, el tiempo se

incrementó de 12 a 18 meses y los resultados del nuevo cálculo de las variables financieras fueron los siguientes:

?? La utilidad neta sufre un decremento del 15% pasando de \$5,235,363.00 a \$4,468,633.00 , los intereses por costo de financiamiento representan la variable con mayor sensibilidad por ser un proyecto soportado en su mayoría por deuda. Por lo que se recomienda poner especial cuidado en la comercialización del producto, lo cual tendrá como resultado una capitalización del proyecto y al mismo tiempo una reducción de deuda.

?? Como resultado nuevo cálculo del Valor Presente Neto (VPN) y de la Tasa Interna de Retorno (TIR) obtenemos una tasa de 4.02% mensual, superior al TREMA establecida, lo que indica que aún cuando se incremente el periodo de tiempo del proyecto y las ventas se encuentren en un escenario pesimista, la posibilidad de inversión continúa siendo rentable y atractiva.

Por último es importante mencionar que el hecho de invertir en un proyecto inmobiliario como el presentado en este trabajo, resulta, por su nivel de rentabilidad, sumamente atractivo para el promotor inmobiliario, quien tendrá un margen de utilidad neta de \$4,468,633.00 en un panorama de 18 meses y bajo la estructura 65%-35% deuda-capital.

En lo que refiere al constructor, este obtiene en la mitad del periodo una utilidad de \$1,700,000.00 representado también una atractiva oportunidad.