

08-024

REAL ESTATE RISK MANAGEMENT IN THE CITY OF IBARRA IN ECUADOR, ACCORDING TO THE RISKBOOK METHODOLOGY.

Arboleda Rodríguez, Belén ⁽¹⁾; Fernández-Valderrama Aparicio, Pedro ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Universidad de Sevilla

The real estate sector in Ecuador is currently showing an upward trend. Various factors show this as the increase in public spending on the construction of housing projects, the increase in population, the acquisition of real estate as the best form of investment by Ecuadorians and migration from rural to urban areas. This makes the housing deficit a pending issue for the state.

Risk management in projects is a useful tool to help achieve the objectives of these projects. Despite this, this type of technique is not currently the object of attention in the geographical environment analyzed. This contribution carries out a process of identification, analysis and assessment of factors that may compromise reaching the expected profitability in a real estate development project in the city of Ibarra. It starts from the risk management methodology from the perspective of project management and is complemented with a specific focus on real estate risk management. The implementation of the process allows developing an understanding of the risk factors that can affect the results of the project and can be extrapolated to other geographical contexts.

Keywords: Risk management; real estate promotion; RISKBOOK; real estate risks in Ibarra; Ecuador.

GESTIÓN DE RIESGOS INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE IBARRA EN ECUADOR, SEGÚN LA METODOLOGÍA DEL RISKBOOK.

El sector inmobiliario en Ecuador muestra actualmente una tendencia al alza. Diversos factores lo ponen de manifiesto como el aumento del gasto público en la construcción de proyectos habitacionales, el incremento de la población, la adquisición de bienes inmuebles como mejor forma de inversión por los ecuatorianos y la migración desde la zona rural a urbana. Esto hace que el déficit de vivienda sea un tema pendiente para el estado. La gestión de riesgos en proyectos es una herramienta de utilidad para contribuir a alcanzar los objetivos de estos proyectos. A pesar de ello, este tipo de técnicas no es objeto de atención en la actualidad en el entorno geográfico analizado. Esta aportación lleva a cabo un proceso de identificación, análisis y valoración de factores que pueden comprometer alcanzar la rentabilidad esperada en un proyecto de promoción inmobiliaria en la ciudad de Ibarra. Se parte de la metodología de gestión de riesgos bajo la perspectiva de project management y se complementa con un enfoque específico de gestión de riesgos inmobiliarios. La implementación del proceso permite desarrollar una comprensión de los factores de riesgo que pueden afectar a los resultados del proyecto, pudiendo ser extrapolado a otros contextos geográficos.

Palabras claves: Gestión de riesgos; promoción inmobiliaria; RISKBOOK; Riesgos inmobiliarios en Ibarra; Ecuador.

Correspondencia: Belén Arboleda Rodríguez belen.arboleda@hotmail.com



©2021 by the authors. Licensee AEIPRO, Spain. This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

1. Introducción y antecedentes

La población de Ecuador en la última década ha crecido un 1,6 % anual, además, se ha dado una elevada migración desde la zona rural hacia la urbana, creando la necesidad de adquisición de vivienda, cuyo déficit en el país sigue siendo un tema pendiente para el estado.

Es así que, en Ecuador el sector inmobiliario adquirió gran protagonismo en el periodo de 2007 a 2015 debido a la tendencia del gobierno de aquel entonces de aumentar el gasto público, con un enfoque a la construcción de proyectos habitacionales. Esto además aumentó la liquidez, provocando que los precios de los bienes inmuebles aumenten a un mayor ritmo durante este periodo.

A partir de 2016 y ante la caída de los precios del petróleo, uno de los bienes más importantes para los ingresos del Producto Interno Bruto del país, el sector volvió a verse afectado, sin embargo, ante estas variaciones logró reactivarse.

A finales de 2019 el sector inmobiliario se contrajo nuevamente en relación al 2018, pues fue un periodo en el que existieron manifestaciones sociales, crisis económica y política que implicaron gran incertidumbre y desmotivaron el acceso a bienes inmuebles en el país (Asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador [APIVE], 2020).

A esto se suma la caída de reservas de los meses de marzo y abril de 2020, pues la parte inmobiliaria fue impactada, entre otros motivos por la suspensión de actividades y los esquemas de distanciamiento social planteados por el gobierno, debido a la pandemia ocasionada por el Coronavirus (Covid-19) (APIVE, 2020).

En un mercado tan competitivo como lo es el sector inmobiliario, y ante la gran incertidumbre actual en este sector, una buena aliada es la gestión de riesgos, cuya meta es identificar y prepararse para cualquier amenaza a los factores críticos de éxito de un proyecto antes de que ocurra realmente (Horine, 2010).

La gestión de riesgos se basa en la dirección y gestión de proyectos, que según el (Project Management Body of Knowledge [PMBOK], 2017), es “la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades del proyecto”, para cumplir con los requisitos del mismo. “Se logra mediante la aplicación e integración adecuada de los procesos de dirección de proyectos identificados para el proyecto”. Dentro de estos procesos se categorizan las áreas de conocimiento, precisamente una de esas áreas de conocimiento es la gestión de riesgos del proyecto.

La gestión del riesgo se convierte, por tanto, en una actividad continua en el desarrollo del proyecto, desde el inicio y durante toda la vida del proyecto (Akintoye & MacLeod, 1997).

En la actualidad, la Norma ISO 31000:2018 es un referente internacional en materia de gestión integral de riesgos, esta contempla intrínsecamente la complejidad y variedad de riesgos, aspirando a ser un documento genérico que se pueda aplicar a todos los sectores y organizaciones. “Es importante indicar que no establece directrices para el tratamiento de riesgos concretos, sino que da orientaciones para la implantación de un sistema de gestión del riesgo”, que sea compatible con los estándares de gestión de riesgos particulares de cualquier sector (Villanueva, 2015).

La gestión de riesgos deber ser aplicada dependiendo del escenario y contexto donde se utilice, esto es, programa, política, actividad, etapas de un proceso, tipo de empresas, instituciones tanto públicas como privadas, etc., no obstante, en todos suele existir coincidencia en las etapas de identificación, análisis, valoración, tratamiento y revisión.

La identificación de los riesgos “es el proceso por el que se descubren, reconocen y registran los riesgos”. Permite que la incertidumbre se tenga en cuenta explícitamente. Todas las fuentes de incertidumbre y los efectos beneficiosos y perjudiciales pueden ser relevantes,

dependiendo del contexto y alcance de la evaluación (The International Electrotechnical Commission [IEC], 2019).

Una vez identificados los riesgos, se debe analizarlos, con el propósito de comprender su naturaleza y sus características según la (Asociación Española de Normalización y Certificación [AENOR], 2018). La valoración por su parte, es uno de los aspectos fundamentales de la gestión de riesgos para determinar cuáles son los riesgos más influyentes de acuerdo a su nivel. El tratamiento de los riesgos, necesita ser adecuado y apropiado de acuerdo con el nivel del riesgo (Cruz Blanco, 2007), para seleccionar los tipos de acciones a emprender y poner en práctica.

Existen importantes beneficios al realizar la gestión de riesgos (Standards Australia/ Standards New Zealand [AS/ANZ], 2004), al ser una parte integral de las buenas prácticas comerciales, aprender a gestionar el riesgo de manera efectiva permite a los gerentes “mejorar los resultados al identificar y analizar la gama más amplia de problemas y a proporcionar una forma sistemática de tomar decisiones informadas”.

Las técnicas de gestión de riesgos proporcionan a las personas, en todos los niveles, un enfoque sistemático para gestionar los riesgos que son parte integral de sus responsabilidades.

Es por lo anteriormente mencionado, que el presente estudio surge del interés de identificar e investigar aquellas cuestiones que podrían dificultar o poner en peligro un negocio inmobiliario en la zona urbana de la ciudad de Ibarra.

Una forma de hacerlo es mediante la gestión de riesgos inmobiliarios, la investigación para realizarlo dará las directrices para obtener una mejora en la realización en este tipo de negocios en esta ciudad, donde la cultura de riesgo actualmente tiene mucho desconocimiento y especialmente en el mundo de la actividad inmobiliaria, pese a ser un mercado de la ciudad que está en auge.

2. Objetivo

El presente estudio se centra en la gestión de riesgos, según la metodología de la (Guía de los fundamentos para la gestión de riesgos inmobiliarios [RISKBOOK], 2019), la etapa del análisis es simultánea a la viabilidad de la promoción, por lo tanto, no hay proyecto de construcción, y por ende no se analiza el coste plazo y calidad del proyecto.

Se parte de una serie de indicadores de riesgos sistemáticos y específicos que figuran expuestos en la RISKBOOK, y que, a su vez, se han considerado más significativos y comunes en este tipo de situaciones (estudios previos en la fase de viabilidad de la promoción), además, no se han contemplado otros riesgos que están fuera del alcance de la investigación, por ausencia de información en el activo estudiado que se ha elegido para el caso como: estructura de la propiedad, situación legal, equipo de proyecto, etc.

Según lo anteriormente indicado, el fin es entonces, llevar a cabo un proceso de gestión de riesgos según la metodología del RISKBOOK, para desarrollar una comprensión de los factores que pueden comprometer alcanzar la rentabilidad esperada en un proyecto de promoción inmobiliaria en la ciudad de Ibarra en Ecuador, al objeto de poder acometer el mismo con mayores garantías.

3. Metodología

La presente investigación se desarrolla fundamentándose en información recopilada de fuentes de primer nivel disponibles, con contenido oportuno, relevante y veraz, a partir de la cual, se realiza el proceso de gestión de riesgos inmobiliarios mediante el análisis y valoración de indicadores de riesgos, para la posterior toma de acciones de respuesta basándose en los resultados obtenidos.

Los pasos que dan lugar al desarrollo del presente estudio son los que se detallan a continuación:

- Selección del caso de estudio.
- Identificación de los riesgos que afectan al caso de estudio.
- Análisis y valoración del impacto de los indicadores de riesgos.
- Discusión de resultados y medidas para modificar el nivel de riesgo.

4. Selección del caso de estudio

El caso de estudio, está ubicado en la ciudad de Ibarra, en la provincia de Imbabura en Ecuador, una ciudad cuya proyección para el año 2020 en las parroquias urbanas y rurales llega a los 221149 habitantes.

Centrándose en el área urbana de Ibarra, en donde se encuentra concentrada la mayoría de la población según el (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos [INEC], 2020), en un 70 %,

o sea, alrededor de 154000 habitantes para el año 2020, y cuya superficie es de 41,68 kilómetros cuadrados.

Figura 1: Ubicación de solar elegido con respecto al mapa de la ciudad de Ibarra.



Fuente: Instituto Geográfico Militar - GEOPORTAL. www.geopotallgm.gob.ec.

Dentro del área urbana de la ciudad, se ha elegido un solar con 400 metros cuadrados, que posee la clasificación de suelo urbano residencial, actualmente se encuentra vacío, sin ningún tipo de edificación ni acumulación de escombros o cultivo y tiene una cobertura corta de vegetación la misma que no representa un inconveniente mayor. La numeración catastral del solar no consta actualmente en los archivos, pues estos son colocados por el Municipio de Ibarra, una vez que se realiza cualquier tipo de construcción.

El sector donde está emplazado el solar, es un lugar adecuado para invertir y más aún residir, pues se encuentra muy bien comunicado, al pertenecer a un entorno turístico, considerándolo un barrio dinámico y agradable, además de ordenado urbanísticamente y en expansión.

5. Identificación de los riesgos que afectan al caso de estudio

Una vez que se ha seleccionado el solar, se identifican sus riesgos, existen diferentes técnicas y métodos, para la realización de este proceso.

Para esta identificación, se partirá de un listado o perfiles de riesgo sistemáticos y específicos recomendados para gestión de riesgos inmobiliarios y mostrados en la Guía de los fundamentos para la gestión de riesgos inmobiliarios (Antuña, 2019).

Cabe resaltar que, en dicho listado existen cincuenta y cinco indicadores de riesgos, y en este documento se han seleccionado a manera de resumen **doce** de ellos entre sistemáticos y

específicos, debido a que estos son riesgos que en general tienen gran importancia para el gestor inmobiliario y han de ser considerados, estos son:

Tabla 1. Riesgos sistemáticos

Afectan de forma externa a un activo inmobiliario, analizándolos desde la escala internacional, país, comunidad autónoma, ciudad y barrio. Dichos riesgos impactan de forma directa sobre el activo, pudiendo como gestores hacer poco para mitigar el efecto de los mismos sobre la rentabilidad esperada en el activo. Se refiere a riesgos que afectan por igual a todos los activos de una zona (Antuña, 2019).	
Indicador	Definición
Económico	Variables de tipo económico (producto interno bruto (PIB), deuda pública, índice de precios al consumidor (IPC), etc.).
Tasa de desempleo	Porcentaje de desempleados en la zona de características homogéneas.
Político	Estabilidad política y las decisiones políticas de tipo económico y social.
Renta disponible por hogar	Porcentaje de ingresos destinados a la adquisición de vivienda de los hogares en el ámbito de características homogéneas en relación con precio de venta.
Evolución de los precios	Evolución prevista creciente o decreciente, de los precios inmobiliarios durante el periodo de desarrollo del activo.
Volatilidad	Estabilidad de los precios del mercado inmobiliario a corto y medio plazo (porcentaje de fluctuaciones de precios).
Burbuja inmobiliaria	Posible descompensación existente entre el precio ofertado de los inmuebles y el precio razonable que tendrían en función al nivel socioeconómico o poder adquisitivo de la población.
Ciclo inmobiliario	Tendencia del ciclo inmobiliario (expansión, desaceleración, estabilidad y contracción).
Relación oferta/demanda.	Posible descompensación existente entre la cantidad de oferta y de demanda inmobiliaria.

Fuente: RISBOK, 2019.

Tabla 2. Riesgos específicos

Son aquellos que afectan a un solo activo o un grupo pequeño de activos (Gaytán, 2020), y surgen de las características específicas de estos, es decir, de acuerdo a la actividad que vaya a desarrollarse, el tipo de inmueble o negocio, etc.

Indicador	Definición
Edificabilidad	Cálculo correcto o incorrecto de la edificabilidad patrimonializable, que le corresponda al activo.
Fuera de ordenación	Posible tipo de fuera de ordenación (circunstancial, adjetiva, diferida, sustantiva o total) en el que incurra el activo.
Localización	Presencia, visibles desde el activo o muy próximos a él, de elementos singulares reconocidos de forma positiva o negativa (zonas verdes, edificios históricos, paisaje, o bien, vertederos, cementerios, centros de atención a drogodependientes, etc.)

Fuente: RISBOK, 2019.

6. Análisis y valoración de los indicadores de riesgos en el caso de estudio

Cuando ya se han expuesto los indicadores, estos son analizados, en otras palabras, se comprenden y se valoran y al valorarlos se compara el nivel de riesgo con un estándar definido previamente.

6.1 Análisis de los riesgos

Para el proceso de análisis de riesgos se hace una búsqueda de fuentes de información, se profundiza en ellas, añadiendo claridad a la cuestión y a continuación, basándose en esta información, el equipo de investigación asigna valores de probabilidad e impacto.

Para esto es necesario obtener información de fuentes de primera línea de cada uno de los indicadores de riesgo, la recopilación de la documentación es crucial, pues de la calidad de información que se tenga dependerá el saber cuáles indicadores de riesgo pueden tener afección en el objeto de estudio.

La compilación de datos es realizada entre otras, por fuentes de investigación pública y privada, datos estadísticos, obtención de información en el sitio, revistas indexadas, revistas científicas, recursos en línea como páginas web de localización, entrevistas personales en sitio y fotografías.

El análisis de los riesgos se puede realizar con diferentes grados de detalle y complejidad, dependiendo del propósito del análisis, la disponibilidad y la confiabilidad de la información y

los recursos disponibles. Las técnicas de análisis pueden ser cualitativas, cuantitativas o una combinación de estas, dependiendo de las circunstancias y del uso previsto.

Para el análisis en cuestión, los valores que pueden ser asignados a la probabilidad (ocurrencia del riesgo) e impacto (repercusión en la rentabilidad esperada), son basados en la matriz de riesgo del (PMBok, 2017) y son los mostrados a continuación.

Tabla 3. Valores asignados a probabilidad e impacto, para la matriz de riesgo

Probabilidad		Impacto	
Término	Valor	Término	Valor
Muy alta	0.90	Muy alto	0.80
Alta	0.70	Alto	0.40
Mediana	0.50	Moderado	0.20
Baja	0.30	Bajo	0.10
Muy baja	0.10	Muy bajo	0.05

Fuente: PMBoK, 2017.

Luego de realizar la recopilación de datos y el respectivo análisis detallado de cada uno de los indicadores de riesgo, a continuación, se muestra a manera de resumen la conclusión de este análisis y sus valores asignados de probabilidad e impacto, estos son los siguientes:

Tabla 4. Asignación de valores de probabilidad e impacto a los indicadores de riesgo

Indicador	Conclusión del análisis	Proba.	Impacto
Económico	La economía ha logrado recuperarse luego de diferentes crisis, sin embargo, ante los conflictos sociales y políticos de finales de 2019 y la crisis sanitaria COVID-19 de 2020, la sostenibilidad del crecimiento económico es un gran desafío.	0.70	0.40
Tasa de desempleo	El desempleo es elevado y más ante la crisis sanitaria COVID-19, pues se ha incrementado, al igual que su riesgo para años posteriores.	0.70	0.40
Político	La situación política es volátil e inestable, sin embargo existe actualmente la política de acceso a la vivienda.	0.50	0.40
Renta disponible por hogar	El ingreso de las familias destinados a vivienda bordea los 500 dólares un monto adecuado para inversión de viviendas de interés social de hasta 70000 dólares, pero para viviendas con valores superiores y a los que más se accede, este valor sería insuficiente.	0.50	0.40
Evolución de los precios	La evolución de los precios es creciente, sin ser elevada lo que indica una tendencia que debe ser considerada.	0.70	0.20
Volatilidad	La estabilidad de los precios del mercado inmobiliario se mantiene a un ritmo estable y se espera no tenga una mayor variación en los próximos años.	0.30	0.20
Burbuja inmobiliaria	Los inmuebles no están sobrevalorados y la rentabilidad es adecuada para el inversionista que coloque su capital en este sector.	0.30	0.20
Ciclo inmobiliario	El ciclo inmobiliario de Ecuador, ha pasado por varias etapas a través de las décadas, sin embargo, en los últimos años se ha expandido y está en crecimiento, con una relativa estabilidad.	0.30	0.10
Relación oferta/demanda	La demanda es mayor que la oferta en el sector inmobiliario, si bien influyen varios factores adicionales, puede indicarse que no existe sobreoferta.	0.10	0.20
Edificabilidad	Se cumple con todas las leyes y normas establecidas, por lo que se tendría un cálculo acertado en cuanto a la edificabilidad patrimonializable del activo.	0.30	0.10
Fuera de ordenación	Al cumplirse todas las leyes y reglamentos no existe una afección sobre la rentabilidad debido a fuera de ordenación o su equivalente para la ciudad de Ibarra, que es el buen uso de ocupación del suelo.	0.30	0.10
Localización	Existen mayormente elementos positivos cercanos al solar, como parques, un museo, un coliseo y un estadio, a pesar de que también se encuentra próximo a un cementerio, este elemento no supone una mayor afectación negativa.	0.30	0.10

Fuente: Elaboración propia.

6.2 Valoración de los riesgos

Fundamentándose en el análisis indicado en el numeral anterior (6.1), se prosigue a la valoración de los indicadores elegidos para este resumen.

Para la fase de valoración del riesgo se emplean diferentes opciones, pero la empleada aquí es el producto de su probabilidad de ocurrencia por el impacto o consecuencias del riesgo, debido a que es el enfoque habitual, e indicado como comúnmente utilizado según la Norma ISO 31000, estos valores son los que se resumen a continuación en la siguiente figura.

Figura 2. Matriz de riesgo del PMBoK, 2017.

		Amenazas					Oportunidades				
Probabilidad	Muy alta 0.90	0.05	0.09	0.18	0.36	0.72	0.72	0.36	0.18	0.09	0.05
	Alta 0.70	0.05	0.07	0.14	0.28	0.56	0.56	0.28	0.14	0.07	0.05
	Mediana 0.50	0.03	0.05	0.10	0.20	0.40	0.40	0.20	0.10	0.05	0.03
	Baja 0.30	0.02	0.03	0.06	0.12	0.24	0.24	0.12	0.06	0.03	0.02
	Muy baja 0.10	0.01	0.01	0.02	0.04	0.08	0.08	0.04	0.02	0.01	0.01
		Muy bajo 0.05	Bajo 0.10	Moderado 0.20	Alto 0.40	Muy alto 0.80	Muy alto 0.80	Alto 0.40	Moderado 0.20	Bajo 0.10	Muy bajo 0.05
Impacto Negativo						Impacto Positivo					

Fuente: PMBoK, 2017.

Como puede observarse, es una tabla de doble entrada donde el nivel de riesgo está determinado por la relación entre la probabilidad y el impacto, donde el impacto puede ser

positivo para las oportunidades, mostrado en el lado derecho y negativo para las amenazas, mostrado en el lado izquierdo.

De acuerdo con esto, matemáticamente el nivel de riesgo puede definirse como:

$$\text{Riesgo} = \text{Probabilidad} * \text{Impacto} \quad (1)$$

El resultado de esta operación determina si el riesgo es alto, medio o bajo.

Los indicadores de nivel de riesgo tendrán asignado un puntaje y además un esquema de colores, para una pronta identificación.

Tabla 5. Puntajes asignados a los diferentes niveles de riesgo

Puntaje	Nivel de riesgo
0.24 - 0.72	Alto
0.08 - 0.20	Medio
0.01 - 0.07	Bajo

Fuente: PMBoK, 2017.

De acuerdo a los valores de probabilidad e impacto determinados en la parte del análisis, en la siguiente tabla se indica el producto de estos valores, así como el nivel de riesgo que le corresponde.

Tabla 6. Valoración del indicador de riesgo

Indicador	Riesgo= (Probabilidad * Impacto)	Nivel de riesgo
Económico	0.28	Alto
Tasa de desempleo	0.28	Alto
Político	0.20	Medio
Renta disponible por hogar	0.20	Medio
Evolución de los precios	0.14	Medio
Volatilidad	0.06	Bajo
Burbuja inmobiliaria	0.06	Bajo
Ciclo inmobiliario	0.03	Bajo
Relación oferta/demanda	0.02	Bajo
Edificabilidad	0.03	Bajo
Fuera de ordenación	0.03	Bajo
Localización	0.03	Bajo

Fuente: Elaboración propia.

7. Discusión de resultados y medidas para modificar el nivel de riesgo en el caso de estudio

Se indican varios comentarios, de los resultados de los indicadores de riesgos seleccionados:

- Los riesgos altos tanto en el indicador económico como en la tasa de desempleo muestran la estrecha relación que existe entre los dos, y consecuentemente con el sector inmobiliario, en relación a esto, (Daher, 2013), indica que “debido a su alta participación en el producto y en el empleo, y por su rol estratégico de articulación entre el sector financiero y la economía real, el sector inmobiliario es un factor determinante y detonante de los ciclos de auge y recesión de las crisis económicas”.
- Se evidencia, además, que los riesgos son muy dinámicos, entre ellos los indicadores económico y tasa de desempleo, que se vieron afectados varias veces desde el inicio de este estudio y hasta su finalización, principalmente debido a la implicación que conllevó la crisis global debida a la pandemia de COVID-19, la misma que modificó estos datos que inicialmente preveían crecimiento y posteriormente tuvieron una variación negativa.
- Puede observarse que los riesgos relacionados intrínsecamente con el sector inmobiliario, no obtuvieron valores de nivel de riesgo alto, la evolución de los precios del mercado alcanzo un valor medio, mientras que volatilidad, burbuja inmobiliaria, ciclo inmobiliario y relación oferta/demanda tienen un valor bajo, debido entre otras causas al déficit habitacional que es muy grande actualmente en la ciudad y que mantiene aún estable el sector.
- Finalmente se debe indicar que la mayoría de riesgos tanto de nivel medio y alto no puede controlarse, debido a que salen de la esfera de control del gestor, dependen de terceros como el estado, administraciones, instituciones, etc.

7.1 Tratamiento de los riesgos

En esta etapa del proceso, se pretende decidir el tratamiento a aplicar a cada uno de los indicadores, dependiendo de su nivel, es decir, las acciones a tomar.

El tratamiento de los riesgos puede darse de múltiples maneras, estas pueden ser:

Para riesgos positivos (oportunidades): Explotar, Compartir, Mejorar, Aceptar.

Para riesgos negativos (amenazas): Evitar, Transferir, Mitigar, Aceptar.

Se opta por aceptar los riesgos que han resultado estar dentro del nivel bajo, la toma de decisiones en estos riesgos es muy importante, siendo esta una aceptación activa, donde se realicen reservas de contingencias, como contar con un equipo de diseño solvente, seleccionar adecuados consultores, contratistas, subcontratistas especializados y proveedores, clientes, etc., para manejar las amenazas u oportunidades conocidas o incluso también las posibles y desconocidas.

Por otra parte, a continuación, se indican las acciones a tomar para los cinco indicadores que tienen niveles de riesgo alto y medio.

Tabla 7. Tratamiento de los indicadores de riesgo

	Indicador	Acciones a tomar
Nivel de riesgo alto	Económico	-Integrar más inversionistas en el proyecto.
	Tipo (Amenaza)	-Evaluar cuanto se podría llegar a perder ante la recesión económica, para poder asumir esta pérdida.
	Tratamiento (Mitigar y Transferir)	-Buscar clientes que deseen capitalizar su dinero o generar ingresos, otorgando precios más bajos, pero garantizando la rentabilidad.
	Tasa de desempleo	-Realizar una segmentación de clientes objetivos, con buen perfil de inversión y revisar constantemente las condiciones bancarias para asesorar al comprador con la entidad bancaria que ofrezca mejores condiciones de préstamos y financiación.
Nivel de riesgo medio	Tipo (Amenaza)	-Buscar inversores extranjeros que pudieran estar interesados en la locación.
	Tratamiento (Mitigar)	
	Político	
	Tipo (Amenaza)	-Integrar más inversionistas en el proyecto.
	Tratamiento (Transferir)	
	Renta disponible por hogar	
Nivel de riesgo medio	Tipo (Amenaza)	-Ofrecer precios competitivos, ajustándolos al entorno y asegurando los márgenes de ganancia del proyecto.
	Tratamiento (Mitigar)	
	Evolución de los precios	
	Tipo (Oportunidad)	-Obtener financiación con base en la condición favorable de crecimiento de los precios en la locación, para la puesta en marcha del proyecto.
Nivel de riesgo medio	Tratamiento (Mejorar)	

Fuente: Elaboración propia.

8. Conclusiones

Queda demostrada la indudable relevancia de este tipo de estudios en el sector inmobiliario, ante la serie de cambios que se están produciendo no solo en mercado inmobiliario de la ciudad de Ibarra, sino de manera global, es necesario adaptarse a las variables sociales, y los nuevos retos, como ejemplos, la pandemia actual, la rápida urbanización, entre otros, pues ante el objetivo de un patrimonio, ya sea como negocio o vivienda, el no ir a ciegas viabiliza que las inversiones tengan una alta rentabilidad, gestionar los riesgos inmobiliarios, posibilita a los gestores la toma de mejores decisiones y más informadas, para que estas no sean supuestas o con prejuicios, y así, anticiparse para no poner en riesgo la inversión.

Con este estudio se pretende, entre otras cosas, contribuir a la aplicación de técnicas de gestión de proyectos (Project management), y en concreto a la gestión de riesgos, aportando a salvar la brecha entre la teoría y la práctica en este tipo de proyectos en el sector de la construcción.

Se ha logrado realizar el proceso de gestión de riesgos que inciden en la promoción inmobiliaria del caso de estudio elegido en la ciudad de Ibarra, utilizando una metodología propia, basada en la Norma ISO 31000:2018, en la metodología de la Guía de Fundamentos

del Project Management Institute (2017), y en los indicadores de riesgo de la Guía de los fundamentos para la gestión de riesgos inmobiliarios (Antuña, 2019).

Los indicadores de riesgo que se han utilizado y que son predefinidos, son una base sólida en que guiarse, dado que ningún proyecto es igual, estos proporcionan una herramienta para la identificación de riesgos, independientemente además de la locación.

El análisis de los diferentes indicadores, ha implicado explorar y comprender los riesgos del proyecto y ha sido primordial para llegar a tener una gestión de riesgos óptima. Todas las fuentes han logrado que el nivel de detalle de la información recolectada sea elevado y real tanto de la zona de características homogéneas, como del solar elegido.

La valoración de los riesgos, se ha llevado a cabo basándose en dos factores, el primordial como ya se indicó en el ítem anterior, la información de datos recopilada en la fase de análisis y, por otra parte, la experiencia de conocer el entorno donde se desarrolla el estudio, sin ser esta una condición estrictamente necesaria para la gestión de riesgos inmobiliarios.

Las acciones que se han tomado en el tratamiento de los riesgos, han sido las más beneficiosas para el proyecto, el tratamiento ha incluido: mitigación, transferencia y mejoramiento de riesgos.

Se observa basándose en todo este análisis y en los resultados obtenidos y descritos anteriormente, que el proyecto inmobiliario para el solar elegido es realizable.

Este estudio es complementario a otros aspectos del proyecto que deben realizarse, y que no entran en el alcance del presente estudio, como, un estudio económico analizando ingresos y costes, etc., un estudio jurídico analizando si existen problemas legales con el inmueble y que podrían impedir su compra, tales como, términos contractuales, acuerdos de subcontratos, problemas de titularidad, entre otros, esto permitirá realizar un análisis integrado del proyecto inmobiliario.

9. Referencias

AENOR. (2018). *UNE-ISO 31000:2018, Gestión del Riesgo. Directrices*. Fecha edición: 28 de Marzo de 2018, Madrid.

Akintoye, A. S., & MacLeod, M. J. (1997). *Risk analysis and management in construction*. International Journal of Project Management, 15(1), 31–38. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(96\)00035-X](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0263-7863(96)00035-X)

Antuña García, R. (2019). *Guía de los fundamentos para la gestión de riesgos inmobiliarios (Guía del RISBOK)*. Tercera Edición.

AS/NZS 4360:2004. *Estándar Australiano. Administración de Riesgos*. Australia y Nueva Zelanda.

Asociación de promotores inmobiliarios de vivienda del Ecuador. (2020, 8 Julio). *Sector inmobiliario: un análisis pre y post covid*. Obtenido en <https://apive.org/sector-inmobiliario-un-analisis-pre-y-post-covid/>

Cruz Blanco, R. (2007). *Análisis y modelado de la gestión del riesgo* [Trabajo de Fin de Máster, Universidad de Sevilla].

<http://bibing.us.es.us.debiblio.com/proyectos/use/abreproy/70001/fichero/Análisis+y+Modelado+de+la+Gestión+del+Riesgo.pdf>

Daher, A. (2013). *El sector inmobiliario y las crisis económicas*. Eure, 39(118), 47–76. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>

Gaytán, J. (2020). *Indicadores financieros y económicos - Riesgo específico y riesgo sistemático*. Mercados y Negocios, 1(41), 1–10. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7430149>

Horine, G. M. (2010). *Gestión de proyectos*. Anaya Multimedia.

IEC International Standar. (2019). *ISO/IEC 31010:2019, Risk Management-Risk assesment techniques*. Geneve.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2020). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)*. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>

PMI. (2017). *A guide to the Project Management Body of Knowledge (Guía PMBoK)*, Sexta Edición. Pensilvania, Project Management Institute.

Villanueva, M. (2015). *La certificación y la riesgos*. Economía Industrial, 396, 73–80.



gestión de

<https://www.mincotur.gob.es/Publicaciones/Publicacionesperiodicas/EconomiaIndustrial/RevistaEconomiaIndustrial/396/VILLANUEVA FERNÁNDEZ.pdf>

**Comunicación alineada con los
Objetivos de Desarrollo Sostenible**

