

**ESCUELA DE ADMINISTRACION DE NEGOCIOS PARA  
GRADUADOS ESAN**



**DETERMINANTES DE LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO  
EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LIMA**

**Tesis presentada como parte de los requerimientos para obtener el grado de  
Magíster en Administración**

**Por:**

**CHIPANA CAUNA, David**      Mención en Finanzas

**ESPICHÁN LARA, Santiago**      Mención en Dirección de Proyectos

**HERNANDEZ MEZA, Franklin**      Mención en Finanzas

**Programa Magíster en Administración a Tiempo Parcial 51**

**Lima, 04 de Abril del 2016**

## RESUMEN EJECUTIVO

Las empresas inmobiliarias inmersas en el sector son susceptibles a determinados riesgos, por eso es importante identificarlos para establecer planes de contingencia que puedan estar alineados a los objetivos empresariales. Asimismo, la pregunta principal está referida a la determinación de los mismos siendo la siguiente: **¿Cuáles son los riesgos que afectan el desarrollo de las empresas en el sector inmobiliario de la ciudad de Lima?**, el objetivo con respecto a esta pregunta no es generalizar sino profundizar, utilizando como base los riesgos empresariales y los riesgos para proyectos de infraestructura o construcción.

Luego, se investigó y analizó el marco contextual el mismo que tuvo aportes, así como las entrevistas. Así, la parte cuantitativa elaborada apoyará a identificar los riesgos que aportan un mayor efecto al sector inmobiliario. Pero finalmente, se analizó tanto la parte cualitativa y cuantitativa.

Asimismo, se incorporó el análisis por clúster, encontrando dos grupos en el cual se evaluó la influencia de factores encontrados al realizar el análisis de datos para cada grupo, descubriendo a su vez los riesgos que pueden sensibilizar a estos grupos encuestados.

Esta investigación es beneficiosa porque al determinar los riesgos las empresas podrán establecer sistemas de gestión integrado para controlar la variabilidad de sus proyectos inmobiliarios. A partir de la investigación, donde a su vez se miden los riesgos, las empresas, entidades privadas y el estado (gobierno local y central) pueden desarrollar alternativas de índole social, legal, político, respuestas empresariales, entre otros, que optimicen el accionar del sector.

Al explorar la gestión de los riesgos para las empresas inmobiliarias en la ciudad de Lima, se puede entender la mecánica empleada por éstas para el sector. De esta forma se analizaron ocho componentes de la gestión de riesgos que normalmente son utilizados por

las empresas, identificando los menos desarrollados por las mismas. Estos componentes son el ambiente interno, objetivos estratégicos, identificación de eventos, evaluación de riesgos, respuesta de los riesgos, actividades de control, información-comunicación y supervisión.

Además, se detalla una serie de respuestas que se pueden implementar para brindar un soporte y/o alternativas: a la tolerancia, reducción, eliminación, transferencia y compartición de los riesgos. Estas respuestas pueden asociarse a la organización según corresponda, teniendo en cuenta la naturaleza propia y diferenciada de cada empresa, considerando el tamaño, capacidad de inversión, años de experiencia, etc.

Por último, al obtener dos grupos de clúster (**grupo I- medianamente experimentado y grupo II- altamente experimentado**) se propone adicionalmente integrar y analizar en conjunto el Balanced Scorecard y el ERM, desarrollando mapas estratégicos tentativos para las inmobiliarias y por grupos según el estudio. Agrupando los riesgos relevantes por cada grupo y clasificando la categorización de los riesgos que interesan a los clústers, satisfaciendo la necesidad de los mismos. Este planteamiento se puede revisar en los anexos, el cual a futuro puede ser investigado a profundidad e incorporado al sistema de gestión de las empresas inmobiliarias, considerando y evaluando los riesgos que pueden afectar los objetivos trazados o proyectados por las empresas del sector.

Esta investigación está dirigida a propietarios, accionistas, inversionistas que desean incursionar en el rubro, directivos, gerentes y jefes de las empresas inmobiliarias en la ciudad de Lima. Entre estos se tiene a los gerentes generales, jefe o gerente de proyectos, jefe o gerente de ventas, jefe o gerente administrativo, jefe o gerente operativo y jefe o gerente de finanzas.