



**Propuesta metodológica para analizar la viabilidad de proyectos inmobiliarios  
de vivienda multifamiliar en distritos de Lima Top**

**Tesis presentada en satisfacción parcial de los requerimientos para obtener el  
grado de Maestro en Finanzas**

**por:**

**Raquel Patricia Carrasco Melgarejo**

.....

**Nimrod Lidese Inga Sanchez**

.....

**Natalia Magaly Motta Sevelora**

.....

**Programa de la Maestría en Finanzas**

**Lima, 21 de Marzo 2025**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El mercado inmobiliario en los distritos de Lima Top ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado por una alta demanda de vivienda multifamiliar. Sin embargo, los inversores con poca experiencia en el sector enfrentan dificultades al evaluar la viabilidad de estos proyectos, principalmente debido a la ausencia de una metodología clara y accesible para la valorización, la estructuración del flujo de caja y el cálculo de rentabilidad. La falta de información estructurada y la complejidad del mercado pueden dificultar la toma de decisiones informadas. Ante este escenario, resulta fundamental desarrollar una metodología integral que permita evaluar de manera precisa la factibilidad de los proyectos, considerando aspectos financieros, tributarios, comerciales, técnicos y legales.

Con el desarrollo de este trabajo se busca proponer una metodología para evaluar la viabilidad de proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar en distritos de Lima Top. Para ello, se identificarán los factores clave que influyen en la viabilidad de los proyectos y se diseñará un esquema metodológico para evaluar de manera integral este tipo de proyectos.

El trabajo de investigación se centró en proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar dentro de los distritos de Lima Top, abarcando desde la identificación de oportunidades hasta la evaluación financiera. Su principal contribución radica en proporcionar un marco metodológico que sirva como herramienta para inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, facilitando la toma de decisiones con base en información estructurada y análisis detallado.

Para alcanzar estos objetivos, el presente trabajo adoptó un enfoque mixto que combina el análisis cualitativo y cuantitativo. La parte cualitativa se empleó en la formulación de la propuesta metodológica, mediante la revisión de literatura, el análisis del marco teórico y la identificación de variables clave en la evaluación de proyectos inmobiliarios en distritos de Lima Top. Por otro lado, la parte cuantitativa se aplicó en el caso práctico, utilizando

herramientas financieras para determinar la viabilidad económica de un proyecto específico en esta zona.

La metodología propuesta se desarrolló en varias fases. Primero, se definió el área de estudio, estableciendo Lima Top como el mercado objetivo y considerando sus características demográficas, económicas y urbanísticas. Luego, se realizó una revisión de literatura y del marco teórico-normativo, analizando estudios previos y conocimientos del sector adquiridos a través de la experiencia laboral para sustentar el análisis. Posteriormente, se realizó la recolección de datos a partir de fuentes secundarias, como informes económicos, estudios de mercado y registros oficiales del sector. Con esta información, se diseñó la metodología de evaluación financiera, incorporando herramientas como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el análisis de sensibilidad.

El estudio concluye que la metodología diseñada permite evaluar de manera integral la viabilidad de proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar, considerando aspectos financieros, técnicos, comerciales y legales. Su aplicación permite identificar los factores críticos que inciden en la rentabilidad y los riesgos de inversión, contribuyendo así al desarrollo de proyectos inmobiliarios más eficientes y sostenibles.

Finalmente se presentan algunas recomendaciones tales como adoptar un enfoque estructurado que integre factores financieros, normativos, técnicos y comerciales, aplicando metodologías para sus respectivas evaluaciones, contar con estudios de mercado de la zona, diversificar las fuentes de financiamiento y realizar análisis de sensibilidad para medir el impacto de variaciones en precios y costos. Asimismo, se enfatiza la importancia de revisar las regulaciones vigentes y contar con asesoría legal especializada para evitar retrasos y sobrecostos durante la ejecución del proyecto.

# Propuesta metodológica para analizar la viabilidad de proyectos inmobiliarios de vivienda multifamiliar en distritos de Lima Top

---

## ORIGINALITY REPORT

---

0%

SIMILARITY INDEX

2%

INTERNET SOURCES

2%

PUBLICATIONS

0%

STUDENT PAPERS

---

## PRIMARY SOURCES

---

Exclude quotes  On

Exclude bibliography  On

Exclude matches  < 2%