

Mauricio Ponce de León.

GUÍA DE SERVICIO

GESTIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Estructuración, coordinación y seguimiento profesional para convertir una idea inmobiliaria en un proyecto viable, ordenado y ejecutable.

“Represento personas en sus decisiones inmobiliarias.”

REALIDAD DEL DESARROLLO

Un proyecto inmobiliario exige mucho más que una buena idea.

Desde la evaluación del terreno hasta la ejecución, cada etapa requiere decisiones técnicas, comerciales y financieras conectadas entre sí.

Desarrollar bien implica validar la oportunidad, ordenar recursos y anticipar riesgos antes de comprometer capital.

Mi trabajo consiste en estructurar y coordinar el proyecto para que cada decisión responda a un objetivo claro.

01

Idea sin validación

Avanzar sin estudiar mercado, normativa y condiciones del terreno puede comprometer la viabilidad desde el inicio.

02

Presupuesto incompleto

Omitir costos indirectos, contingencias y etapas críticas produce desviaciones que aparecen cuando el proyecto ya está avanzado.

03

Producto desconectado

Un diseño atractivo no garantiza resultados si no responde a la demanda, al precio objetivo y al perfil del usuario.

04

Permisos tardíos

Iniciar coordinaciones municipales y técnicas demasiado tarde puede modificar cronogramas, costos y alcances.

05

Coordinación fragmentada

Cuando arquitectos, ingenieros, proveedores y responsables trabajan sin una dirección común, aparecen reprocesos y contradicciones.

06

Decisiones sin seguimiento

Sin responsables, indicadores y reportes, los acuerdos pierden continuidad y el proyecto se vuelve reactivo.

GESTIÓN INTEGRAL DEL PROYECTO

Una gestión estructurada para tomar mejores decisiones en cada etapa.

Cada proyecto parte de una oportunidad concreta: un terreno, una necesidad, una inversión o una idea que debe convertirse en una propuesta viable.

El objetivo no es acumular estudios y reuniones, sino conectar la estrategia, el diseño, los números y la ejecución dentro de una misma hoja de ruta.

A

Viabilidad y estrategia

Analizamos el punto de partida, el mercado, las restricciones y los objetivos para definir una dirección realista.

B

Coordinación interdisciplinaria

Articulamos arquitectos, ingenieros, asesores, proveedores y responsables para trabajar con criterios compartidos.

C

Control y seguimiento

Organizamos cronogramas, presupuestos, entregables y decisiones para mantener trazabilidad sobre los avances.

“Un proyecto sólido comienza cuando la idea, los números y la ejecución avanzan en la misma dirección.”

ALCANCE DE LA GESTIÓN

¿Qué incluye la gestión del proyecto?

Diagnóstico del proyecto

Revisión de la idea, el terreno, los objetivos, los antecedentes y el nivel de avance existente.

Análisis del terreno

Evaluación preliminar de condiciones físicas, normativas, documentales, urbanísticas y de acceso.

Estudio de mercado

Análisis de demanda, competencia, precios, absorción, perfiles de usuario y tendencias relevantes.

Definición del producto

Construcción de la propuesta inmobiliaria: usos, áreas, unidades, atributos y posicionamiento.

Modelo de negocio

Definición de fuentes de ingreso, etapas, estrategia de desarrollo y criterios de rentabilidad.

Evaluación financiera

Proyección de inversión, ingresos, costos, flujo, escenarios y variables sensibles del proyecto.

Plan maestro

Ordenamiento de etapas, componentes, relaciones funcionales y prioridades de desarrollo.

Presupuesto preliminar

Estimación inicial de costos directos, indirectos, licencias, equipamiento y contingencias.

Cronograma general

Secuencia de actividades, hitos, dependencias y plazos para orientar la ejecución.

Modelo financiero

Articulación entre arquitectura, especialidades, operación, mercado y objetivos económicos.

Gestión de especialistas

Definición de alcances, responsables y entregables de asesores, proyectistas y consultores.

Seguimiento de permisos

Control de requisitos, expedientes, observaciones, responsables y avances de las gestiones necesarias.

Control de riesgos

Identificación de riesgos técnicos, financieros, comerciales, contractuales y de cronograma.

Hoja de ruta de ejecución

Preparación de la secuencia de implementación, contrataciones, controles y decisiones posteriores.

* El alcance de la gestión se adapta al tipo, escala, etapa y complejidad del proyecto, así como a los especialistas y decisiones que requiera cada desarrollo.

HOJA DE RUTA DEL PROYECTO

Así estructuro y coordino el proyecto.

01. Reunión inicial

Definición del propósito, expectativas, restricciones, responsables y decisiones pendientes.

02. Revisión del punto de partida

Análisis del terreno, antecedentes, documentación, estudios y avances disponibles.

03. Viabilidad

Contraste entre mercado, normativa, producto, inversión y resultados esperados.

04. Definición del producto

Configuración de usos, áreas, atributos, etapas y propuesta de valor del proyecto.

05. Estructuración económica

Desarrollo de presupuesto, flujo, escenarios, fuentes de inversión y criterios de control.

06. Coordinación de diseño

Integración de arquitectura, especialidades, operación, costos y necesidades comerciales.

07. Permisos y contrataciones

Organización de gestiones, alcances, propuestas, responsables y condiciones contractuales.

08. Seguimiento de ejecución

Control de avances, hitos, cambios, riesgos, costos y decisiones de implementación.

09. Cierre y evaluación

Consolidación de entregables, pendientes, lecciones y próximos pasos del proyecto.

Decisiones conectadas de principio a fin

Cada fase se integra dentro de una hoja de ruta que facilita priorizar, coordinar y avanzar con mayor control.

BENEFICIOS DE LA GESTIÓN

Resultados que busca un proyecto bien gestionado.

01 / MAYOR CLARIDAD

Los objetivos, etapas, responsables y decisiones quedan organizados desde el inicio.

02 / CONTROL DE COSTOS

El presupuesto se revisa junto con el alcance, los cambios, las prioridades y las contingencias.

03 / REDUCCIÓN DE RIESGOS

Las alertas técnicas, comerciales, financieras y operativas se identifican antes de que escalen.

04 / MEJOR COORDINACIÓN

Los equipos trabajan con entregables, fechas, acuerdos y canales de comunicación definidos.

05 / DECISIONES OPORTUNAS

La información necesaria llega en el momento adecuado para evitar retrasos y reprocesos.

06 / PROYECTO ALINEADO AL MERCADO

El producto, la inversión y la estrategia se conectan con la demanda y los objetivos del desarrollo.

INFORMACIÓN PARA DIRIGIR

Información y herramientas para dirigir el proyecto.



Una gestión responsable requiere convertir estudios, acuerdos y avances en información útil para decidir, coordinar y controlar.

Informe de diagnóstico

Síntesis del punto de partida, oportunidades, restricciones, riesgos y decisiones prioritarias.

Estudio de mercado

Lectura de demanda, competencia, precios, perfiles, tendencias y oportunidades de posicionamiento.

Programa inmobiliario

Definición de usos, áreas, unidades, relaciones funcionales y atributos del producto.

Modelo financiero

Proyección de inversión, ingresos, flujo, escenarios, sensibilidad y retorno esperado.

Presupuesto maestro

Organización de costos por etapas, especialidades, contingencias y componentes del desarrollo.

Cronograma general

Secuencia de actividades, hitos, responsables, dependencias y fechas de control.

Matriz de riesgos

Identificación de alertas, impacto, probabilidad, responsables y acciones de respuesta.

Reporte ejecutivo

Resumen de avances, decisiones, desviaciones, pendientes y próximos pasos para los responsables.

FILOSOFÍA DE GESTIÓN

Gestionar un proyecto exige visión integral y disciplina.

Un proyecto inmobiliario reúne capital, tiempo, especialidades y expectativas. Cada decisión puede modificar su viabilidad, su calidad y su resultado final.

Cada desarrollo es distinto. Por eso la gestión debe adaptarse al terreno, la etapa, el equipo, el mercado y el nivel de intervención que realmente necesita.

Mi compromiso es aportar estructura, coordinación y seguimiento para que las decisiones se tomen con información y mantengan continuidad.



Estrategia

Cada decisión se vincula con la viabilidad, el mercado y el propósito del proyecto.

Coordinación

Los equipos, responsabilidades y entregables se conectan dentro de una misma hoja de ruta.

Trazabilidad

Los acuerdos, cambios, avances y pendientes quedan registrados para facilitar el control.

RESOLUCIÓN DE DUDAS

Preguntas frecuentes.

01 ¿En qué etapa puede comenzar la gestión?

La gestión puede comenzar desde una idea o un terreno y también incorporarse a un proyecto ya iniciado que necesite orden, evaluación o coordinación.

02 ¿Qué tipos de proyectos se pueden gestionar?

El servicio puede aplicarse a desarrollos residenciales, comerciales, turísticos, de lotes, usos mixtos y otros proyectos que requieran estructuración y seguimiento.

03 ¿La gestión reemplaza a arquitectos e ingenieros?

No. La gestión articula y da seguimiento al trabajo de los especialistas. Cada responsabilidad técnica permanece a cargo del profesional correspondiente.

04 ¿Cómo se controla el presupuesto?

El control parte de un presupuesto base, responsables definidos, seguimiento de cambios, sustentos y reportes periódicos sobre desviaciones y decisiones.

05 ¿Con qué frecuencia se presentan avances?

La frecuencia se define según la etapa y complejidad del proyecto. Puede incluir reuniones, reportes ejecutivos y alertas cuando una decisión requiere atención.

REPRESENTO PERSONAS EN SUS DECISIONES INMOBILIARIAS

Una buena idea necesita estructura para convertirse en un proyecto viable.

Si tienes un terreno, una idea o un proyecto en marcha y necesitas ordenar las decisiones para avanzar con mayor control, conversemos.

AGENDA UNA ASESORÍA →

INFORMACIÓN DE CONTACTO DIRECTO



+51 923 690 581



informes@mauricioponcedeleon.com



www.mauricioponcedeleon.com

KREMLIN REAL STATE & PROPERTY MANAGEMENT

RUC 20615080633 • JR. ARICA 115, MIRAFLORES, LIMA - PERÚ

© 2026 MAURICIO PONCE DE LEÓN