

ÍNDICE

1	Introducción	1
1.1	Objetivos	2
1.1.1	Objetivo General	2
1.1.2	Objetivos Específicos	2
1.2	Alcance	3
1.3	Metodología	3
2	Marco Conceptual	3
3	Descripción del Mercado	8
3.1	Características del Mercado	8
3.1.1	Tipología de estacionamientos	8
3.1.2	Cantidad de Estacionamientos y Cupos por Tipología	9
3.1.3	Servicios posibles de prestar por los diferentes tipos de estacionamientos	10
3.1.4	Ley del Consumidor (Responsabilidad de Estacionamientos ante Robos, Hurtos y Daños al vehículo).....	12
3.1.5	Sistemas de cobro de los Estacionamientos Tarifcados.....	12
3.2	Análisis de Tamaño de Mercado	14
3.2.1	Crecimiento del Mercado.....	19
3.3	Análisis de la Competencia.....	21
3.3.1	Descripción de la Industria de Estacionamientos	21
3.3.2	Participaciones de Mercado de la Competencia.....	22
3.3.3	Modelo de Negocio de la Competencia	23
4	Definición del Modelo de Negocios (Canvas).....	24
4.1	Propuesta de Valor	25
4.1.1	Propuesta de Valor Estacionamientos nuevos y Estacionamientos en operación	25
4.1.2	Diferencia de Propuesta de Valor con respecto a la de otros competidores.	25
4.2	Segmentación de Clientes	26
4.2.1	Definición de los clientes.....	26
4.2.2	Estacionamientos nuevos y Estacionamientos en operación	26
4.3	Canales de Ventas	26
4.3.1	Ventas Directas y Licitaciones	26

4.4	Relaciones con los clientes.....	27
4.4.1	Relaciones que se construyen con los clientes	27
4.4.2	Estrategia de gestión de relaciones con los clientes.....	27
4.5	Flujo de ingresos.....	27
4.5.1	Estructura de los ingresos	27
4.6	Recursos claves	28
4.6.1	Los recursos que requiere nuestra propuesta de valor	28
4.7	Actividades claves	28
4.7.1	Actividades que requiere la propuesta de valor, para los canales de comunicación y distribución, y las relaciones con los clientes.	28
4.8	Aliados estratégicos	29
4.9	Estructura de costos.....	29
4.9.1	Costos más importantes en la ejecución del modelo de negocios.	29
5	Evaluación Económica.....	30
5.1	Conceptos Generales	30
5.1.1	Estimación de los ingresos, gastos operacionales y fee variable por administración de un estacionamiento tipo	30
5.1.2	Estimación de los Ingresos y Gastos de la empresa Administradora de Estacionamientos	33
5.1.3	Estimación de los impuestos	34
5.1.4	Estimación del Capital de Trabajo	34
5.2	Criterios de Evaluación.....	35
5.2.1	Valor Actual Neto (VAN), Tasa Interna de Retorno (TIR) y Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)	35
5.2.2	Punto de Equilibrio para financiar Administración central	36
5.2.3	Capacidad instalada de la Administración central	36
6	Conclusiones	37
7	Bibliografía	38

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1:	Gráfica de funcionamiento de sistema de cobro parking automatizado.....	13
Figura 4:	Actores en la Industria de los estacionamientos en Chile y sus superposiciones de roles.....	22

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Vehículos por 1000 habitantes a Julio 2009	7
Gráfico 2: Principales actores a nivel mundial	7
Gráfico 3: Parque Vehicular motorizado, Total País, 2006-2011	20
Gráfico 4: Crecimiento de est. Concesionados en Chile.....	21

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipología de Estacionamientos.....	8
Tabla 2: Número de cupos de estacionamiento públicos y Cantidad de estacionamientos públicos por tipología en la Región Metropolitana.....	9
Tabla 3: Promedio de Cupos por Estacionamiento según Tipología de Estacionamientos en la Región Metropolitana.	10
Tabla 4: Sistemas de Tarificación por tipología de Estacionamientos Tarificados en la Región Metropolitana.	13
Tabla 5: Cantidad y cupos de Estacionamientos tarificados en la Región Metropolitana.....	14
Tabla 6: Distribución de Estacionamientos por tamaño de cupos en la Región Metropolitana.....	15
Tabla 7: Distribución de Estacionamientos por cantidad de estacionamientos en Región Metropolitana	15
Tabla 8: Distribución de Estacionamientos por tamaño de cupos en Región Metropolitana	16
Tabla 9: Parque de Vehículos en circulación en la Región Metropolitana por comunas, año 2011.....	17
Tabla 10: Posicionamiento Comercial por cantidad de estacionamientos en Región Metropolitana.....	18
Tabla 11: Posicionamiento Comercial por cantidad de cupos en Región Metropolitana.....	18
Tabla 12: Parque Vehicular motorizado, Total País, 2006-2011	19
Tabla 13: Transporte particular por cada 10 habitantes, población mayor de 18 años 2006-2001.....	20
Tabla 14: Participaciones de mercado de los principales operadores de Estacionamientos en la R.M.	23
Tabla 15: Ingresos Anuales de un Estacionamiento tipo objetivo	31
Tabla 16: Evasión de Ingresos Anuales de un Estacionamiento tipo objetivo	31
Tabla 17: Gastos Operacionales de un Estacionamiento objetivo	32
Tabla 18: Dotación de Personal de un Estacionamiento objetivo	32
Tabla 19 Margen Operacional de un Estacionamiento objetivo. . Estado en régimen. Tamaño 400 cupos	32
Tabla 20: Fee Variable por Administración de un Estacionamiento objetivo. Estado en régimen. Tamaño 400 cupos	33
Tabla 21 Ingresos de Empresa Administradora Estacionamientos	33
Tabla 22: Gastos de una Empresa Administradora de Estacionamientos. Estado en régimen. Tamaño 400 cupos	33
Tabla 23: Gastos de Personal mensual de Empresa Administradora de Estacionamientos. Estado en régimen. Tamaño 400 cupos.....	34
Tabla 24: Flujo de Caja con 1 Estacionamiento.....	35
Tabla 25: Flujo de Caja con 2 Estacionamientos	36
Tabla 26: Flujo de Caja con 3 Estacionamientos	37