

Tabla de Contenido

CAPÍTULO 1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	OBJETIVOS	1
1.1.1	<i>Objetivo General</i>	1
1.1.2	<i>Objetivos Específicos</i>	1
1.2	METODOLOGÍA	2
1.2.1	<i>Plan de Negocios</i>	2
1.3	OPORTUNIDAD DE GLOBALIZACIÓN	4
CAPÍTULO 2	ANÁLISIS DE MERCADO	4
2.1	MERCADO INMOBILIARIO EN CHILE	5
2.1.1	<i>Demanda Inmobiliaria en el Gran Santiago</i>	6
2.1.2	<i>Oferta Inmobiliaria en el Gran Santiago</i>	8
2.1.3	<i>Precios de Viviendas en el Gran Santiago</i>	9
2.1.4	<i>Proyecciones de Rentabilidad para Mercado Habitacional</i>	10
2.1.5	<i>Análisis General del Mercado Inmobiliario Chileno</i>	11
2.2	MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MIAMI, ESTADOS UNIDOS	12
2.2.1	<i>Mercado Inmobiliario en West Palm Beach</i>	13
2.3	TRIBUTACIÓN DE INVERSIONISTAS EXTRANJEROS EN ESTADOS UNIDOS	16
2.3.1	<i>Poseción de Bienes Inmuebles bajo Persona Natural</i>	17
2.3.2	<i>Poseción de Bienes Inmuebles bajo Fondo de Inversión</i>	17
2.3.3	<i>Tratado Libre Comercio Chile – USA: Doble Tributación</i>	18
2.4	ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA: MÉTODO DE LOS CUATRO CUADRANTES	18
2.4.1	<i>Escenario de la Industria Inmobiliaria luego de la Crisis Subprime del 2007</i>	20
2.5	ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA: CINCO FUERZAS DE PORTER	21
2.5.1	<i>Poder de Negociación de los Clientes</i>	21
2.5.2	<i>Poder de Negociación con Proveedores</i>	22
2.5.3	<i>Amenaza de Ingreso de Productos Sustitutos</i>	22
2.5.4	<i>Amenaza de entrada de Nuevos Competidores</i>	22
2.5.5	<i>Rivalidad entre Competidores</i>	23
2.6	ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA INMOBILIARIA: FODA	24
2.6.1	<i>Fortalezas</i>	24
2.6.2	<i>Oportunidades</i>	24
2.6.3	<i>Debilidades</i>	25
2.6.4	<i>Amenazas</i>	25
CAPÍTULO 3	MODELO DE NEGOCIOS	27
3.1	ESTRATEGIA DEL NEGOCIO	27
3.1.1	<i>Análisis Estratégico: Aplicación del Modelo de Negocios Canvas</i>	27
CAPÍTULO 4	PLAN COMERCIAL	33
4.1	PLAN DE MARKETING	33
4.1.1	<i>Producto</i>	34
4.1.2	<i>Precio</i>	35
4.1.3	<i>Plaza (Distribución)</i>	35
4.1.4	<i>Promoción</i>	36
4.2	ESTRATEGIA DE VENTAS	38
CAPÍTULO 5	PLAN OPERACIONAL	39
5.1	PROCESOS OPERACIONALES	39
5.1.1	<i>Servicio de Compra de Propiedades</i>	39
5.1.2	<i>Servicio de Renta de Propiedad</i>	40
5.2	COSTOS OPERACIONALES	41
CAPÍTULO 6	DESCRIPCIÓN DE LA ORGANIZACIÓN	42
6.1	ORGANIGRAMA GLOBAL INVESTMENTS	43
CAPÍTULO 7	PLAN FINANCIERO	44
7.1	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	44
7.1.1	<i>Tipo de cambio del Dólar Americano</i>	44

7.1.2	Valor de Unidades de Fomento	45
7.1.3	Tasas de Crecimiento en Precios de Venta y Arriendo de Propiedades en Miami	45
7.1.4	Tasa de Descuento	45
7.1.5	Consideraciones para la Metodología de Valoración de Nuevas Empresas (MVNE)	45
7.2	COSTOS OPERACIONALES Y ADMINISTRATIVOS.....	46
7.3	EVALUACIÓN FINANCIERA	47
7.3.1	Evaluación Financiera Escenario Base	48
7.3.2	Evaluación Financiera Escenario Pesimista	52
7.3.3	Evaluación Financiera Escenario Optimista.....	55
7.4	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.	58
7.4.1	Análisis de Sensibilidad: Variación del Dólar	59
CONCLUSIONES		60
BIBLIOGRAFÍA.....		62
ANEXOS.....		64
	ANEXO A “Tipo de Tributación por propiedades en Estados Unidos”	64
	ANEXO B “Proceso de Compra de Propiedad en Miami”	65
	ANEXO C “Listado Oferta de Propiedades en West Palm Beach”	66