

TABLA DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	1
1.1	Antecedentes Generales	1
1.2	Descripción del Desarrollo Inmobiliario de Renta	2
1.3	Justificación del proyecto.	4
1.4	Descripción del Proyecto.	6
1.5	Objetivos	8
1.6	Alcances	10
II.	MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO	11
2.1	Marco Teórico	11
2.2	Metodología	16
III.	ANÁLISIS ESTRATÉGICO DEL MEDIO	22
3.1	Análisis de Éxitos y Fracazos	22
3.2	Análisis Externo	24
3.3	Análisis Interno	26
3.4	Análisis FODA	28
3.5	Estudio de Mercado	29
3.6	Selección del Mix de Operadores	32
IV.	MODELO DE NEGOCIOS	34
4.1	Modelo Canvas	35
4.2	Modelo Lean Canvas	36
4.3	Planes Funcionales	36
V.	EVALUACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO	41
5.1	Supuestos utilizados	41
5.2	Análisis de Flujo de Caja	48
VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	56
VII.	GLOSARIO	61
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	63
IX.	ANEXOS	65

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 1. Procesos del negocio	3
Figura N° 2. Cálculo del precio de venta	5
Figura N° 3. Ubicación Terreno.....	7
Figura N° 4. Proyecto San Antonio.	7
Figura N° 5. Áreas de Influencia.....	30
Figura N° 6. Lienzo del Centro Comercial San Antonio.....	35
Figura N° 7. Lean Canvas del Centro Comercial San Antonio.....	36
Figura N° 8. Planificación de Inversiones.....	45
Figura N° 9. Zonas comerciales San Antonio.....	66
Figura N° 10. Edificios de oficinas de San Antonio.	68
Figura N° 11. Supermercados en la Ciudad.....	70
Figura N° 12. Áreas de Influencia.....	74
Figura N° 13. Salvador con Sucre.	80
Figura N° 14. Pedro de Valdivia con José Domingo Cañas.....	81
Figura N° 15. Camino a Melipilla con Los Silos.....	83
Figura N° 16. Santa Marta de Huechuraba.	84
Figura N° 17. Alfredo Silva Carvallo.....	85
Figura N° 18. 4 Poniente.....	86
Figura N° 19. Balmaceda con Millaray.....	87
Figura N° 20. Strip Center Balmaceda con La Paz.	88
Figura N° 21. Planta Mall Arauco San Antonio.....	99
Figura N° 22. Modelo Canvas	105
Figura N° 23. Cálculo Valor Residual	110
Figura N° 24. Lean Canvas.....	112
Figura N° 25. Cálculo CAPM	113
Figura N° 26. Cálculo WACC	114
Figura N° 27. Díptico Pack Arriendo.	115
Figura N° 28. Carta de Presentación.....	116
Figura N° 29. Estructura jerárquica ejemplo AHP.....	120
Figura N° 30. Promedio Geométrico.	122
Figura N° 31. Cálculo de Prioridad.....	122
Figura N° 32. Índice de Consistencia.....	125
Figura N° 33. Ratio de Consistencia.....	125
Figura N° 34. Estructura jerárquica con las prioridades Globales ejemplo.	125
Figura N° 35. Modelo Gravitacional.	134
Figura N° 36. Esquema Jerárquico para AHP.....	146
Figura N° 37. Estructura jerárquica con las prioridades Globales.	148

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1. Tasa de descuento de acuerdo con categoría de operador.....	5
Tabla N° 2. Itemizado Plan de Ventas.....	38
Tabla N° 3. Turnos necesarios Operación.....	40
Tabla N° 4. Canon Arriendo estimación.....	41
Tabla N° 5. Estimación de Gastos Comunes.....	42
Tabla N° 6. Estimación de Otros Gastos.....	43
Tabla N° 7. Inversión Fija.....	46
Tabla N° 8. Plan de Ventas.....	47
Tabla N° 9. Tasas de Descuento evaluación.....	48
Tabla N° 10. Resumen Flujo Caja del proyecto Puro 5 años.....	49
Tabla N° 11. Indicadores Financieros Proyecto Puro.....	49
Tabla N° 12. VAN en función de Canon de Arriendo piso 1 y piso 2.....	50
Tabla N° 13. VAN en función de m ² de operadores A y AA.....	51
Tabla N° 14. Resumen Flujo Caja del proyecto Financiado 5 años.....	52
Tabla N° 15. Indicadores Financieros Proyecto Apalancado.....	52
Tabla N° 16. VAN en función de Canon de Arriendo Piso 1 y 2.....	53
Tabla N° 17. VAN en función de m ² de Operadores A y AA.....	53
Tabla N° 18. VAN en función del % de apalancamiento – entre 10% y 50% -.....	54
Tabla N° 19. VAN en función del % de apalancamiento – entre 60% y 100% -.....	54
Tabla N° 20. Ficha Visita Éxitos y Fracasos.....	89
Tabla N° 21. Detalle Locales por Centro Comercial Éxitos y Fracasos.....	92
Tabla N° 22. Escala de Saaty.....	94
Tabla N° 23. Alternativas de Mix de operadores.....	95
Tabla N° 24. Matrices de juicios expertos.....	97
Tabla N° 25. Operadores Mall Arauco San Antonio.....	100
Tabla N° 26. Operadores en Edificios San Antonio.....	102
Tabla N° 27. Operadores Centro San Antonio.....	104
Tabla N° 28. Vacancia revisión Éxitos y Fracasos.....	107
Tabla N° 29. Cálculo Contribuciones.....	108
Tabla N° 30. Cálculo Contribuciones Futuras.....	109
Tabla N° 31. Prestaciones por año Hospital Claudio Vicuña.....	117
Tabla N° 32. Matriz de comparación.....	121
Tabla N° 33. Número de Comparaciones.....	121
Tabla N° 34. Matriz de Comparaciones Ejemplo.....	122
Tabla N° 35. Matriz Normalizada Ejemplo.....	123
Tabla N° 36. Índice de Consistencia Aleatoria.....	124
Tabla N° 37. Cálculo de Índice Ranking Station Wagon.....	126
Tabla N° 38. Ranking de preferencia ejemplo.....	126
Tabla N° 39. Grupo de Expertos para Cuestionario.....	146
Tabla N° 40. Matriz de Comparaciones Expertos promedio Geométrico.....	147
Tabla N° 41. Criterio de Evaluación Económico.....	149
Tabla N° 42. Criterio de Evaluación de Sinergia.....	149
Tabla N° 43. Criterio de Evaluación de Diseño de Arquitectura.....	149
Tabla N° 44. Criterio de Evaluación de Entorno (Gasto Potencial).....	150
Tabla N° 45. Evaluación Alternativas.....	150
Tabla N° 49. Ranking Alternativas.....	151