

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción.....	1
2. Objetivos.....	2
2.1. Objetivo General.....	2
2.2. Objetivos Específicos.....	2
3. Metodología.....	3
4. Oportunidad del Negocio Inmobiliario.....	4
4.1. Antecedentes del Terreno.....	4
4.2. Servicios Cercanos.....	7
4.3. Análisis PEST.....	7
4.3.1. Análisis Político.....	7
4.3.2. Análisis Económico.....	7
4.3.3. Análisis Social.....	8
4.3.4. Análisis Tecnológico.....	8
5. Opciones de proyecto inmobiliario.....	9
5.1. Opción N°1: Venta del terreno sin construcción.....	10
5.2. Opción N°2: Proyecto de edificación en extensión para uso habitacional.....	12
5.2.1. Opción 2.1. Casas de 140 mt ²	13
5.2.2. Opción 2.2. Casas de 110 mt ²	14
5.3. Opción N°3: Proyecto de Edificación en Altura para Uso Habitacional.....	16
5.4. Opción N°4: Proyecto de edificación en extensión para uso comercial.....	19
5.5. Opción N°5: Proyecto de edificación en altura para uso comercial.....	21
6. Selección del Proyecto y Análisis de Factibilidad.....	23
6.1. Selección de proyecto inmobiliario.....	23
6.2. Análisis de Factibilidad para la opción N°2 Edificación en extensión para uso habitacional.....	25
6.2.1. Mercado objetivo.....	26
6.2.2. Análisis de Proyectos Similares de la Competencia.....	27
6.2.3. Análisis de la Industria, mediante el análisis de las 5 Fuerzas de Porter.....	29
6.2.4. Análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA).....	31
6.2.5. Síntesis Analítica.....	32
6.2.6. Factores claves de éxito.....	33

6.2.7. Producto.....	33
6.2.8. Precio.....	39
6.2.9. Promoción.....	40
6.2.10. Plaza.....	40
7. Modelo de negocio.....	41
7.1. Cadena de Valor.....	41
7.2. Método de Canvas.....	43
7.3. Estructura Organizacional de la Unidad de Negocio Inmobiliaria.....	46
7.4. Flujo Operacional del negocio inmobiliario.....	48
7.5. Programa de Trabajos, Carta Gantt.....	51
8. Evaluación Económica.....	53
8.1. Ingresos del Proyecto.....	53
8.2. Costos del Proyecto.....	55
8.3. Flujo de Caja, VAN, TIR.....	56
8.4. Análisis de Sensibilidad.....	58
8.5. Resultado de la Evaluación Económica.....	58
9. Resultados.....	59
10. Conclusiones.....	60
11. Bibliografía.....	62